

Datum: 17.06.2014  
Amt: Kämmerei  
Verantwortlich: Steiger, Wolfgang  
Aktenzeichen: 623.22  
Vorgang: GRV 098/2013 – GR 23.07.2013 (nö.)  
GRV 118/2013 – GR 24.09.2013 (ö.)

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Sanierungsmaßnahme im Bereich "Zentrum-Nord"  
- Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141  
Abs. 3 BauGB**

**Gemeinderat 01.07.2014 öffentlich beschließend**

Anlagen:  
Abgrenzungsplan STEG vom 07.05.2014

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Priorität A :** Beteiligte / Betroffene, Öffentlichkeit, Gemeinderat, Bürgermeister und Amtsleiter sind über alle Schritte aktiv zu informieren und entsprechend zu beteiligen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach an der Fils beschließt den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Das Gebiet "Zentrum-Nord" wurde als städtebauliches Problemgebiet ermittelt.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes "Zentrum-Nord" ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 07.05.2014 (Originalmaßstab M 1:1000). Das Untersuchungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche und umfasst ca. 6,2 ha. Der Lageplan ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zumachen (§ 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

## **Sachdarstellung:**

Am 23.07.2013 hat der Gemeinderat die STEG mit der Erstellung eines Grobkonzepts beauftragt und den Abgrenzungsplan für das Untersuchungsgebiet beschlossen. In der Sitzung am 24.09.2013 wurde das Grobkonzept in der Gemeinderatssitzung öffentlich vorgestellt und beschlossen einen Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Sanierungsprogramm zu stellen.

Der Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm 2014 wurde am 11.10.2013 beim RP Stuttgart gestellt. Mit Bescheid vom 09.04.2014 erhielt die Gemeinde Reichenbach an der Fils eine Förderzusage in Höhe von 800.000 € (Förderrahmen 1.333.333,00 €) für das Sanierungsgebiet "Zentrum-Nord". Bewilligungszeitraum ist vom 01.01.2014 bis 31.12.2022.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung). Die anzustrebenden Ziele der Sanierung sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu ermitteln. Diese Ziele werden in einer städtebaulichen Planung bestimmt, die nach der förmlichen Festlegung weiter konkretisiert wird. Ferner sind die in diesem Rahmenplan dargestellten Ziele Grundlage der Erörterung der beabsichtigten Sanierung mit den Sanierungsbetroffenen.

Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und deren Durchführbarkeit. Die Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen aus der Sanierung erstrecken, die sich für die Betroffenen unmittelbar in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind eine wichtige Entscheidungsgrundlage im laufenden Sanierungsverfahren:

- umfassende Bestandsaufnahme des Gebiets dient vor allem der Feststellung städtebaulicher Missstände
- die Gemeinde wird in die Lage versetzt das Erfordernis der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB beurteilen zu können
- die Gemeinde erhält Informationen, welche städtebaulichen Ziele mit der Sanierung erreicht werden können, mit welchen Auswirkungen zu rechnen ist und was die Sanierung in etwa kosten wird
- die notwendigen Investitionen der Gemeinde werden frühzeitig ermittelt und der längerfristigen Finanzplanung zugrunde gelegt.
- die einzelnen möglichen Bau- und Ordnungsmaßnahmen der Gemeinde werden dargestellt, die eine Signalwirkung für Privatmaßnahmen haben können
- der Gemeinderat erhält eine gesicherte Beurteilungsgrundlage für den späteren Beschluss über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet
- die Bürger erhalten eine anschauliche Information über die Ziele und Wege der Sanierung
- die Betroffenen erhalten eine Übersicht über Maßnahmen im Bereich ihres Grundstücks bzw. Umgebung
- die öffentlichen Aufgabenträger erfahren, wo und wann sie sich an einer Sanierungsmaßnahme beteiligen sollen
- die Bewilligungsstelle für das Landessanierungsprogramm und die Aufsichtsbehörden erhalten eine sachgerechte Unterlage für ihre Arbeit

Durch die Grobanalyse wurde die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes (Problemgebiet) festgestellt. Der Gemeinderat legt die Grenzen des Untersuchungsgebiets durch den Abgrenzungsplan eindeutig fest. Der angefügte Abgrenzungsplan der STEG vom 07.05.2014 wurde aus der Grobanalyse und im Bereich der Grundstücke entlang der südlichen Schillerstraße durch eine mögliche Umnutzung von Gebäuden in diesem Bereich entwickelt. Das Untersuchungsgebiet kann flächenmäßig etwas größer ausfallen, als später das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist zusammen mit dem Abgrenzungsplan im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt zumachen. Ein Hinweis über die Auskunftspflicht der Betroffenen nach § 138 BauGB von für die Beurteilung der Sanierung notwendiger Daten hat ebenfalls zu erfolgen. Ferner wird die Verpflichtung zur Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen und öffentlichen Aufgabenträger ausgelöst. Die Träger öffentlicher Belange werden dazu förmlich durch den Sanierungsbeauftragten angeschrieben.

Bei einer Bürgerinformationsveranstaltung am 24.09.2014 werden die Ziele der Sanierung möglichst frühzeitig mit den Betroffenen erörtert. Anschließend erfolgt im Oktober 2014 eine schriftliche Befragung der Betroffenen durch den Sanierungsbeauftragten.

Weiter ist geplant, dass Anfang nächsten Jahres in einer Klausurtagung die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Entwurf vorgestellt werden. Anschließend erfolgen die öffentliche Vorstellung der endgültigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen in einer Gemeinderatssitzung sowie der Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Zentrum-Nord" durch den Gemeinderat.