

TOP	ös/nös	Gremium	Datum
2	ös	Ausschuss für Umwelt und Technik	16.01.2017
4	ös	Gemeinderat	06.02.2017
Sanierungsgebiet Altstadt III . 1 Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen . 2 Satzungsbeschluss förmliche Festlegung Sanierungsgebiet Altstadt III			

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik schlägt dem Gemeinderat vor:

1. dem Bericht über das Ergebnis der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Altstadt III“ wird zugestimmt
2. zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Altstadt III wird die als Anlage beige-fügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt III“ be-schlossen.

II. zu beraten ist:

Über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sowie über den Satzungsbe-schluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiet Altstadt III.

III. zum Sachverhalt:

1. Durchführung und Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Die Stadt Bad Waldsee wurde mit dem Gebiet „Altstadt III“ zum 01.01.2015 in das Bund-Län-der-Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (DSP) aufgenommen. Der Gemeinde-ratsbeschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 11.05.2015. Der Beschluss wurde am 18.06.2015 öffentlich bekanntge-macht.

Die von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, im Auftrag der Stadt durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB im Gebiet „Altstadt III“ sind abgeschlossen. Der Ergebnisbericht liegt der Verwaltung vor.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind in den beige-fügten Plänen dargestellt. Die Abgren-zung ist weitestgehend parzellenscharf und umfasst ca. 4,4 ha.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden städtebauliche Mängel und Konflikte festgestellt. Die bei Gebietsbegehungen, Auswertungen von vorhandenen Datengrundlagen sowie einer Befragung der Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet machen deutlich, dass eine Behebung nur im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch möglich ist.

Bei der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten Befragung von privaten Eigentümern, Mietern und Pächtern betrug die Rücklaufquote der Fragebögen 47 %, was einen vergleichsweise hohen Wert darstellt. Die erforderliche Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten, also die positive Einstellung zur Sanierung des Gebiets liegt bei 68,4 %.

Aus den ermittelten städtebaulichen Mängeln und Konflikten (siehe Plan: Mängel und Konflikte) im Untersuchungsgebiet wurden Entwicklungs- und Sanierungsziele abgeleitet. Diese wurden wie folgt formuliert:

- Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes in Wohnquartieren mit negativer Entwicklungsperspektive – insbesondere unter Bündelung der Förderansätze der Wohnraumförderung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Schaffung von Neunutzungen und Verknüpfungen von Funktionsräumen im öffentlichen Raum
- Herstellung fehlender bzw. Optimierung bestehender Wegeverbindungen insbesondere zur Verknüpfung seeferner Wohngebiete mit dem Stadtsee (Querverbindungen)
- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration durch Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes im privaten und öffentlichen Raum
- Sicherung der stadtbildprägenden städtebaulichen Struktur und damit einhergehend der Attraktivität des Stadtbildes für Bevölkerung, Rehapatienten und Tourismus

- Klärung der Bebaubarkeit bestehender Baulücken und Erhalt der stadtbildbestimmenden Ansicht der evangelischen Kirche auf der Burghalde,
- Reduktion (oder Unterbindung) von Durchgangsverkehr zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Reduktion von Lärmimmissionen im öffentlichen Raum sowie Verbesserung der Stellplatzsituation
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (z. B. auch Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum)
- ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern
- Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen

- Erneuerung der vorhandenen historischen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude, gerade auch unter energetischen Gesichtspunkten; soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung
- Modernisierung und Umnutzung des Bahnhofsgebäudes, da das Gebäude aufgrund der Raumbildung und seiner Funktion von besonderer Bedeutung ist
- bauliche und energetische Modernisierung des ehemaligen Finanzamtsgebäudes (Hauptstraße 10-12) durch die Stadt sowie Nachnutzung durch die städtische Verwaltung und ggf. anderer Behörden

Die Entwicklungs- und Sanierungsziele sowie die erforderlichen Maßnahmen sind im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (siehe gleichnamiger Plan), das unter Berücksichtigung des städtebaulichen Rahmenplans erstellt wurde, dargestellt. Dieses Entwicklungskonzept stellt eine Leitlinie für die auf einen Zeitrahmen von voraussichtlich ca. zehn Jahren angesetzte Sanierungsdurchführung 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.

Der erforderliche Förderrahmen zur Durchführung dieser Maßnahmen wurde mit 7,58 Mio. € kalkuliert. Der zurzeit bewilligte Förderrahmen beträgt 3,17 Mio. € (davon Finanzhilfen des Bundes / Landes: 1,9 Mio. € (60 %)). Ein Antrag auf Aufstockung des Förderrahmens um 4,42 Mio. € Finanzhilfe wurde im Oktober 2016 beim Regierungspräsidium Tübingen gestellt.

2. förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt III

Nach erfolgter Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen kann die Sanierungssatzung beschlossen und das Sanierungsgebiet so förmlich festgelegt werden. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen machen keine Änderung der bisherigen Gebietsabgrenzung notwendig.

Wahl des Sanierungsverfahrens

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 „Altstadt III“ – wie auch die Sanierung „Altstadt II“ – im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Festlegung der Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Die Maßnahme wurde mit Bewilligungszeitraum vom 01.01.2015 - 31.04.2024 in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung aufgenommen. Dieser Bewilligungszeitraum wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um zwei Jahre verlängert.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit dieser Zeitraum zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen sowie der Abrechnung der Maßnahme beschlossen werden. Es wird demnach vorgeschlagen, die Durchführungsfrist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis 31.12.2027 festzulegen.

Kann die Sanierung – wider Erwarten – nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

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.

Bad Waldsee, 21.12.2016

gez. Manz

Verteiler:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> BM | <input checked="" type="checkbox"/> Schriftführer |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. Beigeord. | <input type="checkbox"/> 10 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 20 (2x) | <input type="checkbox"/> 30 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 60 / Fr. Denzel | <input checked="" type="checkbox"/> 60 / H. Natterer |
| <input checked="" type="checkbox"/> 70 | <input checked="" type="checkbox"/> 80 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Reg. | |

Satzung

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt III“ in Bad Waldsee

Auf Grund des § 142 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Bad Waldsee in seiner Sitzung am 06.02.2017 folgende Satzung:

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt 4,4 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altstadt III“.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan vom 06.02.2017 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB insgesamt finden Anwendung.

§ 4 Durchführungszeitraum

Die Laufzeit der Sanierung wird gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB auf den 31.12.2027 festgelegt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweis:

- a) Auf die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilung von Grundstücken und Rechtsvorgänge) wird hingewiesen.
- b) Die Sanierungssatzung und die Beurteilungsunterlagen, gem. § 141 Absatz 1 BauGB, auf Grund derer die Sanierungssatzung beschlossen worden ist, können von jedermann während der üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Bad Waldsee, Ravensburger Str. 2, 1. Stock, Zimmer 107 eingesehen werden.
- c) Eine etwaige Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften sowie etwaige Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung sind nach § 215 Absatz 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Sanierungssatzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
- d) Eine etwaige Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Sanierungssatzung wird nach § 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Sanierungssatzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Dies gilt nicht, wenn:

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
- die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Stadt Bad Waldsee unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Bad Waldsee, den

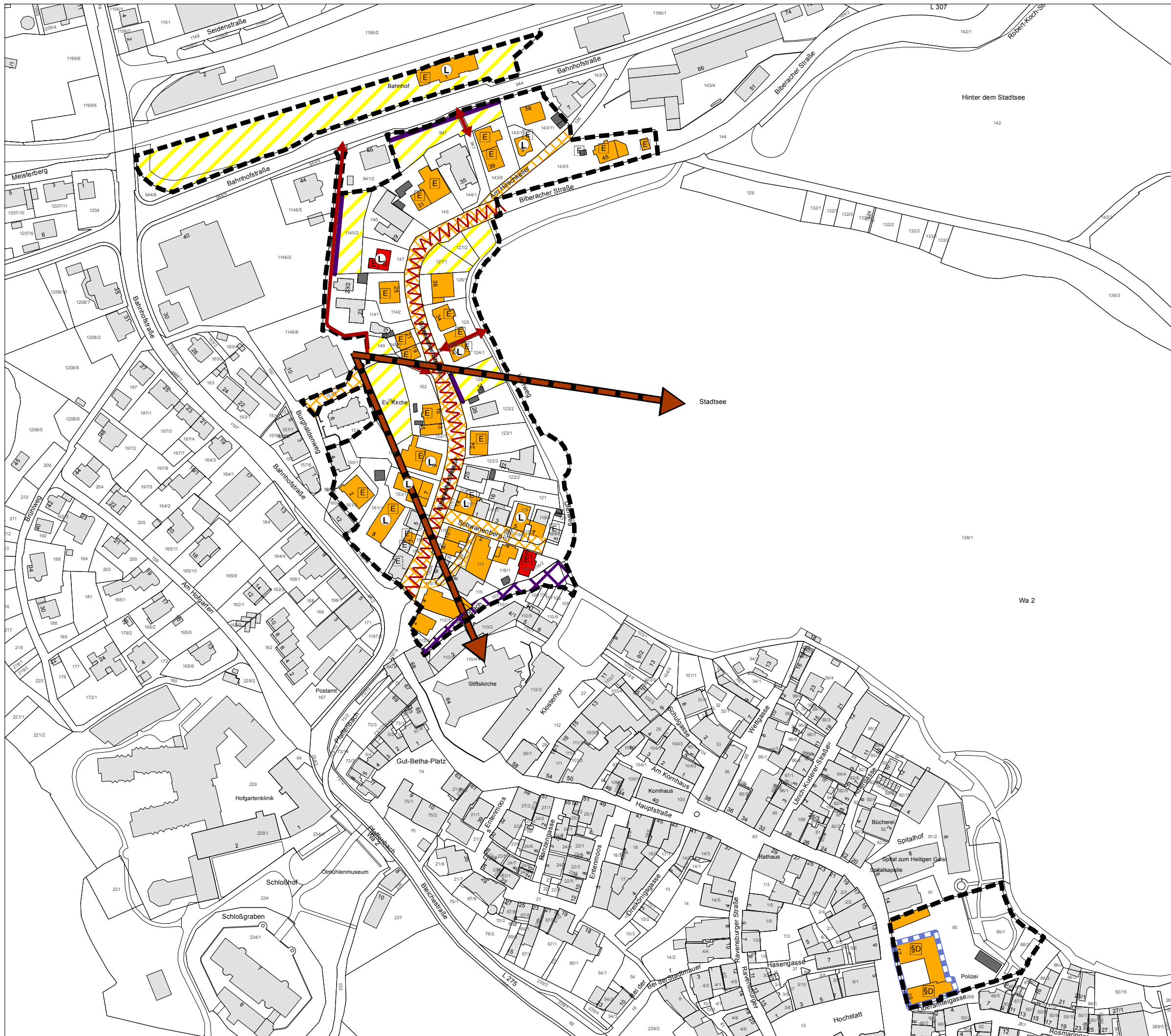
Weinschenk
Bürgermeister

Anlage:
Lageplan

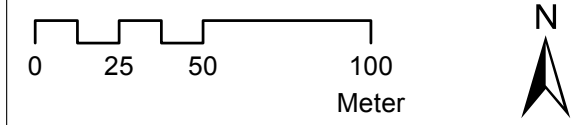
Bad Waldsee

Vorbereitende Untersuchungen "Altstadt III"

Mängel und Konflikte



- Modernisierungsbedürftiges Gebäude
- Bausubstanz mit schwerwiegenden Mängeln
- Mangelhafte Straßen-/Freiflächen-/Platzgestaltung
- Mangelhafte Bachlaufgestaltung
- Funktionaler Mangel
- Lärm- und Abgasemissionen
- Fehlende Raumkanten
- Mangelhaft gestaltete Wegeverbindung
- (Teil-)Leerstand/Gebäude augenscheinlich untergenutzt
- Defizitäre Nutzung
- Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
- Erhaltenswertes/Stadtbild prägendes Gebäude
- Fehlende Blickbeziehung






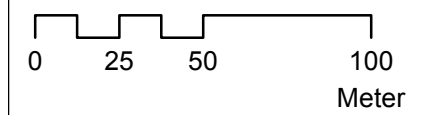
Stadt Bad Waldsee

"Altstadt III"

Abgrenzung Sanierungsgebiet

Legende

 Gebietsabgrenzung (4,4 ha)



Maßstab 1:2.250

06.02.2017

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.