



Öffentliche Bekanntmachung

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die nächste öffentliche Gemeinderatssitzung findet am **Dienstag, den 15. März um 18:30 Uhr** in der Festhalle in Bad Rippoldsau-Schapbach statt, zu der ich Sie hiermit einlade. Wir bitten Sie, die vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen sowie Richtlinien einzuhalten.

Es ist folgende öffentliche Tagesordnung vorgesehen:

1. Breitbandausbau: Vorstellung der UGG (Unsere grüne Glasfaser); Information
2. Haushalt 2022 - Eckdaten; Vorstellung
3. Baugesuche
 - a) Bauvorhaben: Neubau einer Photovoltaikanlage, Flst. Nr. 307, Glaswaldstraße 16, 77776 Bad Rippoldsau-Schapbach
 - b) Bauvorhaben: Neubau einer Stellplatzüberdachung, Flst. Nr. 173, Kupferbergstraße 1, 77776 Bad Rippoldsau-Schapbach
4. Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Schapbach II“;
Beratung und Beschlussfassung BvGR 22/2022
5. Bekanntgabe nicht öffentlich gefasster Beschlüsse
6. Bekanntgabe der Verwaltung
7. Anfragen aus dem Gemeinderat
8. Bürgerfrageviertelstunde

Interessierte Bürgerinnen und Bürger sind herzlich eingeladen.

Mit freundlichen Grüßen



Bernhard Waidele
Bürgermeister



BAD
RIPPOLDSAU-SCHAPBACH

Beschlussvorlage Gemeinderatssitzung

Vorlage Nr.: 22/2022
Sachbearbeiter: Bürgermeister
Sitzungsdatum: 15.03.2022
Tagesordnung: öffentlich
Genehmigt:

Bürgermeister

1. Tagesordnungspunkt 4:

Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Schapbach II“; Beratung und Beschlussfassung

2. Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt,

1. zur ersten Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Schapbach II“ in Bad Rippoldsau-Schapbach beiliegende Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Schapbach II“.
2. dass die Sanierung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis 31.12.2035 durchgeführt werden soll.

3. Finanzierung:

--

4. Begründung:

Auf die Sitzung des Gemeinderats vom 22.02.2022 (Vorlage BvGR 11/2022) wird Bezug genommen. In dieser Sitzung hat der Gemeinderat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Schapbach II“ beschlossen, die Satzung ist durch öffentliche Bekanntmachung am 10.03.2022 in Kraft getreten.

Die Zielsetzungen der Sanierungsmaßnahme lauten zusammengefasst:

- **Wohnraumschaffung und Barrierefreiheit:** Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel, u. a. durch Aufwertung der Ortsmitte mit ihren zentralen Funktionen und Aktivierung von Leerständen zur Entwicklung untergenutzter Bereiche für Wohnen,
- **Ortsmitte als Erlebnis- und Versorgungsraum pflegen:** Instandsetzung und Modernisierung privater und kommunaler Gebäude unter Beachtung ortsbildprägender Belange sowie der Erhalt und Ausbau der gewachsenen Versorgungsstrukturen und Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel, u. a. durch Aufwertung der Ortsmitte mit ihren zentralen Funktionen und Aktivierung von Leerständen zur Entwicklung untergenutzter Bereiche zu Versorgung,
- **Öffentlichen Raum optimieren:** Umgestaltung der öffentlichen Flächen unter Beachtung der Barrierefreiheit und Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie Stärkung und Ausbau der Wegeverbindungen im Gebiet,
- **Klimaschutz:** Instandsetzung und Modernisierung privater und kommunaler Gebäude unter Beachtung nachhaltiger, klimarelevanter Belange.

Die Flurstücke 34, 34/2, 34/8, 34/12, 34/11 und 34/15 grenzen unmittelbar an das bestehende Sanierungsgebiet an. Wesentliches Sanierungsziel der Sanierung „Ortsmitte Schapbach II“ ist die Sanierung der bestehenden Gebäudesubstanz im Hinblick auf den Klimaschutz, die Gestaltung der öffentlichen Räume sowie die Bereitstellung von Aufenthaltsflächen und Treffpunkten.

Der Eigentümer der Grundstücke 34/8 und 34/12 kann sich grundsätzlich Maßnahmen an der dort aufstehenden Gebäudesubstanz vorstellen. Nutzungsmöglichkeiten der Gemeinde im Hinblick auf eine ggf. einzurichtende Nahwärmeversorgung könnten in Abstimmung mit dem Eigentümer ergänzend geprüft bzw. umgesetzt werden. Des Weiteren ist seitens der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach die Neugestaltung des öffentlichen Spielplatzes am Schwimmbad geplant.

Die möglichen Vorhaben befinden sich derzeit noch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets. Die Vorhaben unterstützen jedoch die Ziele der Sanierung der bestehenden Gebäudesubstanz sowie die Gestaltung der öffentlichen Räume und die Bereitstellung von Treffpunkten.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Schapbach II“ um die Flurstücke 34, 34/2, 34/8, 34/12, 34/11 und 34/15 zu erweitern.

Die Beteiligung des Eigentümers der Flurstücke 34/8 und 34/12 wurde durchgeführt. Es wurden keine Bedenken bezüglich der Erweiterung des Sanierungsgebietes geäußert, es besteht Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung.

Die genannten, planerischen und funktionalen Zielsetzungen der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach für das gesamte Sanierungsgebiet sind auf den Erweiterungsbereich übertragbar: Zielsetzung im Sinne eines Neuordnungskonzeptes für die Sanierungsdurchführung ist es, den Spielplatz am Schwimmbad umfassend und zeitgemäß neuzugestalten. Ergänzend sollen in Abstimmung mit dem dortigen Eigentümer Möglichkeiten der Modernisierung der Lagerhallen sowie der Umsetzung des geplanten Nahwärmeprojektes in dem dann ggf. zu erwerbenden Gebäude geprüft werden. Konkretere Planungsvorstellungen sind bei Bedarf zu gegebener Zeit zu erarbeiten. Die öffentlichen Aufgabenträger werden soweit erforderlich und notwendig bei der Durchführung der Maßnahmen beteiligt, im Übrigen ist die Abwägung zu deren Stellungnahmen im Zuge des damaligen Satzungsbeschlusses auf das Erweiterungsgebiet übertragbar.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte liegen hinreichende Beurteilungsgrundlagen vor die belegen, dass eine Miteinbeziehung des in Anlage 1 dargestellten ersten Erweiterungsgebiets in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortsmitte Schapbach II“ aus städtebaulichen und funktionalen Gründen sinnvoll ist. Auf eine umfangreiche „vorbereitende Untersuchung“ kann daher gemäß § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) verzichtet werden. Ein öffentliches Interesse an der Fortsetzung der städtebaulichen Erneuerung in dem Erweiterungsgebiet ist gegeben.

Zur anteiligen Finanzierung der im Erweiterungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen werden die möglichen Kosten für die Umgestaltung des Spielplatzes in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Sanierung „Ortsmitte Schapbach II“ ergänzt. Die Spielplatzumgestaltung kann nach erfolgter Gebietserweiterung mit Städtebauförderungsmitteln bezuschusst werden. Für die Unterstützung der privaten Eigentümer sind pauschale Kostenpositionen bereits enthalten. Abhängig vom Maßnahmenumfang und den grundsätzlich noch zu prüfenden geplanten Maßnahmen des Eigentümers ist die Unterstützung mit Fördermitteln gem. den noch zu beschließenden Fördergrundsätzen möglich. Vor einer etwaigen Förderzusage wird zu gegebener Zeit eine Entscheidung des Gemeinderats hierzu herbeigeführt.

Im Zuge der Abwägung bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Schapbach II“ wurde die Durchführung im „vereinfachten Verfahren“ beschlossen, welches die Anwendung der §§ 152 – 156 a BauGB ausschließt. Die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) wurde weder vollständig noch teilweise ausgeschlossen. Für die Erweiterung ist dieselbe Verfahrensweise vorzusehen.

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Durchführungsfrist für eine Sanierungsmaßnahme durch Gemeinderatsbeschluss festzulegen. Diese Frist soll nach den Regelungen des BauGB 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

In der Sitzung am 22.02.2022 ist für die Sanierung „Ortsmitte Schapbach II“ eine Durchführungsfrist bis 31.12.2035 beschlossen worden; dies gilt für die nun vorgesehene Gebietserweiterung entsprechend.

5. Anlage:

Entwurf der Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Schapbach II“ mit Abgrenzungsplan des Sanierungsgebiets und des Erweiterungsgebiets.

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach in seiner Sitzung am 15.03.2022 folgende

S a t z u n g

zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Schapbach II“ in Bad Rippoldsau-Schapbach

§ 1 Erweiterung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Der Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortsmitte Schapbach II“, welches durch Satzung der Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach vom 22.02.2022, öffentlich bekannt gemacht am 10.03.2022, festgelegt wurde, wird um die Flurstücke 34, 34/2, 34/8, 34/12, 34/11 und 34/15 erweitert.

Die geänderte räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem Lageplan M 1:2.000 der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH vom März 2022. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt.

§ 2 Verfahren

Sämtliche Rechtswirkungen der bestehenden Sanierungssatzung bleiben von der Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung unberührt und gelten auch für den in § 1 dargestellten Erweiterungsbereich. Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB wird für die Durchführung der Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen. Die Genehmigungspflichten von Vorhaben und Rechtsvorgängen nach § 144 BauGB werden nicht ausgeschlossen.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan

Bad Rippoldsau-Schapbach, den XX.03.2022

Bernhard Waidele, Bürgermeister

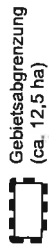


BAD
RIPPOLDSAU-SCHAPBACH

Gemeinde
Bad Rippoldsau-Schapbach

"Ortsmitte Schapbach II"

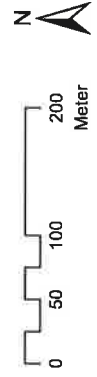
Erweiterung des Sanierungs-
gebietes



Gebietsabgrenzung
(ca. 12,5 ha)



Vorgesehene 1. Erweiterung
(ca. 1,5 ha)



März 2022

