

<b>Amt/Geschäftszeichen</b>	<b>Datum</b>	<b>Drucksache-Nr.</b>
Bauamt/Monauni	13.10.2014	125/2014

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Gemeinderat Denzlingen	21.10.2014

### Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte II“ Denzlingen

- Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (VU)
- Vorstellung der Ergebnisse und Empfehlungen der Anhörung Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung mit Grobanalyse und Neuordnungskonzept/Maßnahmenplan für das Gebiet „Ortsmitte II“ und Vorschläge für die Förderung privater Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Ergebnisse und Empfehlungen der Anregungen der Träger öffentlicher Belange zur Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte II“ werden zur Kenntnis genommen.

### Beratungsergebnis

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Top</b>
Gemeinderat	21.10.2014	

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

Im Oktober 2012 hat die Gemeinde Denzlingen einen Antrag zur Förderung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen beim Ministerium für Wirtschaft und Finanzen Baden-Württemberg gestellt. Die Programmaufnahme mit dem Gebiet „Ortsmitte II“ erfolgte im April 2014 in das Bundesländer-Programm „Aktive Stadt- und Ortszentren“.

Vor der förmlichen Gebietsfestlegung sind die vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB durchzuführen. Mit den vorbereitenden Untersuchungen ist eine umfassende Bestandsaufnahme über die baulichen, infrastrukturellen, ökologischen und sonstigen Gegebenheiten des Gebietes verbunden sowie die Darstellung der erforderlichen Ordnungsmaßnahmen, einschließlich einer Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Ebenfalls sind die Träger öffentlicher Belange vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß § 139 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

#### Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme werden Beurteilungsgrundlagen über die vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände und damit die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen (Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter usw.) gewonnen. Darüber hinaus werden die anzustrebenden allgemeinen Zielsetzungen und Nutzungspotentiale in den jeweiligen Gebieten skizziert sowie die Finanzierung und die Durchführbarkeit beurteilt.

Die Ergebnisse aus der vorbereitenden Untersuchung (VU) dienen als Grundlage für:

- die Entscheidung über die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme,
- für die weiteren Planungsschritte inklusive Zeitplan,
- für die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungs- oder Entwicklungsgebietes,
- für die Wahl des Sanierungsverfahrens sowie
- die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln bei Bund und Land auf der Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Zu den für die Durchführung der VU erforderlichen Auskünften über Tatsachen wurden die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten angehört. Die hierbei ermittelten Daten und Fakten unterliegen dem Datenschutz. Die Durchführung dieser vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde von der KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH als anerkannter Sanierungsträger vorgenommen.

### **Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung**

Der Erfolg einer Sanierung hängt nicht nur von der Tatkraft von Gemeinderat und Verwaltung ab, sondern auch entscheidend von der Mitwirkung jedes einzelnen Eigentümers. Voraussetzung dafür ist eine positive Einstellung zur Sanierung, die wiederum durch entsprechende Informationsarbeit geweckt und weiterentwickelt werden kann. Ziel der Haushaltsbefragungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen war es daher auch, die Mitwirkungsbereitschaft und insbesondere die Mitwirkungsfähigkeit der Eigentümer an der geplanten städtebaulichen Erneuerung festzustellen.

### **Mitwirkungsbereitschaft**

Die Befragung der Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet vor Ort hat ergeben, dass ca. 91 % der Befragten an der weiteren Sanierung des Untersuchungsgebietes „Ortsmitte II“ interessiert sind und eine allgemeine Mitwirkungsbereitschaft signalisiert haben.

Bezogen auf die Anzahl der Grundstücke mit dringendem Sanierungsbedarf (Gebäudezustand 3 bis 5) ergab die Befragung, dass etwa 48% der Eigentümer durch Modernisierungs- und Instandsetzungs- oder Umnutzungsmaßnahmen an der Sanierung und Aufwertung des Gebiets mitwirken möchten. Diese Mitwirkungsbereitschaft ist ein positives Signal für den Beginn und den weiteren Verlauf der Sanierung in der Ortsmitte von Denzlingen und kann sicherlich im Laufe des Sanierungsverfahrens durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit noch gesteigert werden.

Auch Anregungen, bzw. Kritik zum Gebiet, wurden bei den Grundstückseigentümern abgefragt. Die Auswertung zeigt, dass Aussagen zu mehreren Problembereich gemacht wurden, wie z.B.:

- 1) Verkehr, insbesondere im Bereich der Hauptstraße
- 2) Parken
- 3) Stellplätze
- 4) Gestaltung

Auch daraus lässt sich ableiten, dass die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sowie die Verbesserung der Infrastruktur mit zu den vordringlichen Aufgaben im Sanierungsgebiet gehören.

### **Gebäudezustand**

Bei der Erhebung wurde der bauliche Zustand der Gebäude begutachtet und einer Bewertungsskala von fünf Qualitätsstufen zugeordnet. Hierbei wurden nicht nur die Hauptgebäude erfasst, sondern auch jene Nebengebäude, bei denen es sich um freistehende und signifikante Gebäude, wie beispielsweise Scheunen, handelte.

Die Auswertung der Erhebung zeigt, dass von den 79 untersuchten Hauptgebäuden im Untersuchungsgebiet ca. dreiviertel (76 %) den Stufen 3 und 4 zugeordnet und damit verbesserungsbedürftig sind. Darunter befinden sich 15 Gebäude (19 %), die nur unter Einsatz erheblicher Mittel saniert werden können (Stufe 4).

Bei den Nebengebäuden ergibt sich ein schlechteres Bild:

15 Gebäude (47 %) sind der Stufe 3 zugeordnet und somit verbesserungsbedürftig. Die Nebengebäude, die den Stufen 4 und 5 (Sanierung unter Einsatz erheblicher Mittel oder wirtschaftlich

fraglich) zugeordnet sind, ergeben mit 16 Gebäuden einen Anteil von 50 %. Bei diesen Gebäuden kann ein Abbruch in Betracht kommen, wenn nicht denkmalpflegerische Aspekte den Erhalt erfordern.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass im gesamten Untersuchungsgebiet an den Gebäuden zum Teil erheblicher Sanierungsbedarf besteht, dem mit dem Einsatz von Fördermitteln begegnet werden muss.

Der Zustand, besonders einiger Nebengebäude, wird auch wegen der Unwirtschaftlichkeit einer Instandsetzung oder fehlender Umnutzungsmöglichkeiten einen Abbruch erfordern. Gleiches kann auch zutreffen für Hauptgebäude, wenn aus wirtschaftlichen Überlegungen ein Neubau, unter Abwägung aller Aspekte, einer Modernisierung und Instandsetzung vorzuziehen ist.

### **Nutzungsstruktur**

#### Zugänglichkeit der Grundstücke:

Alle bebauten Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind an das öffentliche Straßen- und Wegenetz direkt angeschlossen. Die Anfahrbarkeit einiger Grundstücke ist jedoch über gemeinsame Wegerechte geregelt.

#### Grundstücksform und -größe:

Im Allgemeinen sind die Grundstücke so beschaffen, dass eine Bebaubarkeit nach den heute gültigen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Bestimmungen gewährleistet ist.

#### Bauliche Nutzung:

Das Untersuchungsgebiet ist in großen Teilen geprägt durch einen wirtschaftlichen Strukturwandel. Hier erfolgte ein Wechsel von der landwirtschaftlich-gewerblichen Nutzung hin zum Wohnstandort.

Die Aufgabe von landwirtschaftlich-gewerblichen Betrieben auf einigen großen Hofstellen mit Scheunen und Schopfgebäuden und sanierungsbedürftiger Bausubstanz hat in der Vergangenheit auch dazu geführt, dass die Innenentwicklung stagnierte und der Wohnwert im Untersuchungsgebiet abgesunken ist.

Gerade im Bereich der Hauptstraße zeichnen sich weitere strukturelle Änderungen ab. Durch die überdurchschnittlich großen Grundstücksflächen sind hier interessante Innenentwicklungspotentiale vorhanden. Hier soll unter Berücksichtigung der ortstypologischen Bebauung und Maßstäblichkeit, eine Neustrukturierung erfolgen. Die Bebauung ist teilweise geprägt durch markante landwirtschaftliche Anwesen und Gehöfte mit an die Hauptstraße angrenzenden giebelständigen Steildachgebäuden. Hier besteht die Möglichkeit Leerstände und ungenutzte Potenziale durch Erneuerung, bzw. Ausbau und Umnutzungsmaßnahmen, für Wohnzwecke zu aktivieren.

Ausgehend von dem Thema „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung „WERKSTATT HAUPTSTRAßE“, sollen die sich abzeichnenden Nutzungsänderungen in der Hauptstraße im weiteren Prozess der städtebaulichen Erneuerung gesteuert werden. Dazu hilft das Konzept der Innenentwicklung, das dann direkt in die Umsetzung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen münden soll.

#### Mitwirkung der Bürgerschaft

Die guten Erfahrungen in der Bürgerbeteiligung bei dem Projekt „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung „WERKSTATT HAUPTSTRAßE“ sollen auch zukünftig aufgegriffen und fortgeführt werden.

Die Gemeinde wird entsprechend den Vorgaben der Städtebauförderung in den Folgejahren 2015 / 2016 ein Gemeindeentwicklungskonzept unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und daraus abgeleitet, ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ausarbeiten.

### **Förderkriterien und Voraussetzungen**

Grundlage: - Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) 2007 des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg  
 - Förmliche Festlegung mit Satzungsbeschluss der Gemeinde im Nov. 2014  
 - EnEV 2013, Energieeinsparverordnung für Wohngebäude im Bestand

Fördervoraussetzung ist das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen. Einzelmaßnahmen, wie bspw. der alleinige Austausch des Heizungskessels können nicht gefördert werden. Bei der Förderung wird als Grundlage für die Zuschussentscheidung eine bauliche Gesamtkonzeption mit Auflistung verschiedener durchzuführender Maßnahmen erwartet.

Darüber hinaus wird geprüft, inwieweit die vorgesehene Maßnahme der Verbesserung des Ortsbildes entspricht. Eine entsprechende Abstimmung ist Voraussetzung für die Förderung.

Schwerpunkte hierbei bilden:

1. die Demografiefähigkeit von Gebäuden,
2. der Ausbau und die Umnutzung von Scheunen,
3. die Stellplatzschaffung im Zusammenhang mit einer Erneuerungsmaßnahmen
4. die energetische Erneuerung von Gebäuden

Erneuerungsmaßnahmen an privaten Gebäuden können dann erfolgen, wenn folgende Missstände und Mängel insgesamt beseitigt bzw. behoben werden. Folgende Mindestbaustandards bzw. förderfähige Maßnahmen sind zu erreichen:

- Die StBauFR schreibt vor, dass das Gebäude nach Abschluss der Sanierung eine Nutzungsdauer von ca. 30 Jahren haben soll. Deshalb ist in jedem Falle ein moderner Ausbaustandard anzustreben
- bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassaden und tragende Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen)
- eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und Dachbereich bzw. Oberkante Decke muss erreicht werden
- ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger (Solarenergie) denkbar
- jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss bekommen
- in jeder Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäreinrichtungen und zentralen Warmwasserbereitung einzubauen
- das WC muss sich innerhalb der Wohnung befinden
- sämtliche Installationen am Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses (Barrierefreiheit)
- 

Von diesen Anforderungen sollte im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z. B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

Die Förderung von Maßnahmen entfällt vollständig, wenn vor dem jeweiligen Abschluss einer Zuschussverträge (Fördervereinbarung) mit den Maßnahmen bereits begonnen wurde.

**Eine weitere Grundlage bei der Förderermittlung bildet das Themenfeld Gebäude und Nutzungen aus dem Bürgerprozess „WERKSTATT HAUPTSTRAßE“, mit den Grundsätzen:**

Die tradierten baulichen (Hof-)Strukturen sollen in ihrer Grundsubstanz erhalten bleiben, aber gleichzeitig so weiter entwickelt werden, dass sie den heutigen und zukünftigen Nutzungsanforderungen entsprechen. Gleichzeitig soll eine Anpassung an die Erfordernisse der demografischen Entwicklung ermöglicht werden.

Hierbei sind die der Hauptstraße zugewandte Bebauung und die rückwärtige Bebauung differenziert zu betrachten. Da durch erstere das Ortsbild entlang der Hauptstraße maßgeblich geprägt wird, sind die Gestaltungsregeln enger zu fassen. Für die rückwärtigen Grundstücksflächen können größere Gestaltungsfreiheiten ermöglicht werden. Im Sinne der Innenentwicklung ist gewünscht, die Wohnnutzung innerhalb der Bestandsgebäude zu stärken.

Angestrebt wird der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Sofern sie nicht durch Nach- oder Umnutzung erhalten werden kann, muss sich die Neubebauung auf das tradierte Prinzip der ursprünglichen Hofstrukturen mit unterschiedlich ausgerichteten Baukörpern beziehen.

Hinsichtlich der Nutzung wird eine Durchmischung von Wohnen und kleineren Gewerbeeinheiten angestrebt. Wenn möglich soll eine Förderung generationsübergreifender Wohnmodelle erfolgen.

## **Gestaltungsregeln**

### **Straßenseitige Bebauung**

- Die Giebelständigkeit und das Satteldach als Dachform bleiben erhalten. Die Grundfläche der Baukörper und die Kubatur soll sich an den historischen Proportionen orientieren. Bauliche Erweiterungen sind im vorderen Grundstücksbereich im Sinne von untergeordneten Bauteilen möglich. Auskragende, vor die Fassade vortretende Balkone und Loggien sind für die straßenseitigen Giebel nicht zulässig.
- Um ein ausgewogenes Erscheinungsbild zu wahren, werden Trauf- und Firsthöhen verbunden mit Dachneigungen ausgewiesen. Ferner werden Gestaltungsregeln für Dachaufbauten (Gaupen) und Materialien formuliert.

### **Rückwärtige Bebauung**

- Für die rückwärtige Bebauung sollen im Hinblick auf die gewünschte Innenentwicklung erweiterte Bebauungsmöglichkeiten eröffnet werden.
- Das Grundprinzip der Gebäudequerstellung (um den Hof räumlich abzuschließen) soll beibehalten werden. Gegenüber der straßenseitigen Bebauung können die Baukörper eine größere Grundfläche und Kubatur aufweisen. Ein gewisses Regulativ soll auch hier durch angepasste Trauf- und Firsthöhen erfolgen. Festlegungen zu Dachformen, Dachneigungen und Materialien erfolgen nicht.

### **Freiraum**

- Beidseits der Hauptstraße soll zwischen Straßenraum und Gebäude auch weiterhin eine als Vorgarten bzw. Grünbereich gestaltete Pufferzone bewahrt werden. Die Sicherung erfolgt durch Vorgabe eines Mindestabstandes zwischen Straße oder Gehweg bzw. Grundstücksgrenze und dem Privatgebäude. Der Vorgarten ist von jeglicher Bebauung frei zu halten.
- Zufahrten sind für die jeweilige „Hofanlage“ im Sinne einer gemeinsamen Erschließung zusammenzufassen und in der Breite auf das aus verkehrstechnischer Sicht notwendige Minimum zu beschränken.
- Bei der Gestaltung der Zufahrtbereiche und der Hofflächen soll die Oberflächenversiegelung auf das Nötigste beschränkt werden. Die Verwendung von ortstypischen Belägen ist anzustreben.
- Stellplätze sind auch als Garagen oder Carports zulässig. Sie können als Gestaltungselement den Innenhof gegenüber dem öffentlichen Raum und der Vorgartenzone abgrenzen und die Privatsphäre schützen.
- Die historischen Rundbogenbrücken aus Naturstein müssen erhalten bleiben und ihr Konstruktionsprinzip beim Neubau aufgegriffen werden.

Diese Punkte bilden auch die Grundlage für die Förderentscheidung und Festlegung der Fördersätze. Die Fördersätze (Höhe der prozentualen Förderung und deren Obergrenzen) werden vom Gemeinderat dann im Rahmen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen (November 2014).

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Gemäß § 139 Baugesetzbuch wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt werden können, gebeten, Aufschluss über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Maßnahmen zu geben, die für die Sanierung be-

deutsam sein könnten. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 31.03.2014.

Nach den vorliegenden Stellungnahmen wird die geplante Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme insgesamt positiv bewertet. Vorgesehene Maßnahmen werden im Neuordnungskonzept nach Möglichkeit berücksichtigt und mit den von der Gemeinde geplanten Sanierungsmaßnahmen koordiniert. Im Einzelnen sind folgende Stellungnahmen abgegeben worden, die in der Anlage 2 beigefügt sind.

### Weitere Vorgehensweise

#### 1. Satzungsbeschluss

Nach der Kenntnisnahme der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung, erfolgt in einer der nächsten GR-Sitzung der Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet. Damit beginnt die eigentliche Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

#### 2. Umsetzung der Sanierungsmaßnahme

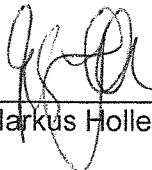
Die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme ist Aufgabe der laufenden Verwaltung auf der Grundlage der erfolgten Beschlüsse des Gemeinderates. Der Technische Ausschuss ist das Organ in dem Bericht über die laufenden Maßnahmen gegeben wird und über die Durchführung privater Erneuerungsmaßnahmen berichtet wird.

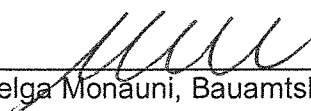
Die Einrichtung eines Sanierungsausschusses ist, wenn die Sanierungsmaßnahmen im Technischen Ausschuss beraten werden, nicht erforderlich.

#### Anlagen

Anlage 1 Abgrenzungsplan vorbereitende Untersuchungen

Anlage 2 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Seiten 1 bis 3

  
\_\_\_\_\_  
Markus Hollemann, Bürgermeister

  
\_\_\_\_\_  
Helga Monauni, Bauamtsleiterin