

Vorbereitende Untersuchungen Sasbachwalden „Ortsmitte“ Begründung des Satzungsbeschlusses

Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Gemeinde Sasbachwalden hat in seiner Sitzung am 19. März 2014 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB für das Gebiet „Erweiterte Ortsmitte“ 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 gehören 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 Fragenkomplexe:

- 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 Untersuchungsgebiet umfasst den Ortskern entlang der Talstraße, vom Guthaltweg im Westen bis Am Werth im Osten. Das Untersuchungsgebiet besitzt eine Größe von ca. 11,6 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

2. Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung können Entwicklungsimpulse in Ortskernbereiche lenken, welche durch Missstände und Mängel gekennzeichnet sind. Sie initiieren dadurch in diesen Bereichen einen Erneuerungsprozess, der sich ansonsten nicht von selber einstellen würde.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind.

Als wesentliche städtebauliche Missstände lassen sich feststellen:

- Hohe Verkehrsbelastung mit eingeschränktem Sicherheitsgefühl und fehlender Attraktivität für Fußgänger entlang der Talstraße
- Gestaltungsdefizite im Straßenraum sowie Konflikte durch Überlagerung der verkehrlichen Funktionen entlang der Ortsdurchfahrt
- Bauliche und energetische Mängel und Missstände in der Bausubstanz. Betroffen sind zahlreiche ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die über das Untersuchungsgebiet verteilt sind.
- Mindergenutzte Gebäude und Leerstände von einzelnen Gasthäusern, Geschäftsgebäuden und Nebengebäuden in Verbindung mit Instandhaltungsdefiziten
- Fehlende Identifikationspunkte, Aufenthalts- und Begegnungsflächen für Gäste und Bewohner
- Größere Beschädigungen des Rathauses nach Brand und damit verbundene fehlende Nutzbarkeit des Gebäudes
- Defizite in der Erreichbarkeit von Geschäften, öffentlichen Einrichtungen und fehlende bzw. unausgeprägte Fußwegeverbindungen
- Geringe Wahrnehmbarkeit und Nutzung der Grünfläche des Kurparks II durch fehlende Vernetzung und Einbindung

3. Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Instandsetzung, Umbau und Modernisierung öffentlicher Gebäude

Priorität bei den öffentlichen Maßnahmen hat die Wiedernutzbarmachung des Rathauses. Damit verbunden sind bauliche Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten, die Auslagerung der Erschließung und Herstellung einer barrierefreien Zugänglichkeit sowie der Ausbau des Dachstuhls. Gleichzeitig wird das Gebäude technisch und energetisch auf einen aktuellen Stand gebracht und die Funktionalität und Bürgerorientierung durch Neuordnung der Flächen verbessert.

Gestalterische und funktionelle Aufwertung des öffentlichen Raumes entlang der Talstraße

Die Talstraße soll von Höhe der Winzergenossenschaft bis zur Abzweigung der Straße Am Werth eine durchgehende Aufwertung erfahren. Die Neugestaltung konzentriert sich auf die Bereiche entlang der Landesstraße, die Einbeziehung der Straßenfläche ist mit dem Straßenbauträger abzustimmen. Dabei wird den Belangen von Fußgängern, Radfahrern, dem Fahr- und Anlieferverkehr und dem ruhenden Verkehr Rechnung getragen. Insgesamt sollte auf eine Verbesserung der Sicherheit und eine ökologische Gestaltung Wert gelegt werden. Mit der Neugestaltung des Straßenraums wird die Beruhigung des fließenden Verkehrs sowie eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs angestrebt. Ziel ist das Wohn- und Geschäftsumfeld und die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Schaffung von attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsflächen im Umfeld des Kirchwegs

Die Herausbildung eines zusammenhängenden öffentlichen Raumes „Kirchweg“ bietet in Ergänzung zur Talstraße eine Chance einen verkehrsberuhigten und vielseitig nutzbaren Freiraum zu schaffen der zum Flanieren, zur Begegnung und zum Aufenthalt einlädt. Die vorhandene Nahversorgung, kirchliche Einrichtungen, Rathaus, Kindergarten und Schule sollen in eine einheitliche Gestaltung eingebunden werden und die Einbindung weiterer, sich aufzeigender Entwicklungsräume geprüft werden. Die Belange einer älter werdenden Gesellschaft nach sozialen und kulturellen Räumen mit identitätsstiftender Funktion werden hierbei aufgegriffen.

Beseitigung von Leerständen und städtebauliche Einbindung bedeutsamer Gebäude

Für das Objekt Kirchweg 1 wird in Abstimmung mit dem Eigentümer eine Lösung für die langfristige Entwicklung des Grundstücks angestrebt, die eine für diesen Standort belebende Nutzung und bauliche In-Wert-Setzung dieses städtebaulich bedeutenden Gebäudes beinhaltet. Dabei wird eine erhöhte Ausnutzbarkeit durch eine ergänzende Bebauung anstelle des abzubrechenden Anbaus bzw. in dessen Verlängerung geprüft. Die Gebäudeeinheiten entlang der Talstraße sollen zugunsten einer Neugestaltung des Übergangs von der Talstraße in den Kirchweg entfallen. Ansätze zur Beseitigung weiterer Leerstände soll in Gesprächen mit Eigentümern vor dem Hintergrund von privaten Erneuerungsmaßnahmen geprüft werden.

Bedarfsorientierte Wohnraumanpassung und behutsame Erneuerung des Gebäudebestands

Vorrangig ist die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude und eine Verbesserung der Bausubstanz. In diesem Zusammenhang sollte insbesondere auf die Anpassung des Wohnraumangebotes an die sich verändernden Bedürfnisse der Bewohner Wert gelegt werden (Stichwort: altersgerechtes Umbauen) sowie auf eine verbesserte energetische Effizienz. Eine fachgerechte Sanierung und Instandsetzung der Häuser ist anzustreben. Nach außen sichtbare Bauteile sind in Art und Materialität hinsichtlich ihrer Einbindung in das Ortsbild abzustimmen. Mit der Umnutzung vorhandener, nicht genutzter oder nur in Teilen genutzter landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Gebäudeteile kann eine Nachverdichtung erfolgen. Hier kann verschiedener Wohnbedarf (Familien, Jung/Alt, Single, Senioren) Berücksichtigung finden oder Flächen zur gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Stärkung der zentralörtlichen Versorgungs- und Tourismusfunktion

Der Konzentration und Förderung von Nahversorgung, Dienstleistungen und Geschäften für touristische Belange entlang der Talstraße kommt große Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit des Gebietes und Sasbachwaldens zu. Dazu beitragen sollen die Festlegung eines zentralörtlichen Versorgungsbereiches sowie Maßnahmen zur verbesserten Erreichbarkeit, Barrierefreiheit und Anbindung der Geschäfte und Einrichtungen. Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und die Bereitstellung alternativer Stellplatzangebote steht in Zusammenhang mit der Neugestaltung der Talstraße. Die Prüfung von Standortalternativen zum langfristigen Erhalt der Lebensmittelnaheversorgung vor Ort ist Bestandteil zur Sicherung einer lebendigen Nutzungsvielfalt mit Beherbergungsbetrieben, Gastronomie, Läden, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe und Wohnen die Gästen und Bewohnern zu Gute kommt.

Wahrung des charakteristischen Ortsbildes und Einbindung in die Landschaft

Innerhalb der nach § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage wird den Belangen zum Erhalt und der zeitgemäßen Weiterentwicklung der Vielzahl einst landwirtschaftlich genutzter und heute touristisch geprägter Fachwerkhäuser in der Vorbereitung von privaten Erneuerungsmaßnahmen Rechnung getragen. Gleichermäßen werden öffentlichen Maßnahmen auf ihre Verträglichkeit mit dem Straßen- und Ortsbild überprüft.

Das für das Ortsbild charakteristische Zusammenspiel von Bebauung und angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung ist im Zuge sich ergebender baulicher Eingriffe in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Verbesserung der Fußwegeverbindungen im Ortskern

Vorhandener Fahrverkehr kann durch ein attraktives Fußwegenetz reduziert werden, und die Attraktivität des inneren Ortskernbereichs mit kurzen Wegeverbindungen gesteigert werden. Dazu zählt die räumliche Verknüpfung von Oberdorf und Unterdorf sowie die fußläufigen Ein- und Anbindung der Grünfläche „Kurpark II“. Mit dieser Fläche ist das Ziel einer ökologischen Aufwertung und Nutzungsintensivierung unter Rücksicht auf die Funktion als Überschwemmungsgebiet verbunden.

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

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Am 31.07.2014 wurden deshalb die betroffenen Personen auf einer Veranstaltung über die künftige Sanierungsmaßnahme sowie über die anstehenden Vorbereitenden Untersuchungen informiert.

Im Anschluss daran wurden die Eigentümer schriftlich befragt. Neben der Erhebung der notwendigen Strukturdaten wurden die Eigentümer auch zu einer möglichen Mitwirkungsbereitschaft bei einer späteren Sanierungsmaßnahme befragt. Darüber hinaus hatten die Befragten die Gelegenheit, sich zur allgemeinen Situation und künftigen Entwicklung des Gebietes zu äußern.

Die beabsichtigte städtebauliche Sanierungsmaßnahme stößt bei den Eigentümern auf großes Interesse. Mehr als die Hälfte aller Befragten hat den Fragebogen ausgefüllt zurückgesandt. Davon ist ein großer Teil der Eigentümer interessiert, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Die folgende Tabelle zeigt die hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer.

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

Mit Schreiben vom 04.08.2014 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 **4,08 Mio. Euro** (siehe Anlage KUF) ermittelt.

Die Kosten sind nach den jeweiligen Fördertatbeständen sowie Förderschwerpunkten gegliedert. Der größte Finanzbedarf wird für die Erneuerung des Rathauses benötigt. Damit zusammenhängend sind umfangreiche Neugestaltungen im Kirchweg vorgesehen, um dort einen zentralen Bereich zu etablieren. Weitere Schwerpunkte sind die Gestaltung im Gehwegbereich der Talstraße sowie die Förderung der Erneuerung von Wohn- und Geschäftsgebäuden.

Im Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 08.04.2014 wurde ein Förderrahmen vom 1.650.000 Euro bewilligt.

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 Stadt gibt gegenüber dem Regierungspräsidium Freiburg eine sogenannte Eigenfinanzierungserklärung ab, um die Rechtssicherheit der Sanierungssatzung zu gewährleisten.

Eine Verkleinerung des Sanierungsgebietes wäre nicht hilfreich, da sich der Ort entlang der Talstraße entwickelt hat und Sanierungsbedarf entlang des gesamten Abschnittes besteht. Ein Sanierungsgebiet, das lediglich den bewilligten Förderrahmen berücksichtigt, würde lediglich das Rathaus und die unmittelbare Umgebung umfassen. Dies würde als Entwicklungsimpuls für die Ortsmitte aber nicht ausreichen. 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 Gemeinden 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.

Es wird deshalb empfohlen, das Untersuchungsgebiet förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen.

Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die 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 beabsichtigt umfangreichen Grunderwerb für Stellplätze, für eine Neuordnung im Bereich des Kirchwegs (Hotel Adler) sowie eines größeren Freibereichs entlang des Baches. Deshalb ist die Kaufpreiskontrolle gem. § 153 BauGB für das Gelingen der Sanierungsmaßnahme wichtig. Mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist im künftigen Sanierungsgebiet nur in Einzelfällen zu rechnen, so dass Ausgleichsbeträge gem. § 154 BauGB allenfalls in geringem Umfang entstehen. Dennoch ist wegen der Notwendigkeit der Kaufpreiskontrolle die Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156 a BauGB) erforderlich. Es wird deshalb empfohlen die Sanierungsmaßnahme unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156 a BauGB) zu beschließen.

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,
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 € 150,-- pro m² eingeführt worden.

11.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- Die Erneuerung von Gebäuden,
- die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,

Bei der Erneuerung privater Gebäude erfolgt eine Förderung durch die Gemeinde mit einem pauschalen Fördersatz von max. 35 % des zuwendungsfähigen Aufwandes. 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.