

Bericht aus der Gemeinderatsitzung am 19.07.2021

TOP 1

Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
- Förderung privater Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen
- Beauftragung des Sanierungsträgers

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der vom 28.09.2020 wurden für das Gebiet „Ortsmitte Ohmden“ Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der zugehörige Lageplan der STEG zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde in der öffentlichen Bekanntmachung des VU-Einleitungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 01.10.2020 veröffentlicht. Die Vorstellung der Ergebnisse erfolgte zum Teil in der Sitzung vom 17. Mai 2020.

Für die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“ ist vom Regierungspräsidium Stuttgart ein Gesamtförderrahmen von 1.333.333 Euro bereitgestellt worden. Von diesem Betrag trägt das Land 60%, die Gemeinde trägt 40% der anfallenden Kosten.

Für das Untersuchungsgebiet wurden sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 2.477.500 Euro ermittelt. Ein Großteil der veranschlagten Kosten umfasst dabei die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen entlang der Hauptstraße und in den Seitenbereichen sowie die flächenhaft zu verankernden privaten Erneuerungsmaßnahmen und Erneuerung kommunaler Gebäude.

Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierung „Ortsmitte Ohmden“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen um 1.144.167 Euro.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellt, wird eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben, in welcher die Gemeinde bestätigt, dass sie den „Mangel“ innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann. Unter der Annahme, dass das Sanierungsgebiet eine Dauer von 10 Jahren hat, verteilen sich die übrigen Kosten auf ca. 115.000 € jährlich für die Sanierung.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Gemeinde nicht daran, zu gegebener Zeit einen Aufstockungsantrag zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Gemeinde dadurch, die „erhöhten“ Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung des Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen. Die Sanierung kann jederzeit auch vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes beendet werden - vorausgesetzt, die wesentlichen Sanierungsziele wurden erreicht oder können begründet nicht (mehr) erreicht werden.

Das Maßnahmenkonzept sieht u.a. Neuordnungen und Nachverdichtungen im Bereich südlich der Hauptstraße vor. Dies entspricht dem städtebaulichen Anspruch an eine nachhaltige Weiterentwicklung der Eigentums- und Nutzungsstrukturen.

Aufgrund dieser Maßnahmen kann aus heutiger Sicht nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilen des Sanierungsgebietes mit einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu rechnen ist. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bodenwertsteigerungen, die die Sanierungsmaßnahme ausgelöst hat, zur Finanzierung der gesamten Maßnahme zwingend herangezogen werden müssen. Es wurde deshalb beschlossen, die Sanierungsmaßnahme im Regelverfahren, dem umfassenden Verfahren, durchzuführen.

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 17.02.2021 wurde der Bewilligungszeitraum des Zuwendungsbetrags für das Sanierungsgebiet bis zum 30.04.2030 befristet. Nach der Städtebauförderrichtlinie kann das Regierungspräsidium den Bewilligungszeitraum auf Antrag verlängern. Aus diesem Grunde wurde für die Durchführung der Sanierung bis auf weiteres eine Frist bis zum 31.12.2035 beschlossen. Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Für bestimmte Fälle kann die Gemeinde eine Vorgewegerteilung der Sanierungsgenehmigung allgemein verfügen. Dies soll in der nächsten Gemeinderatsitzung im September förmlich beschlossen werden.

Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Förderquote von 30 % bezuschusst. Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten gemäß der Städtebauförderrichtlinie. Der Zuschuss wird in der Regel auf max. 30.000 € je Maßnahme begrenzt. Für historisch, künstlerisch oder städtebaulich bedeutende Gebäude, insbesondere Kulturdenkmale, ist eine Erhöhung der Förderquote um bis zu 15 % möglich. Die Maximalförderung wird entsprechend angepasst. Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten. Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 20.000 €.

Im Falle eines Abbruchs mit anschließender Neubebauung werden die Abbruchkosten und der Substanzverlust mit einer Förderquote von 100 % erstattet. Die Erstattung wird auf max. 20.000 € je Maßnahme gedeckelt. Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 10.000 €.

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen, Ortsbildes können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine Gestaltungssatzung erlassen werden. Grundsätzlich sollte die individuelle Abstimmung ortsbildprägender Elemente, bspw. Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung, auf dieser Grundlage mit dem jeweiligen Eigentümer erfolgen. In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, Gestaltungsgrundsätze in Form einer Richtlinie zu erarbeiten und beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen zu Grunde zu legen. Für denkmalgeschützte Objekte gelten darüber hinaus die jeweiligen Auflagen des Denkmalschutzes.

Die STEG erhält gemäß den regulären vertraglichen Vereinbarungen eine jährliche Grundvergütung in Höhe von 5.400 € für die allgemeine Betreuung des Sanierungsverfahrens (inklusive grundlegender städtebaulicher und planerischer Beratung) sowie die finanzielle Abwicklung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme in Höhe von 4.200 €. Alle weiteren Vergütungen sind erfolgsbasiert. Die Leistungen umfassen u.a. die städtebauliche Beratung, Öffentlichkeitsarbeit, Abstimmung der Maßnahmen mit den beteiligten Behörden, Stellung von Auszahlungsanträgen, Aufstockungsanträgen und Zwischennachweisen. Bei den privaten Maßnahmen übernimmt die STEG die Beratung und Betreuung der Eigentümer insbesondere die Vorbereitung und den Abschluss der vertraglichen Vereinbarungen. Der Gemeinde steht ein jährliches Kündigungsrecht zu. Ein entsprechendes Leistungsbild- und Honorarangebot wurde der Gemeinde seitens der STEG vorgelegt. Die Kosten hierfür sind zu 100 % förderfähig und werden vom Land in Höhe von 60 % bezuschusst. Der Eigenanteil der Gemeinde beträgt auch hier 40 %. Im Haushaltsplan der Gemeinde sind hierfür jährlich 25.000 € eingestellt.

Die vom Gemeinderat beschlossenen Sanierungssatzung wurde bereits im Mitteilungsblatt vom 22.07.2021 veröffentlicht und ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.

TOP 2

Bauvorhaben Flst. Nr. 1778/3, Fabrikstraße
- Erweiterung der bestehenden Fahrzeugentwicklungshalle

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Berbach“, rechtsgültig seit 12.07.1996.

Das Bauvorhaben wurde in der Sitzung im Juli 2020 bereits beraten und beschlossen, jedoch nicht ausgeführt. Der nun geplante Anbau befindet sich vollständig in der überbaubaren Fläche. Da das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, konnte der Gemeinderat das Einvernehmen erteilen. Die erforderliche Grundstücksneuordnung wird zeitnah umgesetzt.

TOP 3

Bauvorhaben auf Flst. Nr. 195/1, Stahlackerweg
- Errichtung von zwei Dachgauben

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stahlackerweg-Dorfwiesenweg“ rechtsgültig seit 27.02.1971.

Der Bauherr plant die Errichtung von zwei Dachgauben. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Dachaufbauten bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Da das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, wurde auch hier das Einvernehmen erteilt.

TOP 4

Bekanntgaben, Anfragen, Verschiedenes

1. Carl-Scheufelen-Straße - Gebietscharakter

In der Sitzung des Gemeinderates am 21.06.2021 herrschte Uneinigkeit darüber, ob für die Carl-Scheufelen-Straße das im Flächennutzungsplan eingetragene „W“ für Wohnen oder das in der Bodenrichtwertkarte eingetragene „M“ als Gemischte Fläche maßgebend ist. Bürgermeisterin Born stellt klar, dass die Bodenrichtwertkarte verschiedene Richtwertzonen ausweist. Die Carl-Scheufelen-Straße liegt in der Bodenrichtwertzone 1825-030. In dieser Zone sind weite Teile des Ortskerns und der Hauptverbindungsstraßen enthalten. Als Art der baulichen Nutzung für diese Zone ist „M“ (gemischte Fläche) ausgewiesen. Die Ausweisung einer Nutzung in einer Bodenrichtwertkarte ist nicht gleichbedeutend mit einer ausgewiesenen Nutzung im Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan. Bodenrichtwerte für Baulandgrundstücke der einzelnen Bodenrichtwertzonen, sowie die Festsetzungen der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

2. Luftreinigungsgeräte für die Grundschule

Aus der Mitte des Gemeinderats kam die Anfrage, weitere Luftfilter für die Klassenzimmer der Grundschule zu erwerben. Bürgermeisterin Born weist darauf hin, dass hierzu ein Förderprogramm aufgelegt werden soll und der Gemeinderat sich voraussichtlich im Herbst mit dem Thema befassen wird.