

Sitzungsvorlage Nr. 1816/2019



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	02.05.2019	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	14.05.2019	öffentlich

Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich "Ortskern Schlechtbach" in Schlechtbach

Beschlussvorschlag

1. Gemäß § 141 Abs. 3 BauGB wird der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Ortskern Schlechtbach“ entsprechend des Abgrenzungsplans vom 28.03.2019 beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 141 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

- Förderung baulicher Entwicklungsabsichten (Um-/Anbau, energetische Modernisierung, Neubau) im Ortskern durch private Bauherren und somit die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien, insbesondere auch in Hinblick auf eine ganzheitliche ökologische Erneuerung,
- Anpassung der vorhandenen Strukturen an den demografischen Wandel, insbesondere durch Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und zum altersgerechten Umbau von Wohnungen,
- Stärkung des Ortsteils als Wohnstandort durch die Schaffung und Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie dem Kindergarten und dem Ortsamt,
- Unterstützung der Entwicklungsziele der örtlichen Unternehmen zur Stabilisierung und Aufwertung bestehender Gewerbebereiche, um zukunftsfähige Entwicklungen zu ermöglichen und den Wirtschaftsstandort Baden-Württemberg zu stärken,
- Umgestaltung der Ortsdurchfahrt durch verbesserte städtebauliche und verkehrsplanerische Integration in den Ortskern zur Verbesserung des Stadtklimas und Reduzierung von Lärm und Abgasen,
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie ortsbildprägender Gebäude,

- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgrenzter Brachflächen für andere Nutzungen, z. B. den Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen, insbesondere die gemeindeeigenen Grundstücke Rathausplatz 4 und Mühlweg 25 sowie privater Grundstücke,
- Aufwertung und Ausbau des bestehenden Ortskerns zur langfristigen Stärkung der Daseinsvorsorge und Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und des Wohnumfeldes, insbesondere durch Neugestaltung des Bereiches des Rathausplatzes, Herstellung eines hochwertigen zusammenhängenden Freiraums zwischen Rathausplatz und neuem Baugebiet sowie Attraktivierung der fußläufigen Erschließung des Ortskerns und seines Umfeldes und die Verbesserung der Erlebbarkeit der Wieslauf.

Das vorgeschlagene Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Abgrenzungsplan vom 28.03.2019 (Maßstab 1 : 2.000) umrandet. Das Gebiet innerhalb der vorgeschlagenen Abgrenzung wird als Untersuchungsgebiet festgelegt, der Abgrenzungsplan wird zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt.

2. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, den beiliegenden Entwurf eines Betreuungsvertrages und Vereinbarung über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Ludwigsburg abzuschließen und alle im Verlauf der Verfahren notwendigen Anträge zu stellen und insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsgebiet zu fördern sowie Vorschläge zur beabsichtigten Sanierung entgegen zu nehmen.

Haushaltsrechtliche Deckung	HHSt.	751107006002 78730001	
Investitions- bzw. Anschaffungskosten		14.369,25 EUR	EUR
Haushaltsansatz:		15.000 EUR	EUR
Haushaltsrest:		EUR	EUR
Haushaltssperre		EUR	EUR
Verpflichtungserklärung für Ausgaben in folgenden Jahr:		EUR	EUR
Aufträge erteilt (einschl. vorst. Vergabe);		14.369,25 EUR	EUR
Über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben		EUR	EUR
Noch freie Mittel		630,75 EUR	EUR

Sachverhalt

Im Hauptort Rudersberg wurden bereits mehrere städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt. Aktuell besteht im Hauptort das Sanierungsgebiet „Ortskern IV“. Im Ortsteil Schlechtbach wurde zuvor kein Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Grundlegendes Ziel der Ortskernsanierung Schlechtbach ist die Beseitigung von vielfältigen baulichen und funktionalen Mängeln und Missständen und die weitere Verdichtung und Verbesserung der öffentlichen und privaten Infrastruktur in der Ortsmitte. Auf diese Weise soll das Angebot an zentralen Einrichtungen verbessert und die Versorgungsfunktion gestärkt sowie die funktions- und nutzungsgerechte Neugestaltung öffentlicher Freiräume umgesetzt werden.

Die Gemeinde Rudersberg stellte im Oktober 2018 einen Antrag zur Aufnahme des Gebietes „Ortskern Schlechtbach“ in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung. Als Grundlage zur Antragstellung hatte die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) eine städtebauliche Grobanalyse erstellt. Es wurden erste Bestandsaufnahmen, wesentliche Mängel und Missstände, der Entwurf eines Neuordnungskonzepts sowie Ausgangspunkte für weitere Planungen dargestellt.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgarts vom 09.04.2019 wurde die Gemeinde Rudersberg mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Schlechtbach“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Für das Sanierungsgebiet wird ein Förderrahmen von 1.000.000 € zur Verfügung gestellt, dies entspricht Finanzhilfen des Landes in Höhe von 600.000 € (60 %) sowie einem kommunalen Eigenanteil in Höhe von 400.000 € (40 %).

Für das städtebauliche Einzelvorhaben „Sanierung Kindergarten Pappelweg“ im Gebiet „Ortskern Schlechtbach“ wird für die zuwendungsfähigen Kosten (60 %) der Maßnahme ein zusätzlicher Förderrahmen von 204.444 € im Bund-Länder Investitionspakt Soziale Integration zur Verfügung gestellt, dies entspricht Finanzhilfen des Bundes und Landes in Höhe von 184.000 € (90 %) sowie einem kommunalen Eigenanteil in Höhe von 20.444 € (10 %).

Voraussetzung für den Abruf und die Verwendung von Fördermitteln ist die Ausweisung eines Sanierungsgebiets nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets hat die Gemeinde Rudersberg sogenannte vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen. Im Rahmen derer sind die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen u. a. für die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Sanierungsziele zu erheben.

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen wird so abgegrenzt, dass alle untersuchungswürdigen Bereiche miteinbezogen werden. Bei der späteren förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets kann die Sanierungsmaßnahme auf ein möglicherweise kleineres Gebiet beschränkt werden. Für die Bestimmung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets bilden die Ergebnisse der durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen die Entscheidungsgrundlage.

Bis zur Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen gelten die folgenden vorläufigen Sanierungsziele:

- Förderung baulicher Entwicklungsabsichten (Um-/Anbau, energetische Modernisierung, Neubau) im Ortskern durch private Bauherren und somit die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien, insbesondere auch in Hinblick auf eine ganzheitliche ökologische Erneuerung,
- Anpassung der vorhandenen Strukturen an den demografischen Wandel, insbesondere durch Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und zum altersgerechten Umbau von Wohnungen,
- Stärkung des Ortsteils als Wohnstandort durch die Schaffung und Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie dem Kindergarten und dem Ortsamt,
- Unterstützung der Entwicklungsziele der örtlichen Unternehmen zur Stabilisierung und Aufwertung bestehender Gewerbebereiche, um zukunftsfähige Entwicklungen zu ermöglichen und den Wirtschaftsstandort Baden-Württemberg zu stärken,

- Umgestaltung der Ortsdurchfahrt durch verbesserte städtebauliche und verkehrsplanerische Integration in den Ortskern zur Verbesserung des Stadtklimas und Reduzierung von Lärm und Abgasen,
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie ortsbildprägender Gebäude,
- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgrenzter Brachflächen für andere Nutzungen, z. B. den Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen, insbesondere die gemeindeeigenen Grundstücke Rathausplatz 4 und Mühlweg 25 sowie privater Grundstücke,
- Aufwertung und Ausbau des bestehenden Ortskerns zur langfristigen Stärkung der Daseinsvorsorge und Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und des Wohnumfeldes, insbesondere durch Neugestaltung des Bereiches des Rathausplatzes, Herstellung eines hochwertigen zusammenhängenden Freiraums zwischen Rathausplatz und neuem Baugebiet sowie Attraktivierung der fußläufigen Erschließung des Ortskerns und seines Umfeldes und die Verbesserung der Erlebbarkeit der Wieslauf.

Stellungnahme der Verwaltung

Um bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen, die bereitgestellten Fördermittel für Kosten der vorbereitenden Untersuchungen, Planleistungen, der Grunderwerbskosten und der Aufwendungen für Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen einzusetzen, ist ein Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen zu fassen. Dieser Beschluss ist ebenfalls ortsüblich bekanntzumachen. Das vorgeschlagene Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Abgrenzungsplan dargestellt.

Zum Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen werden die Ergebnisse der VU in einem Bericht zusammengefasst und im Gemeinderat vorgestellt.

Erst nach Durchführung dieser Verfahrensschritte kann das Sanierungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“ räumlich abgegrenzt und förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat die Antragstellung zur Aufnahme in ein Stadterneuerungsprogramm sowie die Grobanalyse, die zur erfolgreichen Neuaufnahme sowie zur dargestellten Mittelzuweisung geführt haben, erarbeitet und die Verwaltung auch bei der weiteren Antragstellung konstruktiv begleitet.

Unter Berücksichtigung dieser Vorarbeiten schlägt die Verwaltung vor, mit der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen und der weiteren Begleitung der Sanierungsmaßnahme die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH zu beauftragen.

Anlage/n:
Anlage 1: Abgrenzungsplan
Anlage 2: Betreuungsvertrag (nichtöffentlich)