

ANLAGE 1

Pläne „Gebäudezustand/Nutzungen“

ENTWURF



Städtebauliches Erneuerungsgebiet "Nordhausen II"

Vorbereitende Untersuchung

Gebäudezustand / Leerstand

- Neubauten und Gebäude in gutem bis sehr gutem Zustand
- Gut erhaltene Gebäude mit leichten Mängeln Restmodernisierung (Fenster / Fassade)
- Gebäude mit zufriedenstellender Baustubstanz, umfassende Modernisierung (Grundriss, Bad, Heizung, Dach / Fassade)
- Gebäude mit erheblichen Mängeln Renovierung nur mit großem Aufwand oder Abbruch
- L Leerstand
- D Denkmalschutz Gebäude

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 64 415 m²

Maßstab 1:750 (A0)

Heilbronn
15.08.2018

B. Kühnert / Barts

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn





Städtebauliches
Erneuerungsgebiet
"Nordhausen II"

Vorbereitende Untersuchung



Nutzung

- Wohnen
Wohn- und Nebengebäude
- Landwirtschaft
Haupt- und Nebengebäude
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gewerbebetrieb
- Gaststätte
- L Leerstand
- Gemeinschaftseinrichtungen
- Gemeindeeigene Grundstücke
- D Denkmalschutz Gebäude

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 64 415 m²

Maßstab 1:750 (A0)

Heilbronn
15.08.2018

B. Kühnert / Barta

ANLAGE 2

Plan Neuordnungskonzept







Entwurf




Städtebauliches Erneuerungsgebiet "Nordhausen II"

Neuordnungskonzept



-  nicht erhaltenswürdige Bausubstanz
-  Gebäudeneubau
-  Modernisierung
-  Denkmalgeschütztes Gebäude
-  Straßenraumgestaltung
Platzgestaltung
-  ortsbildprägendes Großgrün /
Planung

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 64 415 m²

Maßstab 1:2000 (A3)

Heilbronn
05.08.2019

B. Kühnert / Barta



ANLAGE 3

Mitwirkungsbereitschaft

Fragebogenaktion

- Fragebogen

Bürgerbeteiligung - Tag der Städtebauförderung

- Protokoll der Veranstaltung am 07.05.2019

Fragebogen Privathaushalte Gemeinde Nordheim Sanierungsgebiet „Nordhausen II“

Fragebogen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach
§ 141 BauGB

Name des Eigentümers (in Druckbuchstaben): _____

Straße/Haus-Nr.: _____

Bei Eigentumswohnung Geschoss: EG OG DG

Baujahr: _____ letzte Modernisierung EG OG DG

Gewerk/Jahr: _____
Gewerk/Jahr: _____

1. Eigentumsverhältnisse / Vermietung

Einzeleigentümer oder Eheleute

Eigentümer- oder Erbengemeinschaft

Eigennutzung Vermietung

Sonstige Körperschaften/Vereine oder juristische Personen

2. Stellplätze: Anzahl

auf dem Grundstück

vorhanden _____

erforderlich _____ wird von der KE/Gemeinde ermittelt

Defizit _____ wird von der KE/Gemeinde ermittelt

3. Gebäudenutzungen

Art der Nutzung/Branche Anzahl Einheiten insgesamt davon Anzahl Leerstand

Wohnungen _____

Gewerbe _____

Art des Gewerbes

sonstige Nutzungen _____

im Hauptgebäude im Nebengebäude _____

4. Wärmedämmung vorhanden (Hauptgebäude)

Dach ja nein

Fassade ja nein

Fenster (Isolierglas) ja nein

5. Gebäudezustand

Heizung: Baujahr _____ vereinzelte Mängel schwerwiegende Mängel

Sanitäreusstattung: neuwertig vereinzelte Mängel schwerwiegende Mängel

Elektroinstallation: neuwertig vereinzelte Mängel schwerwiegende Mängel

6. Können Sie sich vorstellen, ggf. unter Einsatz von Fördermitteln an der Ortskernsanierung mitzuwirken und ihr Gebäude zu sanieren?

ja nein

7. Wenn ja, welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie denkbar?

- 1. Gesamtmodernisierung
- 2. Behebung von Mängeln an Gebäudeteilen (Restmodernisierung)
- 3. Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau
- 4. Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohn- oder Gewerbebezwecken
- 5. Bau von Garagen oder Stellplätzen
- 6. Verkauf
- 7. Abbruch nicht mehr benötigter Nebengebäude
- 8. Abbruch des Gebäudes und Neubau
- 9. Sonstige (welche?): _____

geschätzter Kostenaufwand: _____

8. Wie beurteilen Sie folgende Themenfelder?

Themenfelder	gut	mittel	schlecht
Einkaufsmöglichkeiten			
Öffentlicher Nahverkehr (Bus, Bahn..)			
Umverhältnisse (Verkehr, Luft...)			
Kinderspiel- und Freiflächen			
Öffentliche Parkplätze für Pkw's			
Straßen- und Freiflächengestaltung			
Bausubstanz der Gebäude			
Themenfelder	gut	mittel	schlecht

Sonstiges/Bemerkungen			
-----------------------	--	--	--

9. Was fehlt in Ihrer Nähe?

10. Wo sehen Sie die Schwerpunkte der Ortskernsanierung und was sollte Ihrer Meinung nach geschehen?

Beratungstermin gewünscht:

Ja Nein

Ihre Ansprechpartner:

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Heilbronn

Frau Beate Kühnert
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn
Tel.: 07131 20350 15

Gemeinde Nordheim

Herr Steffen Braun
Hauptstraße 26
74226 Nordheim
Tel.: 07133 182 145

**Bitte schicken / geben Sie Ihren Fragebogen zurück
an eine der o. g. Adressen oder
per eMail an: jutta.class@lbbw-im.de**

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!



**VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
„NORDHAUSEN II“**

**BÜRGERBETEILIGUNG
07. MAI 2019**

VERANSTALTUNG ZUM



**Tag der
Städtebauförderung
2019**

*5 Jahre Tag der
Städtebauförderung*

Aktenvermerk vom 08.05.2019

Az.: 623.2244 - -SB: sb

SchriftstückID: 182120

190507 AV zur Bürgerinformation am 07.05.2019 zur Sanierung Nordhausen II

Anlässlich des Tages der Städtebauförderung fand am 07.05.2019 eine Bürgerinformation zur Sanierung Nordhausen II in der Willy-Weidenmann-Halle Nordhausen statt. Es waren knapp 100 interessierte Zuhörerinnen und Zuhörer anwesend.

Herr Bürgermeister Schiek begrüßte die zahlreichen Zuhörerinnen und Zuhörer und leitete in die Veranstaltung ein. Ebenso anwesend war Frau Kühnert von der Kommunalentwicklung (KE), die als Sanierungsträger das Verfahren für die Gemeinde betreut.

Frau Kühnert präsentierte eine Power-Point-Präsentation zur Sanierung Nordhausen II. Hierbei wurde auf die Vorbereitende Untersuchung sowie auf den baulichen Zustand der Bestandsgebäude und mögliche Sanierungsmaßnahmen eingegangen. Ebenso wurden Fördermöglichkeiten aufgezeigt und eine Beispielrechnung präsentiert. Um den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zu geben, sich aktiv zu beteiligen, wurden Plakate aufgehängt, um Stimmungsbilder zu erzeugen und Anregungen und Wünsche zu äußern.

Von der Bürgerschaft wurde der Wunsch geäußert, dass die gezeigten Pläne auch online einsehbar sein sollen. Herr Schiek sagte Prüfung zu, ob dies in Form einer Rubrik auf der Gemeindehomepage möglich ist.

Ein Bürger erkundigte sich, wann Umbauarbeiten an Waldenser- Zabergäu- und Oststraße kommen würden. BM Schiek erläuterte, dass es hierzu noch keinen Zeitplan gäbe, es sich hierbei aber um Großbaustellen mit vielen Beeinträchtigungen für die Anlieger handeln würde.

Ein weiterer Bürger erkundigte sich, wie der Ablauf und eine Bezuschussung bei einem nicht zu erhaltenden Gebäude aussehen würde. Diese Frage müsse vom neuen Gemeinderat im Zuge der Förderrichtlinien beantwortet werden.

Ebenso kam die Frage auf, ob es besondere Maßnahmen/Gewerke gäbe, die eine höhere Förderung bekommen würden. Denkbar ist dies vor allem bei denkmalgeschützten bzw. Gebäuden von besonderem Erhaltungswert. Auch dies ist abhängig von der Förderrichtlinie des Gemeinderats. Hier können für solche Objekte Sonderregelungen aufgenommen werden.

Eine weitere Frage war, ob es eine Höhenbegrenzung für neue Gebäude gäbe. Maßstab hierzu sei der Bebauungsplan Waldenserort Nordhausen. Dieser wird noch im Internet veröffentlicht. BM Schiek kündigt an, dass dieser eventuell in einigen Punkten den aktuellen Bedürfnissen angepasst wird.

Gemeinderat Gillmann erkundigt sich, welches Mitspracherecht die Kommunalentwicklung bei Entscheidungen habe. Frau Kühnert erläutert, dass die Kommunalentwicklung in beratender Rolle wirkt. Dabei geht es oftmals um Einzelfallentscheidungen. Die Entscheidung obliege aber der Gemeinde. Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist ebenso die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen. Frau Kühnert ergänzte in der Gesprächsrunde, dass eine Sanierungsvereinbarung Voraussetzung für Steuerabschreibungen ist.

Ein Eigentümer erkundigte sich, ob bei der Sanierung von Gehwegen auch die Eigentümer anteilig beteiligt werden. Herr Schiek erläuterte, dass bei Gehwegen auf Privatflächen seither die Gemeinde die Sanierungsmaßnahme bezahlt hätte. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Fläche weiterhin als öffentlicher Gehweg zugänglich bleibt und dies durch Dienstbarkeit abgesichert wird.

Ebenso kam die Frage auf, ob es Anliegerbeiträge bzw. finanzielle Forderungen seitens der Gemeinde geben wird. Herr Schiek berichtet, dass laut GPA das vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet werden darf. Daher wird davon ausgegangen, dass keine Anliegerbeiträge fällig werden. Ob es hierzu in Zukunft Änderungen durch den Gesetzgeber geben wird, kann nach heutigem Stand nicht gesagt werden.

Ein weiterer Bürger erkundigte sich, ob es einen bestimmten Zeitraum gebe, wann eine Maßnahme abzuschließen ist. Frau Kühnert erläutert, dass ein Durchführungszeitraum in der Sanierungsvereinbarung abgeschlossen wird. Man sei hier aber flexibel in der Anpassung. Grundsätzlich laufe die Sanierung bis zum Jahre 2028.

GR Gillmann erkundigt sich, wie die Vorgehensweise bei Eigentümern ist, die kein Sanierungsinteresse haben. Bürgermeister Schiek führt aus, dass es keinen Zwang zum Handeln gäbe. Der Eigentümer entscheidet, ob er eine Sanierungsmaßnahme durchführen möchte. Wenn dieser nicht bereit ist, besteht hierzu kein Zwang.

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN SANIERUNGSGEBIET „NORDHAUSEN II“

Sanierungsziele FREIFLÄCHEN	Bewertung
<ul style="list-style-type: none">▪ Schaffung einer Ortsmitte – Platzgestaltungen<ul style="list-style-type: none">- Ortsmitte im Bereich Kirche / gegenüberliegende Brachfläche	25 PUNKTE
<ul style="list-style-type: none">- Platzgestaltung im Bereich der ehemaligen Kelter	28 PUNKTE
<ul style="list-style-type: none">▪ Straßenraumgestaltung bisherige Ortsdurchfahrt Zabergäu- / Waldenser- / Oststraße<ul style="list-style-type: none">- barrierearme Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen;	26 PUNKTE
<ul style="list-style-type: none">- qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume;	4 PUNKTE
<ul style="list-style-type: none">- Bewahrung des dörflichen Charakters.	16 PUNKTE

ANREGUNGEN UND IDEEN:

- **Ortsmitte / Platzgestaltung**
 - es sollte nur der Kelterplatz (keine 2 Plätze) realisiert werden
- **Straßenraumgestaltung**
 - vorab Klärung Details mit den Eigentümern (Lichtschächte, Kellerabgänge, Entwässerung Hofflächen und auf Wunsch Beteiligung durch Umgestaltung ihrer privaten Hofflächen)
 - Aufnahme der klassischen Waldensernamen in den Gehwegenweitere wichtige Maßnahmen:
 - Erneuerung der Blumenstraße
 - Verkehrsberuhigung Weststraße (30er Zone) möglichst mit baulichen Maßnahmen begleiten und landwirtschaftlichen Verkehr verhindern (dieser soll landwirtschaftliche Wege nutzen)
 - Verkehrsberuhigung oder –lenkung für stark befahrene Heuchelbergstraße
 - verstärkte Pflege des Gefallenendenkmals und der vorhandenen Parkanlagen

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN SANIERUNGSGEBIET „NORDHAUSEN II“

Sanierungsziele WOHNEN	Bewertung
<ul style="list-style-type: none">▪ Umfassende Gebäudemodernisierungen unter Beachtung der typischen Gebäude- und Hofstrukturen entlang der Waldenserstraße:<ul style="list-style-type: none">- ortsbildgerechte Modernisierung und Instandsetzung von erhaltungsfähigen und erhaltungswürdigen Wohngebäuden;	13 PUNKTE
<ul style="list-style-type: none">- Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung der historisch gewachsenen typischen Baustruktur mit maßstäblichen, schlichten Gebäuden	9 PUNKTE
<ul style="list-style-type: none">- Sensibler Umgang mit Kulturdenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden	40 PUNKTE
<ul style="list-style-type: none">▪ Nachverdichtung und Neuordnung:<ul style="list-style-type: none">- Umnutzung leerstehender Scheunen oder Neubebauung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes	12 PUNKTE

ANREGUNGEN UND IDEEN:

- **Gebäudemodernisierungen**
 - Erhalt der ehemaligen Rathaus-, Lehrer- und Schulhausgebäude, evtl. auch mit einfachen Mitteln. Dass die Gebäude in Nordhausen noch erhalten sind, stellt bei den Waldensergemeinden eine Besonderheit dar.
 - Einbindung der historischen Gebäude (Rathaus, Schulhaus, Pfarrhaus) in ein Neubauprojekt auf dem Areal Vogel (Wohnungen z. B. Sozialmietwohnungen, barrierefreies / Mehrgenerationen-Wohnen)
 - Café mit Außenbereich zur Bewirtung durch Vereine an einem der öffentlichen Plätze oder Gebäude
 - erhöhter Stellplatzbedarf durch künftige Eigentümer und Umnutzungen von Gebäuden
- **Nachverdichtung / Neubauten**
 - Wiederaufbau eines Backhauses am ehemaligen Platz am Friedhof; bestehender Spielplatz ist wenig einladend und wird nicht/kaum genutzt
 - Bebauung „Vogel-Areal“

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN SANIERUNGSGEBIET „NORDHAUSEN II“

Von den an die anwesenden Nordhausener Eigentümer / Bürger ausgegebenen Klebepunkten wurden rd. 60 % zur Bewertung der vorgeschlagenen Sanierungsziele verwendet.

Die Punkte konnten verteilt oder kummuliert werden. Da jeder Teilnehmer nur 3 Punkte zur Verfügung hatte, konnten klare Prioritäten gesetzt werden.

Ergänzt wurden die vorgeschlagenen Ziele durch zahlreiche Anregungen und Ideen, die die Teilnehmer selbst benennen konnten.

FAZIT:

Die anwesenden Nordhausener Eigentümer / Bürger haben die Bedeutung der einzelnen Sanierungsziele mit folgenden Prioritäten versehen:

- sensibler Umgang mit Kulturdenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden (40 Punkte)
- Platzgestaltung im Bereich der ehemaligen Kelter (28 Punkte)
- barrierearme Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen (26 Punkte)
- Platzgestaltung im Bereich der Kirche und gegenüberliegende Brachfläche (25 Punkte)
- Bewahrung des dörflichen Charakters (16 Punkte)
- ortsbildgerechte Modernisierung erhaltungsfähiger und –würdiger Gebäude (13 Punkte)
- Umnutzung leerstehender Scheunen oder Neubebauung entsprechend BPlan (12 Punkte)
- Erhalt, Erneuerung, Fortentwicklung der typischen Baustruktur (9 Punkte)
- qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume (4 Punkte)

Die Besucher haben sich sehr engagiert an der allgemeinen Diskussion beteiligt und durch intensive Rückfragen ein großes Interesse an ihrem historischen Waldenserort gezeigt.

Mit insgesamt 78 Punkten wurden Kulturdenkmäler, ortsbildprägende Gebäude, der dörfliche Charakter mit der für die Waldensergemeinde typischen Baustruktur und die ortsbildgerechte Modernisierung der Gebäude als wichtige Themen für die Sanierung bewertet.

Ganz besondere Bedeutung hat auch die Gestaltung der öffentlichen Flächen. Mit 83 Punkten wurde auch diesem Thema eine sehr große Bedeutung beigemessen.

Auch die Umnutzung leerstehender Scheunen oder die Ersatzbebauung entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde angesprochen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Frage nach ausreichenden Stellplätzen gestellt.

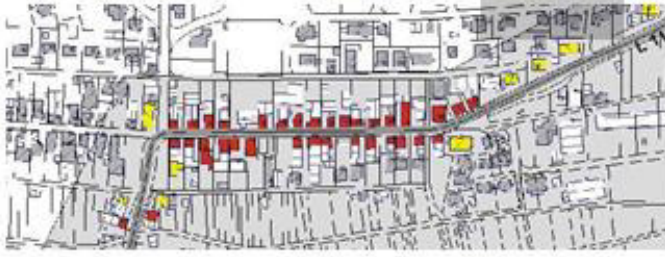


Sehr gut besuchte Bürgerbeteiligung
zum Tag der Städtebauförderung am 07.05.2019

ANLAGE 4

Bildmaterial / Presseartikel

Entwurf



Gespannt auf die Zeit ohne Durchgangsverkehr

Offizieller Baustart für Umgehungsstraße Nordhausen mit Minister Hermann

Von unserem Redakteur Christian Gleichauf

NORDHAUSEN Fähren bestreuen nach anstehender 13000 Fahrzeuge täglich durch die enge Ortsdurchfahrt von Nordhausen, sollen es im Frühjahr 2018 keine 2000 mehr sein. Gestern stach der land-württembergische Verkehrsminister, Winfried Hermann (Grüne) persönlich den Spaten vor den Toren Nordhausens ein. Damit beginnt der Bau der Ortsumfahrung effizient. Sie kostet rund 10 Millionen Euro. Neben Vertretern der Ämter, der beteiligten Baufirmen und der CDU-Landtagsabgeordneten Friedlände Gurr-Hirsch waren vor allem Anwohner zum Spatenstich gekommen. So auch Anneliese Fritz. Die 82-Jährige kann sich noch erinnern,

wie es 1960 die ersten Pläne für eine Umfahrung gegeben hatte. „Wir warten schon sehr lange darauf.“ Und für die letzte Verengung habe schließlich der jetzige Verkehrsminister gesorgt.

„Viele andere besiedeln Sie um dieses Projekt“, sagte Hermann dann aber anschließend. Nach dem aufwendigen Priorisierungsverfahren sei klar geworden, dass Nordhausen zu den wenigen Kommunen in Land gehören wird, die eine neue Ortsumfahrung bekommen.

Unfälle Grundätzlich habe sich das Land entschieden, dass die meisten Straßen erhalten und ausgebaut werden sollen. Von Neubauten habe man sich verabschiedet. Dennoch räumte Hermann am Rande der Veranstaltung auch ein, dass er inzwischen mehr Spätschicht vorzöge

als seine Vorgänger. „Der Unterschied ist: Wir lassen auch“ Regierungspräsident Wolfgang Reimer zitierte den Kinderbar, der die Gäste mit einem originellen Lied empfangen hatte. „Die Ämter müssen fort – das verstehen wir zu realisieren, zumindest was den Durchgangsverkehr angeht.“ Auch zur Sicherheit der Kinder im Ort. In den letzten Jahren habe es 24 Unfälle mit einigen Verletzten auf der rund einen Kilometer langen Strecke gegeben.

Was die Umfahrung für den Ort bedeutet, formulierte Nordhausens Bürgermeister Volker Schiek so: „Was lange währt, wird hoffentlich

„Viele andere beneiden Sie um dieses Projekt.“ Minister Winfried Hermann

jetzt auch gut.“ Wie mit offenen Augen durch Nordhausen fahre, sehe, wie sich der Ort unter dem Verkehr gelitten hat. Die vor Jahren begonnene Ortskernsaniierung wurde abgebrochen. „Wir haben das Geld zurückgeschickt und hoffen jetzt, dass das Land uns nach Abschluss der Arbeiten wieder unterstützt.“

Der eigentliche Straßenbau beginnt im Februar 2017 mit dem Oberbodenabtrag. Zu Verkehrsschuldschulden kommt es laut Regierungspräsident erst beim Anschluss der Umgehungsstraße an die K 2075 südwestlich und an die alte L 1106 nördlich von Nordhausen.



Baustart (von li.): Volker Schiek, Winfried Hermann, Wolfgang Reimer und Friedlände Gurr-Hirsch. Foto: Gleichauf



Großes Interesse an der neuen Umfahrung

NORDHAUSEN Nordhäuser informieren sich über das Straßenbauprojekt, das ihrem Ort einen neuen Lebensimpuls gibt

Von Siegfried Richter

Seit vielen Jahren wartet Nordhausen auf die Umfahrung der alten Ortsdurchfahrt. Die Tag für Tag durch die enge Stadtstraße zu fahren, ist nicht nur für die Fahrer, sondern auch für die Anwohner ein Problem. Am Samstag, dem 10. Oktober, haben sich viele Bürger in einem Saal im Rathaus versammelt, um sich über das Projekt zu informieren.

„Das Projekt ist ein großer Schritt“, sagte Bürgermeister Volker Schiek. „Wir hoffen, dass es die Verkehrsbelastung im Ort reduzieren wird.“ Die Umfahrung wird die alte L 1106 nördlich von Nordhausen umfahren.

„Viele andere beneiden Sie um dieses Projekt.“ Minister Winfried Hermann

„Viele andere beneiden Sie um dieses Projekt.“ Minister Winfried Hermann

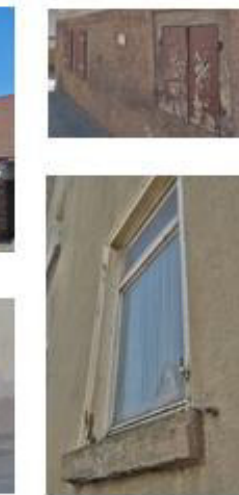
„Viele andere beneiden Sie um dieses Projekt.“ Minister Winfried Hermann



Informationsveranstaltung im Rathaus Nordhausen. Bürgermeister Volker Schiek (links) informiert über das Projekt. Foto: Siegfried Richter



Der Verlauf der künftigen Umgehungsstraße Nordhausen und des angrenzenden Baugebietes. Foto: Siegfried Richter



Ortsumfahrung mit desolater Bausubstanz und Entwicklungspotenzial zur städtebaulichen Weiterentwicklung. Höchste Priorität in der Gemeindeentwicklungsplanung 2030.



Baubeginn



Bauphase



Der Verkehr rollt



Verkehrsfreigabe



„Ein wichtiger Schnitt für Nordhausen“



Ansprache Verkehrsminister Hermann



gut-besuchte Veranstaltung zur Bürgerbeteiligung mit Erarbeitung der Leitziele für die Gemeindeentwicklung

ANLAGE 5

Träger öffentlicher Belange

ENTWURF

Gemeinde Nordheim
 Sanierung „Nordhausen II“
 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Behörde/TÖB	Ansprechpartner	Antwort vom	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
1	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Herr Marco Behlendorf	08.02.2018	Es liegen keine bundeseigene Liegenschaften im bzw. unmittelbar am Sanierungsgebiet.
2	Bürgermeisteramt Leingarten	Frau Dominke	06.02.2018	Keine Anregung
3	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südwest	Herr Ralf Münster	06.12.2017	Gegen die Planung bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.
4	Deutsche Post Bauen GmbH Niederlassung Frankfurt Büro Karlsruhe			
5	Deutsche Telekom AG	Herr Jürgen Harrer	19.12.2017	Zu diesem frühen Planungsstand und dem mitgelieferten Abgrenzungsplan sind für uns die Einzelmaßnahmen nicht ersichtlich – grundsätzlich können wir nur sagen, dass in diesem Bereich sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden und bei Realisierung ihrer Planung ggf. geschützt, umgebaut oder verlegt werden müssten. Soweit Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Einsatz entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Sobald der Bebauungsplan Rechtsgültigkeit erlangt hat und für uns die Einzelmaßnahme erkennbar ist, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung des Planes zu übersenden.
6	Finanzamt Heilbronn			
7	Gasversorgung Süddeutschland GmbH	Herr Thomas Burmeister	08.02.2018	Der Bereich Netz wurde von der Gasversorgung Süddeutschland GmbH getrennt, dieser Bereich wurde umfirmiert in die

				terraneis bw GmbH. Die Gasversorgung Süddeutschland muss bei Baumaßnahmen oder Anfragen nicht mehr beteiligt werden.
8	Grundschule Nordhausen			
9	Handwerkskammer Heilbronn	Herr Rüdiger Mohn	06.12.2017	Grundsätzlich werden keine Einwände erhoben. Es sollten aber bereits bei den vorbereitenden Untersuchungen die Belange der unter Umständen betroffenen Betriebe hinsichtlich Zuwegung, Park- und Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.
10	Heilbronner Versorgungs GmbH	Herr Hendrik Kemmer	05.12.2017	Die Gemeinde Nordheim hat dringenden Sanierungsbedarf der Wasserleitungen in dem Untersuchungsgebiet. Wir seitens der HVG werden im Zuge der Sanierungsmaßnahme eine Versorgungsleitung Gas verlegen. Bitte halten Sie uns daher in der weiteren Planung auf dem Laufenden und senden uns die entsprechenden Unterlagen zu.
11	Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken	Herr Stefan Widder	18.12.2017	Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
12	Kurt-von-Marval-Schule Grund- und Hauptschule	Frau Antonia Andrikopoulos-Feucht	22.02.2018	Die Schule ist durch die Sanierung nicht betroffen. Falls es notwendig werden sollte, wird die Schule im laufenden Sanierungsverfahren informiert oder beteiligt.
13	Landesdenkmalamt Baden-Württemberg	Dr. Imke Ritzmann	19.12.2017	<p>Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege beinhaltet das Gebiet einige Kulturdenkmale sowie zahlreiche weitere, das Ortsbild prägende und damit erhaltenswerte Gebäude. Für den hochwertigen historischen Ortskern, der die Qualitäten einer Gesamtanlage hat, wurde 2005 eine historische Ortsanalyse erstellt, die alles Wissenswerte zu historischen Bau- und Raumstrukturen aufzeigt (siehe Anlage). Ebenfalls in der Anlage befindet sich eine aktualisierte Liste der Kulturdenkmale sowie ein Auszug auf dem Buch „Historische Ortskerne“.</p> <p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege sind folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG/Prüffälle mitzuteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ehemalige Waldensersiedlung Nordhausen - (Abgegangene) ev. Pfarrkirche mit Friedhof (Kulturdenkmal)

				<p>- Abgegangene Kelter</p> <p>Es handelt sich insbesondere bei dem Archäologischen Kulturdenkmal um ein Objekt, dessen Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für den als Prüffaltfläche ausgewiesenen historischen Ortsbereich von Nordhausen muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden.</p> <p>Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentation oder Grabungen notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen, in einem Plan ersichtlich werden.</p> <p>Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde oder Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Lehrzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>
14	Landratsamt Heilbronn Bauen, Umwelt und Nahverkehr	Herr Weller	27.12.2017	<p>Bei Sanierungsmaßnahmen an älteren Gebäuden und insbesondere den Nebengebäuden, wie Scheunen und Schuppen, ist zu beachten, dass die Gebäude z. B. Nester von Schwaben befinden oder die Dachböden können von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Für den Fall, dass es zu Baumaßnahmen kommt, die bisherige Gartenflächen betreffen, ist auch eine Betroffenheit von z. B. Zauneidechsen möglich. Vor</p>

				Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sind die vorkommenden Tiere zu erfassen, ggf. sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.
15	Netze BW GmbH Region Schwarzwald-Neckar	Herr Michael Otto	19.12.2017	Es bestehen aus netztechnischer Sicht keine Einwendungen.
16	Pledoc GmbH	Herr Olaf Peters	05.12.2017	Die von uns verwaltete Versorgungsanlagen (siehe Schreiben) sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.
17	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 - Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur	Frau Julia Kässer	20.12.2017	<p>Raumordnung:</p> <p>Es wurde nicht näher ausgeführt, welche Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Da es sich jedoch um Flächen im Ortskern handelt und der Regionalplan hier Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet feststellt, wird davon ausgegangen, dass keine raumordnerischen Belange entgegenstehen.</p> <p>Straßenwesen und Verkehr:</p> <p>Sollten im Zusammenhang mit der Sanierung Änderungen an der Landesstraße L 1106 vorgesehen sein, sind diese vorher mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr abzustimmen.</p> <p>Umwelt und Naturschutz:</p> <p>Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Fledermäusen, zu berücksichtigen.</p> <p>Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Ref. 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p>

18	Regionalverband Heilbronn-Franken	Herr Michael Oechsner	19.12.2017	<p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung und des Datums gebeten.</p> <p>Da auch im Innenbereich Ziele der Raumordnung tangiert sein können, wird um Beibehaltung der grundsätzlichen Beteiligung des Regionalverbands Heilbronn-Franken an Bauleitplanverfahren im Innenbereich gebeten.</p>
19	Stadt Heilbronn			
20	Stadtverwaltung Brackenheim	Frau Katharina Baumann	15.12.2017	Es bestehen keine Bedenken gegen die Sanierungsmaßnahmen. Belange der Stadt Brackenheim werden nicht berührt.
21	Stadtverwaltung Lauffen a. N.			
22	Stadtverwaltung Schwaigern	Herr Claus Rehder	06.12.2017	Aus Sicht der Stadt Schwaigern ist es nicht erforderlich, Anregungen, Hinweise oder Bedenken geltend zu machen.
23	Terranets bw GmbH	Herr Michael Lorenz	05.12.2017	In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen sind.
24	Unitymedia GmbH	Frau Herlein	20.12.2017	Im Planbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Deshalb gibt es keine Einwände gegen die o.g. Planung.
25	Vermögen und Bau BW Amt Heilbronn			
26	WINGAS GmbH			

ANLAGE 6

Kosten – und Finanzierungsübersicht

ENTWURF

KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT (KUF)

Maßnahmen	in T€
AUSGABEN	
I. Vorbereitende Untersuchungen	
VU	25
Summe I	25
II. Weitere Vorbereitung	
Fachplanung	36
Bürgerbeteiligung	4
Summe II	40
III. Grunderwerb	56
Summe III	56
IV. Ordnungsmaßnahmen	
Freilegung von Grundstücken	150
Gestaltung von Straßen- und Freiflächen (2.860 m ² x 150€)	429
Freiflächengestaltung (9.930 m ² x 150€)	1.491
Summe IV	2.070
V. Baumaßnahmen	
Modernisierung und Instandsetzung	
10x Modernisierung á 20.000 €	200
10 x Umfassende Erneuerung á 40.000 €	400
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde (Denkmalschutz)	
Waldenserstr. 10+14	1.720
Waldenserstr. 12	425
Summe V	2.745
VI. Sonstige Maßnahmen	0
Summe VI	0
VII. Vergütungen	190
Summe VII	190
Summe AUSGABEN I-VII	5.126

Maßnahmen	in T€
------------------	--------------

EINNAHMEN

I. Grundstückserlöse

Summe I	0
---------	----------

II. Darlehensrückflüsse

Summe II	0
----------	----------

III. Sonstige Einnahmen

Ausgleichsbeträge	0
--------------------------	---

Weitere sonstige Einnahmen	0
-----------------------------------	---

Summe III	0
-----------	---

Summe EINNAHMEN I-III	0
------------------------------	----------

SALDO Ausgaben – Einnahmen

= Förderrahmen (100%)	5.126
------------------------------	--------------

Förderrahmen (100%)	5.126.000 €
---------------------	-------------

Finanzhilfe (60%)	3.076.000 €
-------------------	-------------

Eigenanteil Gemeinde (40%)	2.050.000 €
----------------------------	-------------

Förderrahmen - bewilligt (100%)	1.500.000 €
---------------------------------	-------------

Finanzhilfe – Rate 2016/17 (60%)	900.000 €
----------------------------------	-----------

Anteil Gemeinde (40%)	600.000 €
-----------------------	-----------

Aufstockungsbedarf (100%)	3.626.000 €
---------------------------	-------------

Weiterer Bedarf Finanzhilfe (60%)	2.176.000 €
-----------------------------------	-------------

Anteil Gemeinde (40%)	1.450.000 €
-----------------------	-------------

Anlage 7

Sanierungsverfahren

Stellungnahme der GPA vom 06. Mai 2019



Gemeindeprüfungsanstalt
Baden-Württemberg

Bearbeiter: Frau Strayle

Telefon: 0721 / 8 50 05 - 250
Telefax: 0721 / 8 50 05 - 450
beate.strayle@gpabw.de

Aktenzeichen: 10/3 - 623.000
Unser Schreiben v.: 29.04.2019
Ihr Schreiben v.: 16.04. (Eingang
24.04.), 29.04. und 30.04.2019

Stuttgart, 06.05.2019

Gemeindeprüfungsanstalt BW · Hoffstr. 1a · 76133 Karlsruhe

Bürgermeisteramt Nordheim
Hauptstraße 26
74226 Nordheim

Sanierungsmaßnahme "Nordhausen II"

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Sanierungsgebiet „Nordhausen II“ wurde mit Bescheid vom 02.04.2019 in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (DSP) aufgenommen.

Mit der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets ist auch die Wahl des Sanierungsverfahrens (umfassendes oder vereinfachtes Verfahren) in der Sanierungssatzung festzulegen. Zu Ihrer Anfrage betreffend die Wahl des Sanierungsverfahrens für das Sanierungsgebiet „Nordhausen II“ nehmen wir vorbehaltlich der vorgelegten Unterlagen (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) vom 23.10.2018 mit dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen, erstellt durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung (GmbH LBBW-KE), Heilbronn, dem Sanierungsbebauungsplan „Ortskern Nordhausen“) sowie den gemachten schriftlichen Ausführungen der Verwaltung und der LBBW-KE Stellung:

- 1 Die Sanierungsziele und das Neuordnungskonzept sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dargestellt worden. Die Sanierung hat im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel. Eine Gebietsumstrukturierung ist nicht geplant. Der Bebauungsplan „Ortskern Nordhausen“ erfasst weitestgehend bebaute Grundstücke und dient mit seinen Festsetzungen der Erhaltung der geschichtlich wertvollen Ortsgestalt des ehemaligen Waldenserorts. Nach Abschluss der Ortsumfahrung und der damit verbundenen Verkehrsentlastung besteht die Möglichkeit, die bisherige Ortsdurchfahrt und brachliegenden Parkplatzflächen gestalterisch aufzuwerten. Es sei vorgesehen, die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

- 2 § 142 Abs. 4 BauGB bestimmt, dass in der Sanierungssatzung die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156 a BauGB) auszuschließen sind, **wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird** (vereinfachtes Verfahren).

Diese Entscheidung der Gemeinde über die Verfahrenswahl des Sanierungsverfahrens ist keine Ermessensentscheidung („ist.....auszuschließen“). Die Entscheidung für das vereinfachte Verfahren ist vom Gesetz als Ausnahme vorgesehen. Daraus folgt, dass das Gesetz von der Vermutung des Erfordernisses der Anwendung des besonderen Sanierungsrechts ausgeht (vgl. Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, 13. Aufl. 16, Rdnr. 35 zu § 142). Die Entscheidung hängt davon ab, ob (ausnahmsweise) die Anwendung der §§ 152 ff. BauGB für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung dadurch nicht erschwert wird. Rechtlich handelt es sich um eine an die **unbestimmten Rechtsbegriffe** der **Erforderlichkeit** und der **Erschwerung der Sanierung** gebundenen Entscheidung (vgl. Krautzberger, in: Krautzberger, a.a.O., Rdnr. 39 zu § 142). Der Gemeinde steht ein weiter Beurteilungsspielraum zu, der lediglich einer Missbrauchskontrolle unterliegt, vergleichbar den Grundsätzen der Überprüfung von Prognoseentscheidungen, (vgl. Krautzberger in: Krautzberger, a.a.O., Rdnr. 38 zu § 142).

Im Grundsatz sollen, soweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen in nennenswerter Höhe auftreten, diese zur Finanzierung der Maßnahmen herangezogen werden, um den Einsatz der öffentlichen Mittel entsprechend zu mindern. Die entschädigungsrechtliche Reduktionsklausel des § 153 Abs. 1 BauGB und die Erfassung der Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge sind Ausfluss des bodenpolitischen Ziels, dass niemand aus der Sanierung, die unter erheblichem Einsatz öffentlicher Mittel vorbereitet und durchgeführt wird, ungerechtfertigte Gewinne und Verluste erleiden soll.

Auf die Anwendung der §§ 152 ff. BauGB kann in denjenigen Fällen nicht verzichtet werden, in denen Bodenwertsteigerungen die Durchführung der Sanierung erschweren können. Denn erfahrungsgemäß können Bodenwertsteigerungen allein schon durch die Absicht zu sanieren ausgelöst werden und dadurch den erforderlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen nachhaltig beeinträchtigen. Nach dem Neuordnungskonzept geht es im Kern um die Bestandserhaltung und –pflege, der überwiegend im privaten Eigentum stehenden bebauten Grundstücke. Vorgesehen sind im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, die mit Blick auf die Wahrung des historischen Ortsgrundrisses in ihrer Grundstruktur unverändert bleiben und eine maßvolle Gestaltung der Freiflächen. Nennenswerte Bodenwerterhöhungen seien dadurch nicht zu erwarten, da die für die Bodenwerterhöhung maßgebende Grundstücksqualität auf den Grundstücken nicht verändert werden solle. Die Durchführung der

Ordnungsmaßnahmen werde auf die privaten Eigentümer übertragen; insoweit sei kein Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erforderlich. Zumindest seien sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen und dadurch ausgelöste Erschwernisse für den Grundstücksverkehr nicht zu erwarten. Auf der Grundlage der Sanierungsziele seien Neuordnungen nicht zu erwarten und nicht erwünscht (vgl. Mail vom 30.04.2019 sowie Ausführungen unter Punkt 8 des ISEK). Falls dies in Einzelfällen dennoch der Fall sei, reglementiere der einschlägige Bebauungsplan die zulässige Nutzung der Grundstücke, um die städtebaulichen Besonderheiten des Waldenserortes zu erhalten. Mit planungsrechtlich intensiven Grundstücknutzungen oder umfangreichen Ordnungsmaßnahmen sei nicht zu rechnen, so dass nach den Grundsätzen und Kriterien der Wertermittlung mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen nicht zu rechnen sei. Sollten entgegen aller Erwartungen Neuordnungen erfolgen, würde bei Gebäudeabbrüchen geprüft, ob die von Privateigentümern durchgeführten Ordnungsmaßnahmen sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zur Folge haben. Diese Bodenwertsteigerungen würden dann mit möglichen Entschädigungsleistungen verrechnet werden. Soweit die mit einer Neuordnung verbundenen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung den Abbruch- und Neuordnungskosten entsprechen, finde keine Entschädigung der Abbruchkosten statt. Werterhöhungen aus privat durchgeführten Ordnungsmaßnahmen bzw. Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt, seien mit Blick auf die auf die Bestandserhaltung ausgerichteten Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplans für das Sanierungsgebiet „Nordhausen II“ ausgeschlossen.

Vorbehaltlich der von der Gemeinde mit der Sanierungsmaßnahme „Nordhausen II“ verfolgten Ziele und der im Neuordnungskonzept beschriebenen Maßnahmen begegnet die Prognose, es bedürfe der besonderen rechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB nicht, keinen rechtlichen Bedenken. Es handelt sich vorwiegend um Maßnahmen der Objektsanierung auf freiwilliger Basis, der Verbesserung der örtlichen Verkehrsverhältnisse im Bereich der Ortsdurchfahrt sowie der Verbesserung des Umfelds durch Schaffung von öffentlichem Grün und von Parkflächen. Hat die Sanierung im Wesentlichen die bloße Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel, sind Bodenwertsteigerungen zumeist nicht oder nicht kurzfristig zu erwarten (vgl. Krautzberger in: Krautzberger, a.a.O., Rdnr. 36 zu § 142). Dies gilt auch in Fällen, in denen die Sanierung auf eine Verbesserung der verkehrsmäßigen Erschließung zielt (Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Rdnr. 95 zu § 142) und vor dem Hintergrund, dass in der Regel Grundstücke eines Sanierungsgebiets eine Wertsteigerung erfahren. Letzteres allein reicht nicht aus annehmen zu dürfen, dass es zur Durchführung der Sanierung der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften bedürfe oder die Durchführung der Sanierung ansonsten erschwert würde. Neuordnungen seien nicht zu erwarten bzw. nicht erwünscht. Soweit sich im Sanierungsgebiet

bei einzelnen Eigentümern entgegen dem derzeitigen Erkenntnisstand erhebliche sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben sollten, werde die Gemeinde den Wegfall der Ausgleichsbeträge als Finanzierungsinstrument unter anderem durch eine Anrechnung bei der Bemessung von Entschädigungsleistungen kompensieren.

3 **Fazit:**

Vorbehaltlich des Sachvortrags bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung des Sanierungsverfahrens im vereinfachten Verfahren, soweit bei nachzeitigem Erkenntnisstand nicht zu erwartenden Neuordnungen sichergestellt wird, dass ggf. damit verbundene sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen durch Verrechnung mit Entschädigungsleistungen oder anderen geeigneten Maßnahmen (z.B. Berücksichtigung bei der Festsetzung pauschaler Modernisierungsförderung) kompensiert werden. Maßgebender Zeitpunkt für die zu treffende Entscheidung über die Verfahrenswahl ist insoweit der Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung. Die Sanierungssatzung bzw. die getroffene Verfahrenswahl kann daher nicht mit dem Einwand zu Fall gebracht werden, wenn sich später herausstellt, dass die Verfahrenswahl fehlerhaft gewesen sei. Davon ist der Fall zu unterscheiden, dass geltend gemacht wird, die Voraussetzungen für ein bestimmtes Sanierungsverfahren seien im Zeitpunkt der Festlegung des Gebiets nicht vorhanden gewesen und die Gemeinde habe dies verkannt; hierfür gibt der Sachverhalt jedoch nichts her. Im Ergebnis hat der Gemeinderat den ihm am zweckmäßigsten erscheinenden Weg zu wählen, um die angestrebten Sanierungsziele zu erreichen.

Nach der Gebührensatzung der Gemeindeprüfungsanstalt vom 29.11.2018 ist für die durchgeführte Beratung eine Gebühr festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen


Strayle

Anlage 8

**Sanierungssatzung mit
Lageplan vom 06. August 2019**

Der Gemeinderat beschließt folgende Satzung als Ortsrecht:

S A T Z U N G
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Nordhausen II“
(Sanierungssatzung)

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 in seiner Sitzung am 10. Oktober 2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen soll das Gebiet wesentlich verbessert und umgestaltet werden.

Maßgebend für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist der von der LBBW Kommunalentwicklung GmbH im Maßstab 1:2000 gefertigte Lageplan vom 06. August 2019.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke innerhalb der mit schwarzer durchbrochener Linie umrandeten Flächen.

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

Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Flurstücke verschmolzen, geteilt bzw. neue Flurstücke gebildet, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 Satz 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf die neu entstandenen Grundstücke zu übertragen.

§ 2
Bezeichnung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Nordhausen II“

§ 3
Sanierungsverfahren/Genehmigungspflicht

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB findet Anwendung.

§ 4
Durchführungszeitraum

Der Durchführungszeitraum wird auf 31.12.2033 festgelegt.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Nordheim, den

.....
Harald Michelbach
(stellvertretender Bürgermeister)

Ausgefertigt zur öffentlichen Bekanntmachung am

Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke einzutragen.

Anlage

Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nordhausen II“ vom 06. August 2019

Weiter ist der volle Wortlaut der §§ 144 und 145 BauGB mit der Sanierungssatzung zu veröffentlichen.

Hinweise:

1. Auf die Vorschriften der §§ 144 ,145 BauGB wird ausdrücklich hingewiesen:

§ 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.

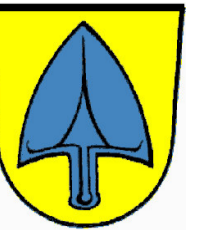
2. Heilung von Verfahrens- und Formfehlern

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. Der Originalplan kann von Jedermann während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus, Zimmer 101, eingesehen werden.
- 3. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der Vorschriften der §§ 152- 156 a BauGB und mit Anwendung der §§ 144 ff. BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge durchgeführt.
- 4. Für Auskünfte steht Herr Braun, Tel.: 07133/182-145, zur Verfügung.



Städtebauliches Erneuerungsgebiet "Nordhausen II"

Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Nordhausen II"

Hinweis Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Nordhausen II"

Verfahrensvermerke Satzungsbeschluss:

Ausgefertigt für die ortsübliche Bekanntmachung

Nordheim, den

Michelbach stellvertretender Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung:

Abgrenzung Sanierungsgebiet Gesamtfläche: 66 240 m²

M 1:1000 06.08.2019 B. Kühnert / Barta

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH Fritz-Eisas-Straße 31 70174 Stuttgart

