



**Sitzungsbeilage zu TOP Nr. 4.
der öffentlichen Gemeinderatssitzung
am 14.12.2021**

Aktenzeichen:	623.22
Amt/Sachbearbeiter:	Haupt- u. Personalamt / Lewandowski, Anja Tel.: 07446-9504- 300
Datum:	30.11.2021
Drucksache:	GR-2021-235

**Sanierung Loßburg "Ortsmitte II"
- 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes**

Finanzielle Auswirkungen

Keine Ja, im Haushalt finanziert außerpl./ überplanm. Ausgabe _____ EUR

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt zur Erweiterung des Sanierungsgebietes beiliegende Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte II“.
2. Die Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis 31.12.2030 durchgeführt werden.

II. Begründung

Die Gemeinde Loßburg wurde im Jahr 2019 mit der Stadterneuerungsmaßnahme „Ortsmitte II“ in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) aufgenommen. Für die Umsetzung der Maßnahme wurde mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe (vom 25.03.2019) ein Förderrahmen von derzeit 1.333.333,00 € (davon 800.000,00 € Finanzhilfen) bewilligt. Der Bewilligungszeitraum läuft aktuell bis zum 30.04.2028.

Mit Schriftverkehr vom 25.03.2020 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe einen Umschichtungsbescheid übersandt. Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ wird ab dem Programmjahr 2020 im neuen Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ (LZP) gefördert.

Am 26.11.2019 hat der Gemeinderat gemäß § 142 Abs. 3 BauGB die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“ in Loßburg beschlossen. Die Sanierungssatzung ist durch die ortsübliche Bekanntmachung am 06.12.2019 in Kraft getreten.

Am 22.09.2020 wurden die erste Erweiterung des Sanierungsgebiets und die Konkretisierung der Sanierungsziele durch den Gemeinderat beschlossen und anschließend öffentlich bekannt gemacht. Das Sanierungsgebiet wurde um ein Flurstück erweitert.

Im Rahmen der zweiten Erweiterung des Sanierungsgebietes sollen folgende Flurstücke in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden:

- Tunnelweg 1/1 (Flst. 285/9) – Wohngebäude
- Tunnelweg (Flst. 285/10) – Straßenfläche
- Tunnelweg 15 (Flst. 238/2) – Wohngebäude
- Weiherweg (Flst. 177) – Straßenfläche
- Tannenstraße (Flst. 170) – Straßenfläche
- Tannenstraße 5 (Flst. 214/2) – Wohngebäude
- Tannenstraße (Flst. 172/3) – Freifläche
- Tannenstraße 8 (Flst. 172/7 und 172/17) – Wohn- und Betriebsgebäude
- Am Mühlbach (Flst. 173/8) – Freifläche
- Am Wassergraben (Flst. 188/9) – Straßenfläche
- Hauptstraße (Flst. 182/3) – Straßenfläche
- Hauptstraße 42 (Flst. 1088/2) – Wohngebäude
- Hauptstraße 44 (Flst. 1086) – Wohngebäude
- Hauptstraße 45 (Flst. 1086/2) – Wohngebäude
- Hauptstraße (Flst. 1086/3) – Freifläche
- Bahnhofweg 16 (Flst. 35/1) – Wohngebäude
- Bahnhofweg (Flst. 37) – Freifläche
- Bahnhofweg 20 (Flst. 38) – Wohngebäude
- Bahnhofweg (Flst. 20) – Straßenfläche
- Am Mühlenberg (Flst. 61) – Straßenfläche
- Am Mühlenberg (Flst. 63) – Gebäude und Freifläche
- Am Mühlenberg (Flst. 65) – Straßenfläche
- Am Mühlenberg 6 (Flst. 60) – Wohngebäude
- Am Mühlenberg 8 (Flst. 62) – Wohngebäude

Im Rahmen der im Jahr 2019 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen waren diese Grundstücke nicht Teil des Untersuchungsgebietes.

Die Bebauung auf den Flurstücken weist städtebauliche Mängel und Missstände auf. Die Straßenräume sind ungestaltet und weisen städtebauliche Mängel und Missstände auf. Handlungsbedarf zur städtebaulichen und funktionalen Gestaltung der Flurstücke ist somit gegeben.

Die Flurstücke befinden sich im Privateigentum bzw. im Eigentum der Kommune. Die Eigentümer der Privatgrundstücke wurden schriftlich beteiligt.

Folgende Maßnahmen sind kurzfristig beabsichtigt:

- private Modernisierungsmaßnahmen
- kommunale Ordnungsmaßnahmen (Straßengestaltung)

Die Flurstücke sollen daher in das Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ miteinbezogen werden.

Im Rahmen der bereits durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, befragt. Von keinem der Träger öffentlicher Belange wurden grundsätzliche Bedenken gegenüber der Sanierungsmaßnahme geäußert; teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, die bei der Formulierung der Sanierungsziele Berücksichtigung fanden.

Da die oben genannten Flurstücke, welche nicht Gegenstand der bereits durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen waren, unmittelbar an das Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen grenzen und vergleichbar strukturiert sind, sind die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange auch für diesen Bereich grundsätzlich zutreffend. Die Träger werden bei konkreten Maßnahmen nach Bedarf beteiligt.

Die kurzfristig anstehenden Maßnahmen sind im Rahmen des derzeitigen Bewilligungsvolumens finanzierbar.

Im Zuge der Abwägung bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte II“ wurde die Durchführung im „klassischen Verfahren“ beschlossen, welches die Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB einschließt. Die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) sind anzuwenden. Für die Erweiterung ist dieselbe Verfahrensweise vorzusehen.

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Durchführungsfrist für eine Sanierungsmaßnahme durch einen Gemeinderatsbeschluss festzulegen. Diese Frist soll nach den Regelungen des BauGB 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

In der Sitzung am 26.11.2019 ist für die Sanierung „Ortsmitte II“ eine Durchführungsfrist bis zum 31.12.2030 beschlossen worden, dies gilt für die nun vorgesehene Gebietserweiterung entsprechend.

Anlage

Entwurf der Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte II“ mit Abgrenzungsplan vom November 2021.