## Sanierung Gemeinde Fischerbach





Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich "Ortsmitte"

## Kurzfassung

Stand: 25. Oktober 2010 FP 7

| Inhalts           | sverzeichnis   |                   | Seite: |
|-------------------|--|-------------------|--------|
| <b>1.</b> 1.1 1.2 | Vorbemerkungen<br>Einleitung Vorbereitender Untersuchungen, Abgrenzung<br>Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen | (Plan 1:2.500)    | 3      |
| 2.                | Bestandsaufnahme und Analyse   |                   |        |
| 2.1               | Eigentumsverhältnisse  | (Plan 1:1.500)    | 5      |
| 2.2               | Alters- und Sozialstruktur, Bevölkerungsverteilung   | (Plan 1:1.500)    | 7      |
| 2.3               | Gebäudealter und Gebäudezustand  | (2 Pläne 1:1.500) | 9      |
| 2.4               | Gebäudenutzung   | (2 Pläne 1:1.500) | 11     |
| 2.5               | Verkehrsraum und Erschließung  |                   | 12     |
| 2.6               | Ortsbild und Freiflächengestaltung   |                   | 14     |
| 2.6.1             | Ortsbild und Gestaltwert der Gebäude   | (Plan 1:1.500)    |        |
| 2.6.2             | Zustand und Qualität der Freiräume   | (Plan 1:1.500)    |        |
| 3.                | Zusammenfassung der Konflikte und Mängel   |                   |        |
| 4.                | Sanierungsziele und Maßnahmen  |                   |        |
| 4.1               | Chancen und Ziele, Lösungsansätze  | (Plan 1:1.500)    | 22     |
| 4.2               | Allgemein erforderliche Maßnahmen  |                   |        |
| 4.3               | Bau- und Ordnungsmaßnahmen   |                   |        |
| 4.4               | Grundsätze für den Sozialplan  |                   |        |
| 5.                | Neuordnungskonzept   |                   |        |
| 5.1               | Grundsätze für die Neuordnung  |                   | 25     |
| 5.2               | Entwicklungsschwerpunkte und Maßnahmenbeschreibung   |                   |        |
| 6.                | Kosten- und Finanzierungsübersicht   |                   | 27     |
| 7.                | Wahl des Sanierungsverfahrens  |                   |        |
| 7.1               | Grundsätzliches  |                   | 31     |
| 7.2               | Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten  |                   |        |
| 7.3               | Das "Umfassende" Verfahren   |                   |        |
| 7.4               | Begründung für die Wahl des "Umfassenden "Verfahrens   |                   |        |
| 8.                | Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  |                   | 33     |
| 8.1               | Ergebnis, Abgrenzung   | (Plan 1:1.500)    |        |
| 8.2               | Vorschlag für die Sanierungssatzung  |                   |        |

## Bearbeitung:

Dipl.Ing. Petra Zeese Dipl.Ing. Heinz Lermann Dipl.Ing. Jan Christophers (MA) FREIE PLANUNGSGRUPPE 7
Büro für Gemeindeplanung und Architektur
Ludwigstrasse 57 . 70 176 Stuttgart
Tel. 0711/96782-0 . Fax 0711/96782-20
E - Mail: f p 7 @ f p 7 .de www.fp7.de

In Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung Fischerbach

## 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Einleitung Vorbereitender Untersuchungen, Abgrenzung

Die Gemeinde Fischerbach strebt die städtebauliche Entwicklung ihrer Ortsmitte an. Ziel der Entwicklung und Erneuerung ist die Beseitigung vorhandener Mängel, die Weiterentwicklung der Infrastruktur und die Steigerung der Zentralität und Attraktivität der Ortsmitte.

Für die Erneuerung der Ortsmitte wurde in einem 1. Schritt eine Grobanalyse / Voruntersuchung zur städtebaulichen Erneuerung der "Ortsmitte" von Schnitzer - Plank Architekten, Karlsruhe von 2008 mit folgendem Inhalt erarbeitet:

- Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände
- Gestaltungskonzept
- Maßnahmenplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf dieser Grundlage erfolgte die Antragstellung auf Aufnahme in das LSP zum Programmjahr 2010 von LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Regionalbüro Freiburg (künftig KE genannt) vom August 2009. Die Gemeinde Fischerbach wurde mit Bewilligungsbescheid vom 26.04.2010 durch das Regierungspräsidium Freiburg in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Zur Konkretisierung und Präzisierung der planerischen Zielsetzungen hat die Gemeinde Fischerbach im Sommer 2009 einen Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt (Wettbewerbsbetreuung durch Bäumle Architekten I Stadtplaner Darmstadt). Ziel des Wettbewerbs waren alternative Vorschläge und Ideen für die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung der Ortsmitte und Grundsatzüberlegungen für die bauliche Entwicklung für ein Feuerwehrgerätehaus und Bauhof und die funktionale Neuorganisation des Rathauses. Das Ergebnis des Wettbewerbs "Ortsmitte Fischerbach" vom 19. Oktober 2009 dient als Grundlage der weiteren Entwicklung der Ortsmitte.

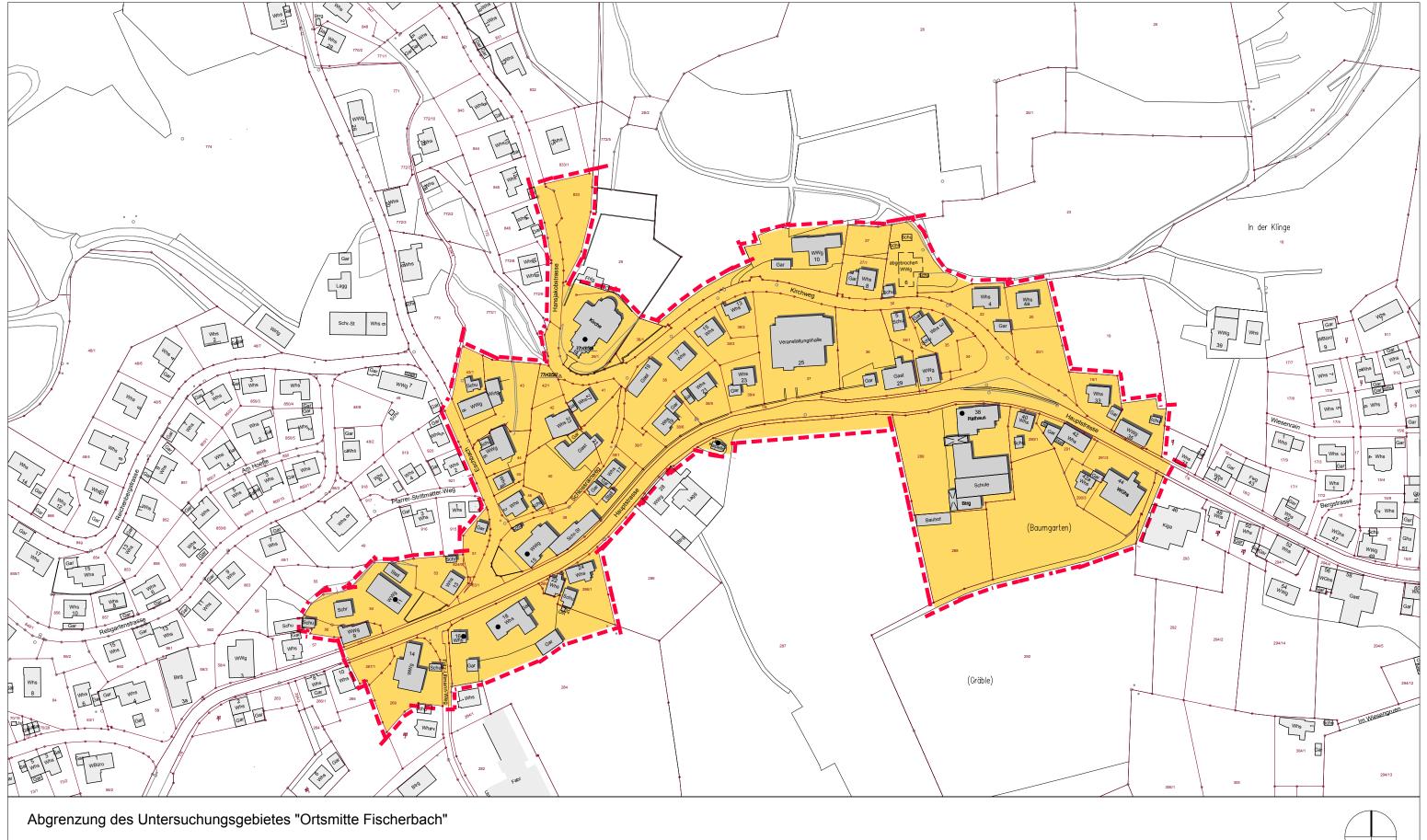
Die Belebung und die gestalterische Verbesserung des Ortszentrums ist eine wesentliche städtebauliche Aufgabe für die Zukunftssicherung der Gemeinde Fischerbach. Aufgrund der Komplexität der Aufgabe und des zu erwartenden Kostenrahmens beabsichtigt die Gemeinde Fischerbach, diesen Bereich des Ortszentrums aufgrund offensichtlicher Missstände als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Der Untersuchungsbereich umfasst das Gebiet der Ortsmitte mit ca. 6,26 ha Fläche. Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist im nachfolgenden Lageplan (Abb. 1) ersichtlich.

Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB. Am 05. Juli 2010 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Fischerbach den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu den im Lageplan abgegrenzten Gebiet. Der Beschluss wurde gemäß § 141 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (im Amtsblatt der Gemeinde Fischerbach am 09.07.2010).

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen hat die Gemeinde Fischerbach die FREIE PLANUNGSGRUPPE 7, Büro für Stadtplanung und Architektur, beauftragt (1. Preisträger des Wettbewerbs zur Gestaltung der Ortsmitte Fischerbach). Im vorliegenden Bericht sind die Ergebnisse der VU zusammengefasst. Bei der Erarbeitung der VU hat die KE, vertreten durch Herrn Hecker, Regionalbüro Freiburg, insbesondere bei der Kosten- und Finanzierungsübersicht und der Begründung zur Verfahrenswahl mitgewirkt.

#### 1.2 Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen sind gemäß § 141 BauGB durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu erhalten. Insbesondere sollen die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und Zusammenhänge untersucht werden.





Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Fläche des Untersuchungsgebietes ca. 6,26 ha



Einzeldenkmal



Prüfung der Denkmaleigenschaften



# Sanierung Ortsmitte Fischerbach Vorbereitende Untersuchungen

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

g des

Ingsgebietes

FREIE\*PLANUNGSGRUPPE 7

Birostir Stadtplanung und Architektur

Ludwigstroße 57 - 70176 Stutigart - Tel: 0711 /96782-0

Fre: 0711 / 96782-20 · Mail: 1p7 @ 1p7.de · www. 1p7.de

1:1.500 25.08.2010 982.10 Ulrike Bedringenserer · Peter Pedichlet · P
Diplomingenserer · Peter Architekten und Studiplaner

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse sind Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung des Gebiets und die Durchführung der Sanierung zu entwickeln. Die erforderlichen Daten werden durch eine Bestandsaufnahme mit Begehung des Gebiets und Befragung der von der Sanierung unmittelbar Betroffenen (Schlüsselpersonen) erhoben. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird auch die Einstellung zur Sanierung und die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter ermittelt.

Notwendig sind Sanierungsmaßnahmen unter anderem dann, wenn Missstände vorliegen, die nicht durch die Initiative eines einzelnen Bauherrn beseitigt werden können. Diese Missstände, aber auch die städtebaulichen Qualitäten werden in der Bestandsaufnahme erfasst.

Die Beurteilung der städtebaulichen Mängel, Missstände und Konflikte im Untersuchungsgebiet soll nach folgenden Kriterien erfolgen:

- Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich
  - der Belichtung, Belüftung, Besonnung von Wohnungen und Arbeitsstätten;
  - der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten;
  - der Zugänglichkeit der Grundstücke;
  - der Auswirkungen der vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten;
  - der Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand;
  - der Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen;
  - der vorhandenen Erschließung.
- Funktionsfähigkeit des Gebietes hinsichtlich
  - fließendem und ruhendem Verkehr;
  - der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion;
  - der infrastrukturellen Erschließung des Gebietes, Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen sowie Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebietes im engeren Verflechtungsbereich.

Darüber hinaus sollen die Vorbereitenden Untersuchungen auch analysieren, ob den unmittelbar Betroffenen durch die beabsichtigte Sanierung voraussichtlich Nachteile in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich entstehen werden. Nach Abschluss dieser detaillierten Untersuchung ist festzustellen, ob eine Sanierung im Sinne des BauGB erforderlich ist.

Die Durchführbarkeit der Sanierung wird durch Vorbereitende Untersuchungen für einzelne Teilgebiete in Verbindung mit der Erarbeitung von Maßnahmenplänen nachgewiesen.

Veränderungen führen oft zu einem Zielkonflikt zwischen dem Erhalt der historisch überlieferten Struktur und ihrer Anpassung an zeitgemäße bauliche und funktionale Erfordernisse und Nutzerwünsche. Konfliktbereiche sind u.a.:

- Nutzungen, Geschosshöhen, bauliche Dichte, Fenstergrößen, Dachaufbauten
- Wunsch nach pflegeleichten Materialien der Fassaden, Umsetzung energetischer Vorschriften
- Maßnahmen des fließenden und ruhenden Verkehrs, Freiräume.

Veränderungswünsche und Nutzungsansprüche erfordern daher eine ständige Beobachtung und Steuerung der privaten Maßnahmen. Das bedeutet, dass die Ortskernsanierung einer ständigen Betreuung und Beratung bedarf. Als Handlungsgrundlage dazu dienen die Maßnahmenpläne und Neuordnungskonzepte.

## 3. Zusammenfassung der Konflikte und Mängel

Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen deutlich, dass im Untersuchungsgebiet, der zentralen Ortslage von Fischerbach, erhebliche städtebauliche Missstände und Defizite nach § 136 Abs. 3 BauGB vorliegen. Diese liegen vorrangig in einer fehlenden räumlichen und funktionalen Ausbildung der Ortsmitte. Die Mängel bedürfen einer umfassenden planerischen Lösung und einer baulichen Umsetzung, da sonst in der Verfestigung nicht gewünschter Strukturen und nicht mehr rückholbarer Verlagerungen negative Auswirkungen für die Entwicklung der Ortsmitte zu erwarten sind. Die dargestellten Mängel erfordern und rechtfertigen die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff BauGB. Zur Behebung dieser Mängel ist eine Vielzahl von z.T. erheblichen Einzelmaßnahmen erforderlich.

Im einzelnen sind folgende Defizite oder Mängel festzustellen:

#### 3.1a Eigentumsverhältnisse / Mitwirkungsbereitschaft

- Hoher Anteil an Eigentümern, die direkt auf dem Grundstück wohnen.
- z.T. jedoch kein Interesse an der Sanierung aufgrund der Alterssituation oder noch nicht geklärter Ausrichtung möglicher Sanierungsmaßnahmen.
- Die Gemeinde benötigt zur Umsetzung wichtiger Sanierungsziele Teilgrundstücksflächen (Grunderwerb), z.T. sind Grundstücksneuordnungen zur Umsetzung baulicher Maßnahmen erforderlich.
- Aufgrund einer schriftlichen Haushalts- und Firmenbefragung und erster bereits geführter Gespräche mit Eigentümern kann insgesamt von einem guten Interesse an der Sanierung und einer positiven Mitwirkungsbereitschaft ausgegangen werden.

#### 3.1b Alters- und Sozialstruktur, Bevölkerungsverteilung

- Im Untersuchungsgebiet ist der Anteil älterer Menschen höher als in der Gesamtgemeinde.
- Es bestehen deutliche Unterschiede bei weiblichen und m\u00e4nnlichen Bev\u00f6lkerungsanteilen in den einzelnen Altersgruppen.
- 7 größere Hauptwohngebäude sind mit einer geringen Anzahl meist älterer Bewohner bewohnt, hier besteht zugleich ein umfassender Modernisierungsbedarf. Veränderungsbereitschaft kann nicht vorausgesetzt werden.
- 4 Hauptwohngebäude stehen leer bzw. sind nicht bewohnt, z.T. aufgrund von Veränderungsabsichten oder umfassenden Modernisierungsbedarf.
- Im Untersuchungsgebiet kann insgesamt ein hoher Anteil an Wohngebäuden mit mehreren Generationen, die unter einem Dach wohnen, festgestellt werden. Damit kann von einer insgesamt gut funktionierenden Sozialstruktur ausgegangen werden.
- Den Tendenzen zur Überalterung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet kann z.B. durch gezielte Anreize für junge Familien mit Kindern entgegen gewirkt werden. Daneben ist die Entwicklung und Umsetzung innovativer Wohnformen für betreutes Wohnen und für Mehrgenerationenwohnen bei Neubauvorhaben erforderlich.

#### 3.2 Gebäudealter und Gebäudezustand

Im Untersuchungsgebiet befinden sind insgesamt 41 Hauptgebäude, davon 4 öffentliche Gebäude (Kirche, Veranstaltungshalle, Rathaus, Schule). Von diesen 41 Gebäuden sind ca. 19 Gebäude vor 1900 errichtet worden, das entspricht ca. 46 % der Hauptgebäude. 22 Hauptgebäude, das entspricht ca. 54 % der Gesamtzahl der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet, wurden nach 1950 errichtet. Von den vor 1900 errichteten Gebäuden stehen 5 Gebäude als Einzeldenkmäler unter Denkmalschutz. Das Rathaus, als einziges Gebäude im Untersuchungsgebiet zwischen 1900 und 1950 errichtet, steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Mit der Darstellung der Baualterskartierung lässt sich die Siedlungsentwicklung nachvollziehen. Das alte Weilerdorf ist in seinem Kern noch ablesbar und stellt ein wertvolles Ensemble im Orts-

- gefüge und Ortsbild dar. Insgesamt besteht bei den älteren Gebäuden auch ein höherer Modernisierungsbedarf.
- Von den 41 Hauptgebäuden im Untersuchungsgebiet besteht für 16 private Gebäude ein umfangreicher Modernisierungsbedarf bzw. ein energetischer Sanierungsbedarf, das entspricht ca.
   43 % der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet.
- Für das Rathaus und die Brandenkopfhalle besteht ebenfalls ein Bedarf nach energetischer Sanierung und insbesondere beim Rathaus auch nach funktionaler Verbesserung, damit ist ein hoher finanzieller Aufwand zur Ertüchtigung beider Gebäude verbunden.
- Bei 27 % der privaten Hauptgebäude besteht ein geringer Modernisierungsbedarf und ca. 27 % befinden sich in einem guten Bauzustand, d.h. für diese Gebäude besteht im Rahmen der Sanierung kein Zuschussbedarf für Instandsetzungsmaßnahmen. Grundsätzlich besteht jedoch die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für ergänzende Maßnahmen am Grundstück oder Gebäude.

#### 3.3 Gebäudenutzung, Nutzung und Funktion

- 26 Hauptgebäude werden als reine Wohngebäude genutzt.
- 6 Gebäude bzw. Gebäudekomplexe weisen noch die typische Funktionstrennung in Wohngebäudeteil und landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteil z.T. mit Stallnutzungen unter einem Dach auf. Bei 2 Gebäudekomplexen besteht noch eine aktive landwirtschaftliche Nutzung, wobei in einem Fall eine Veränderung in einem räumlich sehr beengten Bereich vorgesehen ist. Bei den anderen bestehenden Gebäuden werden im Zuge von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zusätzliche Wohn- und Abstellbereiche geschaffen werden, dies ist jedoch zumeist mit einem erhöhten finanziellen Aufwand verbunden.
- Ein geringer Anteil der bestehenden Hauptgebäude wird derzeit nicht genutzt, da hier Veränderungsabsichten bestehen.
- 3 Grundstücke im Untersuchungsgebiet haben eine sehr kleine Grundstücksfläche, so dass kein oder nur ein geringer Freibereich für die Wohnnutzung verfügbar ist. Hier kann mittelfristig durch Neuordnung oder Grundstückszusammenlegung eine Verbesserung erzielt werden.
- Nutzungskonflikte mit landwirtschaftlicher Nutzung gibt es derzeit im Bereich Hauptstraße 15.
   Hier wird von einer Auslagerung der Viehhaltung als wichtige Stabilisierungsmaßnahme für die Ortsstruktur mit Schwerpunkt Wohnnutzung ausgegangen.
- Für die nicht mehr attraktiven und zeitgemäßen gastronomischen Nutzungen auf dem Schloßberg muss nach neuen Nutzungsschwerpunkten gesucht werden. Dabei ist insbesondere die Zufahrts- und Parkierungsproblematik in schwieriger topografischer Lage zu berücksichtigen.
- Insgesamt sollten publikums- und kundenintensive Nutzungen entlang der Hauptstraße zugeordnet und damit die Ortsmitte mit ihrer Versorgungsfunktion gestärkt werden.

#### 3.4 Verkehr, Erschließung und öffentliche Räume

- Für alle öffentlichen Gebäudenutzungen besteht ein hoher Parkierungsbedarf, der bisher nur sehr unzureichend nachgewiesen werden kann (u.a. Baulasten für die Brandenkopfhalle).
- Das Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße ist überwiegend durch Ziel- und Quellverkehr der Gemeinde selbst geprägt.
- Aufgrund der Straßentrassierung und der Ausgestaltung wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit häufiger überschritten. In Verbindung mit der topografischen Situationen ist damit das Queren der Hauptstraße für Fußgänger erschwert.
- Insbesondere der Vorbereich vor dem Rathaus ist für Fußgänger relativ unübersichtlich, dazu kommt eine starke, optische Bevorrechtigung des fahrenden Verkehrs durch die Doppelerschließung des Kirchweges.
- In der Ortsmitte sind keine attraktiv gestalten Aufenthaltsbereiche vorhanden, die als Treffpunkt zum Verweilen oder für Markt- und Festnutzungen geeignet wären.
- Auch im Einmündungsbereich des Eschbachs sind die Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr sehr großzügig dimensioniert, sodass in der Regel zu schnell gefahren wird. Insbesondere im Bereich der Bushaltestelle fehlt eine Querungshilfe für Fußgänger.

## 3.5 Ortsbild und Freiflächengestaltung

- Von den 41 Gebäuden im Untersuchungsgebiet können ca. 14 Gebäude (ca. 34 %) insgesamt positive Gestaltqualitäten aufweisen. Die Gebäude entsprechen jeweils einem eigenständigen Gebäudetypus i.V. mit ihrem Gebäudealter in diesem Landschaftsraum. Bei diesen ortsbildprägenden Gebäuden sind häufig auch noch wertvolle bauliche Details wie Dachüberstände, Fensterläden, typische Gliederungselemente mit Holzverkleidungen usw. vorhanden.
- 26 Hauptgebäude (ca. 63 % der gesamten Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet) können als gestalterisch neutral eingestuft werden. Bei Gebäudemodernisierungen sollte hier durch eine gesamtheitliche Fassadengestaltung eine Verbesserungen für das Ortsbild erreicht werden. Bei den Modernisierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen ist insbesondere auf ein klare und einfache, ortstypische Architektursprache zu achten, handwerkliche Tradition und ortstypische Materialien sollten verstärkt Anwendung finden bzw. sollen auch wider belebt werden.
- Eine wesentliche fernwirksame Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild hat die Dachlandschaft. Auch hier ist bei Umbau- und Modernisierungsvorhaben auf eine harmonische Gesamtgestaltung des Gebäudes bzw. Ensembles zu achten. Als Dachdeckungsmaterialien sollten rote bis rotbraune, nicht engobierte Ziegel als prägendes Dachdeckungsmaterial zur Verbesserung des Ortsbildes festgeschrieben werden.
- Bei der Analyse der Gestaltung der privaten Freiflächen im Untersuchungsbereich ist festzustellen, dass ein Teil der Freiflächen im Sinne des Ortsbilds positiv gestaltet und damit besonders typisch und gestaltbildprägend eingestuft werden können. Bei den anderen privaten Freiflächen, die als neutral gestaltet eingestuft wurden, besteht ein Aufwertungspotential. Dieses kann insbesondere durch Bepflanzung, u.a. mit Obstbäumen und die Gestaltung der befestigten Flächen erreicht werden.
- Gestaltungsmängel sind insbesondere im öffentlichen Verkehrsraum und angrenzender Grundstücksbereiche bei der Einmündung Eschbach in die Hauptstraße (Dorfplatz Weiler) und vor dem Rathaus festzustellen.
- Aber auch im Bereich des Schlossberges sind private Freiflächen aufgrund der bisherigen Nutzungen und bestehender Veränderungsabsichten in einem deutlich verbesserungswürdigen Zustand.
- Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen hat eine große Bedeutung für das Ortsbild von Fischerbach. Daher sind im öffentlichen Bereich umfassende gestalterische Verbesserungsmaßnahmen auch i.V. mit Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Schaffung von Parkierung geplant.
- Für die privaten Freibereich wird Beratung und Betreuung für eine Verbesserung des Ortsbildes notwendig werden.
- Fehlende Wegeverbindung zum Kirchberg von der Hauptstraße aus.

## 4. Sanierungsziele und Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der nachfolgend in den wesentlichen Inhalten dargestellten Zielvorstellungen und Planungsvorgaben zur Rahmenplanung für die Sanierung "Ortsmitte" wurde auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsanalyse das Neuordnungskonzept entwickelt. Dieses wiederum ist Grundlage für die im Plan dargestellten Ordnungs- und Baumaßnahmen und den dafür erforderlichen Kostenrahmen.

Die Ziele und Maßnahmen des Neuordnungskonzepts sind mit den Entscheidungsgremien der Gemeinde abgestimmt. Entsprechend dem Fortgang bei der Durchführung der Sanierung sollen die Maßnahmen auf der Grundlage der unten dargestellten Ziele zur städtebaulichen Rahmenplanung weiterentwickelt werden. Die Planungsziele sind im Plan "Neuordnungskonzept und Entwicklungsschwerpunkte" stichpunktartig beschrieben.

#### 4.1 Chancen und Ziele, Lösungsansätze

#### Übergeordnete Ziele

- historischer Dorfkern, Pflege und Herausarbeitung der historischen Situation, Stärkung der Identität (ehemaliges Weiler - Dorf)
  - Erhalt und Pflege besonderer ortsbildprägender Ensemble
  - Sicherung oder Herausarbeitung prägnanter topografischer Situationen
- neue Ortsmitte, Gestaltung einer attraktiven, zeitgemäßen Ortsmitte,
   Sicherung der Lebensfähigkeit und Anziehungskraft als Ortszentrum
  - Erhaltung und/oder Schaffung von Raumkanten oder Ortsrandsituationen, bauliche Arrondierung der Ortsmitte
  - Konzentration öffentlicher / halböffentlicher Einrichtungen
  - Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche / öffentliche Räume ("Anger")
  - Schaffung ausreichender Parkierungsangebote
  - Stärkung der Wohnfunktion in der Ortsmitte, z.B. Ansiedlung innovativer Wohnformen für ältere Menschen
- Bezug zur Landschaft (Blick- und Wegeverbindungen, Ortsränder) stärken und als wichtigen Naherholungsraum verbessern
  - Sicherung bzw. Wiederherstellung der fernwirksamen Lage oder von Blickbeziehungen von Gebäuden oder topografischen Situationen
  - Pflege des Ortsrandes
  - Verbesserung der Wege- /Erschließungs- / Zugangssituationen
  - Gestaltung und Pflege innerörtlicher Grünbestände

#### **Eigentumsverhältnisse**

- stärkere Bindung von Eigentümern durch Attraktivität der Ortsmitte (Infrastruktur, Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen, Verkehrsberuhigung, Parkierung etc.)
- Bindung von Eigentümern, die auf ihrem Grundstück selbst wohnen, sollte auch für anstehende Umbau-/ Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen Beachtung finden, dabei sollten vor allem Familien mit Kindern in Betracht gezogen werden
- Vorkaufsrecht für die Gemeinde Fischerbach zur Umsetzung wichtiger Ziele der Gemeindeentwicklung sichern

#### Bevölkerung

- Sicherung und Stärkung einer relativ ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur mit einer ausgewogenen Mischung der Altersgruppen
- Stabilisierung der Wohnnutzung und Erhalt und Entwicklung der Mischnutzung

#### Gebäudezustand und Baustruktur

- Instandsetzung, Modernisierung und Nutzbarmachung erhaltenswerter Bausubstanz, energetischen Optimierung durch umfassende bzw. energetische Sanierung der Gebäude
- Behebung funktionaler M\u00e4ngel zur Stabilisierung der Nutzungen durch Umbau- und Erneuerungsma\u00dfnahmen zur Verbesserung des r\u00e4umlichen Angebotes f\u00fcr Terti\u00e4rnutzungen und Wohnen
- Neubaumaßnahmen zur Stabilisierung der Nutzungen, Nutzungsintensivierung, Schließen von Baulücken bzw. Brachflächen und Bildung neuer Raumkanten
- Entwicklung von energetischen Konzepten für die ganze Ortslage (Nahwärmeversorgung)

#### Gebäudenutzung, Nutzungen und Funktion

- Sicherung einer attraktiven Nutzungsmischung und Stärkung von lebensfähigen Tertiärnutzungen, andererseits Sicherung und Aufwertung / Stärkung der Wohnnutzung
- Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung i.V. mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Umgestaltung der öffentlichen Räume

#### Verkehr, Erschließung und öffentliche Räume

- Verringerung der Verkehrsbelastung durch Umgestaltung und Verlangsamung des Haupterschließungsverkehrs entlang der Hauptstraße (gesamtörtlicher Lösungsansatz),
- verkehrsberuhigende Maßnahmen wie Geschwindigkeitsreduzierung, Schaffung von Querungshilfen etc.,
- funktionale Verbesserung der Hauptstraße in der Ortsmitte durch Anpassung der Gehwegbreiten, der Geschäftsvorzonen und Radwegeführung, Überlegungen zu gemischten Verkehrsflächen (ähnlich dem Modell "shared space")
- Schaffen einer Platzfläche "Anger", u.a. für Marktnutzung und Dorffeste
- Stärkung der räumlichen und Fußwegeverbindung zum Kirchberg durch städtebauliche Gestaltung
- Verbesserung des Angebotes für öffentliche und private Stellplätze durch Schaffung und Neuordnung zentraler Parkierungsschwerpunkte für öffentliche und private Parkierung

Die Neuordnung des Verkehrs, die sowohl die Belange der Bewohner und Besucher als auch die Entwicklung der Geschäftswelt berücksichtigt, ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für die Sanierung der Gemeinde. Oberstes Ziel sollte die Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Bewohner, Besucher und Gewerbetreibende sein.

#### Ortsbild und Gestaltung

- Pflege und Herausarbeitung der historischen Situation im historischen Dorfkern
- Erhalt und Pflege besonderer ortsbildprägender Ensemble
- Gestalterische Aufwertung durch Gestaltungsrichtlinien für den öffentlichen Raum, Gestaltung der öffentl. Möblierung, Beleuchtung etc..
- Stärkung der Raumkanten und der Ortsstruktur entlang der Hauptstr. i.V. mit dem neuen Anger

## Zustand und Qualität der Freiflächen

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Straßen und Platzräumen durch Umgestaltung und verkehrsrechtliche Regelungen
- funktionale und qualitative Aufwertung von Freiflächen
- Herstellung des Angers als Aufenthaltsbereich mit neuen Nutzungen
- bessere Erreichbarkeit von Naherholungsräumen außerhalb des Gebietes
- Aktivierung und Umgestaltung privater Frei- und Hofbereiche als nutzbare Grünflächen
- Beachtung der Belange von behinderten Menschen nach DIN 18024, Teil 1

#### 4.2 Allgemein erforderliche Maßnahmen

- Städtebauliche Rahmenplanung / Neuordnungskonzept mit integrierten Maßnahmen und Prioritäten
- Sanierungssatzung = f\u00f6rmliche Festlegung als Sanierungsgebiet
   (Sanierungsrechtliche Genehmigung anhand der Ziele und Zwecke der Sanierung)
- Sanierungsbebauungsplan = rechtliche Sicherung der Sanierungsziele
- Öffentlichkeitsarbeit
   Durchführung von Informationsveranstaltungen, ggf. Info-Texte zu Umgestaltungsmaßnahmen

#### 4.3 Bau- und Ordnungsmaßnahmen

(Plan M 1:1.500)

Aus der Überlagerung der dargestellten Untersuchungsergebnisse ergeben sich zahlreiche Einzelmaßnahmen sowie mehrere Bereiche, die zu Erneuerungsschwerpunkten zusammengefasst werden, da eine städtebauliche Neuordnung in diesen Bereichen weitgehend nur durch die Mitwirkung mehrerer Beteiligter sowie durch die Kombination verschiedener Maßnahmen sinnvoll und möglich erscheint.

Neben diesen Schwerpunkten sind vor allem zur Verbesserung der Wohnsituation und zur Steigerung der Attraktivität der Einkaufsbereiche verschiedene Maßnahmen an Gebäuden/ Gebäudegruppen sowie im öffentlichen Straßenraum erforderlich. Eine Zusammenfassung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist im Plan "Ordnungs- und Baumaßnahmen" dargestellt.

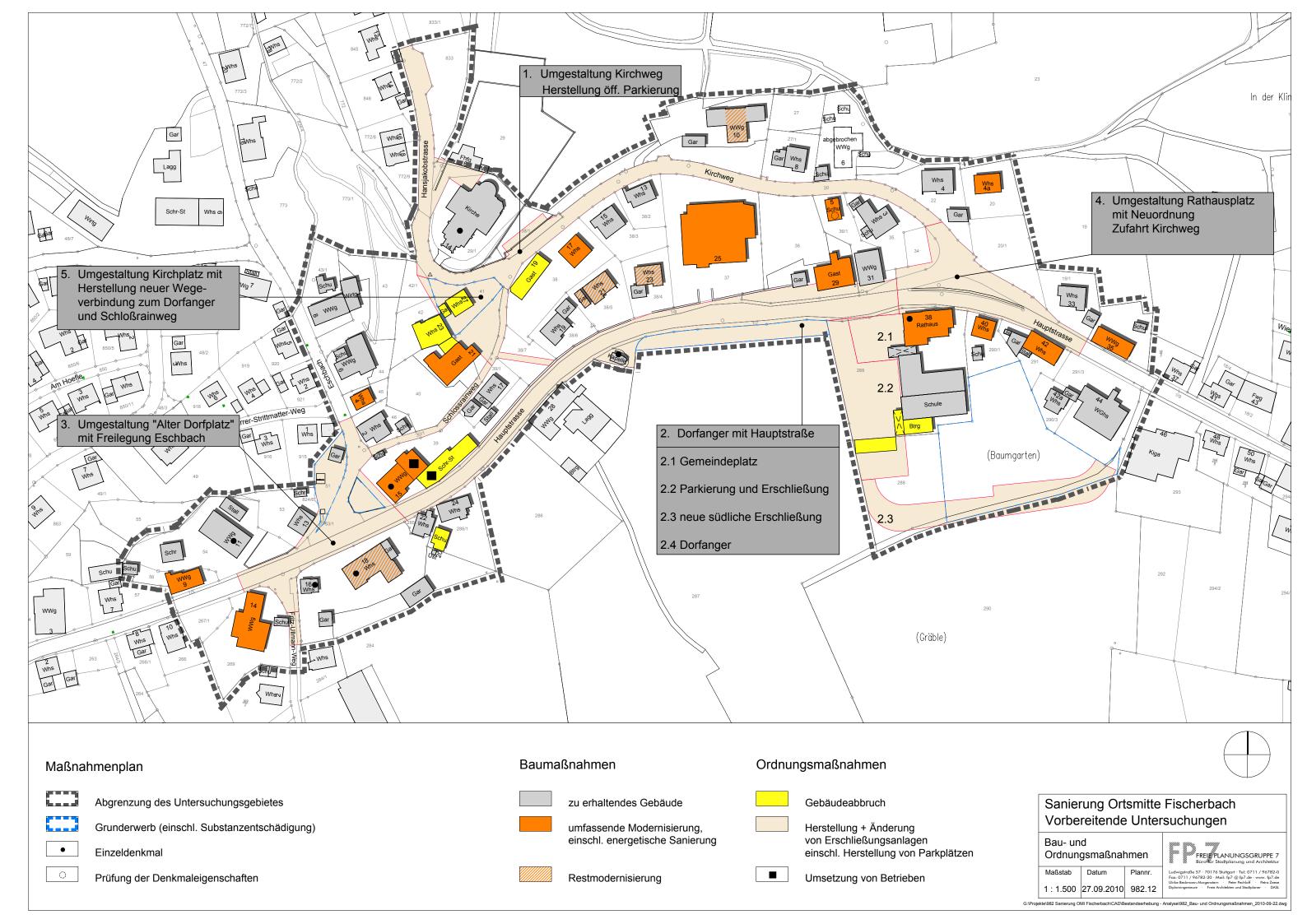
Um die oben aufgeführten Ziele zu erreichen, müssen integrierte Planungsschritte folgen. Grundlage ist das Neuordnungskonzept als integrierten städtebaulichen Rahmenkonzeption mit der Darstellung von Entwicklungsschwerpunkten.

Bei den umzusetzenden Maßnahmen wird zwischen Baumaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen unterschieden. Insgesamt sind umfassende <u>Baumaßnahmen</u> erforderlich, die hier nur beispielhaft aufgeführt werden:

- energetische Sanierung und behindertengerechte Umgestaltung des Rathauses
- Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden (energetische Sanierung),
   Teil- oder Restmodernisierungen von privaten Gebäuden
- Umbau und Erweiterung von Gebäuden i.V. mit gestalterischer Aufwertung
- Neubau Feuerwehrgerätehaus und Bauhof in integrierter Ortslage zur Stärkung der Ortsmitte
- Neubau von Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen, Wohnen und Dienstleistung

Erforderlich sind zudem Ordnungsmaßnahmen, die hier beispielhaft aufgeführt werden:

- Erwerb und Neuordnung von Grundstücken
- Abbruch von Gebäuden
- Umsetzung von Betrieben
- Umgestaltung von öffentlichen Straßen- und Platzräumen,
- Neubau von öffentlichen Stellplätzen (u.a. Landschaftsfenster am Rathaus)
- Herstellung attraktiver Wegeverbindungen



#### 4.4 Grundsätze für den Sozialplan

#### 4.4.1 Allgemeines

Die Umsetzung der Sanierungsziele können Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet berühren. Die Gemeinde soll, sobald dies nach dem Stand der weiteren Vorbereitung der Sanierung und Konkretisierung des Neuordnungskonzepts möglich ist, Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können (Sozialplan nach §180 BauGB).

#### 4.4.2 Wohnen

Sozial schwächere Gruppen benötigen bei der Realisierung des Sanierungskonzepts ggf. besondere Unterstützung. Mehrfache Umsetzungen sind möglichst zu vermeiden. Ersatzwohnraum ist, wenn notwendig, rechtzeitig und zu zumutbaren äußeren und wirtschaftlichen Bedingungen bereitzustellen. Die Gemeinde wird eine vorausschauende, sanierungsbegleitende Wohnraumbewirtschaftlung betreiben und sich frühzeitig um geeignete Ersatzobjekte bemühen.

Bei den Eigentümern besteht meist eine starke Bindung an den Wohnort. Auf den Erhalt und ggf. die Neubildung von Eigentum wird deshalb besonderer Wert gelegt. Bei Neubaumaßnahmen können die Eigentümer selbst als Investoren auftreten oder sich beteiligen.

#### 4.4.3 Betriebe

Die wirtschaftliche Situation der bestehenden Betriebe im Sanierungsgebiet und im gesamten Gemeindegebiet muss bei den Neuordnungsmaßnahmen berücksichtig werden.

Notwendige Betriebsverlagerungen werden im Einzelfall in enger Anstimmung mit den Betriebsinhabern stattfinden. Die Umsetzungskosten können bis zu einem bestimmten Betrag von der Gemeinde entschädigt werden. Außerdem wird die Gemeinde diesen Betrieben bei der Suche nach einem neuen Standort bzw. bei der Beschaffung von Ersatzraum behilflich sein.

## 5. Neuordnungskonzept

#### 5.1 Grundsätze für die Neuordnung

Neuordnungskonzepte sind als Leitlinien zu verstehen, die eine grundsätzliche Lösung für die Sanierungsarbeit aufzeigen. Die Neuordnungskonzepte sollten mit einer kommunalen Selbstbindung als Handlungskonzepte betrachtet werden, einschließlich dem Maßnahmenkonzept und der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Eine rechtsverbindliche Wirkung der Neuordnungskonzepte selbst gibt es nur insoweit, als sie die Ziele und Zwecke der Sanierung im Sinne des BauGB darstellen. Eine verbindliche Rechtswirkung entsteht erst durch die Umsetzung in Bebauungspläne für einzelne Teilbereiche. Neuordnungskonzepte sind also auch als Vorstufe zu einem Bebauungsplanentwurf zu verstehen, in dem die Grundsätze für die Art der baulichen Nutzung, die Erschließung, die Bauweise, die Gestaltung und die notwendigen Maßnahmen dargestellt werden.

Bedarfsbezogen müssen künftig weitere detaillierte Neuordnungskonzepte erarbeitet werden, insbesondere in Bereichen, in denen Gebäudeabbrüche und Neuordnungsmaßnahmen notwendig werden. Dabei müssen die Wünsche und Bedürfnisse der betreffenden Eigentümer und Bewohner berücksichtigt werden, aber auch eine geordnete Entwicklung im Sinne einer Verbesserung für die gesamte Ortsmitte erreicht werden.

## 5.2 Entwicklungsschwerpunkte und Maßnahmenbeschreibung

(Plan 1:1.500)

Das Neuordnungskonzept ist in räumlich und funktional geordnete Entwicklungsschwerpunkte gegliedert und mit einer Maßnahmenbeschreibung ergänzt.

Die beabsichtigten einzelnen Bau- und Ordnungsmaßnahmen sind in der folgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht (ohne Neubauvorhaben) aufgeführt und mit geschätzten Kosten hinterlegt. Entsprechend der Finanzierbarkeit und Prioritätengebung durch den Gemeinderat können die Maßnahmen im Rahmen der Sanierung schrittweise umgesetzt werden.

## A Stärkung der Ortsmitte

- 1. Verkehrsberuhigter Dorfplatz (Anger)
- 2. Landschaftstreppe (Freiraum mit Parkierung)
- 3. integrierter Standort für Neubau Feuerwehrgerätehaus und Bauhof
- 4. neue Fahrerschließung + Panoramaweg / -straße
- 5. Umgestaltung Vorbereich Rathaus mit attraktivem Haupteingang
- 6. neue Straßeneinmündung Kirchweg
- 7. Freiraumsicherung für die Kapelle
- 8. mögliche Bebauung für Wohnen und zentrale Nutzungen
- 9. mögliche Hotelerweiterung
- 10. Erweiterung öffentliche Nutzung, Betreuung etc.

## B Eschbachplatz ("Weiler" = altes Dorf)

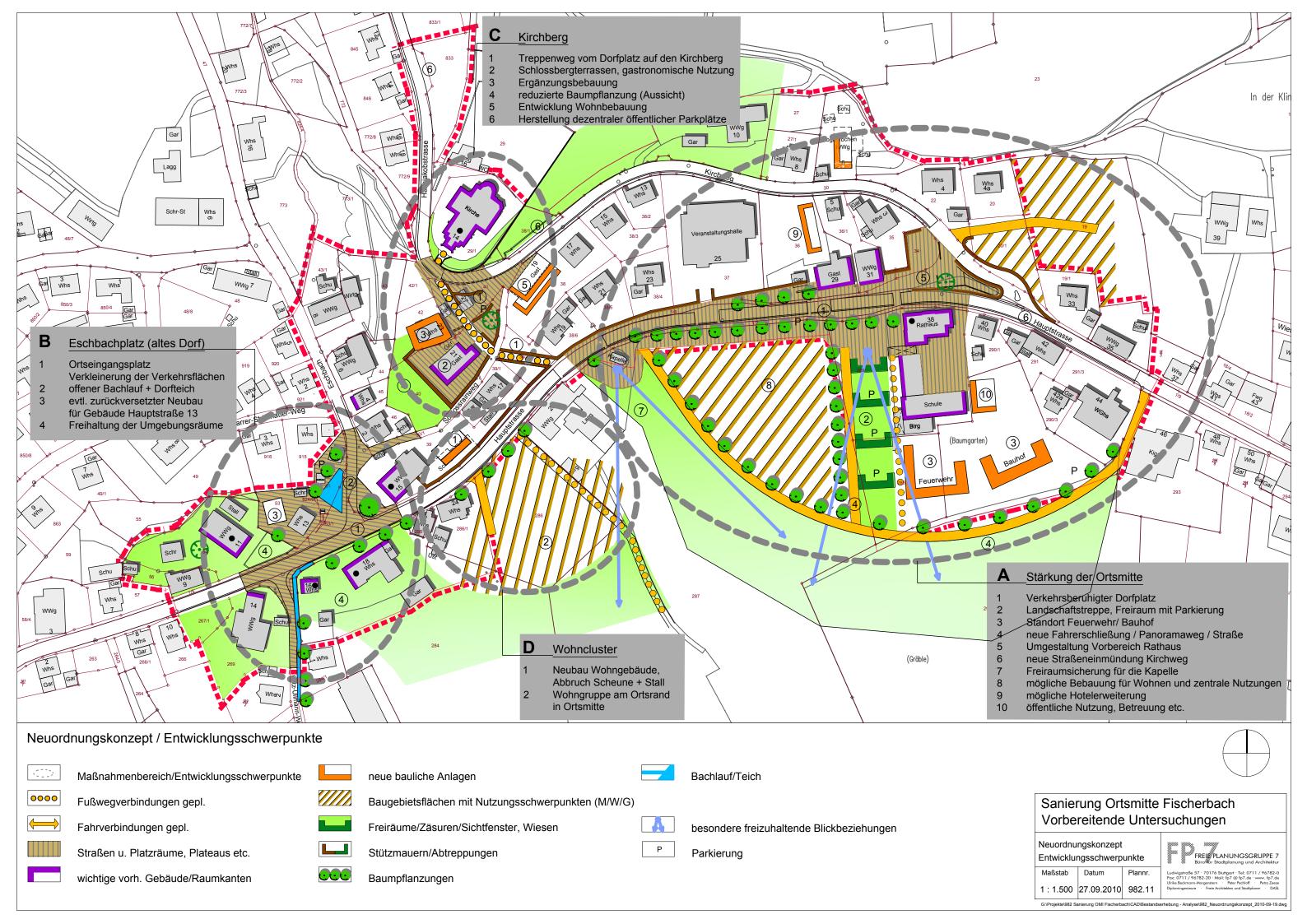
- 1. Ortseingangsplatz, Reduzierung der Verkehrsflächen
- 2. Offenlegung des Eschbachs + Herstellung eines Dorfteichs
- 3. evtl. zurückgesetzter Neubau (Ersatz für Hauptstr.13)
- 4. Freihaltung bzw. offene Gestaltung der privaten Freiräume
- 5. Sicherung und Pflege des typischen Gebäudeensembles

## C Kirchberg

- 1. Treppenweg vom Dorfplatz auf den Kirchberg
- 2. Schloßbergterrassen, Umgestaltung und Verbesserung der Freibereiche und Wegeverbindungen in die Ortsmitte / Hauptstraße
- 3. exponierte gastronomische Nutzung, Umgestaltung und Neuordnung der Bebauung
- 4. reduzierte Baumpflanzung (Aussicht und Blickbeziehung auf die Kirche und den Schloßberg verbessern)
- 5. Entwicklung Wohnbebauung (z.B. hochwertiges (Ferien-) Appartementwohnen, jedoch kein betreutes Seniorenwohnen)
- 6. Herstellung dezentraler öffentlicher Parkplätze für Kirche und Gastronomie und Verbesserung des Kirchenvorbereichs

### D Wohncluster

- 1. Abbruch des Nebengebäudes, hangseitiger Neubau mit Wohnnutzung
- 2. Neubau Wohngruppe mit Einfamilienhäusern am Ortsrand und in der Ortsmitte



## 6. Kosten- und Finanzierungsübersicht:

## Förderrahmen

Im Neuordnungskonzept mit den Entwicklungsschwerpunkten (Plan 10) und dem zugehörigen Ordnungsund Baumaßnahmen (Plan 12) sind alle wesentlichen Maßnahmen dargestellt, die zur Behebung aller erfassten städtebaulichen Missstände und Mängel im Kernbereich des Untersuchungsgebiets durchzuführen sind.

Für die Abdeckung der notwendigen Maßnahmen im Gesamtgebiet wäre ein weitaus höherer Förderrahmen erforderlich.

Mit dem Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets muss dieser Förderrahmen eingehalten sein oder die Gemeinde übernimmt per Erklärung die Mehrkosten.

Die nachfolgende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist nach der Einteilung des derzeit gültigen Landessanierungsprogramms (LSP) gegliedert und enthält die voraussichtlich förderfähigen Kosten (T€) auf der Grundlage des vorläufigen Maßnahmenplans.

( alle Kostenangaben sind Brutto.- Kosten )

|    | Vorbereitende Untersuchung   | Menge<br>/Kosten | Einheit        |             | Kosten       | Kosten            | Kosten                     |
|----|------------------------------|------------------|----------------|-------------|--------------|-------------------|----------------------------|
|    |                              | € /<br>Einheit   | (m², m³<br>t,) | Bemerkungen | gesamt<br>T€ | förderfähig<br>T€ | nicht<br>förderfähig<br>T€ |
|    | Übersicht                    |                  |                |             |              |                   |                            |
| 1. | Vorbereitende Untersuchungen |                  |                |             | 22           | 22                | 0                          |
| 2. | Weitere Vorbereitung         |                  |                |             | 120          | 120               | 0                          |
| 3. | Grunderwerb                  |                  |                |             | 887          | 832               | 55                         |
| 4. | Sonstige Ordnungsmaßnahmen   |                  |                |             | 2.701        | 2.537             | 164                        |
| 5. | Baumaßnahmen                 |                  |                |             | 2.240        | 1.400             | 840                        |
| 6. | Sonstige Maßnahmen           |                  |                |             | 0            | 0                 | 0                          |
| 7. | Vergütungen                  |                  |                |             | 80           | 80                | 0                          |
|    | Summe Ausgaben               |                  |                |             | 5.746        | 4.733             | 1.013                      |
|    | Summe Einnahmen              |                  |                |             | 295          | 295               | 0                          |
|    | Finanzierungsbedarf          |                  |                |             | 5.451        | 4.483             | 1.013                      |

| D | Förderrahmen   |             |  |  |        |        |
|---|--|-------------|--|--|--------|--------|
|   | Anteil LSP 66  | 0 %         |  |  | 2.690  |        |
|   | Anteil Gemeinde 40   | 0 %         |  |  | *1.793 |        |
|   | nicht förderfähige Kosten                                  |             |  |  |        | *1.013 |
|   | * von der Gemeinde aufzubrin<br>Finanzierungsmittel gesamt | ngende<br>t |  |  | *2.806 |        |

## 7. Wahl des Sanierungsverfahrens

#### 7.1 Grundsätzliches

Das Baugesetzbuch (BauGB) kennt zwei Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie unterscheiden sich vor allem durch die Intensität der Maßnahmen, mit der die Gemeinde auf die Entwicklung der Bodenpreise, den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt.

- "Umfassendes" Sanierungsverfahren oft auch "klassisches" oder "herkömmliches" Verfahren genannt
- "Vereinfachtes" Sanierungsverfahren.

Bei der Entscheidung zur Verfahrenswahl hat die Gemeinde keine Wahlmöglichkeit. Das BauGB geht davon aus, dass auf den Einzelfall jeweils nur das eine oder das andere Verfahren angewendet werden kann, für das sich die Gemeinde dann auch entscheiden muss (siehe § 142 Abs. 4 BauGB).

Die Entscheidung für das eine oder andere Verfahren muss deshalb sorgfältig vorbereitet und durch die Erkenntnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen begründet sein.

#### 7.2 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen Vorschriften zum Städtebaurecht im BauGB kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften sowohl im "vereinfachten" als auch im "umfassenden" Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 Allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem f\u00f6rmlich festgelegten Sanierungsgebiet
- § 27 a Abs. 1, Satz 2 über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Sanierungsoder Entwicklungsträgers
- § 87 Abs. 3, Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 88 Satz 2 über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- § 89 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat
- §§ 144 und 145 über die Genehmigung von Vorhaben, Teilung von Grundstücken und Genehmigung sonstiger Rechtsvorgänge
   Hier ist zu beachten, dass im "vereinfachten" Verfahren Teile dieser Vorschriften ausge-
- §§ 164 a und 164 b über den Einsatz von Städtebaufördermitteln
- §§ 180 und 181 über Sozialplan und Härteausgleich
- §§ 182 186 über Miet- und Pachtverhältnisse

schlossen werden können.

- § 245 Abs. 1 über die Anwendung der förderrechtlichen Bestimmungen des früheren Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG)

Der Unterschied zwischen dem vereinfachten und dem umfassenden Verfahren besteht im Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuchs (BauGB). Diese nur im umfassenden Verfahren geltenden Vorschriften regeln insbesondere:

die Preisprüfung bei privaten Rechtsgeschäften (§ 153 Abs.2 BauGB)

- die Bemessung des Kaufpreises beim Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde (§ 153 Abs.3 BauGB) und deren Veräußerung zum sanierungsbedingten Neuordnungswert (§ 153 Abs.4 BauGB)
- die Erhebung und Bemessung des Ausgleichsbetrags (§ 154 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren finden die o.g. Vorschriften im Gegensatz zum umfassenden Verfahren keine Anwendung.

#### 7.3 Das "Umfassende" Verfahren

Dem umfassenden Sanierungsverfahren (auch klassisches Sanierungsverfahren) gem. §§ 152ff BauGB liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende, bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die lediglich durch die Sanierung eintreten. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass beim Vorliegen städtebaulicher Missstände, die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Deshalb findet das Erschließungsbeitragsrecht keine Anwendung.

#### 7.4 Begründung für die Wahl des "Umfassenden" Verfahrens

Das geplante Sanierungsgebiet "Ortsmitte" ist mit ca. 5,90 ha Größe ein Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen.

Im geplanten Sanierungsgebiet sind z.T. durchgreifende Sanierungsmaßnahmen notwendig. Die vorgesehenen Maßnahmen liegen entsprechend der Kostenanteile vorwiegend im öffentlichen Bereich (Verbesserung der städtebaulichen Situation, der Verkehrsverhältnisse, der Funktion des Gebietes und des Gemeinbedarfs). Hier überwiegen die Funktionsschwächen. Für die Umsetzung wesentlicher Sanierungsmaßnahmen muss die Gemeinde umfangreichen Grunderwerb tätigen und in Teilen des Erneuerungsgebiets Grundstücksneuordnungen vornehmen.

Weiteres Sanierungsziel ist die Entwicklung und Stärkung der Ortsmitte als funktionsfähiges Mischgebiet, insbesondere durch weitere Verkehrsberuhigung und Umgestaltung der öffentlichen Räume. Weitere Maßnahmen ergänzen das Sanierungsziel, die Ortsmitte als Standort für das Wohnen zu erhalten und fortzuentwickeln und für die private Infrastruktur in Form von Einzelhandel und Dienstleistungen weiter zu stärken.

Durchgreifende Modernisierungen und Instandsetzungen und insbesondere die energetische Erneuerung der Gebäudesubstanz sind ebenfalls ein wesentliches Sanierungsziel. Einzelne Betriebsverlagerungen können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde wird im Rahmen der Sanierung einerseits aktiv die Umsetzung der öffentlichen Maßnahmen betreiben und bei privaten Maßnahmen steuernd und initiierend die bestehenden Erneuerungskräfte unterstützen.

Alle privaten Maßnahmen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

Aus alledem ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB erforderlich ist. Sie sind deshalb anzuwenden.

Der Gemeinde wird daher vorgeschlagen, die Sanierung "Ortsmitte" im umfassenden Verfahren durchzuführen. die besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 152 bis 156a BauGB finden damit Anwendung.

Mit der Wahl des Umfassenden Verfahrens erfolgt eine Preiskontrolle und -bindung und eine ggf. Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (Ausgleichsbetrag). Dafür kommt das Erschließungsbeitragsrecht gem. § 20 ff. und § 33 ff. KAG grundsätzlich nicht zur Anwendung (Erschließungsbeiträge).

## 8. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

#### 8.1 Ergebnis, Abgrenzung

Der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen kommt zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und Mängel vorhanden sind, die Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen. Die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortsmitte" nach § 142 Abs. 3 BauGB liegen vor.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass für die Grundstücke 43, 43/1 und 44 (Eschbach 6 und 8) keine Maßnahmen im Rahmen der Sanierung notwendig sind und derzeit keine Mitwirkungsbereitschaft besteht. In Abstimmung mit der Verwaltung werden die Grundstücke Fl.Nr. 43, 43/1, 44 und 286/1 nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Der Gemeinde Fischerbach wird daher empfohlen, das Sanierungsgebiet in der Abgrenzung des Untersuchungsgebiet gem. Abgrenzungsplan, jedoch ohne die vorgenannten Grundstücke förmlich festzulegen.

Aufgestellt: Stuttgart, 25. Oktober 2010 FREIE PLANUNGSGRUPPE 7

## 8.2 Vorschlag für die Sanierungssatzung

## Satzung der Gemeinde Fischerbach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte" gemäß § 142 BauGB

Aufgrund von § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts (BGBI. I Nr. 50 vom 06.08.2009 S. 2585) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. S. 582), zuletzt § 58 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Juli 2010 (GBI. S. 555, 558), erlässt die Gemeinde Fischerbach folgende Satzung:

## Satzung

## § 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 5,90 ha umfassende Gebiet wird hiermit zur Behebung der städtebaulichen Missstände als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet "Ortsmitte".
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan (Maßstab 1:1.500) vom 15.10.2010 (Plan Abgrenzung des Sanierungsgebiets "Ortsmitte", erstellt von FP7 am 15.10.2010) abgegrenzten Fläche.
- (3) Der Lageplan im Maßstab 1:1.500 mit den äußeren Grenzen des Sanierungsgebietes "Ortsmitte" ist Bestandteil dieser Satzung und kann in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Fischerbach während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann eingesehen werden.
- (4) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

### § 2 Verfahren

- (1) Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung.
- (2) Die Frist, innerhalb derer die Sanierungsmaßnahme abgeschlossen werden soll, endet am 31.12.2018.

## § 3 Genehmigungspflichten

- (1) Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.
- (2) Im Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu.

#### § 4 Inkrafttreten

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

| Fischerbach, den     |
|----------------------|
| Gemeinde Fischerbach |
|                      |
|                      |
|                      |
|                      |
| Armin Schwarz        |
| Bürgermeister        |

#### Hinweise:

Eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Fischerbach geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Sollte die vorstehende Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung zustande gekommen sein, gilt sie ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn:

- 1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder wenn
- 2. der Bürgermeister dem Beschluss des Stadtrates nach § 43 der Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf eines Jahres nach dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Stadt unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung gem. vorstehender Ziff. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der im ersten Satz genannten Jahresfrist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Mit der städtebaulichen Planung wurde die FREIE PLANUNGSGRUPPE 7, Büro für Stadtplanung und Architektur in Stuttgart (Ansprechpartnerin: Dipl.lng. Petra Zeese, Tel. 0711/96782-0) beauftragt. Dort und in der Gemeindeverwaltung (Ansprechpartnerin: Frau Schmid, Assistenz des Bürgermeisters, Tel. 07832/9190-16) erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

982\_ VU\_Kurzfassung\_2010-10-25.doc

