



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/563/2020

Tagesordnungspunkt		
Sanierungsgebiet "Neue Ortsmitte Söllingen"		
- Förmliche Festlegung des städtebaulichen Erneuerungsgebiete		
"Neue Ortsmitte Söllingen" nach § 142 BauGB		
- Beschluss der Sanierungsziele		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 17.04.2020
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	05.05.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets „Neue Ortsmitte Söllingen“ wird beschlossen (Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB). 2. Die ermittelten Sanierungsgründe und –ziele werden anerkannt und gebilligt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe

Freiwillige Aufgabe

Ziel der Verwaltung:

Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Sanierungsziele / Behebung von städtebaulichen Missständen

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	51.10
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	1.000.000 Euro (Zuschüsse / Fördermittel)
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	666.666 Euro (Eigenanteil)

Personelle Auswirkungen:

Bindung Zeitanteile Verwaltung / Stadtplaner



Ausgangssituation

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal hat in seiner Sitzung am 15.10.2019 den Themenbereich „Ortskernsanierung“ beraten und den Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) gefasst. Er hat außerdem beschlossen, die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) mit der Durchführung der VU zu beauftragen. Grundlage für die Beschlüsse war das ebenfalls durch die KE erarbeitete integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), das – gemeinsam mit dem GEK Pfinztal 2035 – die Voraussetzung für die erfolgte Antragstellung in ein Programm der Städtebauförderung im Herbst 2019 bildete.

Die VU wurden von Mitarbeitern im Zeitraum Herbst/Winter 2019/2020 durchgeführt. Sie gewähren einen hinreichenden Einblick in die strukturelle und städtebauliche Situation des Untersuchungsgebietes und verdeutlichen die baulichen sowie strukturellen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet „Neue Ortsmitte Söllingen“.

Die dem Förderantrag zugrundeliegende Maßnahme „Neue Ortsmitte Söllingen“ wurde mit Bescheid vom 07.04.2020 in das neue Bund-Länder Programm „Lebendige Zentren (LZP)“ aufgenommen. Der bewilligte Förderrahmen beträgt 1.666.666,00 €; die Finanzhilfe 1.000.000,00 €. Der Bewilligungszeitraum läuft vom 01.01.2020 bis zum 30.04.2029.

Vorbereitende Untersuchungen und Sanierungsziele

Da städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen als Gesamtmaßnahmen angelegt sind und auf die Behebung von Missständen eines Gesamtgebietes abzielen, setzen sie eine genaue Kenntnis über die bauliche Situation sowie die funktionalen, strukturellen und sozialen Zusammenhänge in dem betreffenden Gebiet voraus.

Zur Gewinnung dieser Kenntnisse und zur Erarbeitung von Bewertungsgrundlagen über Notwendigkeit und Zielrichtung der Sanierung schreibt das Baugesetzbuch in § 141 BauGB die Durchführung von VU vor. Sie sind Voraussetzung für den Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes.

Auf der Grundlage der festgestellten Ergebnisse, wurden im Rahmen der VU bzw. des ISEK die Sanierungsziele formuliert. Diese sind in den nächsten Jahren umzusetzen werden.

Folgende **Sanierungsziele** wurden ermittelt und festgelegt:

- Stabilisierung des Ortskerns und Schaffung einer attraktiven und lebendigen Ortsmitte sowie eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfelds
- Steigerung der Aufenthaltsqualität des zentralen innerörtlichen Bereichs
- Neuordnung des Areals am Kelterplatz mit Schaffung eines öffentlichen Platzes
- Barrierefreier Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Bürgerhauses
- Maß- und sinnvolle Nachverdichtung sowie Ansiedlung verschiedener (öffentlicher) Nutzungen im Bereich Neuordnungsareal am Kelterplatz
- Modernisierung und Erweiterung des Rathauses I und II sowie barrierefreie Verbindung der beiden Rathausgebäude
- Gestalterische sowie energetische Modernisierung von Gebäuden
- Maßnahmen zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel sowie ökologische Erneuerung
- Ordnung der Parkierung und Schaffung weiterer Stellplätze
- Gestaltung von öffentlichen Flächen
- Umnutzung und Aktivierung von Leerständen



Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Erlass Sanierungssatzung)

Im nächsten Schritt ist das Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB „Neue Ortsmitte Söllingen“ förmlich festzulegen (Satzung). Voraussetzung für eine solche förmliche Festlegung ist, dass die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen sind und die dort festgestellten städtebaulichen Missstände die förmliche Festlegung rechtfertigen.

Inhalte der Satzung

- Angabe der Ermächtigungsgrundlage
- Eindeutige Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- Erklärung, dass das in der Satzung bezeichnete Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt ist
- Anwendung des umfassenden oder vereinfachten Verfahrens
- Kennzeichnung des Sanierungsgebietes mit einer Kurzbezeichnung
- Durchführungszeitraum der Sanierungsmaßnahme

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt, wobei in Abhängigkeit von verschiedenen Parametern (technische, wirtschaftliche, soziale Erfordernisse) eine plausible Abgrenzung zu wählen ist. Bei der zweckmäßigen Begrenzung des Sanierungsgebietes entsteht ein gewisser Ermessensspielraum, dessen Ausfüllung sich unter anderem am Zustand des Sanierungsgebietes, dem finanziellen Bedarf und den zur Verfügung stehenden Fördermitteln zu orientieren hat. In ein Sanierungsgebiet können auch intakte Grundstücke einbezogen werden, wenn sie im Einflussbereich von städtebaulichen Missständen zu anderen Grundstücken stehen.

Der Vorschlag zur Abgrenzung (in der Anlage beigefügt) des zukünftigen Sanierungsgebietes „Neue Ortsmitte Söllingen“ entspricht einer plausiblen und sinnvollen Abgrenzung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und des derzeit zur Verfügung stehenden finanziellen Förderrahmens. Die Abgrenzung umfasst dabei den Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen.

Es ist davon auszugehen, dass die Maßnahme auf der Basis der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Ergebnisse

- ◆ Wirtschaftlich sowie
 - ◆ zweckmäßig und zügig
- durchgeführt werden kann.

Verfahrenswahl

In der Sanierungssatzung ist gemäß § 142 Abs. 4 BauGB auch die Verfahrenswahl im Hinblick auf die Sanierungsdurchführung abzubilden. Das BauGB unterscheidet dabei zwei grundsätzliche Alternativen:

- ◆ das Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB, auch *„klassisches“* bzw. *„umfassendes“* Sanierungsverfahren genannt oder
- ◆ das *„vereinfachte“* Verfahren, unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB.



Umfassendes Verfahren

Das "umfassende" Verfahren beinhaltet mit den §§ 152 – 156a BauGB die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des 3. Abschnittes des besonderen Städtebaurechts, dies sind insbesondere:

- die etwaige Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung, d.h. die Verpflichtung des Eigentümers eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes, zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.
- die Preisprüfung bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstückes sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts, d.h. die Möglichkeit, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen auszuschließen und somit ggf. Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Wert zu erwerben.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 Abs. 2 BauGB entfällt bei der Anwendung dieser Verfahrensart. Das „umfassende“ Verfahren ist zu wählen, wenn damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung zu solchen Bodenwertsteigerungen führt, dass diese die Durchführung der Sanierung wesentlich erschweren.

Vereinfachtes Verfahren

Das "vereinfachte" Verfahren kommt insbesondere für Sanierungsmaßnahmen in Betracht, die einen Schwerpunkt auf die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und/oder die Verbesserung von Erschließungsanlagen ohne durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung legen.

Bei der Anwendung des "vereinfachten" Verfahrens gibt es die Möglichkeit, auf die Anwendung des § 144 BauGB (Verfügungs- und Veränderungssperre) ganz oder wahlweise auf die Abschnitte 1 und 2 dieses Paragraphen zu verzichten.

Im "vereinfachten" Verfahren sind insbesondere ausgeschlossen:

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- die Möglichkeit der Preisprüfung, d. h. der Ausschluss von sanierungsbedingten Werterhöhungen bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen und Umlegungen.

Sowohl die Gemeinde als auch der private Erwerber ist damit beim Grundstücksverkehr nicht mehr an den Grundstückswert nach § 153 Abs. 1 BauGB gebunden, d.h. an den Wert, der sich unter Ausschluss der Werterhöhung aufgrund der Aussicht auf Sanierung, ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung ergibt.

Die Wahl zwischen den beiden oben beschriebenen Verfahren stellt keine Ermessungsentscheidung der Gemeinde; es ist somit kein Entscheidungsspielraum vorhanden. Das BauGB geht vielmehr davon aus, dass im Einzelfall ausschließlich eine Alternative angewendet werden kann, so dass die Entscheidung für eine Verfahrenswahl sachgerecht und sorgfältig getroffen und begründet werden muss.

Empfehlung und Begründung der Verfahrenswahl

Für die Wahl des Sanierungsverfahrens ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgeblich. Die Beurteilung richtet sich somit nach dem vorläufigen Sanierungskonzept.

Relevante Kriterien

- Es sind in mehreren Bereichen Neuordnungen durch Abbruch und Neubebauung (Hauptstraße, Hinter der Kelter) erforderlich. Für den verbleibenden Bestand ist eine erhaltende



Erneuerung durch Modernisierung und Instandsetzung schlechter Bausubstanz erforderlich.

- Lage, Struktur und Entwicklungsstufe des Gebietes werden durch die erhaltende Erneuerung unwesentlich, durch die Neuordnung teilweise verändert.
- Art und Maß der baulichen Nutzung werden teilweise verändert.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die die Sanierung erschweren, sind nicht ausgeschlossen.

Die Sanierung des Gebietes „Neue Ortsmitte Söllingen“ ist somit im umfassenden Verfahren durchzuführen.

Frau Kasper-Snouci und Herr Hildebrand von der Kommunalentwicklung GmbH werden die Ergebnisse der VU sowie die zu beschließenden Sanierungsziele im Rahmen der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 05.05.2020 vorstellen und erläutern.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: <i>Die heutige Beschlussfassung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Behebung städtebaulicher Missstände im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet „Neue Ortsmitte Söllingen“. Die ermittelten Sanierungsziele entsprechen der Zielsetzung des GEK / der Klimaauffensive.</i>				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				Sanierungsziel: Ordnung der Parkierung und Schaffung weiterer Stellplätze Ziel A.1 / A.4
...ist aktiv				Sanierungsziele (vgl. auch Raumprogramm beschlossene Variante D): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuordnung des Areals am Kelterplatz mit Schaffung eines öffentlichen Platzes ▪ Barrierefreier Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Bürgerhauses Ziel B.2
...schafft Raum				Sanierungsziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Barrierefreier Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Bürgerhauses ▪ Maß- und sinnvolle Nachverdichtung sowie Ansiedlung verschiedener (öffentlicher) Nutzungen im Bereich Neuordnungsareal am Kelterplatz ▪ Modernisierung und Erweiterung des Rathauses I und II sowie barrierefreie Verbindung der beiden Rathausgebäude ▪ Umnutzung und Aktivierung von Leerständen Ziel C.1 / C.2
...bildet und betreut				Sanierungsziele (vgl. auch Raumprogramm beschlossene Variante D): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Barrierefreier Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Bürgerhauses Ziel D.2
...verbindet				Sanierungsziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stabilisierung des Ortskerns und Schaffung einer attraktiven und lebendigen Ortsmitte sowie eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfelds ▪ Neuordnung des Areals am Kelterplatz mit Schaffung eines öffentlichen Platzes Ziel E.2 / E.4
...bietet Service				Sanierungsziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Barrierefreier Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Bürgerhauses ▪ Maß- und sinnvolle Nachverdichtung sowie Ansiedlung verschiedener (öf-



			<p>fentlicher) Nutzungen im Bereich Neuordnungsareal am Kelterplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierung und Erweiterung des Rathauses I und II sowie barrierefreie Verbindung der beiden Rathausgebäude <p>Ziel F.3</p>
...versorgt sich			<p>Sanierungsziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stabilisierung des Ortskerns und Schaffung einer attraktiven und lebendigen Ortsmitte sowie eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfelds <p>Ziel G.2</p>
...ist stolz auf Nachhaltigkeit			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel sowie ökologische Erneuerung ▪ Gestaltung von öffentlichen Flächen ▪ Gestalterische sowie energetische Modernisierung von Gebäuden
Querschnittsziele			
Umweltschutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/Klimaoffensive			Siehe oben
Haushaltskonsolidierung/Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle			Hohe gemeindliche Investitionen nötig / Fördermittel beantragt und (teilweise) bewilligt
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte			Investives Infrastrukturprojekt

Anlagen:

- Anlage 1_Bericht „Vorbereitende Untersuchungen“, Stand: 31.01.2020
- Anlage 2_Sanierungssatzung mit Lageplan und Bekanntmachungshinweisen