

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Reich, Olga
09.04.2020

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Gemeinderat (öffentlich)

20.05.2020

Sanierungsgebiet "In der Au" - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Kenntnis und stimmt den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der Eigenfinanzierungserklärung der Stadt Rottweil zu.
2. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „In der Au“ in Rottweil auf Grundlage des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) von Baden-Württemberg unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 -156 a BauGB. Die Sanierungssatzung ist gemäß § 143 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
3. Die Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 15.04.2020 (Originalmaßstab M 1:1000). Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche und umfasst ca. 11,51 ha. Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung.
4. Die Frist, in der die Sanierung „In der Au“ in Rottweil durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.12.2031 festgelegt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt gemäß § 143 Abs. 2 BauGB die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen.

Vorgang:

20.02.2019

Vorlage Nr. 029/2019 Rottweil "In der Au" - Einleitungsbeschluss zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen

Gemeinderatsbeschluss (einstimmig):

1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB).
2. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der Stadt Rottweil vom 20.02.2019 (Originalmaßstab M 1:2500). Das

- Untersuchungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche und umfasst ca. 28,6 ha. Der Lageplan ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.
3. 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.
 4. Der Beschluss ist gemäß § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

23.10.2019

Vorlage Nr. 159/2019 Sanierungsgebiet „In der Au“, Rottweil; VU-Bericht
Gemeinderatsbeschluss (einstimmig):

Der Gemeinderat nimmt den VU-Zwischenbericht zum geplanten Sanierungsgebiet „In der Au“ zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm zu beantragen.

Begründung:

Aufgrund des Zuwendungsbescheides vom 07.04.2020 zur Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme im Rahmen des Bund-Länder-Programms Lebendige Zentren (LZP)¹ soll der Satzungsbeschluss für das neue Sanierungsgebiet „In der Au“ gefasst werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen:

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen strukturelle, funktionale, räumliche sowie bauliche Missstände vor. Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes mit entsprechender Förderung sollen Impulse für die Behebung der bestehenden Missstände gesetzt und Entwicklungspotenziale umgesetzt werden.

Als wesentliche Mängel lassen sich feststellen:	Wesentliche Entwicklungspotenziale:
<ul style="list-style-type: none"> • Häufung gebäudebezogener Missstände in privatem Eigentum (Instandhaltungs-defizite) • Mindergenutzte Gebäude und Leerstände, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen • Energetischer und baulicher Erneuerungsbedarf öffentlicher Gebäude hinsichtlich aktueller Nutzungsanforderungen • Fehlende, bzw. gestalterisch aufzuwertende Fußwegeverbindungen sowie Aufenthalts- und Begegnungsflächen im direkten Wohnumfeld und für Besucher • Gestaltungsdefizite im Straßenraum 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsgebäuden mit hohem Restwert für die Wohnraumnutzung • Bauliche Entwicklung mindergenutzte Flächen, Baulücken und Brachen zur Wohnraumschaffung • Aktuelle Nutzungsänderungen privater Gebäude auf Flächen mit Bedeutung für eine öffentliche Freiraumkonzeption • Lückenschließung von Fuß- und Radwegeverbindungen in Richtung Norden und in die Innenstadt • Vorhandene Freiraumstrukturen mit

¹ „Die Städtebauförderung steht seit 2020 auf neuen Füßen – sie wird einfacher, flexibler und grüner. Dem politischen Auftrag aus dem Koalitionsvertrag der laufenden Legislaturperiode folgend, wurde das Förderinstrument in Abstimmung mit den Ländern und kommunalen Spitzenverbänden umfassend weiterentwickelt. Ab 2020 konzentriert sich die Förderung nunmehr auf drei, statt vorher sechs Programme unter Beibehaltung der bisherigen Förderinhalte.“

„Mit dem Programm "Lebendige Zentren" werden insbesondere die Zielsetzungen der bisherigen Programme "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" sowie "Städtebaulicher Denkmalschutz" gebündelt. Stadt- und Ortsteilzentren sollen attraktiver und zu identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiterentwickelt werden. Der städtebauliche Denkmalschutz ist zudem eine Querschnittsaufgabe. Entsprechende Maßnahmen sind auch in den anderen Programmen förderfähig.“

Quelle:

https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Home/teaser/aktuelleMeldungen/20191912_buehne_PM_NeueStBauF/NeueProgrammstruktur_inhalt.html?nn=771152 (23.04.2020)

• Mindergenutzte Freiflächen	Entwicklungspotenzial
------------------------------	-----------------------

Sanierungsziele:	
<ul style="list-style-type: none"> • Bausubstanzuelle und energetische Erneuerung des Gebäudebestandes • Stärkung und Entwicklung der Wohn-nutzung für ein vielfältiges Wohnungs-angebot • Schließung von Baulücken • Schaffung neuer Wohnangebote • Beseitigung von Leerständen • Verbesserung der Aufenthaltsqualität entlang von Straßen- und Platzräumen zur Erhöhung der Umfeldqualität für die bestehende Wohnnutzung und Besucher 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung der Stadteingangssituation von der B27 aus und Vernetzung des Wohngebietes „In der Au“ mit der umgebenden Landschaft • Verbesserung der fußläufigen Anbindung an die Innenstadt • Verbindung / Erweiterung des stadtnahen Spazier- und Wanderwegenetzes • Stärkung der Naherholungsfunktion und Entwicklung attraktiver Naherholungs-flächen auch für Innenstadtbewohner

Vorgesehene Maßnahmen:	
<ul style="list-style-type: none"> • Unterstützung privater Sanierungsmaßnahmen unter Voraussetzung gestalterischer Vorgaben • Städtebauliche Entwicklung der brachgefallenen Flächen der ehemaligen Gärtnerei mit vorhergehender Durch-führung eines städtebaulichen Wettbewerbs/ Mehrfachbeauftragung • Flächenerwerb für eine geordnete städtebauliche Entwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung des öffentlichen Raums durch Straßenbaumaßnahmen • Erarbeitung einer Freiraumkonzeption und Umsetzung der darin benannten Maßnahmen • Bau von Fußwegen inklusive gestalterischer Maßnahmen zur Anbindung des Gebietes an den geplanten Fuß- und Radweg entlang der Balingen Straße sowie einer Brücke über den Neckar mit Weiterführung in die Innenstadt

Im Zuge der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange sind hinreichende Anregungen und Hinweise zur vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahme eingegangen. Diese wurden im Abwägungsverfahren behandelt und können im Kapitel 5.8 der Anlage 1 detailliert nachverfolgt werden.

Sanierungsdurchführung:

Abgrenzung der förmlichen Festlegung: Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Größe von 28,64 ha (vgl. Anlage 2). Aufgrund von Nutzungsbeschränkungen und unüberwindbaren Entwicklungshemmnissen wird für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ein geänderter Umgriff vorgeschlagen, welcher eine Größe von 11,51 ha umfasst (vgl. Anlage 3).

Sanierungsverfahren: Auf der Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bleibt festzustellen, dass nach der städtebaulichen Situation und den derzeit formulierten Sanierungszielen damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten, wesentlich erschwert werden könnte. Nach Abwägung der Erforderlichkeit soll das Sanierungsgebiet „In der Au“ im umfassenden Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB durchgeführt werden.

Durchführungszeitraum: Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme soll entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB eine Frist von fünfzehn Jahren nicht überschreiten. Der Durchführungszeitraum soll bis 31.12.2031 festgelegt werden, wobei der Bewilligungszeitraum bis 30.04.2029 festgesetzt wurde.

Fördergrundlagen für private Eigentümer: Die Festlegung von Förderrichtlinien für private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen wird von der Stadtverwaltung zeitnah ausgearbeitet und im Anschluss dem Gemeinderat vorgeschlagen. Hierdurch kann eine Steuerung des privaten Sanierungsinteresses entsprechend den Zielen der Sanierung erreicht werden und eine Gleichbehandlung der Beteiligten im Sanierungsgebiet gestärkt werden.

Private Erneuerungsmaßnahmen können bereits vor Beschluss der Förderrichtlinien durch Abschluss einer Erneuerungsvereinbarung begonnen werden und im Nachgang ergänzt werden.

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB): Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge gemäß § 144 BauGB eine Genehmigungspflicht durch die Stadt. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Stadt zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden.

Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung und kann im Einzelfall – unter den engen Voraussetzungen des § 145 BauGB – den Sanierungszielen zuwiderlaufende Absichten und Vorgänge verhindern.

Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 24 BauGB): Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Wichtiger Hinweis:

Auf das Mitwirkungsverbot wegen Befangenheit nach § 18 GemO wird ausdrücklich hingewiesen. Danach sind befangene Gemeinderäte und die sonstigen Vertreter im Ausschuss, die selbst oder deren Ehegatten, Verlobte in gerader oder Seitenlinie bis zum dritten Grad Verwandte oder bis zum zweiten Grad Verschwägerter Eigentümer, Mieter oder Pächter im Sanierungsgebiet sind (bitte in Zweifelsfällen bei der Geschäftsstelle des Gemeinderats nachfragen).

Finanzierung:

Kosten:

Beantragter Förderrahmen gesamte Sanierungsmaßnahme:	5.569.000 €
→ Finanzhilfe Bund/Land (60 %)	3.341.000 €
→ Eigenanteil Stadt Rottweil (40 %)	2.228.000 €

Bewilligter Förderrahmen:

	1.333.333 €
→ Finanzhilfe Bund/Land (60 %)	800.000 €
→ Eigenanteil Stadt Rottweil (40 %)	533.333 €

Im Haushalt veranschlagt:



Ja



Nein

Folgekosten:



Nein

Personelle Auswirkungen:

Zuständigkeit:

Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs. 2 Hauptsatzung i. V. m. § 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO für den Erlass von Satzungen zuständig. Gemäß § 4 Abs. 2 Hauptsatzung i. V. m. § 7 Abs. 1 Hauptsatzung soll die Vorberatung durch den Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss erfolgen.

Anlagen:

Anlage 1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept – VU „In der Au“

Anlage 2 Abgrenzungsplan des Untersuchungsgebietes

Anlage 3 Abgrenzungsplan förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Anlage 4 Sanierungssatzung

Anlage 5 Eigenfinanzierungserklärung der Stadt Rottweil