

Seite 1	Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich - Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3	
---------	---	---

Sanierungsgebiet „Ortskern II“ in Zaberfeld hier: Satzungsbeschluss

Antrag zur Beschlussfassung:

Die Anträge zur Beschlussfassung sind im Sachverhalt unter den jeweiligen Punkten formuliert.

Anlagen:

Die Anlagen sind im Sachverhalt aufgeführt

Abstimmungsergebnis:

beschlossen				nicht beschlossen			
Einstimmig				Einstimmig			
Ja		Nein	Enthaltungen	Ja		Nein	Enthaltungen

1 Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

1.1 Sachverhalt

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Zaberfeld vom 24.07.2023 wurden für das Gebiet „Ortskern II“ Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der zugehörige Lageplan der STEG zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde in der öffentlichen Bekanntmachung des VU-Einleitungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Gemeinde Zaberfeld vom 04. August 2023 mitveröffentlicht.

Vorbereitende Untersuchungen sind gemäß § 141 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Dazu gehört eine 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, falls solche vorhanden sind.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

- > Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung?

Seite 2	Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich - Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3	 Zaberfeld <small>Mitten im Naturpark Stromberg-Heuchelberg</small>
---------	--	---

- > 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?

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden durch die STEG Stadtentwicklung GmbH im Zeitraum von Juni 2023 bis März 2024 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in einem Ergebnisbericht festgehalten worden und die wichtigsten Inhalte im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben.

1.2 Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

Die 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 im Untersuchungsgebiet lassen sich feststellen:

Strukturelle Mängel und Missstände:

- > Ungenutzte Brachen bzw. Lücken im Ortskern
- > Mängel in Belichtung, Belüftung und Besonnung in älteren Quartieren
- > Gestalterische Mängel im Straßen und Platzbereich, Mängel im Ortsbild durch schlechte Bausubstanz
- > Schlechte Belichtung an Bestandsgebäuden durch dichte Bebauungsstruktur, aber auch durch viele (mindergenutzte, teilweise leerstehende) Nebengebäude aufgrund eingengter Lagen
- > Mangelhaft oder mindergenutzte EG-Zonen entlang der Hauptstraße / Leonbronner Straße

Funktionale Mängel und Missstände

- > Fehlendes Ortszentrum / Dorfplatz
- > Funktional-gestalterische Defizite des öffentlichen Raums bzw. des Stadtgrüns/ unausgeprägte, mindergenutzte Platzsituationen/ fehlende multifunktional beispielbare öffentliche Räume/ mangelhafte Aufenthaltsqualität Leerstände im gewerblichen und Wohnbereich,

Seite 3	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3</p>	
---------	---	---

- > Funktional-gestalterische Defizite im öffentlichen Erschließungsbereich
Fehlende/ unausgeprägte Fußwegverbindung, teilweise mit Engstellen/ Schäden im Gehwegbereich/ mangelhafte Durchwegung
- > Verkehrsaufkommen mit Immissionsbelastung (Lärm, Feinstaub- und Schadstoffeinträge) und Gefährdungspotenzial für alle Verkehrsteilnehmer/ gefährlicher Kreuzungsbereich
- > Stadtbildbeeinträchtigende Nutzung des öffentlichen Raumes für ruhenden Verkehr
- > fehlende funktional-gestalterische Anpassung an Klimawandelauswirkungen im öffentlichen Raum/ Plätze und Fußgängerzonen/ öffentlicher Erschließungsbereich/ privater Hofbereiche aufgrund von:
 - versiegelten und/oder geschotterten Flächen
 - fehlenden klimaaktiven Flächen
 - fehlende (verknüpfte/vernetzte) Grünstrukturen
 - fehlenden temporären Überflutungsflächen
 - fehlender Gebäudebegrünung
 - teilweise fehlender Verschattung
 - fehlenden grünen Erholungsflächen mit Multicodierung/Multifunktion

Räumliche Mängel und Missstände

- > Unpassende Baukörper bzw. untypische Formensprache von Gebäuden
- > Ortsbildstörende Fassadenmängel an einzelnen Gebäuden
- > Versiegelte Flächen in privaten Hofbereichen
- > Defizite in der energetischen Infrastruktur für den Gebäudebestand/ Quartiere

1.3 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Das Zielkonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung. Im Einzelnen werden nachfolgend aufgeführte Neuordnungs- und Sanierungsaufgabenbereiche empfohlen:

Ortskern Zaberfeld

Zaberfeld fehlt ein zentraler multifunktional bespielbarer Platzbereich in der Ortsmitte. Der Rathausvorplatz könnte eine solche Rolle übernehmen, wird aber überwiegend zum Parken genutzt und hat wenig Aufenthaltsqualität. Das brachliegende Areal des ehemaligen Busdepots Michelbacher Straße 15 bietet eine einmalige städtebauliche Chance diesen Mangel zu beseitigen. Das Areal liegt zentral in der Ortsstruktur direkt am Ufer der Zaber. Dieser Bereich hat die Form einer „Wespentaille“, an der die beiden historischen Teile der Ortsmitte über eine Brücke verbunden sind. Das Areal grenzt direkt an die alte Trasse der

Seite 4	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3</p>	
---------	---	---

Zabergäubahn (Stilllegung im Jahr 1995), die weiterhin frei gehalten wird und eine attraktive innerörtliche Rad- und Fußwegeverbindung ist. Gegenüber dem ehemaligen Busdepot liegt das örtliche Feuerwehrgebäude Michelbacher Straße 14, welches in absehbarer Zeit wegen dem Neubau eines zentralen Feuerwehrgebäudes (an der Leonbronner Straße westlich des NETTO-Einkaufmarkts) brach fällt.

Das städtebauliche Ziel ist es auf dem ehemaligen Busdepot-Areal in Zukunft eine öffentliche Nutzung zu etablieren. Die Idealvorstellung ist der Neubau eines Bürgerhauses in Holzbauweise mit vorgelagertem öffentlichen Platz, der sich in Richtung Zaber „öffnet“. Dieser neue „Baustein“ ist als Fortsetzung der im Rahmen des ersten Sanierungsgebietes „Zaberfeld Ortskern“ (1996-2006) gebauten öffentlichen Einrichtungen, Geschäften und Wohnungen im sogenannten Löweneck konzipiert. Um die bestmögliche Lösung für die anstehende Bauaufgabe ehemaliges Busdepot-Areal zu finden, ist ein Architektenwettbewerb mit vorheriger intensiver Bürgerbeteiligung geplant.

Nachverdichtung

Die im Gebiet schon teilweise stattfindende Nachverdichtung kann stellenweise weitergeführt werden. Eine Grundlage für weitere Nachverdichtungsmaßnahmen sind rechtskräftige Bebauungspläne, die ggf. im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen fortgeschrieben werden müssen.

Energetische Erneuerung Bestandsgebäude

Bauliche Sanierungsmaßnahmen zur energetischen Erneuerung und Ertüchtigung von Bestandsgebäuden sind entscheidend, um den Energieverbrauch zu reduzieren, die Umweltbelastung zu minimieren und den Wohnkomfort zu verbessern. Diese Maßnahmen können vielfältig sein und reichen von der Verbesserung der Gebäudehülle bis zur Modernisierung der Heizungs- und Lüftungssysteme. Neben der Energieeinsparung sollten bauliche Sanierungsmaßnahmen auch die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigen. Die Integration von Solaranlagen für die Warmwasserbereitung oder die Stromerzeugung kann einen nachhaltigen Beitrag zur Energieversorgung leisten. Insgesamt tragen bauliche Sanierungsmaßnahmen nicht nur zur Energieeffizienz bei, sondern auch zur Wertsteigerung von Bestandsgebäuden und zur langfristigen Nachhaltigkeit im Baubereich.

Einzelhandel

Im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahme sollen im Ortsteil Zaberfeld die Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit auch Kleinbetriebe wirtschaftlich betrieben werden können und attraktiv für Betreiber und schlussendlich die Kunden sind. Aus diesem Grunde sind auch alle Betriebe, bis auf den Netto-Nahversorger im Planungsgebiet, eingeschlossen. Zudem besteht durch die Städtebauförderung auch die Möglichkeit, Brachflächen aus nicht mehr aktivem Einzelhandel zu reaktivieren.

Seite 5	Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich - Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3	 Zaberfeld <small>Mitten im Naturpark Stromberg-Heuchelberg</small>
---------	--	---

Klimaschutz und Klimaanpassung im öffentlichen Raum

Klimaschutz und Klimaanpassung im öffentlichen Raum spielen eine bestimmende Rolle für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung von Städten und Gemeinden. Die steigenden globalen Temperaturen und die zunehmenden Extremwetterereignisse erfordern gezielte Maßnahmen, um den öffentlichen Raum klimafreundlicher und widerstandsfähiger zu gestalten. Die Klimaanpassung im öffentlichen Raum bezieht sich auf Maßnahmen, die darauf abzielen, die Folgen des Klimawandels zu mildern. Dazu gehören beispielsweise die Anpassung von Straßenbelägen und Baumpflanzungen, um Hitzeinseln zu reduzieren, die Integration von Wasserflächen zur Kühlung und die Installation von wetterfesten Infrastrukturen.

Für eine flächenhafte Verbesserung der kommunalen Infrastruktur sollen zahlreiche, ineinandergreifende stadttechnische Verbesserungen und gestalterische Aufwertungen erfolgen. Hierdurch soll neben den stadtfunktionellen Verbesserungen (z.B. Hochwasserschutz und Verkehrssicherheit) auch eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität erreicht werden.

1.4 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Deshalb wurden die Vorbereitenden Untersuchungen und die sich anschließende Sanierungsdurchführung den Beteiligten bzw. den Bürgern anlässlich einer Beteiligtenversammlung am 25. September 2023 in der Mehrzweckhalle vorgestellt.

Im Zuge der anschließenden Befragung wurden die Einstellung, die Absichten zur Sanierung und insbesondere auch die Mitwirkungsmöglichkeit der Befragten erörtert. Bemerkenswert war ein sehr hoher Rücklauf von 65%. Anhand der Rückmeldungen konnte festgestellt werden, dass eine grundsätzlich positive Einstellung zur bevorstehenden Sanierung vorliegt.

Absichten der Eigentümer bez. Grundstück	[Anteil]
Keine Veränderung erforderlich bzw. erwünscht	62 %
Beabsichtigter Verkauf oder Teilverkauf	16 %
Grundstück soll bebaut werden (Neubau/Anbau)	8 %
Grundstück soll durch Zuerwerb erweitert werden	5 %
Sonstiges	9 %

Absichten der Eigentümer bez. Hauptgebäude	[Anteil]
Keine Veränderung erforderlich bzw. erwünscht	53 %
Modernisierung des Gebäudes	26 %
Abbruch von Gebäude oder Gebäudeteilen	4 %
Ergänzung des Gebäudes durch Anbau	3 %
Sonstiges	19 %

Bereits in dieser frühen Phase haben also 26% der befragten Eigentümer Interesse daran bekundet, Sanierungsmaßnahmen an Ihren Gebäuden durchzuführen. Das Interesse an einem Abbruch mit anschließendem Neubau ist deutlich untergeordnet, was in der Gesamtbeurteilung dem geplanten Erhaltungs- und Stabilisierungscharakter des bevorstehenden Sanierungsverfahrens entspricht.

Über die Befragung hinaus fanden Schlüsselpersonengespräche mit einzelnen Eigentümern statt.

1.5 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden angeschrieben und um ihre Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen fachspezifischen Anregungen wurden bzw. werden bei der Formulierung der Sanierungsziele – soweit erforderlich – berücksichtigt. Soweit von einzelnen Trägern gewünscht, werden diese am weiteren Verfahren beteiligt.

Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen der STEG übereinstimmen bzw. nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen wurden. Die Stellungnahmen und Abwägungen können der Broschüre zu den vorbereitenden Untersuchungen entnommen werden.

Seite 7	Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich - Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3	 Zaberfeld <small>Mitten im Naturpark Stromberg-Heuchelberg</small>
---------	--	---

1.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Ziel- und Maßnahmenkonzeption.

Für die Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ ist vom Regierungspräsidium Stuttgart ein Gesamtförderrahmen von 900.000 Euro im Landessanierungsprogramm bereitgestellt worden (Bescheid vom 04.05.2023). Von diesem Betrag trägt das Land 60 %, die Gemeinde trägt 40 % der zuwendungsfähigen Kosten.

Für das Untersuchungsgebiet wurden auf Grundlage der Sanierungsziele und dem Maßnahmenplan sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 5.580.500 Euro ermittelt.

Auf der Grundlage der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) erstellt. Die Kosten werden getrennt nach den Fördertatbeständen dargestellt. Dargestellt sind die zuwendungsfähigen Kosten.

Gemeinde Zaberfeld
Sitzung des Gemeinderates
am 16.04.2024
- öffentlich -
Vorlage Nr. 17/2024
zu TOP Nr. 3



I. Vorbereitende Untersuchungen					
Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte II				10.000 €	
					10.000 €
II. Weitere Vorbereitungen					
Städtebauliche Planungen				25.000 €	
Architektenwettbewerb Neubau Bürgerhaus				150.000 €	
					175.000 €
III. Grunderwerb					
					470.000 €
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen					
Abbruch					
				550.000 €	
Gestaltungsmaßnahmen öffentlicher Raum	m ²		€/m ²		
Erschließung und Gestaltung	4.500	50%	250 €	562.500 €	
					1.112.500 €
V. Baumaßnahmen					
Private Baumaßnahmen					
Privat (geringe Intensität)	40%	26	25.000 €	260.000 €	
Privat (hohe Intensität)	35%	48	50.000 €	840.000 €	
Kommunale Baumaßnahmen					
Modernisierung Rathaus			Psch.	1.500.000 €	
Neubau Bürgerhaus (Gemeinbedarf)			Psch.	1.000.000 €	
					3.600.000 €
VI. Sonstiges				0 €	0 €
VII. Vergütung Sanierungsträger				200.000 €	200.000 €
Summe I - VII					5.567.200 €
VII. Einnahmen					20.000 €
Zuwendungsfähige Gesamtkosten					5.587.500 €

Seite 9	Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich - Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3	 Zaberfeld <small>Mitten im Naturpark Stromberg-Heuchelberg</small>
---------	--	--

davon

- Landesfinanzhilfe (60 %) € 3.352.500
- Eigenanteil Gemeinde (40 %) € 2.235.000

Der voraussichtlich benötigte Finanzbedarf für die Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen. Deshalb müssen für den Beschluss der Sanierungssatzung folgende Alternativen untersucht werden:

- > Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- > Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- > Die Gemeinde gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellt, soll eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden, in welcher die Gemeinde bestätigt, dass sie die Finanzierungslücke innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Gemeinde nicht daran, zu gegebener Zeit einen Aufstockungsantrag zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Gemeinde dadurch, die Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung des Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen. Da die Gemeinde alleinige Herrin des Verfahrens ist, kann sie die Sanierung vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes beenden – vorausgesetzt, die wesentlichen Sanierungsziele wurden erreicht oder können begründet nicht (mehr) erreicht werden.

1.7 Beschlussvorschlag

Der Bericht der STEG über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

Seite 10	<p style="text-align: center;">Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich - Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3</p>	 <p>Zaberfeld <small>Mitten im Naturpark Stromberg-Heuchelberg</small></p>
----------	--	--

Anlagen:

- Ergebnisbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
- Abgrenzungsplan des Untersuchungsgebiets
- Zielkonzept
- Maßnahmenkonzept
- Eigenfinanzierungserklärung

Hinweis Befangenheit

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

Seite 11	Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich - Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3	 Zaberfeld <small>Mitten im Naturpark Stromberg-Heuchelberg</small>
----------	--	--

2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

2.1 Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§ 142 Abs. 3 BauGB). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Aufgrund der in den Vorbereitenden Untersuchungen beschriebenen städtebaulichen Missstände, Zielsetzungen und Maßnahmen soll das Sanierungsgebiet „Ortskern II“ festgelegt werden. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Der Abgrenzungsvorschlag für das künftige Sanierungsgebiet ist im Lageplan der STEG dargestellt. Er ist deckungsgleich mit dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB).

2.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

Seite 12	Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich - Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3	 Zaberfeld <small>Mitten im Naturpark Stromberg-Heuchelberg</small>
----------	--	--

2.3 Verfahrensentscheidung (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Gemeinde zu prüfen, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- > das Regelverfahren (umfassendes Verfahren) unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 bis 156 a BauGB) und
- > das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 bis 156 a BauGB).

Das BauGB geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn durch die geplanten umfassenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind oder die Gemeinde Grunderwerbe zur Umsetzung der Sanierungsziele tätigen muss.

Den Rechtsinstrumenten im Regelverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es wird damit das allgemeine Ziel verfolgt, die Bodenpreisentwicklung zu dämpfen und Bodenspekulationen zu verhindern bzw. zu erschweren.

Die Gemeinde übt im Regelverfahren zum einen durch die Prüfung von Kaufpreisen eine Kontrollfunktion hinsichtlich des Grundstücksverkehrs und der Entwicklung der Bodenpreise aus. Zum anderen können sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme abgeschöpft werden

Nach § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der erwähnten Vorschriften in der Sanierungssatzung jedoch auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen eine Verpflichtung der Kommune bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten. Es wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestands im Vordergrund der Sanierung stehen.

Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen, ob auf die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB für die Durchführung der Sanierung verzichtet werden kann. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Seite 13	<p>Gemeinde Zaberfeld</p> <p>Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich -</p> <p>Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3</p>	
----------	---	---

Die Entscheidung, ob die Sanierung mit oder ohne Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes durchzuführen ist, beruht auf den Gegebenheiten vor Ort und den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken.

Die Umsetzung der geplanten Sanierungsziele erfordert folgendes Bündel von Ordnungs- und Baumaßnahmen:

Gebäude- und grundstücksbezogene Maßnahmen

- > Kommunalen Grunderwerb Michelbacher Straße 15 und Schloßberg 2 (bereits im Jahr 2023 erworben)
- > Sonstige kommunale Grunderwerbe

Kommunale Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand

- > Modernisierung Rathaus
- > In Abhängigkeit von Erwerb Michelbacher Straße 15 Neubau Bürgerhaus mit vorgeschaltetem städtebaulichen Wettbewerb
- > Nach Neubau und Verlagerung Feuerwehrhaus Freilegung und Nachnutzung, Areal Michelbacher Straße 14
- > Prüfung des Abbruchs nicht erhaltenswerter bzw. substantiell gefährdeter Bausubstanz ggf. mit Freilegung als klimaaktive Flächen

Private Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand

- > Umfassende energetische Erneuerung und Modernisierung von Bestandsgebäuden
- > Abbruch nicht erhaltenswerter bzw. substantiell gefährdeter Bausubstanz mit Freilegung bzw. Schaffung ortsbildgerechter Ersatzbauten
- > Aufwertung des privaten Wohnumfelds und der Garten- bzw. Hofbereiche

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- > Qualifizierung der Durchwegung
- > Funktional-gestalterische Erneuerung der öffentlichen Erschließungsbereiche in Synergie mit Klimaanpassungsmaßnahmen, in barrierearmer Ausführung, in gestalterisch hoher Aufenthaltsqualität, Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung des Durchgangsverkehrs bzw. zur Herstellung autoarmer Bereiche bzw. zur temporären Sperrung als Sommerstraße (bspw. während Schulferienzeiten):
- > Prüfung der Schaffung von klimaaktiven Flächen auf freigelegten Flächen ohne Neubebauung

Vorbereitende Maßnahmen

- > Kontinuierliche Beteiligung der Bürger, z. B. durch aktivierende Formate wie Klimarundgänge, Quartierswerkstätten, lokale Befragungen für Sensibilisierung Klimaschutz und Klimaanpassung
- > Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen

Seite 14	Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich - Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3	
----------	--	---

- > Teilnahme am Tag der Städtebauförderung im Mai
- > Bei Bedarf Stellplatzbedarfsberechnung.

Die Sanierung „Ortskern II“ lässt in Teilbereichen durchgreifende Umstrukturierungsmaßnahmen erwarten. Dies betrifft insbesondere die Bereiche des ehemaligen Busdepots und der Feuerwehr, aber auch an mehreren anderen Stellen im Gebiet wie z.B. im Grünen Winkel. Durch die notwendigen Ordnungsmaßnahmen, Verbesserung der Erschließung und Schaffung von neuem Planungsrecht sind wesentliche Bodenwerterhöhungen nicht ausgeschlossen.

Gemäß den formulierten Sanierungszielen ist im zu beschließenden Sanierungsgebiet „Ortskern II“ die Anwendung der besonderen städtebaurechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) für die Durchführung der Sanierung erforderlich.

In Abwägung aller Belange wird der Kommune für das geplante Sanierungsgebiet „Ortskern II“ die Anwendung des Regelverfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen (umfassendes Verfahren).

2.4 Befristung der Sanierungsdurchführung (§ 142 Abs. 3 BauGB)

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Im Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums wurde der Bewilligungszeitraum des Zuwendungsbetrags für das Sanierungsgebiet „Ortskern II“ bis zum 30.04.2032 befristet. Nach 15.3 der StBauFR kann das Regierungspräsidium den Bewilligungszeitraum auf Antrag verlängern. Es wird empfohlen, die Durchführungsfrist über den derzeitigen Bewilligungszeitraum hinaus auf insgesamt 15 Jahre festzusetzen, d.h. bis zum 30.04.2039.

2.5 Beschlussvorschläge

- 1. Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet „Ortskern II“ beschlossen.**

Es kommt das Regelverfahren (umfassende Verfahren) unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung. Die Vorschriften des § 144 BauGB über

Seite 15	<p style="text-align: center;">Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich - Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3</p>	
----------	--	---

genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

- 2. Die Frist, in der die Sanierung „Ortskern II“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 30.04.2039 festgelegt.**

Anlagen:

- Satzungstext und Abgrenzungsplan

Seite 16	Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich - Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3	 Zaberfeld <small>Mitten im Naturpark Stromberg-Heuchelberg</small>
----------	--	---

3 Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

3.1 Grundlagen

Es wird empfohlen, einheitliche Sätze für die Bezuschussung privater Erneuerungsmaßnahmen festzulegen. Dies dient der Transparenz der Entscheidungen und sorgt für die Gleichbehandlung der Eigentümer im Sanierungsgebiet. Selbstverständlich steht es der Gemeinde frei, die Fördersätze im Laufe des Verfahrens an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten.

Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Gemeinde entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten.

3.2 Voraussetzungen

Restnutzungsdauer und Mindestausbaustandards

Nach Durchführung einer Baumaßnahme (Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung) soll das sanierte Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen. Dementsprechend muss das Gebäude im Falle einer Bezuschussung grundsätzlich ganzheitlich modernisiert werden. Die wesentlichen Missstände und Mängel sind im Zuge einer Gesamtmaßnahme zu beseitigen.

Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist deshalb auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassade und an tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und Dachbereich bzw. oberste Geschossdecke muss erreicht werden. Die gesetzlichen Mindestanforderungen bei Änderungen von Außenbauteilen entsprechend der geltenden Gebäudeenergiegesetzgebung müssen erreicht werden.
3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind die geltenden Bestimmungen des Landes zu beachten.
4. Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss bekommen.

Seite 17	Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich - Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3	
----------	--	---

5. In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäreanlagen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
6. Barrierefreiheit ist anzustreben.
7. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) sollen den jeweils geltenden technischen Anforderungen entsprechen.
8. Darüber hinaus sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung anzustreben.
9. Die aktuell geltenden gesetzlichen Bestimmungen müssen umgesetzt werden

Von diesen Anforderungen soll im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z.B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

Wirtschaftlichkeit

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Ausnahmen hiervon bilden Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Das gilt vor allem für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbildes sind zu beachten.

3.3 Beschlussvorschlag

Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Förderquote von 30 % bezuschusst, Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten. Der Zuschuss wird auf max. 50.000 € je Maßnahme begrenzt. Für denkmalgeschützte, erhaltenswerte oder ortsbildprägende Gebäude kann ein erhöhter Fördersatz von 45 % gewährt werden. Der Zuschuss wird in diesem Fall auf max. 70.000 € je Maßnahme begrenzt.

Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten.

Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 20.000 € (Bagatellgrenze).

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Seite 18	Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich - Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3	 Zaberfeld <small>Mitten im Naturpark Stromberg-Heuchelberg</small>
----------	---	--

4 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

4.1 Grundlagen

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages jedoch ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen. Die Durchführung der Ordnungsmaßnahme muss den Sanierungszielen entsprechen. Hierzu gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die sog. „Gebäuderestwertentschädigung“ (untergehende Bausubstanz) beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils.

Um auch hier eine möglichst hohe Mitwirkungsbereitschaft zu erzielen, wird empfohlen, im Falle einer anschließenden Neubebauung/Neuordnung des Grundstücks entsprechend den Sanierungszielen die Freilegungskosten zu erstatten bzw. teilweise zu erstatten. Aufgrund des begrenzten Förderrahmens und der Größenordnung der anstehenden Erneuerungsmaßnahmen sollten Gebäuderestwerte nicht entschädigt werden. Die Förderpraxis des Landes lässt dies derzeit ohnehin nur in begründeten Ausnahmefällen zu.

4.2 Beschlussvorschlag

Im Falle einer Freilegung mit anschließender Neubebauung werden die Freilegungskosten zu 100 % erstattet. Die Erstattung wird auf max. 30.000 € je Maßnahme begrenzt. Eine Gebäuderestwertentschädigung wird nicht gewährt.

Im Falle einer Freilegung ohne anschließende Neubebauung werden die Kosten in Höhe von 50% erstattet, wenn auf der freigelegten Fläche entsprechende Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (z. B. Entsiegelung von Oberflächen, Baumpflanzung, etc.) umgesetzt werden. Die Erstattung wird auf max. 15.000 € je Maßnahme begrenzt. Eine Gebäuderestwertentschädigung wird nicht gewährt.

Der Abbruch von Kulturdenkmälern ist nicht förderfähig.

Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 15.000 € (Bagatellgrenze).

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Seite 19	Gemeinde Zaberfeld Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2024 - öffentlich - Vorlage Nr. 17/2024 zu TOP Nr. 3	 Zaberfeld <small>Mitten im Naturpark Stromberg-Heuchelberg</small>
----------	--	--

5 Gestaltungsrichtlinien / Gestaltungssatzung

5.1 Vorbemerkungen

Private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen haben über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Ortsbildes (z.B. „Fachwerkstadt“) können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine Gestaltungssatzung erlassen werden.

Im Falle einer heterogen gewachsenen Ortsbildausprägung empfiehlt sich die individuelle Abstimmung der ortsbildprägenden Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) mit dem jeweiligen Eigentümer.

5.4 Beschlussvorschlag

Der Erlass einer Gestaltungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet wird angestrebt, um die Ortsbildpflege zu unterstützen und Gebäudeeigentümern Grundlagen und Anregungen für ihre Planungen zu geben.

In den jeweiligen Vereinbarungen mit privaten Eigentümern wird zudem regelmäßig festgehalten, dass Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung jeweils vor Baubeginn mit der Gemeinde abzustimmen sind. Für denkmalgeschützte Objekte gelten darüber hinaus die jeweiligen Auflagen des Denkmalschutzes.