

**Sitzungsvorlage Nr. 1943/2019**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	27.11.2019	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	17.12.2019	öffentlich

**Sanierungsgebiet "Ortskern Schlechtbach" - Ergebnisbericht und Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag**

1. Dem Bericht über das Ergebnis der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Ortskern Schlechtbach“ wird zugestimmt.
2. Der als Anlage 2 beigefügte Satzungsentwurf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Schlechtbach“ wird als Satzung beschlossen.
3. Die Durchführungsfrist wird auf einen Zeitraum von 15 Jahren, gerechnet ab dem Beginn des Förderzeitraumes, festgelegt, d.h. bis zum 31.12.2034.
4. Die Förderungsgrundsätze für private Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Sanierung „Ortskern Schlechtbach“ der Gemeinde Rudersberg werden, wie in Anlage 7 dargestellt, beschlossen.

**Sachverhalt**

- 1. Untersuchungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“ – Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen**

Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **14.05.2019** die Durchführung der vorbereiteten Untersuchungen nach § 141 BauGB eingeleitet. Der Beschluss wurde am **23.05.2019** ortsüblich bekannt gemacht (Untersuchungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“).

Die von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, im Auftrag der Gemeinde Rudersberg durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Ortskern Schlechtbach“ sind abgeschlossen. Der Ergebnisbericht liegt der Verwaltung und dem Gemeinderat zur Ansicht vor. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse sowie die Sanierungsziele zusammengefasst dargestellt.

### Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen / Sanierungsziele

Die im Bericht (siehe Anlage 1) zu den vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Ergebnisse wurden auf der Grundlage von Ortsbegehungen, der Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen und Planungen der Gemeinde Rudersberg sowie einer Befragung der Grundstückseigentümer und Bewohner mittels eines standardisierten Fragebogens gewonnen.

Es hat ein regelmäßiger Austausch und eine Abstimmung mit der Gemeinde Rudersberg stattgefunden.

### Mängel- und Konfliktanalyse

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden städtebauliche Mängel und Konflikte festgestellt. Diese sind im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen ausführlich dargestellt.

Die festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet machen deutlich, dass eine Behebung dieser Mängel und Missstände nur im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch möglich ist.

### Bürgerinfo und -werkstatt

Zur Bürgerinfo und -werkstatt am 15.07.2019 in Schlechtbach wurden alle Eigentümer, Mieter und Pächter im Gebiet eingeladen.

Die Teilnehmenden wurden von der Verwaltung der Gemeinde Rudersberg sowie den Projektleiterinnen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH begrüßt. Zu Beginn wurden der aktuelle Stand der vorbereitenden Untersuchungen und erste Ergebnisse vorgestellt. Im Anschluss daran erarbeiteten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer Anregungen zu den verschiedenen Handlungsfeldern. Auch die Rechte und Pflichten in Sanierungsgebieten sowie Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen wurden vorgestellt. Außerdem wurde gemeinsam mit den Teilnehmenden an der Konkretisierung der Sanierungsziele gearbeitet.

### Ergebnisse der Befragung

Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen guten Rücklauf an ausgefüllten Fragebögen, insbesondere bei den Eigentümern. Von den 175 Bögen, die an die Eigentümer versandt wurden, haben 71 Eigentümer den Bogen ausgefüllt. Dies entspricht einer sehr positiven Rücklaufquote von 40,6 %. Die erforderliche Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, also die positive Einstellung zu privaten Modernisierungsmaßnahmen, liegt im Sanierungsgebiet bei 60,56%.

Weitere Details zum Ergebnis der Befragung sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen in Kapitel 4 dokumentiert.

### Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die betroffenen öffentlichen Aufgabenträger wurden angeschrieben, die wesentlichen Punkte deren Stellungnahmen einschließlich Abwägungsvorschlag sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen im Kapitel 5 aufgeführt. Die Stellungnahmen (12 Stück) wurden bei der Formulierung der Sanierungsziele berücksichtigt.

### Sanierungsziele und gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Aus den im Rahmen der Erhebungen festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel, Konflikte und Missstände ergeben sich Sanierungsziele, die im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“ dargestellt sind (Kapitel 7).

Zur Beseitigung der vorhandenen städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende Sanierungsziele angestrebt:

- **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 stadt- und ortsbildprägender Gebäude.
- **Neustrukturierung und Umnutzung** leerstehender, fehl- oder mindergenutzter **Flächen** und baulich vorgenzter Brachflächen für andere Nutzungen, z. B. den Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen, insbesondere die gemeindeeigenen Grundstücke Rathausplatz 4 und Mühlweg 25 sowie das angrenzende alte Sägewerk (privat).
- **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.

Dieses Entwicklungskonzept stellt eine Leitlinie für die auf einen Zeitrahmen von voraussichtlich rd. 15 Jahren angesetzte Sanierungsdurchführung im Gebiet „Ortskern Schlechtbach“ dar. Änderungen, sei es durch neue Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung oder aber durch eine nicht gegebene Realisierungsmöglichkeit von Einzelzielen, sind nicht ausgeschlossen und in Einzelfällen durchaus auch zu erwarten.

Die grundlegenden Sanierungsziele für die Entwicklung des Sanierungsgebietes „Ortskern Schlechtbach“ und die Handlungsschwerpunkte sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen formuliert.

## **2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Schlechtbach“ - Satzungsbeschluss**

### Wahl des Sanierungsverfahrens: Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Der Abwägungsprozess über das anzuwendende Sanierungsverfahren ist bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen vorbereitet worden (vgl. Anlage 5 zur Sitzungsvorlage). In Bezug auf die geplante Sanierung „Ortskern Schlechtbach“ kann hierzu festgehalten werden:

Unter Anbetracht der gesetzten Ziele und Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme sowie der geplanten Durchführung von Neuordnungsmaßnahmen zur Erschließung neuer innerörtlicher Bauflächen, insbesondere der Fläche im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets entlang des Mühlwegs, ist von einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung auszugehen. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Ortskern Schlechtbach“ im umfassenden Verfahren durchzuführen.

Das Ergebnis des Abwägungsprozesses ist in der zur Beschlussfassung vorliegenden Sanierungssatzung (vgl. Anlage 2 zur Sitzungsvorlage) berücksichtigt.

### Abgrenzung des Sanierungsgebietes und Finanzierung

Insgesamt ist ein Gebiet abzugrenzen, in welchem die vorgesehenen Neuordnungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Finanzierbarkeit zweckmäßig und zügig durchgeführt werden können.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 09.04.2019 ist das Gebiet „Ortskern Schlechtbach“ mit einem Förderrahmen von 1.000.000,00 € in das Landessanierungsprogramm aufgenommen worden (Finanzhilfen des Landes (60 %) des Förderrahmens: 600.000,00 €). Die Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Sanierung „Ortskern Schlechtbach“ ist als Anlage 6 beigefügt. Zusätzlich wurde die Maßnahme „Modernisierung des Kindergarten Pappelweg“ in den Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ) mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 09.04.2019 mit einem Förderrahmen von 204.444,00 € aufgenommen (Finanzhilfen des Bundes und Landes (90 %) des Förderrahmens: 184.000,00 €).

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde vom Gemeinderat mit 7,4 ha beschlossen. Aufgrund von Anregungen des Ortschaftsrates wurden bereits zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen noch weitere Flächen mit einbezogen. Diese hinzugekommenen Grundstücke entlang der Lehmgasse und der Unteren Straße wurden ebenfalls nach den Vorgaben des § 141 Absatz 1 BauGB untersucht. Insbesondere wurden die Eigentümer und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Da auch hier gravierende Mängel und Missstände im privaten und öffentlichen Raum festgestellt wurden, erscheint es nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen als sinnvoll, auch diese Flächen als Sanierungsgebiet auszuweisen.

Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet (7,9 ha) hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Kommune befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann.

Es wird empfohlen, die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wie im beigefügten Abgrenzungsplan, der Bestandteil der zu beschließenden Satzung ist, festzulegen und als förmliches Sanierungsgebiet auszuweisen. Es ist festzuhalten, dass städtebauliche sowie funktionale Missstände und Mängel – in unterschiedlicher Intensität – im gesamten Gebiet vorhanden sind.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im beigefügten Plan (siehe Anlage 3 zur Sitzungsvorlage) vom 20.09.2019 – als Anlage 1 zum Satzungstext – dargestellt.

#### Eintragung Sanierungsvermerk

Nach Inkrafttreten der Satzung hat die Gemeinde Rudersberg dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt trägt in die Grundbücher den sog. Sanierungsvermerk ein.

### **3. Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“**

Beim Beschluss über die Sanierungssatzung für das Gebiet „Ortskern Schlechtbach“ gem. § 142 Abs. 1 und 3 BauGB ist ergänzend gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB die Frist zur Durchführung der Sanierung festzulegen. Die Frist soll nach BauGB eine Dauer von 15 Jahren nicht überschreiten.

Zu empfehlen ist, den Zeitraum so zu legen, dass die Durchführungsdauer der Sanierung den Bewilligungszeitraum übersteigt. Der Bewilligungszeitraum wurde bis zum 30.04.2028 festgelegt. Dieser kann nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um zwei Jahre verlängert werden. Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 30.04.2034 festgelegt werden.

Es wird deshalb empfohlen, die Durchführungsfrist auf 15 Jahre festzulegen. Bei Bedarf kann die Frist jedoch gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

#### **4. Festlegung der Fördergrundsätze für private Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen**

Nachdem im neuen Sanierungsverfahren auch wieder Zuschüsse für private Modernisierungsmaßnahmen gezahlt werden sollen, sind letztendlich auch Fördergrundsätze für die privaten Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Sanierung „Ortskern Schlechtbach“ der Gemeinde Rudersberg festzulegen. Hierin sind die Fördervoraussetzungen und die Förderhöhe geregelt, die für private Maßnahmen Anwendung finden (Anlage 7).

##### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durchgeführt und sind zwischenzeitlich abgeschlossen.

Das vorliegende Entwicklungskonzept kann auch nach Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat jederzeit an geänderte Anforderungen angepasst bzw. ergänzt werden. Es wird im Verlauf der Sanierung, soweit erforderlich, durch Bebauungspläne präzisiert und durch Gestaltungsgrundsätze ergänzt. Das Entwicklungskonzept bildet die vorläufige Grundlage für die Entscheidung über die Förderung einzelner Maßnahmen.

Die Förderung privater Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und gibt privaten Eigentümern die Möglichkeit, eine erhöhte steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten in Anspruch zu nehmen. Durch die Festlegung allgemein gültiger Fördersätze muss nicht über jeden Einzelfall abgestimmt werden.

Im Weiteren Verfahren der Sanierung ist geplant, die Betroffenen auch durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, mittels Einzelgesprächen und Informationsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren weiter zu unterrichten.

Die Sanierungssatzung wird nach § 143 Abs. 2 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Ab diesem Zeitpunkt steht der Gemeinde im Sanierungsgebiet auch ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu.

Anlage/n:

Anlage 1 - VU\_Bericht\_20191011\_gesamt

Anlage 2 - Entwurf der Satzung

Anlage 3 - Abgrenzungsplan als Anlage 1 zur Satzung

Anlage 4 - Gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept

Anlage 5 - Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Anlage 6 - Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anlage 7 - Fördergrundsätze Rudersberg 10.12.2019