

**Sanierung „Ortskern IV“;
Vorstellung der Vorbereitenden Untersuchungen, Förderrichtlinien und Satzung über die förmliche
Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern IV“;
Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Nordheim hat bereits frühzeitig die Weichen für die künftige Weiterentwicklung des Nordheimer Ortskerns gestellt.

Zur Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale hat die Gemeinde im Jahr 2023 einen Antrag auf Unterstützung aus Mitteln des Programms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ (FDI) gestellt, der im November 2023 bewilligt wurde. Damit konnte sie Teile des Ortskerns, die bisher noch nicht Gegenstand Städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen waren, hinsichtlich künftiger Entwicklungsmöglichkeiten analysieren. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass die Entwicklung des untersuchten Gebietes nur mit dem Einsatz von Fördermitteln gelingen kann.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Grundlagen für das künftige Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ wurden die Bürger und Bürgerinnen am 25.06.2024 im Rahmen einer Informationsveranstaltung umfassend an der Erarbeitung der Sanierungsziele beteiligt.

Anknüpfend an die in Nordheim seit 1990 bis 2024 sehr erfolgreich durchgeführten Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen „Ortskern“, „Ortskern II“ und „Ortskern III“ hat die Gemeinde im Herbst 2024 einen weiteren Antrag zur Aufnahme eines Gebietes „Ortskern IV“ gestellt.

Mit Bewilligungsbescheid vom 21.05.2025 wurde „Ortskern IV“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Das Land Baden-Württemberg stellt der Gemeinde im Bewilligungszeitraum vom 01.01.2025 bis 30.04.2034 als erste Tranche zunächst Fördermittel in Höhe von 900.000 € zur Verfügung. Der Gesamtförderrahmen beträgt 1.500.000 €; die Gemeinde trägt die Komplementärmittel in Höhe von 600.000 €.

Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim hat in seiner Sitzung am 27.06.2025 beschlossen, im Gebiet „Ortskern IV“ Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen, die vor der förmlichen Festlegung eines neuen Sanierungsgebiets verpflichtend sind. Der Beschluss wurde am 03.07.2025 öffentlich bekannt gemacht. Über den Zeitraum eines Monats wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten sowie die Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet über eine Bürgerumfrage nach ihrer Mitwirkungsbereitschaft gefragt.

Die Auswertung der Ergebnisse wurde im Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung (VU-Bericht, s. Anlage 1) festgehalten – zusammen mit der Ermittlung der dem Bereich anhaftenden wesentlichen stadt-räumlich-gestalterischen, strukturellen und funktionalen Mängel und Missstände sowie die Erarbeitung eines Entwurfskonzepts zur Neuordnung und dem daraus resultierenden Maßnahmenkatalog zur Aufwertung des Gebiets. Die davon abgeleiteten vorläufig geschätzten Kosten werden in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Dem Gemeinderat der Gemeinde Nordheim wird auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen (Bericht vom 01.10.2025) empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Die von der KE im Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Sanierungsziele mit Neuordnungskonzept und Maßnahmen bilden die Grundlage für den nachfolgenden Satzungsbeschluss und die anschließende Sanierungsdurchführung.
3. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) sowie der vorläufig bewilligte Förderrahmen von 1,5 Mio. € wird zur Kenntnis genommen. Der Finanzierungsbedarf für die Gesamtlaufzeit soll über Aufstockungsanträge sichergestellt werden. Die Finanzierung des Sanierungsverfahrens ist in die kommunale Haushaltsplanung aufzunehmen.
4. Die Durchführung der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern IV“ in Nordheim erfolgt im umfassenden Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB.
5. Das Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ wird auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechend dem beigefügten Satzungstext mit Lageplan der KE vom 25.09.2025 (Originalmaßstab 1:2.500) förmlich festgelegt.
6. Die kommunalen Förderrichtlinien der Gemeinde Nordheim für das Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ werden entsprechend Anlage 5 beschlossen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungssatzung öffentlich bekannt zu machen (§ 143 Absatz 1 BauGB).
8. Die Sanierung soll bis zum 31.12.2040 durchgeführt werden (§ 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB).
9. Die Verwaltung wird beauftragt den Sanierungsvermerk entsprechend § 143 Absatz 2 BauGB ins Grundbuch eintragen zu lassen.

Anlagen:

1. Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU-Bericht)
2. Anhang 1 zum VU-Bericht: Übersicht der Pläne
3. Anhang 2 zum VU-Bericht: Übersicht der Träger öffentlicher Belange
4. Satzung für das Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ mit Lageplan
5. Förderrichtlinien für das Sanierungsgebiet „Ortskern IV“

Sachbearbeitung	Sina Kellert	06.10.2025
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	08.10.2025