

Dezernat I – Oberbürgermeister Morast		Melanchthon Stadt Bretten 	
Vorlage zur Sitzung des Gemeinderates am 30.09.2025			
Verantwortlich:	23-Wirtschaftsförderung und Liegenschaften	Vorlagennummer:	171/2025
Geplantes Sanierungsgebiet "Stadtumbau Bretten" - Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen			

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat der Stadt Bretten beschließt den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) für das geplante Sanierungsgebiet „Stadtumbau Bretten“. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 22.09.2025 (Originalmaßstab M 1:1000). Das Untersuchungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche und umfasst ca. 8,47 ha. Der Lageplan ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.
2. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen einen entsprechenden Vertrag mit einem Sanierungsbeauftragten oder Sanierungsträger i.S.d. § 157 BauGB abzuschließen.

B E S C H L U S S F O L G E						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	30.09.2025	Ö			

Sachdarstellung

Zentrale Zielsetzung der Städtebauförderung ist es, die Städte und Gemeinden für alle Bevölkerungsgruppen lebenswert, attraktiv und nutzbar zu erhalten. Es gilt auf die Herausforderungen durch den wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandel zu reagieren und auch städtebaulich vorbeugende Handlungsansätze zu finden. Dabei unterstützen das Land Baden-Württemberg sowie der Bund die städtebauliche Entwicklung in Einzelfällen durch eine koordinierte Förderung nach den Städtebauförderungsrichtlinien.

Nach der Ausschreibung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg dient die Städtebauförderung seit mehr als 50 Jahren dem Abbau städtebaulicher Missstände und Entwicklungsdefizite sowie einer zeitgemäßen und nachhaltigen Weiterentwicklung gewachsener baulicher Strukturen. Der Erhalt und die Gestaltung von lebendigen und identitätsstiftenden Stadt- und Ortskernen, das Schaffen von Wohnraum und zukunftsorientierten Infrastrukturen sowie Maßnahmen für den Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel stehen dabei im Fokus.

Genau diese Ziele werden mit dem geplanten Sanierungsgebiet „Stadtumbau Bretten“ verfolgt.

Im Rahmen der Städtebauförderung sind grundsätzlich Maßnahmen des Grunderwerbs, der Freilegung, Erschließungsmaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen und auch die Schaffung und Neugestaltung von Grünanlagen förderfähig. Die Gebietskulisse eines Sanierungsgebiets, in welchem Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände förderfähig sein können, ist konkret festzulegen.

Die Stadt Bretten hatte Anfang November 2024 einen Aufnahmeantrag in das Programm der Städtebauförderung beim Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg eingereicht.

Hintergrund der Antragstellung auf Aufnahme in ein Sanierungsprogramm war die geplante Durchführung der kleinen Gartenschau im Jahr 2031. Der Sanierungsantrag umfasste eine Gebietskulisse, die über das jetzige Abgrenzungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen hinausging und beinhaltete unter anderem Teilbereiche der Wilhelmstraße. Als Schwerpunktmaßnahmen wurden kostenintensive Grunderwerbe, Betriebsverlagerungen, Gebäuderückbaumaßnahmen sowie die Anlage von Parkanlagen angemeldet.

Der Sanierungsantrag in der Fassung vom November 2024 wurden von den Bewilligungsbehörden kritisch bewertet. Sowohl die Gebietskulisse als auch die Höhe des beantragten Förderrahmens sowie die formulierten Schwerpunktmaßnahmen wurden kritisch beurteilt und Anpassungen in der Antragstellung eingefordert. Infolge dessen wurde die Gebietskulisse um die Wilhelmstraße reduziert sowie neue Prioritäten festgelegt, die ihren Schwerpunkt nicht im Grunderwerb und den Betriebsverlagerungen, sondern in einem Stadtumbau durch Aufwertung, Neugestaltung und Erweiterung bestehender Grünbereiche sieht.

Der modifizierte Sanierungsantrag vom Februar 2025 enthält als primäre städtebauliche Zielsetzung einen innerstädtischen Stadtumbau durch eine grün-blaue Transformation, insbesondere mit folgenden Zielsetzungen:

- Verbesserung des Stadtklimas durch nachhaltige ökologische Flächennutzungen
- Renaturierung der Fließgewässer und Inwertsetzung in erlebbare Naturräume
- Aufwertung und Verknüpfung bestehender Grün- und Freiräume
- Ausstattung der Grün- und Freiräume für multifunktionale Nutzungen
- Energetische Erneuerung des privaten Gebäudebestandes

Wesentliche Handlungsschwerpunkte (Prioritäten) des Sanierungsantrags sind die Neuanlage und Gestaltung multifunktionaler Grün- und Freiräume sowie deren Anpassung an die klimatischen Herausforderungen.

Als konkrete priorisierte Einzelmaßnahmen werden die Neuanlage des Bewegungsparks am Mündungsbereich Salzach/Weißach sowie die Neugestaltung von Withumanlage und Park am Simmelturm angeführt.

Dies steht auch im Einklang mit der Beschlussfassung des Gemeinderats im Zusammenhang mit dem Verzicht auf den Zuschlag zur Durchführung der Gartenschau 2031. Hierbei hat der Gemeinderat beschlossen, dass die in der ursprünglichen Rahmenplanung für die Gartenschau („Plan A“) enthaltenen städtebaulichen Planungsüberlegungen den Rahmen für die zukünftige Stadtentwicklung der Kernstadt Bretten bilden. Zudem wurde konkret die Weiterentwicklung des Bereichs „Simmelturm/Withumanlage/An der Weissach“ zu einem neuen Stadtpark mit Kinderspielplatz sowie einer Wassererlebnisfläche als Zielsetzung formuliert.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, die städtebaulichen Zielsetzungen sowie die Maßnahmenswerpunkte sind im Wesentlichen mit den Bewilligungsbehörden (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg und Regierungspräsidium Karlsruhe) abgestimmt und werden von dort befürwortet.

Infolge dessen hat das Regierungspräsidium Karlsruhe der Stadt Bretten mit Zuwendungsbescheid vom 15.05.2025 eine Programmaufnahme gewährt und einen Förderrahmen von 2,5 Millionen Euro bewilligt. Als vorläufiger Bewilligungszeitraum wurde 2025 bis 2034 festgesetzt.

Voraussetzung für die konkrete Förderung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen ist die Festlegung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Bevor das geplante Sanierungsgebiet „Stadtumbau Bretten“ durch eine Sanierungssatzung als förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt werden kann, sind wiederum die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB grundlegende Voraussetzung.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Dabei sollen die Vorbereitenden Untersuchungen der Gemeinde insbesondere Ergebnisse zu folgenden Bereichen liefern:

- Genaue Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes
- Nachweis der städtebaulichen Missstände im betreffenden Gebiet
- Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorbereitung der Entscheidung über das Sanierungsverfahren
- Nachweis des öffentlichen Interesses an der Sanierung
- Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ist Voraussetzung für den Erlass der Sanierungssatzung. Der Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ist durch einen Beschluss des Gemeinderates einzuleiten. Dieser Einleitungsbeschluss ist keine Rechtsnorm und hat keine unmittelbare Rechtswirkung. Er verpflichtet nur zur Durchführung der Untersuchungen und nicht zu einer späteren tatsächlichen förmlichen Ausweisung als Sanierungsgebiet, sondern soll Beurteilungskriterien über die Sanierungsbedürftigkeit des Gebiets liefern.

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wird ein Vorschlag einer konkreten Abgrenzung des Sanierungsgebiets stehen, welches dann durch Satzungsbeschluss förmlich festzulegen ist. Der Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen ist für April/Mai 2026 geplant, so dass im Anschluss daran die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erfolgen kann.

Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass der Stadt gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht.

Der Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekanntzumachen.

Mit Bekanntmachung des Beschlusses werden für die Gebäudeeigentümer und sonstige Betroffene Rechtsverpflichtungen ausgelöst. Dies sind zunächst Auskunftspflichten nach § 138 BauGB, z.B. über den Zustand der Gebäude, aber auch eine Duldungspflicht wie das Betretungsrecht von Grundstücken durch Beauftragte der Stadt oder beteiligter Behörden.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wird die STEG Stadtentwicklung GmbH in Stuttgart beauftragt.

Ein Lageplan mit der genauen Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Um Zustimmung zum Beschlussantrag wird gebeten.

gez.
Morast
Oberbürgermeister