



Federführung: Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung **Datum:** 11.10.2021
Verfasser/in: Armin Brenner **Az:** 623.2234
Vorgang: 139/2007, 151/2007, 003/2008, 137/2008, 146/2009, 042/2011, 089/2015

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	19.10.2021	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	26.10.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Ortskern III Aldingen"

- Aufhebung der Sanierungssatzung und der Erweiterungssatzung
- Aufhebung der Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen
- Aufhebung der Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen der Ortsbildpflege

Beschlussvorschlag:

1. Die Satzung über die förmliche Festlegung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Ortskern III Aldingen" vom 17. November 2009 sowie die Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets vom 29. September 2015 werden aufgehoben. Gleichzeitig werden die Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen und die Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen der Ortsbildpflege vom 17. November 2009 aufgehoben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufhebungssatzung öffentlich bekannt zu machen und dem Regierungspräsidium Stuttgart als Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen sowie beim Grundbuchamt die Löschung der Sanierungsvermerke zu beantragen.

Finanzielle Auswirkungen: ja nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto:

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer- planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	€	+ €	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+ €	€

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ja nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

Sachdarstellung / Begründung:

Die Stadt Remseck am Neckar hat im Zeitraum 2009 bis 2021 die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III Aldingen“ im Stadtteil Aldingen durchgeführt.

Das Sanierungsgebiet setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen: Der Teilbereich um die Schillerstraße und die Cannstatter Straße grenzt südlich an den historischen Ortskern an. In diesem Bereich dominiert kleinteilige Wohnbebauung mit ehemals landwirtschaftlichen Anwesen. Eine Parkanlage grenzt den Bereich im Westen zur Bebauung der 1950er- / 1960er-Jahre ab. Ein weiterer kleinerer Teilbereich mitten im historischen Ortskern umfasst die Grundstücke der beiden Kulturdenkmäler Zehntscheuer und Pfarrscheuer. Der von der Neckarstraße und Neckarkanalstraße umfasste Teilbereich besteht zum größten Teil aus den reinen Verkehrsflächen, den Freiflächen um die Gemeindehalle, Randbereichen der Sportanlagen und um das Haus der Bürger.

Bei den privaten Baumaßnahmen sind einige schöne Projekte durchgeführt worden. Dazu gehört die in den Jahren 1773 bis 1775 erbaute Zehntscheuer, die von einer Bauherrngemeinschaft sehr ansprechend und behutsam sowie unter ökologischen Gesichtspunkten saniert wurde. Insgesamt sind 5 Eigentumswohnungen entstanden. Auch das ehemalige Schloss der Herren von Kaltenthal wurde ansprechend saniert und mit einem sich gut daran anfügenden Anbau versehen. Einen großen Gewinn stellt dabei auch das unmittelbare Umfeld dar, das zu einer Wohnnutzung gewandelt wurde und zudem eine attraktive Außengestaltung erhalten hat. Weitergehend wurden im Ortskernbereich aber auch zahlreiche andere Modernisierungen (9 Objekte) sowie Ordnungsmaßnahmen (4 Objekte) privater Objekte bezuschusst, die heute noch als mustergültig und ortsbildverschönernd betrachtet werden können.

Neben den städtebaulichen Entwicklungen hat die Stadt im Bereich der öffentlichen Ordnungsmaßnahmen (3 Gebäudeabbrüche und 8 Maßnahmen zur Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) einen weiteren Großteil der Sanierungsziele umsetzen können. Einer der Schwerpunkte im öffentlichen Bereich war die Neugestaltung der Schillerstraße zwischen der Lange Straße und der Kornwestheimer Straße sowie der Wilhelmstraße zwischen Schillerstraße und Hölderlinstraße und auch der Neckarstraße zwischen der Kornwestheimer Straße und der Einmündung Kelterstraße. Dabei wurden nicht nur die Leitungen erneuert, sondern diese haben auch ein völlig neues oberflächiges Erscheinungsbild erhalten mit klaren Strukturen, Gehwegen, Parkierungstreifen und auch Baumquartieren. Der Bereich rund um das Haus der Bürger mit Teilen der Brückenstraße und der Neckarkanalstraße wurde in den Ausbau der Neckarstraße mit einbezogen. Wesentliche Entwurfselemente sind dabei die Anordnung von großzügigen Treppenanlagen und die Platzgestaltung durch unterschiedliche Farben und Formate des Pflasterbelages.

Neben den Straßensanierungsmaßnahmen konnten aber auch zwei Grünanlagen attraktiv gestaltet werden. Die Grünanlage in der Eckgartenstraße bestand aus Rasenflächen mit dichtem Baum- und Buschbestand und einem Wegenetz mit erneuerungsbedürftigen Pflasterbelägen. Mit breiter Unterstützung der Nutzer und Anlieger entstanden ein attraktiver zentraler Kleinkindbereich sowie ein Sandbereich mit Sitzpodesten, einer Spielhütte, Balancier- und Kletterelementen und einer Hangrutsche. Neue Sitzelemente entlang des Weges und eine Rutsche runden die Ausstattung ab. Ähnlich erging es dem Bereich in der Neckarkanalstraße. Dort ist aus einer sanierungsbedürftigen Sport- und Spielfläche ein modernes Freizeitgelände mit vielen attraktiven Spiel- und Freizeitflächen für alle Altersklassen entstanden. Die dort bereits zuvor platzierten „5 Esslinger“ für die ältere Generationen wurden ergänzt durch Sitzgelegenheiten, sowie einem Bouleplatz. Kleine

Kinder können sich im Kinderspielplatzbereich mit Schaukel, Kombispielgerät mit Rutsche sowie einem Trampolin austoben. Für Jugendliche gibt es eine Slackline, ein Kraftgerät und eine Tischtennisplatte.

Die Sanierungsfördermittel haben die Stadt Remseck am Neckar dabei unterstützt, im Stadtteil Aldingen insbesondere die städtebauliche Qualität und die Wohnqualität zu erhöhen. Insgesamt konnten 24 Wohneinheiten neu und 15 Wohneinheiten durch Umnutzung geschaffen werden. Zudem sind 15 Wohneinheiten umfassend und dem aktuellen Standard angepasst modernisiert worden. Mit Beendigung dieser Maßnahme sind jedoch noch nicht alle Aufgaben der städtebaulichen Erneuerung in Aldingen erfüllt. An der behutsamen städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils im Ortskern wird auch weiterhin festgehalten und möglicherweise zukünftig in einen weiteren Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm münden.

Die Stadt Remseck am Neckar hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) als langjährigen Sanierungsträger in der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III Aldingen“ mit der Ausarbeitung der Abrechnung beauftragt.

Die Verwaltung hat demnach dem Regierungspräsidium Stuttgart mit Antrag vom 20. Juli 2021 die Abrechnung samt Schlussbericht und Dokumentation zum Zwecke der Prüfung vorgelegt. Am 09. August 2021 hat das Regierungspräsidium Stuttgart den Abrechnungsbescheid erlassen.

Trotz vielfältiger Bemühungen im Bereich der privaten und öffentlichen Sanierungsmaßnahmen konnte die Stadt Finanzhilfen in Höhe von 69.318 € nicht abrufen. Dieser sog. Abrufrest verbleibt im Zusammenhang mit der Abrechnung insofern beim Land.

Es ergeben sich damit folgende bestätigte Abrechnungszahlen:

eingräumter Förderrahmen	3.116.666 €
gekürzt um	115.530 €
auf	3.001.136 €,
die bewilligten Finanzhilfen	1.870.000 €
verringern sich um	69.318 €
auf	1.800.682 €

Darin werden die ausbezahlten Finanzhilfen zum Zuschuss erklärt und bestätigt, dass die Fördermittel und sanierungsbedingten Einnahmen ordnungsgemäß verwendet und nachgewiesen wurden sowie die Abrechnung ordnungsgemäß erfolgt ist.

Mit der Vorlage des Abrechnungsbescheids kann fortfolgend die Satzung über die förmliche Festlegung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III Aldingen“ aufgehoben und beim Grundbuchamt die Löschung der Sanierungsvermerke im Grundbuch beantragt werden.

Außerdem können damit auch die Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen und die Richtlinien zum Ortsbildpflegeprogramm aufgehoben werden, da diese in unmittelbarem Zusammenhang mit der Sanierungssatzung erlassen wurden und ohne Grundlage der Sanierungssatzung gegenstandslos werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die nachfolgende **Aufhebungssatzung** mit folgendem Wortlaut zu beschließen:

Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III Aldingen“

Auf Grund von § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) m. W. v. 23. Juli 2021 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Satzung der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar über die förmliche Festlegung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III Aldingen“, beschlossen vom Gemeinderat in der Sitzung vom 17. November 2009, rechtsverbindlich durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt von Remseck am Neckar am 19. November 2009, angezeigt beim Regierungspräsidium Stuttgart am 07. Dezember 2009, und die Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung, beschlossen vom Gemeinderat in der Sitzung vom 29. September 2015, rechtsverbindlich durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt von Remseck am Neckar am 01. Oktober 2015, angezeigt beim Regierungspräsidium Stuttgart am 13. Oktober 2015, werden für alle Grundstücke / Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben.

Der Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung ergibt sich aus dem Lageplan vom 19. Oktober 2021. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Diese Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweise

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, ein nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlicher Fehler oder ein beachtlicher Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorgangs begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen einer Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der Verletzungen begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder der

Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschrift gegenüber der Stadt unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Remseck am Neckar,
gez. Dirk Schönberger
Oberbürgermeister

Anlage: Lageplan...

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan zur Satzung zur Aufhebung der förmlich festgelegten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III Aldingen“

Anlage 2 - Lageplan über die geförderten Bau- und Ordnungsmaßnahmen