

Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Begründung des Satzungsbeschlusses

Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim hat in seiner Sitzung am 21.03.2021 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB für das Gebiet „Südliche Hauptstraße“ beschlossen.

Vorbereitende Untersuchungen sind nach § 141 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und Voraussetzungen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes geschaffen. Dazu gehört die Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragestellungen:

- Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung.
- Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden.
- Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahme und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten durchführbar.

1. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das 12,9 ha große Untersuchungsgebiet befindet sich im Teilort Sontheim und erstreckt sich entlang des südlichen Bereichs der Hauptstraße. Im südlichen Teil fächert sich das Untersuchungsgebiet in die Bebauung der Schwarzenwang-, Heuhof- und Gundelfinger Straße auf. Im Norden ist das Gebiet durch den Kirchplatz begrenzt

Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

2. Städtebauliche Missstände

Funktionale und strukturelle Missstände

Im Untersuchungsgebiet „südliche Hauptstraße“ wurden gravierende funktionale Missstände festgestellt. Vorhandene Leerstände und mindergenutzte Gebäude und Flächen haben einen negativen Einfluss auf das gesamte Ortsbild und die Aufenthaltsqualität in ihrer Umgebung. Sie schwächen die Infrastruktur des Gebietes. Gleichzeitig stellen diese Umstände Umnutzungs- und Innenentwicklungspotenziale dar.

Im Untersuchungsgebiet ist die Aufenthaltsqualität durch die Bevorzugung des Fahrverkehrs gemindert. Zeitweise hohes Verkehrsaufkommen mit Lärm- und Immissionsbelastigung sowie Gestaltungsdefizite im Erschließungsbereich schaffen weitere Defizite. Kreuzungsbereiche sind überdimensioniert und bilden weitere Gefahrenpunkte für Fußgänger. Zudem fehlen Fuß- und Radwegeverbindungen und eine Durchlässigkeit für Fußgänger im Ortsgefüge. Gehwege weisen Engstellen, so dass eventuell Gefährdungen für Fußgänger entstehen.

Der Zuschnitt der Flurstücke lässt eine Erschwernis für eine geordnete Entwicklung oder Neuordnung bzw. Weiterentwicklung des Ortsgrundrisses vermuten.

Zum Teil ist die Nutzung der Gebäude störend. Das betrifft zum einen die landwirtschaftliche Nutzung aber auch die Marmorfabrik.

Räumliche Missstände und Ortsbild

Die Marmorfabrik ist auch störend im Ortsbild. Die Körnung des Gebäudes sprengt, wie die landwirtschaftlichen Gebäude, das übliche Maß. Auch der Bauhof passt nicht zu zukünftigen angestrebten Wohnfunktion. Zudem zeigen sich die Hofräume häufig ungestaltet, zum Teil mit hohem Versiegelungsgrad.

Unbebaute und offene Hofräume bilden keine Raumkanten, die für das Ortsbild von wichtiger Bedeutung wären. Verstärkt wird dieser Effekt durch mangelndes Grün und Bäume im öffentlichen Raum.

Gestaltungsmängel in öffentlichen Bereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und für die Aufenthaltsqualität. Insbesondere ist ein hoher Versiegelungsgrad zu verzeichnen. Die Ausgestaltung der Außenflächen ist häufig ohne Durchgrünung und Gestaltungsanspruch. Die Flächen wirken verwahrlost, sind zum Teil überdimensioniert. Eine Trennung zwischen öffentlichen und privaten Raum ist nicht eindeutig erkennbar.

Ein gemeinsamer Zentrums-/Platzbereich ist nicht vorhanden.

Darüber hinaus sind auch zahlreiche Mängel im baulichen Bereich festzustellen. Die vorwiegend rhythmische Straßenabfolge der Gebäude zeigen ortsuntypischen Materialien ohne Gestaltungsanspruch.

Der bauliche Zustand konnte dem Strukturwandel nicht folgen. Bezieht man energetische und bauphysikalische Aspekte mit ein, gibt es innerhalb des Untersuchungsgebietes fast kein Gebäude ohne Sanierungsbedarf.

3. Städtebauliche Ziele

Aufbauend auf der städtebaulichen Analyse wurde ein erstes Zielkonzept erarbeitet. Die bevorstehende Sanierungsmaßnahme „südliche Hauptstraße“ wird im Besonderen charakterisiert durch Entwicklungsaufgaben im Sinne der städtebaulichen Neuordnung und Modernisierung sowie auf der anderen Seite den über das Gesamtgebiet verteilten Aufgaben der städtebaulichen Erneuerung.

Die angestrebte Sanierungsmaßnahme kann daher in hohem Maße zur Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation wie auch zur Behebung funktionaler Problemfelder beitragen. Das Neuordnungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung.

Das Konzept wird sich mit Fortschreitung der Sanierung an die veränderten Gegebenheiten anpassen müssen.

Bestehende strukturelle, funktionale und räumliche Mängel sollen beseitigt werden.

Ziel muss sein, das Ortsbild des südlichen Siedlungsgebietes von Sontheim in seiner Struktur zu verbessern und Maßnahmen für ein identifikationsstiftendes Quartier zu ergreifen.

Die Innenentwicklung sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums spielt bei der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme eine wichtige Rolle. Ebenso gilt es den Verkehrsraum stellenweise neu zu gestalten und gleichzeitig eine Verbesserung für alle Verkehrsteilnehmer zu erreichen.

Ein weiterer Schwerpunkt der zukünftigen Sanierungsmaßnahme ist durch die angestrebte kompakte Nutzung der innerörtlichen Flächen und der zukünftige Bauweise eine nachhaltige, klimagerechte, energieeffiziente städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

Folgende konkrete Maßnahmen zur Umsetzung des vorgeschlagenen Neuordnungskonzeptes sind notwendig und bilden die Grundlage für die anschließende Kosten- und Finanzierungsübersicht:

- Modernisierung, Instandsetzung, Verbesserung der Wohnqualität
- Verbesserung der bauphysikalischen und energetischen Effizienz
- Verbesserung der Gestaltungsqualität und des Ortsbildes
- Erhaltung des historischen Ortsgrundrisses
- Umnutzung der Scheunen-/ und Nebengebäude
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung/Neustrukturierung
- Stärkung Standort Wohnen durch Innenentwicklung (Nachnutzung der Hofstellen, Ausschöpfung des Flächenpotenzials sowie Neuordnung der Grundstücke)
- Anpassung der Infrastruktur an die Bedürfnisse der Gemeinde (Demographie)
- Gestaltung der Erschließungsbereiche
- Schaffung eines durchgängigen Fußweg- und Radnetzes
- Ökologische Maßnahmen /Grünordnungskonzept/Renaturierung Bachlauf
- Ausbau des touristischen Potenzials

4. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Am 05.10.2021 wurden deshalb die betroffenen Personen im Rahmen einer Bürgerinformation über die künftige Sanierungsmaßnahme sowie über die anstehenden Vorbereitenden Untersuchungen informiert.

Anschließend erfolgte eine persönliche der Befragung der Eigentümer vor Ort. Dabei konnten die Grundstücke und Gebäude besichtigt und die Absichten der Eigentümer erfragt werden.

Die beabsichtigte städtebauliche Sanierungsmaßnahme stößt bei den Eigentümern auf großes Interesse. 48% aller befragten Eigentümer möchten Sanierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude durchzuführen, wie die folgende Tabelle zeigt.

Bereitschaft des Eigentümers

Modernisierungsbereitschaft vorhanden	44%
Grundstück soll neu geordnet werden	1%
Verkaufsabsichten vorhanden	4%
Unentschlossen	32%
Keine Veränderung erwünscht / erforderlich	15%

5. Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Mit Schreiben vom 11.05.2021 wurden die öffentlichen Aufgabenträger um ihre Stellungnahme zur künftigen Sanierungsmaßnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden weitgehend im Sanierungskonzept berücksichtigt. Im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele werden die öffentlichen Aufgabenträger bei Bedarf weiter am Verfahren beteiligt.

6. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der sanierungsbedingten Maßnahmen. Der nötige Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption. Für das Untersuchungsgebiet wurden sanierungsbedingte Kosten in Höhe von **ca. 3.745.000 Mio. Euro** (siehe Anlage KUF) ermittelt.

Die Kosten sind nach den jeweiligen Fördertatbeständen sowie Förderschwerpunkten gegliedert. Der größte Finanzbedarf wird mit 2,5 Mio. € für Neugestaltung von Straßen benötigt. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf den privaten Erneuerungsmaßnahmen mit 920.000 € und sowie auf den Ordnungsmaßnahmen (Abbruch und Neubebauung) mit 500.000 €.

Im Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 17.02.2021 wurde ein Förderrahmen von **1.333.333 Euro** bewilligt. Die Gemeinde wurde in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Die Gemeinde muss 40% der sanierungsbedingten Kosten übernehmen.

7. Sanierungssatzung (§ 142 BauGB)

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen. Innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes finden die folgenden Rechtsvorschriften ihre Anwendung. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die Umsetzung der Maßnahmenkonzeption in dem vorgegebenen Bewilligungszeitraum finanziert werden kann.

Wie oben dargestellt, übersteigen die sanierungsbedingten Kosten des Untersuchungsgebietes deutlich den bewilligten Förderrahmen. Um die Rechtssicherheit des Beschlusses über die förmliche Festlegung zu gewährleisten, kommen deshalb folgende Möglichkeiten in Betracht:

1. Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
2. Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen in dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
3. Die Gemeinde gibt gegenüber dem Regierungspräsidium Karlsruhe eine sog. Eigenfinanzierungserklärung ab, um die Rechtssicherheit der Sanierungssatzung zu gewährleisten.

Eine erhebliche Verkleinerung des Sanierungsgebietes wäre nicht hilfreich, da sich die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen über das gesamte Untersuchungsgebiet erstrecken. Deshalb kann dieser Schritt nicht empfohlen werden. Auch die Festlegung einer Prioritätenliste ist aufgrund der Dringlichkeit vieler Maßnahmen in allen Bereichen nicht zweckmäßig.

Vom Land Baden-Württemberg wird in diesen Fällen die Eigenfinanzierungserklärung empfohlen. Die Eigenfinanzierungserklärung dient nicht dazu, die Gemeinde zu einer erhöhten Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verpflichten, sondern es soll mit dieser Erklärung die Rechtssicherheit der Sanierungssatzung gewährleistet werden. Die Eigenfinanzierungserklärung mindert auch keinesfalls die Chancen für eine spätere Erhöhung der Landesfinanzhilfen.

Die städtebaulichen Missstände umfassen das gesamte Untersuchungsgebiet. Lediglich beim Bauhof in der Schwarzenwangstraße und bei dem Gewerbegrundstück Gundelfinger Straße 19 sind keine Sanierungsmaßnahmen beabsichtigt. Im Straßenraum (Gartenstraße, hintere Schwarzenwangstraße) soll zur Abrundung eine geringfügige Erweiterung erfolgen. Es wird deshalb vorgeschlagen, -bis auf die eben genannten Grundstücke- das gesamte Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen.

Die genaue Abgrenzung ist auf dem Lageplan dargestellt, der Anlage der Satzung ist. Mit der Rechtskraft der Satzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechtes (§ 136 ff. BauGB). Die wesentlichen Bestimmungen werden im Folgenden kurz erläutert.

8. Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 144 f BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr, für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert oder verhindert. Ist dies der Fall, so ist die Genehmigung zu versagen.

9. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156 a BauGB)

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages enthalten.

Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks.

Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

10. Wahl des Verfahrens

Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der Vorschriften des 3. Abschnitts des Baugesetzbuches (§§ 152 - 156a BauGB) sowie sämtliche Abschnitte des § 144 BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Die Gemeinde hat das „vereinfachte Verfahren“ zu wählen, wenn die o.g. Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind.

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, die vielfach vorhandenen landwirtschaftliche Hoflächen neu zu ordnen und einer einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen.

Durch die Ausweisung neuer Bauflächen zur Schaffung von Wohnraum ist mit einer deutlichen Bodenwertsteigerung zu rechnen. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind deshalb anzuwenden. Es wird deshalb empfohlen die Sanierung unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 – 156a BauGB) durchzuführen

Die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gem. § 144 BauGB ist für die Gemeinde ein wichtiges Kontrollinstrument für die Umsetzung der Sanierungsziele. Auf diese Möglichkeit der Einflussnahme auf die städtebauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet kann die Gemeinde nicht verzichten. Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungssatzung unter Einbeziehung des § 144 f. BauGB zu beschließen.

11. Sanierungsbedingte Maßnahmen (§ 146 BauGB)

11.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Ordnungsmaßnahmen dienen der Vorbereitung von Neuordnungen auf Grundstücken. Dazu gehören:

- die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Gemeinde,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung und die Herstellung von Erschließungsanlagen hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Ordnungsmaßnahmen werden zu 100 % entschädigt. Bei der Freilegung von Grundstücken kommt neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des untergehenden Gebäudewertes hinzu.

Bei der Erneuerung und Änderung von Erschließungsanlagen ist von Seiten des Landes eine Förderobergrenze von € 250,-- pro m² eingeführt worden.

11.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören: Die Erneuerung von Gebäuden und die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Bei der Erneuerung privater Gebäude kann eine Förderung durch die Gemeinde mit einem pauschalen Fördersatz von maximal 35 % des zuwendungsfähigen Aufwandes erfolgen. Der genaue Fördersatz ist durch den Gemeinderat zu beschließen.

Befindet sich das Gebäude im Eigentum der Gemeinde, so beträgt die Förderquote 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes. Eine Erhöhung der Förderquote um 15 % (private Eigentümer) und 25 % (Gemeinde) kommt in Betracht, wenn das Gebäude städtebaulich bedeutsam ist. Der Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen wird mit 30 % der Baukosten gefördert.