



# BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 4:

**Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“  
Einleitungsbeschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gem.  
§ 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB zum Untersuchungsgebiet „Ortsmitte II“**

a) SACHVERHALT

Die Gemeinde Weisenbach hat in Zusammenarbeit mit der STEG Stadtentwicklung GmbH Ende Oktober 2022 einen Antrag zur Aufnahme für das Städtebauförderungsprogramm des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg für das Gebiet „Ortsmitte II“ gestellt. Mit Schreiben vom 25.04.2023 wurde der Zuwendungsbescheid an die Gemeinde Weisenbach gesandt. Die Zuwendung wird im Zeitraum 01.01.2023 bis 30.04.2032 bewilligt. Der vorläufige Zuwendungsbeitrag beträgt 800.000 €.

Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sind gem. § 141 Abs. 1 BauGB Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Hier sollen weitere Beurteilungsgrundlagen 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 gewonnen werden. Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH Stuttgart beauftragt.

Während der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gilt § 141 Abs. 4 BauGB; Vorhaben im Sinne des § 29 Absatz 1 BauGB und die Beseitigung einer baulichen Anlage können gem. § 15 BauGB zurückgestellt werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen beginnen mit dem Einleitungsbeschluss. Dieser wird vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht. Danach werden die in der Antragstellung dargelegten städtebaulichen Ziele und Maßnahmen überprüft und aktualisiert.

Um weitere Beurteilungsgrundlagen zu erhalten werden auch die Beteiligten im Untersuchungsgebiet mit einem Fragebogen angeschrieben und um Mitwirkung gebeten, darüber hinaus werden Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Vor Versand der Fragebögen an die Beteiligten im Untersuchungsgebiet wird i.d.R. eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

<p>Aufgestellt: Weisenbach, 06.11.2023  ..... Werner Krieg Rechnungsamtsleiter</p>	<p>Sichtvermerk: Weisenbach, 06.11.2023  ..... Daniel Retsch Bürgermeister</p>	<p>Ausschuss genehmigt - abgelehnt am .....  Gemeinderat genehmigt- abgelehnt am .....</p>
--	--	--

Die Untersuchung wird in einem schriftlichen Bericht zusammengefasst, woraufhin durch den Gemeinderat der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gefasst werden kann.

In Abstimmung mit der Verwaltung wurde zum Einleitungsbeschluss das Untersuchungsgebiet im Bereich der Grundschule hin erweitert und hat eine Größe von ca. 11,85 ha.

## **Zur Information:**

Rechtsgrundlage / Auszug aus dem Baugesetzbuch zu den Vorbereitenden Sanierungen:  
§ 141 Vorbereitende Untersuchungen BauGB

- (1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um 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.
- (2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.
- (3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.
- (4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Absatz 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

### **b) BESCHLUSSVORSCHLAG**

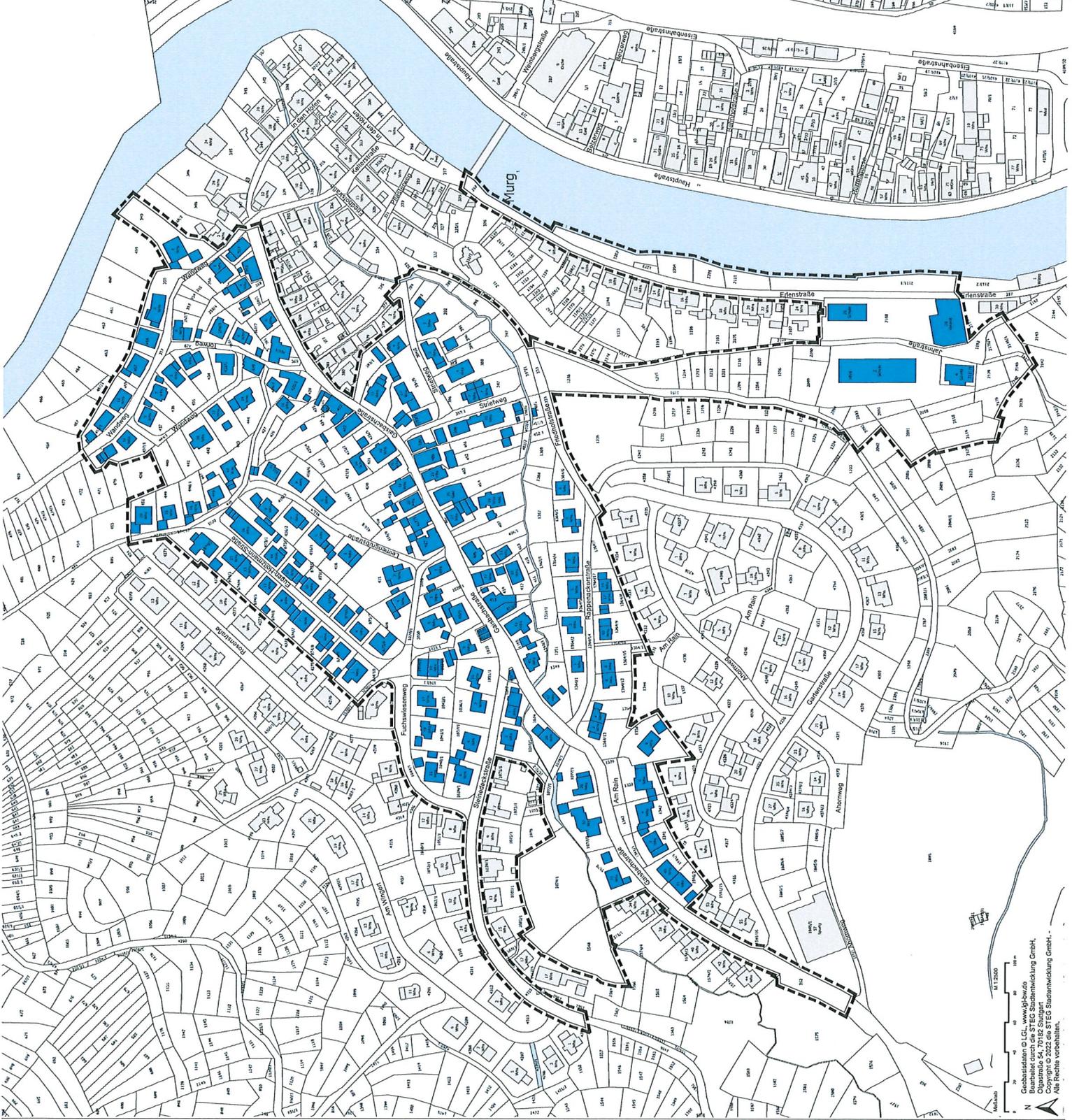
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach beschließt die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 des Baugesetzbuches (BauGB).
2. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 07.11.2023. Das Untersuchungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzte Fläche und umfasst ca. 11,85 ha. Der Lageplan ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.
3. Der Beschluss ist gem. § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

#### **Anlagen:**

Abgrenzungslageplan zum Einleitungsbeschluss der Vorbereitenden Untersuchungen  
Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

# Förmliche Festlegung

Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet  
"Ortsmitte II", ca. 11,74 ha



## Gemeinde Weisenbach

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme  
"Ortsmitte II"



# Sanierungsvorbereitung

die **STEG**

## Ablauf einer Sanierung | § 136 ff. BauGB

### Antragstellung in ein Städtebauförderprogramm

#### Phase 1

- › Feststellung | Analyse der städtebaulichen Missstände
- › Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
- › Neuordnungskonzept und städtebauliche Ziele
- › Maßnahmenkonzept
- › Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)
- › Antrag

**Frist: September/Oktober jeden Jahres**

### Vorbereitende Untersuchungen

#### Phase 2

- › Überprüfung der städtebaulichen Ziele und Maßnahmen
- › Gespräche | Befragung mit beteiligten Bürger:innen über Mitwirkungsbereitschaft bzw. -fähigkeit
- › Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- › Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten einer Sanierung
- › Grundzüge und Sozialplan
- › Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht
- › Ergebnisbericht

**GR-Beschluss für die förmliche Festlegung**

### Sanierungsdurchführung

#### Phase 3

- › Betreuung | Beratung der Gemeinde und der beteiligten Bürger:innen  
– Organisation | Koordination
- › Planerische Konkretisierung – z.B. Bebauungsplan
- › Finanzielle Abwicklung
- › Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb und grundstücksbezogene Maßnahmen
- › Modernisierung und Instandsetzung – Betreuung | Beratung der Eigentümer:innen
- › Erschließung
- › Bauliche Realisierung

**GR-Beschluss über die Aufhebung der förmlichen Festlegung**



STUTTGART  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
T 0711 – 21068 0  
F 0711 – 21068 112  
info@steg.de