

Sanierung „Nordhausen II“;

Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nordhausen II“

Sachverhalt:

Das Sanierungsgebiet „Nordhausen II“ wurde am 25.10.2019 durch den Gemeinderat erstmals förmlich festgelegt (Rechtskraft durch Veröffentlichung am 29.10.2019).

Die Gemeinde möchte folgende weiteren Flächen in das Sanierungsgebiet „Nordhausen II“ einbeziehen:

Flst. 922/1, Heuchelbergstraße 22 (Kindergarten)

Flst. 654, Oststraße (Gemeindestraße)

Auf den Grundstücken wurden Missstände und Mängel gem. § 136 Baugesetzbuch (BauGB) festgestellt, die durch eine umfassende Erneuerung behoben werden können. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Kindergarten

Das Kindergartengebäude muss grundlegend saniert werden. Der Vorentwurf sieht vor, im bestehenden Gebäude weiterhin eine U3-Gruppe und zwei Ü3-Gruppen zu betreiben. Geschätzt fallen Sanierungskosten in Höhe von ca. 1,98 Mio. € an. Eine EU-weite Ausschreibung der Planungsleistungen wird derzeit vorbereitet.

Ortsdurchfahrt im Bereich der Oststraße

Die Fortschreibung des Lärmaktionsplanes hat ergeben, dass die Geschwindigkeit in der gesamten Ortsdurchfahrt auf 30 km/h reduziert werden soll. Um den Verkehr in Richtung Ortsmitte zu verlangsamen, soll die Ortsdurchfahrt Nordhausen im gesamten Verlauf grundlegend umgestaltet werden. Die Planungsüberlegungen für die Ortsdurchfahrt im Bereich der Zabergäu- und Waldenserstraße sollen für einen Teil der Oststraße entlang der bestehenden und künftig geplanten Neubebauung des brach liegenden Gewerbeareals ergänzt werden.

Der Gemeinde liegen ausreichende Unterlagen und hinreichende Beurteilungsgrundlagen für eine Einbeziehung der Grundstücke in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet vor. Gemäß § 141 Abs. 2 BauGB kann deshalb von Vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden.

Neuordnungskonzept - Sanierungsziele

Für die Grundstücke werden die Sanierungsziele wie folgt fortgeschrieben:

Flst. 922/1, Heuchelbergstraße 22 (Kindergarten)

- umfassende Modernisierung des bestehenden Kindergartengebäudes
- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der kommunalen Infrastruktur vor Ort und damit der Funktionsfähigkeit des Ortskerns Nordhausen.
- Sicherung und Verbesserung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der sozialen Integration im Quartier.

Flst. 654, Oststraße (Gemeindestraße)

- Verringerung des Querschnitts der Oststraße,

- Aufwertung durch Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. künftigen Bebauung der brachliegenden Gewerbeflächen,
- Verlangsamung und Beruhigung des fließenden Verkehrs,
- Anpassung an den Klimawandel durch Reduzierung von Lärm und Abgasen,
- Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur und des Wohnumfeldes.

Förderung - Finanzierung

Kindergarten

Um eine Förderung aus Sanierungsmitteln zu ermöglichen, ist eine Aufnahme in das bestehende Sanierungsgebiet erforderlich.

Grundsätzlich kann die umfassende Modernisierung des bestehenden Kindergartens mit Förderung aus Sanierungsmitteln über die laufende Sanierung „Nordhausen II“ realisiert werden (60% der förderfähigen Kosten x 60% Finanzhilfe = 36% Förderung für die Gemeinde).

Zu gegebener Zeit muss zur Klärung der Förderung eine Förderanfrage beim RP gestellt werden.

Umgestaltung und Verkehrsberuhigung Oststraße

Nach Realisierung der Ortsumfahrung und Wiederaufnahme Nordhausens in ein Städtebauliches Erneuerungsprogramm liegen die Voraussetzungen für die Förderung der Ortsdurchfahrt vor. Dazu ist eine Aufnahme in das bestehende Sanierungsgebiet erforderlich.

Die Maßnahmen können derzeit noch aus Mitteln des zur Verfügung stehenden Förderrahmens für das Sanierungsgebiet „Nordhausen II“ finanziert werden. Zur Dokumentation des Aufstockungsbedarfs soll aber auf Empfehlung des Regierungspräsidiums bereits im Herbst 2024 für das Programmjahr 2025 ein Aufstockungsantrag gestellt werden.

Beschlussvorschlag:

- a) Das Sanierungsgebiet „Nordhausen II“ wird um die Grundstücke Flst.-Nr. 922/1 und Flst.- Nr. 654 erweitert.
- b) Die nachstehend aufgeführte 1. Änderungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nordhausen II“ wird als Satzung beschlossen. Der Lageplan vom 12.08.2024 der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH wird Bestandteil der Änderungssatzung.
- c) Die Begründung mit Festlegung der Sanierungsziele für die neu aufzunehmenden Grundstücke sind Grundlage für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen.
- d) Die Verwaltung wird beauftragt, die 1. Änderung der Sanierungssatzung mit dem Wortlaut der §§ 144, 145 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge sowie 215 BauGB (Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften) öffentlich bekannt zu machen, einen Bekanntmachungsnachweis an das Regierungspräsidium Stuttgart zu übersenden und das Grundbuchamt zu benachrichtigen.
- e) Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend der Empfehlung des Regierungspräsidiums bereits 2024 für das Programmjahr 2025 einen Aufstockungsantrag zu stellen.

Anlagen:

1. Satzungstext 1. Satzungsänderung „Nordhausen II“ mit Begründung und Veröffentlichungshinweisen
2. Lageplan vom 12.08.2024

Sachbearbeitung	Sandra Keller	04.09.2024
geprüft/freigegeben	Schiek, Volker	05.09.2024