

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
 Sachbearbeiter(in): Liebrich, Olga
 25.09.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	18.10.2023
Gemeinderat (öffentlich)	25.10.2023

Sanierungsgebiet "Stadtmitte" – 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Rottweil beschließt die zweite Erweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ auf Grundlage des § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) von Baden-Württemberg.
2. Die Abgrenzung der zweiten Erweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 06.07.2023 (Originalmaßstab M 1:1000). Die zweite Erweiterung umfasst eine Fläche von 0,64 ha und beinhaltet die im beiliegenden Lageplan mit grüner Linie markierten Flurstücke Nr. 402/1, 402/2, 402/4, 402/10 und eine Teilfläche von Flurstück Nr. 402/3 (Spielplatz Gänsbrunnengässle/Am Stadtgraben und oberer Stadtgraben). Der Lageplan ist Bestandteil der Erweiterungssatzung.
3. Die Sanierungssatzung ist gemäß § 143 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt gemäß § 143 Abs. 2 die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen.

Vorgang:

- 24.02.2016** **Vorlage 146 /2015 Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ – Satzungsbeschluss**
15.03.2017 **Vorlage 028/2017 Sanierungsgebiet "Stadtmitte" Sachstandsbericht zur Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzepts**
 Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.
21.03.2018 **Vorlage 042/2018 Sanierungsgebiet „Stadtmitte“- Sachstandsbericht**
 Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.
05.12.2018 **Sanierungsgebiet "Stadtmitte"- Sachstandsbericht und Ausblick 2019, Aufstockungsantrag**

- Der Sachstandsbericht 2019 wird zur Kenntnis genommen.
- 20.02.2019 Erweiterung des Sanierungsgebietes "Stadtmitte" - Einleitungsbeschluss zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen**
- 10.04.2019 Erweiterung des Sanierungsgebietes "Stadtmitte" - Einleitungsbeschluss zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen – Änderung des Abgrenzungsplans**
- 23.10.2019 Vorlage 157/2019 Sanierungsgebiet Stadtmitte, 1. Erweiterung**
Satzungsbeschluss
Vorlage 157/2019/1 (Tischvorlage) Sanierungsgebiet Stadtmitte, 1. Erweiterung (modifiziert) - Satzungsbeschluss
- 30.09.2020 Vorlage 154/2020 Sanierungsgebiet "Stadtmitte" - Teilaufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets - Satzungsbeschluss**
- 29.09.2021 Vorlage 153/2021 Sanierungsgebiet "Stadtmitte" - Sachstandsbericht und Aufstockungsantrag Programmjahr 2022**
Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und stimmt dem Aufstockungsantrag für das Programmjahr 2022 zu.
- 30.11.2022 Vorlage 221/2022 Sanierungsgebiet "Stadtmitte" - Sachstandsbericht Programmjahr 2023**
Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht 2023 zu Sanierungsgebiet Stadtmitte zur Kenntnis.

Begründung:

Vorbemerkungen:

Mit dem Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 17.03.2015 wurde das Sanierungsgebiet „Stadtmitte“ in das Bund-Länder-Programm Denkmalschutzprogramm West (DSP) mit einem Gesamtförderrahmen in Höhe von 1.500.000,- € aufgenommen und 2021 in das Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP) überführt. Nach Aufstockungen des Förderrahmens beträgt dieser derzeit 6.258.241,- € (WEP). Davon tragen der Bund und das Land Baden-Württemberg 3.754.944,- € und die Stadt ihren Eigenanteil in Höhe von 2.503.297,- €. Die Mittel stehen bis zum 30.04.2024 zur Verfügung. Eine Aufstockung und Verlängerung des Bewilligungszeitraums wird mit dem aktuellen Aufstockungsantrag gestellt.

In der Gemeinderatssitzung vom 24.02.2016 wurde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) sowie die weiteren erforderlichen Beschlüsse gefasst und am 02.04.2016 im Schwarzwälder Boten öffentlich bekanntgemacht. In den Gemeinderatssitzungen vom 23.10.2019 und 30.09.2020 wurden die 1. Erweiterung und eine Teilaufhebung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) sowie die weiteren erforderlichen Beschlüsse gefasst und am 09.11.2019 und 17.10.2020 öffentlich bekanntgemacht.

Aus den aktuellen städtebaulichen Sachverhalten ergeben sich Überlegungen, das bestehende Sanierungsgebiet räumlich zu erweitern und durch Umsetzung kommunaler Maßnahmen im Erweiterungsgebiet die innenstadtnahe Erholungsfläche aufzuwerten.

Sachstand

Die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ umfasst die Flurstücke Nr. 402/1, 402/2, 402/4, 402/10 und eine Teilfläche von Flurstück Nr. 402/3, Spielplatz Gänsbrunnengässle/Am Stadtgraben und oberer Stadtgraben mit einer Fläche von 0,64 ha.

Wesentliche Sanierungsziele des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ sind u.a.

- Aufwertung der Frei- und Erschließungsräume
- Umbau und Modernisierung stadtbildprägender öffentlicher Gebäude
- Verbesserung der Erreichbarkeit und Vernetzung mit der Gesamtstadt

Durch die geplante Erweiterung können diese Ziele mit den folgenden geplanten Maßnahmen realisiert werden:

- Aufwertung der Spielplatzfläche
- Sanierung des im kommunalen Besitz befindlichen und denkmalgeschützten „Musikpavillons“
- Aufwertung des oberen Stadtgrabens als Aufenthalts- und Erholungsfläche
- Aufwertung des Stadtgrabens als Verbindung zwischen der Stadtmitte und dem Neckartal

Durch die zweite Erweiterung ergibt sich die neue Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ von insgesamt ca. 17,21 ha.

Zur Erweiterung des Sanierungsgebietes ist der Beschluss einer Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Anlage 2 zu Vorlage Nr. 183/2023) erforderlich. Rechtskraft erlangt diese Änderungssatzung durch die öffentliche Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Rottweil und im Schwarzwälder Boten. Sämtliche bisherigen sanierungsrechtlichen Regelungen gelten ab Rechtskraft auch im Erweiterungsbereich.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt:

<u>Förderrahmen bewilligt</u>	Gesamt	Bund/Land (Finanzhilfe)	Stadt (Eigenanteil)
Gesamte Erneuerungsmaßnahme (DSP und WEP)	8.500.001,- €	5.100.001,- €	3.400.000,- €
DSP	2.241.760,- €	1.345.056,- €	896.704,- €
WEP	6.258.241,- €	3.754.944,- €	2.503.297,- €

<u>Förderrahmenbedarf mit Erweiterung und Aufstockung</u>	Gesamt	Bund/Land (Finanzhilfe)	Stadt (Eigenanteil)
Gesamte Erneuerungsmaßnahme	15.239.957,- €	9.143.974,- €	6.095.983,- €

(Vgl. Vorlage Nr. 185/2023)

Der im Haushalt 2023 veranschlagte Förderrahmen beläuft sich auf 14.205.521,- €. Für das Programmjahr 2024 wird ein Förderrahmen von 15.239.957,- € geplant, wodurch sich ein zusätzlicher Finanzmittelbedarf von 413.774,- € für den städtischen Haushaltsplan 2024 ergibt.

Finanzierung:

Kosten:

Im Haushalt veranschlagt:



Ja



Nein

Folgekosten:



Nein

Personelle Auswirkungen:

Keine

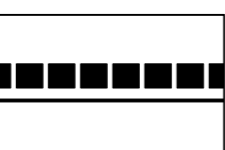
Zuständigkeit:

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** Lageplan zum Geltungsbereich der 2. Erweiterung Sanierungsgebiet „Stadtmitte“
Anlage 2 Satzung über die 2. Erweiterung Sanierungsgebiet „Stadtmitte“

Abgrenzung

 Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet im Bereich "Stadtmitte" ca. 12,30 ha

Satzungsbeschluss am 20.02.2016
Veröffentlichung und Rechtskraft am 02.04.2016

 1. Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Stadtmitte" ca. 4,25 ha

Satzungsbeschluss am 23.10.2019
Öffentliche Bekanntmachung am 09.11.2019

 Teilaufhebung des Sanierungsgebietes "Stadtmitte" ca. 0,02 ha

Satzungsbeschluss am 30.09.2020
Öffentliche Bekanntmachung am 17.10.2020

 2. Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Stadtmitte" ca. 0,64 ha

Ausfertigungsvermerke:

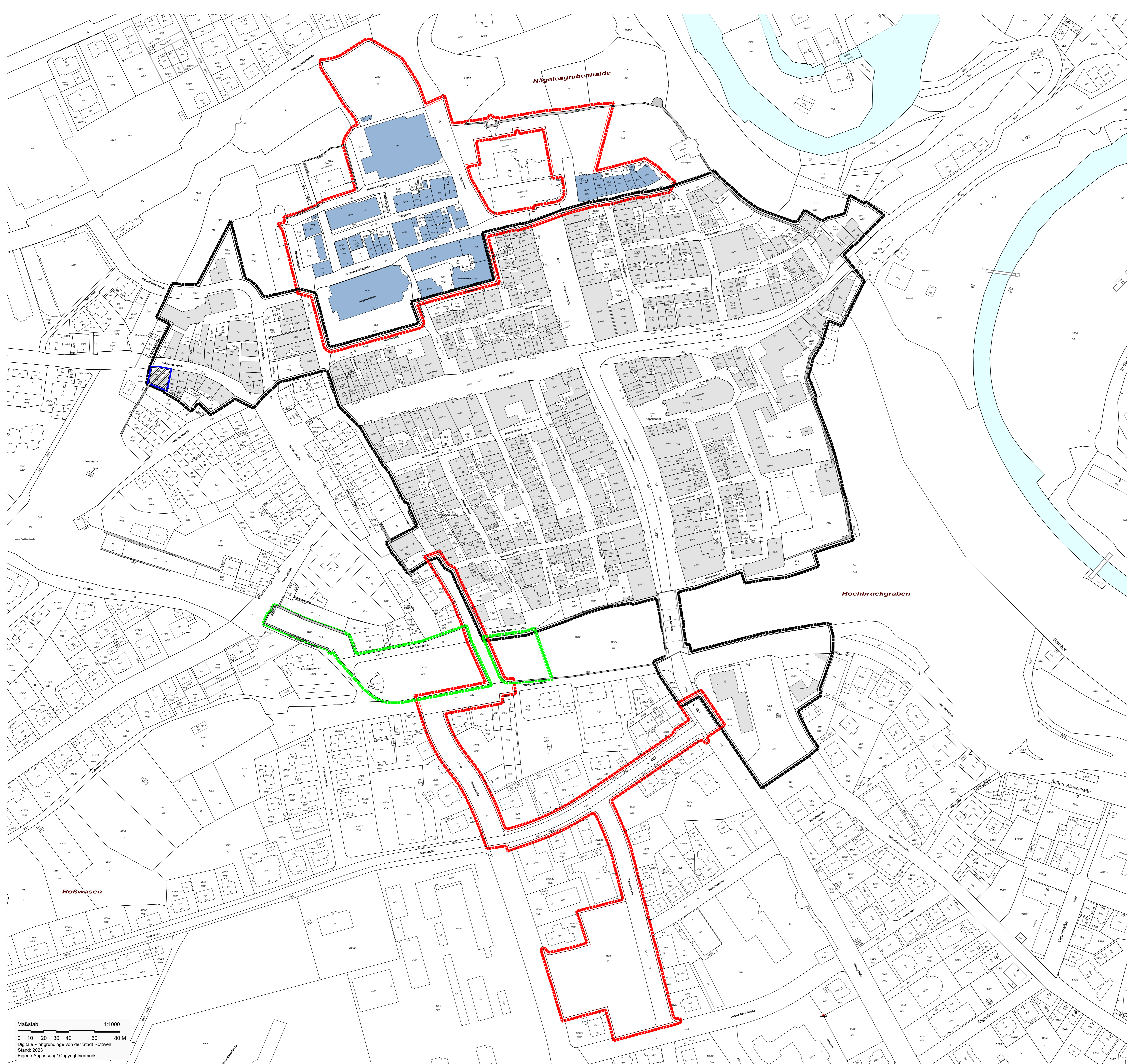
Hinweis:

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung über die Änderung der Sanierungssatzung "Stadtmitte"

Beschlossen am:
Öffentliche Bekanntmachung:

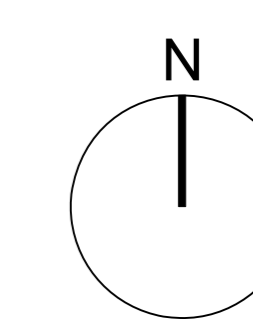
Ausgefertigt:
Rottweil, den

.....
Dr. Christian Ruf
(Oberbürgermeister)



Stadt Rottweil

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Stadtmitte"



SATZUNG

zur 3. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Stadtmitte"

Aufgrund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Rottweil in seiner öffentlichen Sitzung am 25.10.2023 folgende Sanierungssatzung beschlossen:

3. Änderung und 2. Erweiterung der Festlegung des Sanierungsgebietes

Der Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Stadtmitte" wird um die Grundstücke, Flurstück 402/1, 402/2, 402/4 und 402/10 sowie eine Teilfläche von Flurstück 402/3 erweitert. Die geänderte Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 06.07.2023 (Originalmaßstab M 1:1000). Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung zur 3. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Die Satzung zur 3. Änderung der Sanierungssatzung kann während der üblichen Öffnungszeiten im Neuen Rathaus der Stadt Rottweil, Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung und auf der Homepage der Stadt von jedermann eingesehen werden.

Die Bestimmungen des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) und die Vorschriften der §§ 2 bis 3 der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes vom 24.02.2016 (Öffentliche Bekanntmachung 02.04.2016) bleiben von der Satzung zur 3. Änderung der Sanierungssatzung unberührt und sind auch für den Erweiterungsbereich/ Änderungsbereich anzuwenden.

Die Satzung zur 3. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung wird gemäß §143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Rottweil,

gez. Dr. Christian Ruf
Oberbürgermeister

Hinweise:

Gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Verfahrens- und Formvorschriften sowie ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich oder elektronisch gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Gemäß §4 Abs. 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn:

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Weiter wird auf die Vorschriften des § 24 ff BauGB (Vorkaufsrecht für die Gemeinde) und auf § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben) hingewiesen.