

Ausfertigung  
**Gemeinde Nordheim**  
**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Nordhausen II“**  
**Satzung**  
**zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des**  
**Sanierungsgebiets „Nordhausen II“**

Aufgrund von § 142 Abs. 1,3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim am 20.09.2024 folgende

**SATZUNG**

zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebietes „Nordhausen II“ beschlossen:

**§ 1**

**Erweiterung des Sanierungsgebietes**

Die in der vom Gemeinderat am 25.10.2019 beschlossene und am 29.10.2019 in Kraft getretene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nordhausen II“ wird um folgende Grundstücke erweitert:

**Flst. 922/1, Heuchelbergstraße 22 (Kindergarten)**

**Flst. 654, Oststraße (Gemeindestraße)**

Auf diesen Grundstücken liegen städtebauliche Missstände vor, die durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen behoben werden sollen.

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes und der Erweiterungsflächen ergibt sich aus dem Lageplan LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom 12.08.2024.

Dieser ist Bestandteil der Satzung und kann von jedermann bei der Gemeindeverwaltung während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Der Bekanntmachung der Satzung wird zur Übersicht eine Verkleinerung des Lageplanes hinzugefügt.

**§ 2**

**Verfahren**

Sämtliche Rechtswirkungen der bestehenden Sanierungssatzung gelten auch für die in § 1 bezeichneten Flurstücke.

Insbesondere wird die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 152 – 156 a BauGB wird ausgeschlossen.

Die Sanierung soll bis zum 31.12.2033 durchgeführt werden.

**§ 3**

**Inkrafttreten**

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

Nordheim, den 26.09.2024

gez.

Volker Schiek

Bürgermeister

Ausgefertigt zur öffentlichen Bekanntmachung am 26.09.2024

**Anlage**

Lageplan der Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nordhausen II“

## **Begründung**

Das Sanierungsgebiet „Nordhausen II“ wurde am 25.10.2019 durch den Gemeinderat erstmals förmlich festgelegt (Rechtskraft durch Veröffentlichung am 29.10.2019).

Auf den Grundstücken

### **Flst. 922/1, Heuchelbergstraße 22 (Kindergarten) und Flst. 654, Oststraße (Gemeindestraße)**

wurden Missstände und Mängel gem. § 136 Baugesetzbuch (BauGB) festgestellt, die durch eine umfassende Erneuerung behoben werden können.

Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Der Gemeinde liegen ausreichende Unterlagen und hinreichende Beurteilungsgrundlagen für eine Einbeziehung der Grundstücke in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet vor.

Gemäß § 141 Abs. 2 BauGB kann deshalb von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden.

Für die beiden Grundstücke werden die Sanierungsziele und das Neuordnungskonzept wie folgt fortgeschrieben:

### **Flst. 922/1, Heuchelbergstraße 22 (Kindergarten)**

- umfassende Modernisierung des bestehenden Kindergartengebäudes
- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der kommunalen Infrastruktur vor Ort und damit der Funktionsfähigkeit des Ortskerns Nordhausen.
- Sicherung und Verbesserung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der sozialen Integration im Quartier.

### **Flst. 654, Oststraße (Gemeindestraße)**

- Verringerung des Querschnitts der Oststraße,
- Aufwertung durch Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. künftigen Bebauung der brachliegenden Gewerbeflächen,
- Verlangsamung und Beruhigung des fließenden Verkehrs,
- Anpassung an den Klimawandel durch Reduzierung von Lärm und Abgasen,
- Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur und des Wohnumfeldes.

## **Wortlaut der §§ 144 ,145 und Hinweise auf § 215 BauGB:**

1. Unbeachtlich werden:
  - a) nach § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
    - eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
    - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
  - b) nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO – ausgenommen die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen oder die Bekanntmachungen-,  
  
wenn sie in beiden Fällen nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Nordheim unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
2. Der in § 1 der Satzung genannte Lageplan (Abgrenzungsplan) ist als Planverkleinerung abgedruckt. Die Begründung der Satzung und der Originalplan können von Jedermann während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus, Hauptstraße 26, 74226 Nordheim, Raum 2.19, eingesehen werden.
3. Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren unter Anwendung der Vorschriften der §§ 144 ff. BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge durchgeführt.
4. Für Auskünfte steht die Bauamtsleiterin, Frau Keller, (email: [sandra.keller@nordheim.de](mailto:sandra.keller@nordheim.de) oder Tel.: 07133/182-1410), zur Verfügung.

### **§ 144 BauGB Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge**

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;

4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

### **§ 145 BauGB Genehmigung**

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Im Falle des Satzes 2 ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden; § 22 Abs. 5 Satz 3 bis 6 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Genehmigungsfrist höchstens um zwei Monate verlängert werden darf.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;
2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 2 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) § 22 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine Genehmigung allgemein erteilt oder nicht erforderlich, hat die Gemeinde darüber auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen.



Städtebauliches  
Erneuerungsgebiet  
"Nordhausen II"

Lageplan zur Satzung über die  
1. Erweiterung des förmlich  
festgelegten Sanierungsgebiets  
"Nordhausen II"

**Hinweis**  
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung  
über die 1. Erweiterung des förmlich  
festgelegten Sanierungsgebiets  
"Nordhausen II"

**Verfahrensvermerke**  
Satzungsbeschluss: 20.09.2024

Ausgefertigt für die  
ortsübliche Bekanntmachung

Nordheim den 26.09.2024

gez.  
Volker Schiek  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung: 26.09.2024

 Abgrenzung Sanierungsgebiet  
Gesamtfläche: 64 415 m<sup>2</sup>  
 Abgrenzung Erweiterung  
Sanierungsgebiet  
Gesamtfläche: 4 442 m<sup>2</sup>

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,  
Datenlizenz Deutschland - Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de - Version 2.0 / Stand: 08/2024

Maßstab 1:2500 (A3)

Heilbronn  
12.08.2024

B. Kühnert / Barta

**KE** LBBW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH  
Friedensplatz 9  
74072 Heilbronn

