

TOP: Sanierungsgebiet "Ortskern Ost"

1. Untersuchungsgebiet „Ortskern Ost,“ – Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen
2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Ost“ – Satzungsbeschluss
3. Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost,“
4. Festlegung der Fördergrundsätze für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

Finanzielle Auswirkungen:

Sachverhalt:

Sanierung „Ortskern Ost“

Stadterneuerung Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

- [1. Untersuchungsgebiet „Ortskern Ost“ – Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen](#)
- [2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Ost“ – Satzungsbeschluss](#)
- [3. Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“](#)
- [4. Festlegung der Fördergrundsätze für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“](#)

Hinweis:

An der Beratung und Beschlussfassung darf kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GemO vorliegt. Es wird daher jedes Gremiumsmitglied dringend darum gebeten, eine persönliche Befangenheit bei sich zu prüfen. Hierzu wird auf den ausführlichen Befangenheitskatalog verwiesen. Bei Unsicherheit bezüglich der Frage der Befangenheit setzen Sie sich bitte mit Frau Steiner in Verbindung.

TOP: Sanierungsgebiet "Ortskern Ost"

1. Untersuchungsgebiet „Ortskern Ost, – Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen
2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Ost“ – Satzungsbeschluss
3. Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost,“
4. Festlegung der Fördergrundsätze für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

1 Untersuchungsgebiet „Ortskern Ost“ – Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

1.1 Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **21.07.2022** die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB eingeleitet. Der Beschluss wurde am **04.08.2022** ortsüblich bekannt gemacht (Untersuchungsgebiet „Ortskern Ost“).

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

1.2 Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen / Sanierungsziele

Die im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Ergebnisse wurden auf der Grundlage von Ortsbegehungen, der Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen und Planungen der Stadt Herbrechtingen sowie einer Befragung der Grundstückseigentümer mittels eines standardisierten Fragebogens gewonnen.

1.3 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.

1.4 Ergebnisse der Befragung

Bei der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten Befragung von privaten Eigentümern, Mietern und Pächtern betrug die Rücklaufquote der Fragebögen 32 %, was einen vergleichsweise hohen Wert darstellt. Die erforderliche Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten, also die positive Einstellung zu privaten Modernisierungsmaßnahmen, liegt im Sanierungsgebiet mit 42 % vor.

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

1.5 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.

TOP: Sanierungsgebiet "Ortskern Ost"

1. Untersuchungsgebiet „Ortskern Ost, – Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen
2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Ost“ – Satzungsbeschluss
3. Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost,“
4. Festlegung der Fördergrundsätze für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

1.6 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 Ost“ dargestellt sind (Anlage 2).

Dieses Entwicklungskonzept stellt eine Leitlinie für die auf einen Zeitrahmen von voraussichtlich rd. 10 Jahren angesetzte Sanierungsdurchführung im Gebiet „Ortskern Ost“ 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 Ost“ und die Handlungsschwerpunkte sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen formuliert.

Beschlussvorschlag:

Dem Bericht über das Ergebnis der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Ortskern Ost“ wird zugestimmt. (Anlage 1)

2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Ost“ – Satzungsbeschluss

2.1 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 3 zur Sitzungsvorlage). In Bezug auf die geplante Sanierung „Ortskern Ost“ kann hierzu festgehalten werden:

Unter Anbetracht der gesetzten Ziele und Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme sind keine Bodenwertsteigerungen infolge der Sanierung zu erwarten. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB kann ausgeschlossen werden. Die volle Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sollte jedoch zur Anwendung gelangen, um beispielsweise künftige Nutzungsstrukturen im Sinne der Sanierungsziele beeinflussen zu können. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Ortskern Ost“ im **vereinfachten Verfahren** gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Das Ergebnis des Abwägungsprozesses ist in der zur Beschlussfassung vorliegenden Sanierungssatzung (Anlage 4) berücksichtigt.

TOP: Sanierungsgebiet "Ortskern Ost"

1. Untersuchungsgebiet „Ortskern Ost, – Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen
2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Ost“ – Satzungsbeschluss
3. Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost,“
4. Festlegung der Fördergrundsätze für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

2.2 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 27.06.2023 ist das Gebiet „Ortskern Ost“ mit einem Förderrahmen von 1.666.667,00 € in das Landessanierungsprogramm aufgenommen worden (Finanzhilfen des Landes (60 %) des Förderrahmens: 1.666.667,00 €). Die Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Sanierung „Ortskern Ost“ ist als Anlage 5 beigefügt.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zeigte sich, dass die zu Beginn vorgenommene Gebietsabgrenzung, die auch Bestandteil des Neuaufnahmeantrages in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung war, als richtig und zweckmäßig beibehalten 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 vom August 2023 – Anlage zur Satzung – dargestellt.

2.3 Eintragung Sanierungsvermerk

Nach Inkrafttreten der Satzung hat die Stadt 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.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Stadt Herbrechtingen stimmt der förmlichen Festlegung für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“ zu. Der als Anlage beigefügte Satzungsentwurf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Ost“ wird als Satzung beschlossen.

3 Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

3.1 Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

Beim Beschluss über die Sanierungssatzung für das Gebiet „Ortskern Ost“ 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 30.04.2031

TOP: Sanierungsgebiet "Ortskern Ost"

1. Untersuchungsgebiet „Ortskern Ost, – Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen
2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Ost“ – Satzungsbeschluss
3. Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost,“
4. Festlegung der Fördergrundsätze für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

festgelegt. Dieser kann nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um zwei Jahre verlängert werden. Für den Abschluss der Sanierungsmaßnahme wird mindestens ein weiteres Jahr veranschlagt. Es wird deshalb empfohlen, die Durchführungsfrist auf 10 Jahre festzulegen. Bei Bedarf kann die Frist jedoch gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Stadt Herbrechtingen stimmt der Festlegung der Durchführungsfrist, festgelegt auf den 31.12.2033, für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“ für die Sanierungsmaßnahme „Ortskern Ost“ zu.

4 Festlegung der Fördergrundsätze für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

In der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Ost“ sollen insbesondere private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen mit Fördergeldern bezuschusst werden. Hierfür wurden Fördergrundsätze erarbeitet, die den interessierten Bürgern genaue Fördermöglichkeiten und Voraussetzungen erläutern sollen.

Fördergrundsätze dienen darüber hinaus auch zur Vereinfachung der Gleichbehandlung aller Bürger, die eine Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahme durchführen wollen. Sie erleichtern zudem die Vertragsgestaltung zwischen Bürgern und Gemeinde und damit die gesamte Durchführung der Privatmaßnahmen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Stadt Herbrechtingen stimmt den Fördergrundsätzen für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen in Anlage 6 für die Sanierungsmaßnahme „Ortskern Ost“ zu.

Beschlussvorschläge:

- 1. Dem Bericht über das Ergebnis der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Ortskern Ost“ wird zugestimmt.**
- 2. Der Gemeinderat der Stadt Herbrechtingen stimmt der förmlichen Festlegung für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“ zu. Der als Anlage beigefügte Satzungsentwurf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern Ost“ wird als Satzung beschlossen.**
- 3. Die Durchführungsfrist wird auf einen Zeitraum von 10 Jahren festgelegt, d. h. bis zum 31.12.2033.**
- 4. Der Gemeinderat der Stadt Herbrechtingen stimmt den Fördergrundsätzen für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen in Anlage 6 für die Sanierungsmaßnahme „Ortskern Ost“ zu.**

TOP: Sanierungsgebiet "Ortskern Ost"

1. Untersuchungsgebiet „Ortskern Ost, – Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen
2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Ost“ – Satzungsbeschluss
3. Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost,“
4. Festlegung der Fördergrundsätze für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

Anlagen

- Anlage 1: Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen „Ortskern Ost“
- Anlage 2: Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Ost“ mit Abgrenzungsplan
- Anlage 3: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
- Anlage 4: Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren (Auszug aus dem Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen)
- Anlage 5: Kosten- und Finanzierungsübersicht (Städtebauförderung)
- Anlage 6: Fördergrundsätze