

Gemeinde Hohenfels				
Sitzungsvorlage	TOP 10			
	Datum	Vorlagennummer	öffentlich	nicht öffentlich
Gemeinderatssitzung	08.05.2024	2024/040	X	

10. Hohenfels 2040 – „Ortskern Liggersdorf“

1. Beratung und Beschlussfassung über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB

Im Zuge der Einwohnerversammlung am 24. November 2022 wurde erstmals ein mögliches Gemeindeentwicklungskonzept | Hohenfels 2040 durch Bürgermeister Florian Zindeler und Reschl Stadtentwicklung (Stuttgart) vorgestellt.

Mit der Erstellung und dem Beschluss des Gemeindeentwicklungskonzepts | Hohenfels 2040 und des Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes | Ortskern Liggersdorf am 25.10.2023 (2023/091) ist die ganzheitliche Strategie zur Gemeindeentwicklung für die nächsten Jahre formuliert worden.

Aufbauend auf zwei Klausurtagungen zur Ortsmitte Liggersdorf im Jahr 2022 wurden im Rahmen des Prozesses die Ziele und Maßnahmen für die Weiterentwicklung der Gesamtgemeinde Hohenfels sowie speziell für den Ortskern Liggersdorf konkret erarbeitet. Dies wurde maßgeblich durch die Beteiligung der Bürgerschaft in einem Zukunftsatelier vom 23. Mai bis 04. Juni 2023 unterstützt. Insbesondere die Weiterentwicklung einer lebendigen Ortsmitte, mit Einzelhandel, attraktiven Frei- und Grünflächen, sicheren Fuß- und Radwegen standen dabei im Fokus der Bürgerinnen und Bürger. Eine konkrete Idee zur Umsetzung der Ziele war die Schaffung eines zentralen Platzes als Treffpunkt und „Wohlfühlort“.

Zur Umsetzung der Ziele ist im Gemeindeentwicklungskonzept das Zentrale Projekt „Bewerbung für Fördermittel für die Weiterentwicklung der Ortsmitte Liggersdorf“ vorgesehen.

Übergeordnete Zielsetzung der Gemeinde war daher im GISEK die Schaffung eines lebendigen Ortskerns, mit der Entwicklung der Freifläche hinter dem Rathaus als generationsübergreifende Ortsmitte. Zur Stärkung der kommunalen Infrastruktur ist auch der Neubau der Hohenfelshalle und der barrierefreie Umbau des Rathauses vorgesehen. Zudem wird ein besonderes Augenmerk auf die Förderung umweltfreundlicher Mobilität, die Stärkung lokaler Geschäfte und die ökologische und klimafreundliche Sanierung des Gebäudebestands gelegt, um eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde sicherzustellen und Wohnraumangebote zu erweitern. Als Ergebnis des GISEK hat die Gemeinde im Oktober 2023 für die Umsetzung dieser Projekte zur Entwicklung der Ortsmitte einen Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung gestellt.

Der Ortskern Liggersdorf wurde im ersten Anlauf in die Städtebauförderung 2024 aufgenommen und zunächst mit 800.000 Euro hinterlegt.

Das Ziel der Gemeinde Hohenfels ist es, möglichst zeitnah nach Erteilung eines Förderbescheids des Landes durch den formalen Satzungsbeschluss des Sanierungsgebiets handlungsfähig zu sein, die Instrumente des Sanierungsrechts anwenden zu können und die kommunalen Projekte umzusetzen.

Erst nach Abschluss der VU und dem Beschluss der Sanierungssatzung kann mit den öffentlichen und privaten Maßnahmen begonnen und bereits getätigte öffentliche Planungsleistungen und Grunderwerbe abgerechnet werden. Demnach ist es nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig, die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) als Entscheidungsgrundlage vor der förmlichen Festlegung des Gebiets durchzuführen.

Hierbei wird durch eine vertiefende Bestandsaufnahme und Analyse das Ausmaß des Sanierungsbedarfs bestmöglich ermittelt. Hierfür ist ein Beschluss des Gemeinderats nötig, um die VU zu beauftragen und förmlich zu beginnen.

Aufgrund der Aufnahme ins Städtebauförderprogramm des Landes ist es notwendig mit den Vorbereitenden Untersuchungen und der Vorbereitung der Sanierungssatzung zu beginnen. Die Durchführung der VU als Teil der Sanierungsbetreuung mit Vorbereitung der Sanierungssatzung ist zu 60 Prozent förderfähig. Dies ist auch für Planungskosten und Grunderwerbe möglich, die im Kalenderjahr vor der Aufnahme in die städtebauliche Erneuerung veranschlagt wurden.

Der Abgrenzungsvorschlag für die VU ist identisch mit dem beantragten Sanierungsgebiet. Wesentliche Aufgabe der VU für das ca. 15,3 ha großen Gebiet ist es, einen größtmöglichen Detaillierungsgrad der Kosten für die durchzuführenden öffentlichen und privat geplanten Maßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet zu erhalten und dem Fördergeber die Bereitschaft zur zeitnahen Umsetzung der Maßnahmen und des Mittelabrufs zu bestätigen. Daher wird eine Eigentümerbefragung gemäß § 138 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um die Mitwirkungsbereitschaft und Modernisierungsabsichten abzufragen und die Bürgerschaft weiterhin in den Prozess zu integrieren und aktivieren.

In der VU sind Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Anlagen:

- Lageplan zur Gebietsabgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets „Ortskern Liggersdorf“ in Hohenfels von Reschl Stadtentwicklung (Entwurf vom 23.10.2023)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt folgenden Punkten das Einvernehmen:

1. Für das Gebiet „Ortskern Liggersdorf“ in Hohenfels wird der Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB beschlossen. Die Abgrenzung ist im beiliegenden Lageplan (Anlage 1) dargestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
3. Für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und die anschließende Betreuung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme wird Reschl Stadtentwicklung (Stuttgart) gemäß dem nicht-öffentlichen Angebot vom 25.04.2024 als Sanierungsträger beauftragt.

Erstellt von:

Florian Zindeler
Bürgermeister