

**Sitzungsvorlage 94/2019****Sanierung Nordhausen II;****Vorstellung der vorbereitenden Untersuchungen, Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Nordhausen II";****Satzungsbeschluss**Sachverhalt:**1. Vorbereitende Untersuchungen****1.1 Vorbemerkung**

Die Gemeinde Nordheim hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich um eine nachhaltige Entwicklung des Ortskerns im Rahmen der Sanierung Nordhausen bemüht.

Parallel zur Sanierung Nordhausens sollte auch die Ortsumfahrung gebaut werden, um mit der Entlastung der Ortsdurchfahrt vom Durchgangsverkehr eine Umgestaltung zu ermöglichen. Da sich die Realisierung dieses wichtigen Projekts stark verzögert hatte, wurde die Sanierung des Ortskerns 2015 vorzeitig abgebrochen. Mit dem Land wurde vereinbart, dass nach der Fertigstellung der Umgehung neue Fördermittel beantragt werden können.

2017 und 2018 hat die Gemeinde Fördermittel für ein zweites Sanierungsgebiet in Nordhausen beantragt. Nach einem Jahr Wartezeit wurde das Sanierungsgebiet „Nordhausen II“ mit Bescheid vom 02.04.2019 in das Programm städtebaulicher Denkmalschutz (DSP) aufgenommen. Der Gemeinde steht bis 2027 ein Förderrahmen von 1,5 Mio. € zur Verfügung. Dazu erhält die Gemeinde eine Finanzhilfe von 0,9 Mio. € (60 %), 0,6 Mio. € (40 %) muss die Gemeinde selbst aufbringen. Da sich die tatsächlichen Kosten schätzungsweise auf rd. 5,1 Mio. € belaufen, wird die Gemeinde bedarfsgerecht weitere Fördermittel beantragen.

Als Basis für die Entwicklung von Sanierungszielen dienen das Gemeindeentwicklungskonzept (GEK), welches mit umfassender Beteiligung der Bürgerschaft bereits fortgeführt wurde und das Integrierte städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK).

Zur Vorbereitung der Sanierung wurde am 21.07.2017 und 12.04.2019 die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Nordhausen II“ beschlossen und die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung (KE) mit der Durchführung einer Eigentümerbefragung beauftragt.

Die Ergebnisse der Befragung und die bereits vorliegenden Erkenntnisse aus GEK und ISEK sind im anhängenden Bericht dargestellt.

**1.2 Planungsgrundlagen****Regionalplanung**

Die Gemeinde Nordheim mit ihrem Ortsteil Nordhausen liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Heilbronn und ist als Kleinzentrum deklariert. Die Gemeinde grenzt an die Entwicklungsachse Zaberfeld – Güglingen – Brackenheim – Lauffen am Neckar und Heilbronn – Leingarten – Schwaigern – Eppingen. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert steigende Bevölkerungszahlen bis 2035.

## Gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK)

Im Rahmen des bisherigen Gemeindeentwicklungskonzepts „Gemeindeentwicklungskonzept 2030“ wurden bereits Leitziele beschrieben, die in der Zukunftswerkstatt „Ideen-Nordheim 2030“ von Bürgerinnen und Bürgern konkretisiert und weiterentwickelt wurden. Folgende Leitziele wurden am 26.10.18 vom Gemeinderat priorisiert und mit dem Gemeindeentwicklungskonzept 2030 beschlossen:

- Demografie und gesellschaftlicher Wandel  
Leichtes Wachstum und Stabilisierung der Infrastruktur
- Raumstruktur, Siedlungsentwicklung und Wohnen  
Innen- vor Außenentwicklung.  
Dazu soll die Entwicklung des Wohnparks Nordhausen mit höchster Priorität aktiv vorangetrieben werden. Beim Wohnungsbau soll insbesondere auch die städtebauliche Verträglichkeit beachtet werden.
- Wirtschaft, Handwerk, Landwirtschaft und Einzelhandel  
Erhalt der Einzelhandelsstruktur und des -besatzes
- Soziales, Infrastruktur, Gesundheit und Kultur  
Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau für alle Generationen  
Initiativen und Impulse für die Stärkung des Miteinanders
- Mobilität  
Verbesserung der innerörtlichen Mobilität/Infrastruktur und Anbindung zum Bahnhof
- Naherholung und Tourismus  
Fortführung der Vermarktung über bestehende Verbände, Unterstützung privater Initiativen und langfristig Positionierung in der Region mit unverwechselbarem Charakter der Gemeinde.
- Städtebauliche Gestalt und Identität  
Die städtebauliche Aufwertung Nordhausens genießt höchste Priorität in der Gemeindeentwicklung. Durch die Realisierung der Ortsumfahrung sowie das Entwicklungspotenzial am Ortseingang (Wohnpark Nordhausen) bietet sich die einmalige Chance der Herausbildung einer Ortsmitte und der Schaffung eines neuen Wohnquartiers an der Ortseinfahrt Nordhausens.

## Gebietsbezogene Planungen

Für das künftige Sanierungsgebiet „Nordhausen II“ besteht ein qualifizierter Bebauungsplan. 2007 wurde der Bebauungsplan „Ortskern Nordhausen“ beschlossen, der nahezu das gesamte Gebiet umfasst und darauf ausgelegt ist, die bestehende Nutzung zu schützen.

Bisher nicht erfasste Flächen sollen ebenfalls planungsrechtlich erfasst werden. Der Bebauungsplan soll bedarfsgerecht fortgeschrieben werden.

Die Verwaltungsgemeinschaft Lauffen-Nordheim-Neckarwestheim hat im Jahr 2017 den Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Im Flächennutzungsplan sind neben den bereits bestehenden Wohngebieten nur einzelne Flächen als Bauerwartungsland für Wohnbau ausgewiesen.

Falls notwendig werden Anpassungen mit der nächsten Fortschreibung vorgenommen.

### **1.3 Ergebnisse der Begehung:**

Die Begehung und Auswertung der Grundstücksdaten haben ergeben, dass sich die Gebäude in einem mangelhaften bis schlechten Zustand mit teilweise sehr großem Modernisierungsbedarf befinden. Ein Teil der Gebäude ist aus diesem Grund leerstehend und im derzeitigen Zustand nicht mehr nutzbar. Der Pläne „Gebäudezustand und Nutzungen der KE vom 15.08.2018 sind diesem Bericht beigefügt (*Anlage 1*) und zusätzlich durch das beigefügte Bildmaterial dokumentiert (*Anlage 4*).

### **1.4 Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer - Bürgerbeteiligung**

Die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft zur Sanierung wurde im Rahmen einer Fragebogenaktion Ende April 2019 und daraus resultierenden Einzelgesprächen im Mai und August ermittelt.

Von den angeschriebenen Eigentümern haben 34 % ihren Fragebogen mit Angaben zum Grundstück, Gebäuden und konkret geplanten Maßnahmen abgegeben. 18 Eigentümer möchten ihr Gebäude grundlegend modernisieren, 2 Gebäude sollen durch Neubauten ersetzt werden.

Am 07.05.2019 fand im Rahmen des Tages der Städtebauförderung eine umfassende Bürgerbeteiligung statt, die eine sehr große Resonanz bei Eigentümern und Nordhausener Bürgern gefunden hat. Fragebogen, Auswertung und das Protokoll der Veranstaltung sind beigefügt (*Anlage 3*).

### **1.5 Sozialplan**

Von der Aufstellung eines Sozialplanes kann zunächst abgesehen werden, da sich voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im künftigen Sanierungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen ergeben werden. Die Gemeinde / KE steht mit allen Sanierungsbetroffenen in direktem, persönlichem Kontakt. Sofern sich im Zuge der Sanierung Änderungen ergeben, werden Vorstellungen entwickelt und mit den Betroffenen erörtert, um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern.

Falls notwendig, ist auch eine Unterstützung beim Wohnungswechsel möglich.

### **1.6 Anhörung der Träger öffentlicher Belange**

Das Anhörungsverfahren wurde formell von der KE im Auftrag der Gemeinde durchgeführt. Aufgrund der abgegebenen Anregungen und Bemerkungen sind für das künftige Sanierungsgebiet momentan keine Schwierigkeiten zu erwarten. Die Vertreter der Denkmalpflege werden im weiteren Verfahren intensiv beteiligt werden.

Die abgegebenen Stellungnahmen sind in *Anlage 5* stichwortartig zusammengefasst. Bei größeren Planungen (z. B. Ortsdurchfahrt werden die betroffenen Träger frühzeitig beteiligt, um spätere Verzögerungen bei der Umsetzung zu vermeiden).

## **2. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**

### **Sanierungsziele und Neuordnungskonzept**

Die Konzeption sieht die Weiterentwicklung des Ortskerns unter Berücksichtigung der ortstypischen, historisch gewachsenen Struktur vor. Im Zuge der Innenentwicklung soll die Bestandsbebauung je nach Bedarf modernisiert, saniert oder umgenutzt, und ausnahmsweise Grundstücke neu bebaut werden. Durch den Wegfall des Durchgangsverkehrs besteht nun die Möglichkeit, den öffentlichen Raum zu gestalten und aufzuwerten.

Die „integrierten“ städtebaulichen Entwicklungsziele sind im Plan „Neuordnungskonzept“ (Anlage 2) dargestellt.

Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Ziele:

- Gebäude entlang der West- und Waldenserstraße
  - umfassende Modernisierung im Bestand mit dem Ziel der Schaffung nachhaltig nutzbaren Wohnraums unter Beachtung der typischen Gebäude- und Hofstrukturen (giebelständige Gebäude entlang der Straße mit ziegelgedecktem Satteldach, maßstäblich schlichte Gebäude, verputzte Lochfassade, möglichst geteilte Fenster und Erhalt von Klappläden, angepasste Farbgebung) und Maßnahmen zum Energie- und Klimaschutz,
  - Anpassung von Grundrissen
  - Nachverdichtung und Neuordnung: Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz, Umnutzung leerstehender Scheunen auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes unter Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur des Waldenserortes.
  - Schaffung von barrierefreiem Wohnraum
- Straßenraumgestaltung der Ortsdurchfahrt
  - Rückbau und Aufwertung der Ortsdurchfahrt in Bauabschnitten unter Einbeziehung der zentralen Platzbereiche.
- Gestalterische Verbesserung des Ortsbildes und Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch
  - Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung der historisch gewachsenen typischen Baustruktur,
  - Bewahrung des dörflichen Charakters,
  - Sensibler Umgang mit Kulturdenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden durch Gestaltungsmaßnahmen an den Gebäuden und deren Umfeld,
  - Aufwertung des öffentlichen Raums durch qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume.
- Bereich Ortsmitte - Neugestaltung eines zentralen Platzbereichs (Waldenserstraße)
  - Belebung der Ortsmitte durch Umgestaltung der Grundstücke zwischen ev. Kirche und altem Rathaus
  - Bauliche und energetische Modernisierung (auch denkmalgeschützter Gebäude)
  - Umnutzung / Nachnutzung leerstehender Bausubstanz
  - Straßenraum- und Platzgestaltung mit Begrünung.
- Bereich Kelterplatz – Neugestaltung des Platzbereichs
  - Straßenraum- und Platzgestaltung mit Begrünung
  - Gestaltung und Aufwertung des Ortseingangs, Begrünung
- Bachaue Breibach
  - Aufwertung der Bachaue des Breibachs im Bereich der Zabergäustraße
- Einbindung des neuen Wohnquartiers „Wohnpark Nordhausen“
  - wechselseitige Ergänzung notwendiger Infrastruktureinrichtungen zur Stärkung des örtlichen Miteinanders

### 3. Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Für die Realisierung der Sanierungsziele entsprechend dem Neuordnungskonzept wird ein Förderrahmen von ca. 5,13 Mio. € für öffentliche und private Maßnahmen benötigt.

Die in der *Anlage 6* dargestellte Kosten- und Finanzierungsübersicht lag dem Neuantrag für das Sanierungsprogramm 2019 zugrunde.

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat der Gemeinde mit Bescheid vom 02.04.2019 für den Finanzbedarf einen Förderrahmen von 1,5 Mio. € zur Verfügung gestellt. Dies entspricht einer Landesfinanzhilfe von 900 T€ (60 %).

Der Bewilligungszeitraum endet 2027.

Die Gemeinde wird für den weiteren Finanzbedarf regelmäßig Aufstockungsanträge stellen.

### 4. Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Sanierung kann entweder im **v e r e i n f a c h t e n** oder im **u m f a s s e n d e n** Verfahren durchgeführt werden.

Bestandteil des Satzungsbeschlusses ist auch das anzuwendende Sanierungsverfahren. Wird die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156 a BauGB) nicht ausgeschlossen, gilt automatisch das umfassende Verfahren.

#### 4.1 Vereinfachtes Verfahren

Die Gemeinde Nordheim muss gem. § 142 Abs. 4 BauGB das vereinfachte Sanierungsverfahren wählen und die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung ausschließen, wenn die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Sanierungsziel hauptsächlich die Bestandspflege ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse ist.

Wird die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, hat dies folgende rechtliche Auswirkungen:

- **Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sind nicht limitiert.**  
Die Vorschriften des § 153 BauGB, nach der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durch den Wert begrenzt sind, der sich ohne Berücksichtigung von Werterhöhungen, die sich lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung ergibt, ist im vereinfachten Verfahren nicht anzuwenden.
- **Die Versagung der Genehmigung von Kaufverträgen, bei denen der Grundstückswert den Anfangswert übersteigt, ist nicht möglich (keine Preiskontrolle).**  
Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde nicht die Möglichkeit, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem vom Gutachterausschuss durch Wertermittlungsgutachten festgestellten Verkehrswert liegt.
- **Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, statt dessen werden Erschließungsbeiträge nach allgemeinem Städtebaurecht (§§ 127 ff. BauGB) erhoben, sofern Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt werden.**

## 4.2 Umfassendes Verfahren

Die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Instrumente ist notwendig, wenn

- die Gemeinde durch Bodenordnung in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingreifen muss;
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht;
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Gemeinde erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Beitragsrecht (insbesondere Erschließungsbeitragsrecht) abgeschöpft werden können;
- umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, hat dies folgende rechtliche Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§ 152 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert (§ 154 Abs. 2 BauGB) übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrags versagt werden (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB, Preiskontrolle). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.
- Wenn die Gemeinde Grundstücke kauft, darf sie nur zum Anfangswert kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB) ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zum Neuordnungswert (Wert nach Abschluss der Sanierung) veräußern.
- Die Gemeinde muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

## 4.3 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet;
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird;
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich;
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

#### 4.4 Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation des Gebiets berücksichtigen, insbesondere

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise; soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung zum Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB,
  - die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB)oder
  - die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen.

Aus der Analyse der Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet ergeben sich die unter Ziff. 2 dieser Vorlage „Sanierungsziele“ aufgeführten wesentliche Ziele zur städtebaulichen Erneuerung des Sanierungsgebietes „Nordhausen II“.

Vorgesehen ist eine grundlegende bestandserhaltende Sanierung des Gebietes mit Schwerpunkt auf der Erhaltung der historisch bedingten Struktur des Waldenserortes. Zur Umsetzung der Ziele sind keine besonderen bodenordnerischen Maßnahmen vorgesehen, die zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen führen könnten. Spekulative Bodenpreissteigerungen sind deshalb auch beim privaten Grundstücksverkehr nicht zu erwarten.

#### Ergebnis:

Die Realisierung der Sanierungsziele im künftigen Sanierungsgebiet „Nordhausen II“ kann im vereinfachten Sanierungsverfahren erreicht werden. Zur rechtlichen Beurteilung wurde die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg um eine Stellungnahme gebeten. Aufgrund des bestehenden Sachverhalts und einer nicht bzw. nur in wenigen Fällen für einzelne Grundstücke zu erwartenden Neuordnung im Gebiet, bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung der Maßnahmen im vereinfachten Verfahren.

Zur Begründung heißt es, dass eine Verbesserung des Lagewerts durch die Sanierung nicht zu erwarten ist, da der Schwerpunkt auf der Erhaltung und Modernisierung bestehender Bausubstanz liegt und keine maßgebliche Neugestaltung des Gebiets angestrebt wird.

Dies wird auch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan für den Ortskern Nordhausen sichergestellt. Damit soll insbesondere auch dem besonderen Charakter des historischen Waldenserortes Rechnung getragen werden. Sollten in Ausnahmefällen auf einzelnen Grundstücken sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen entstehen, werden diese auf mögliche Entschädigungen für Abbruch- und Abbruchfolgekosten angerechnet.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind nicht erforderlich. Die Stellungnahme der GPA ist beigefügt (*Anlage 7*).

## **5. Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes entspricht der Abgrenzung des Gebietes über die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen. Der Lageplan vom 06. August 2019 ist der Sanierungssatzung beigelegt (*Anlage 8*).

### **Beschlussvorschlag:**

Aufgrund des vorstehend ausgeführten Sachverhaltes wird dem Gemeinderat empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.
- b) Die Sanierungsziele mit Neuordnungskonzept und Maßnahmenplan werden vom Gemeinderat akzeptiert und zur Kenntnis genommen.
- c) Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) und der vorläufig bewilligte Förderrahmen von 1,5 Mio. € wird zur Kenntnis genommen.
- d) Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Nordhausen II“ erfolgt im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB.
- e) Die Sanierungssatzung für das Gebiet „Nordhausen II“ wird auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechend dem in *Anlage 8* beigelegten Satzungstext mit Lageplan vom 06. August 2019 förmlich festgelegt.

SB