

## Sitzungsvorlage



---

Gremium:	Gemeinderat
Sitzungscharakter:	öffentlich
Sitzungsdatum:	09.05.2019
Amt/ Sachbearbeiter(in):	Bauamt
Vorlage- Nr.	27/2019
<b>Tagesordnungspunkt:</b>	<b>4</b>
<b>Bezeichnung:</b>	<b>Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Rettigheim „Ortsmitte III“</b>

### **-Wiederholung der Satzungsbeschlüsse-**

- 4.1 Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)**
- 4.2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**
- 4.3 Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen**
- 4.4 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen**
- 4.5 Gestaltungsrichtlinien**

---

### **Sachverhalt:**

Aufgrund Befangenheit müssen die Satzungsbeschlüsse zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Rettigheim „Ortsmitte III“ vom 28.03.2019 nochmals beschlossen werden. Auf die Sitzungsvorlage zu TOP 4 der Sitzung vom 28.03.2019 wird verwiesen.

### **4.1 Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)**

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bericht der STEG über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

---

## 4.2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

---

### **Beschlussvorschlag:**

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet Mühlhausen „Rettigheim III“ beschlossen.

Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden ohne Einschränkung Anwendung.

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens kommt das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 - 156a BauGB zur Anwendung.

Die Frist, in der die Sanierung „Rettigheim III“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 30.04.2029 festgelegt.

---

## 4.3 Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

---

### **Beschlussvorschlag:**

Bei privaten Erneuerungsmaßnahmen erfolgt eine Förderung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten mit 35 %, jedoch maximal 50.000 Euro pro Gebäude.

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig. Insbesondere für die Erhöhung des maximalen Förderbetrages (z.B. im Falle von städtebaulich bedeutsamen oder ortsbildprägenden Einzelvorhaben bzw. bei Denkmaleigenschaft von Gebäuden) behält sich der Gemeinderat den Einzelfallentscheid vor.

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 Mindestinvestitionsaufwand für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 15.000 Euro (Bagatellgrenze).

Die Verwaltung wird ermächtigt, Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

---

## 4.4 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

---

### **Beschlussvorschlag**

Im Falle eines Abbruches mit anschließender Neubebauung mit einem Hauptgebäude werden die Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit einer Förderquote von 100 % erstattet. Im Falle eines Abbruches ohne anschließende Neubebauung mit einem Hauptgebäude werden die Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit einer Förderquote von 50 % erstattet.

Die Erstattung wird auf max. 50.000 Euro je Maßnahme gedeckelt.

Eine Erstattung des Gebäuderestwertes erfolgt nicht.

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Verwaltung wird ermächtigt, Vereinbarungen über Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

---

## 4.5 Gestaltungsrichtlinien

---

### **Beschlussvorschlag:**

Auf den Erlass von Gestaltungsrichtlinien oder einer Gestaltungssatzung wird verzichtet.

In den Vereinbarungen mit privaten Eigentümern wird jedoch festgehalten, dass Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung jeweils vor Baubeginn mit der Stadt abzustimmen sind. Für denkmalgeschützte Objekte gelten darüber hinaus die jeweiligen Auflagen des Denkmalschutzes.

---

### **Bisherige Beratungsergebnisse:**

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 28.06.2018

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 28.03.2019

---

### **Befangenheit:**

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten.

---

---

**Unterschriften:**

**Amtsleiter/in:**

Mühlhausen, den

30.04.2019

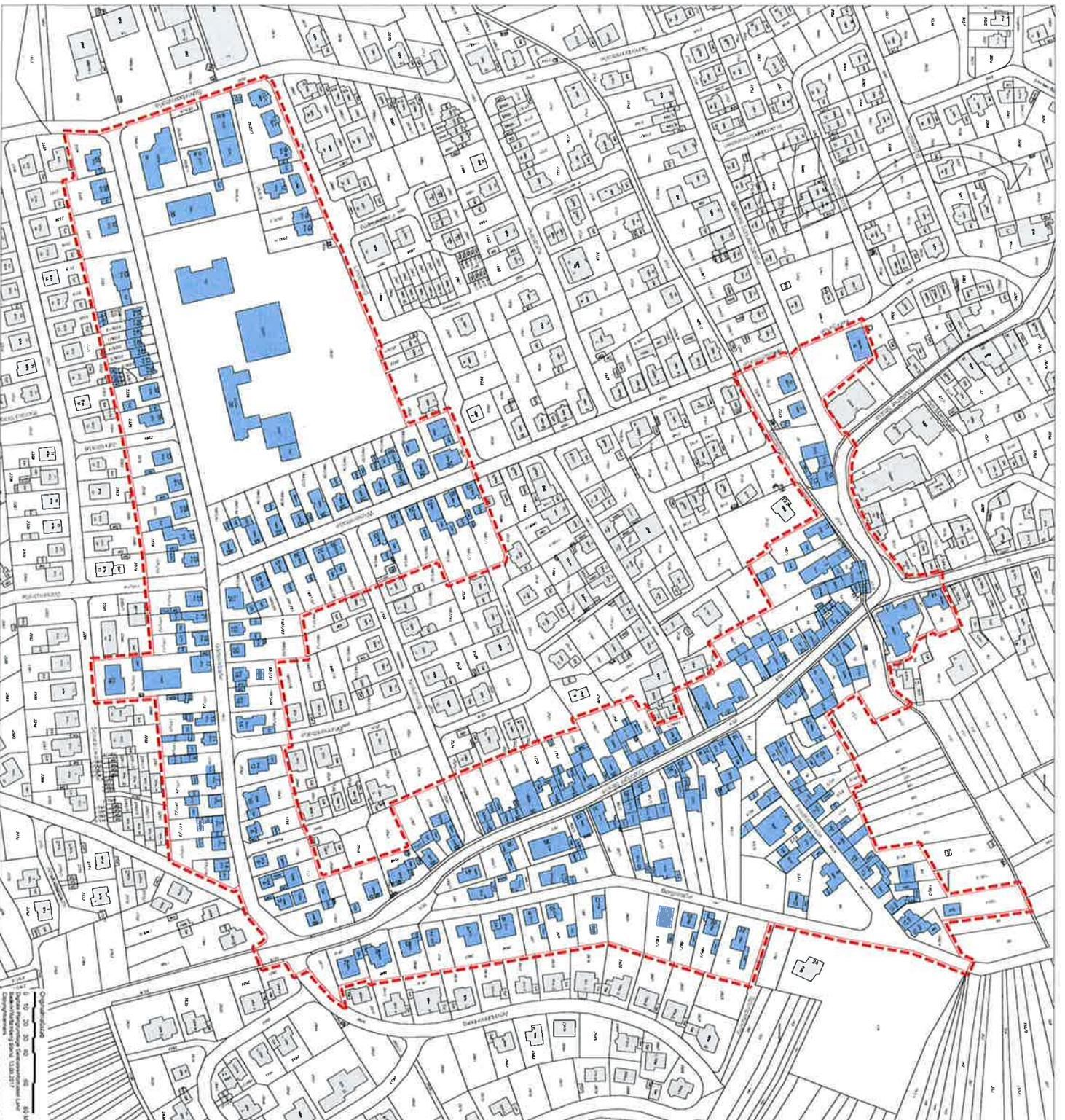


**Bürgermeister:**

Mühlhausen, den

29.04.2019





# Gemeinde Mühlhausen

Stadtebauliche  
Erneuerungsmaßnahme  
"Orsteil Rettigheim III"

## FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Hauptgeschäftskarte  
Stadtplan  
Objektskala 5:4  
70182 Stuttgart

Projekt-Nr.  
13.03.2019



**Gemeinde Mühlhausen  
Rhein-Neckar-Kreis**

**SATZUNG  
über die förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebietes „Rettigheim III“**

Aufgrund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen in seiner Sitzung am 09.05.2019 folgende Sanierungssatzung beschlossen:

**§ 1**

**Festlegung des Sanierungsgebietes**

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 15,29 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Rettigheim III“.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 13.03.2019 (Originalmaßstab M 1:1000). Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Die Sanierungssatzung sowie der Lageplan können während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Mühlhausen, Schulstr. 6, 69242 Mühlhausen, von jedermann eingesehen werden.

Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

**§ 2**

**Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB wird ausgeschlossen.

**§ 3**

**Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

**§ 4**

**Inkrafttreten**

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Mühlhausen, den 09.05.2019

Jens Spanberger  
Bürgermeister