

Stadt Schwaigern

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: 623.225	TOP 7	Datum 28.04.2025	Nummer der Vorlage GR 38/2025
--------------------------------------	-------	---------------------	----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	am 16.05.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff:
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Schwaigern-Mitte";
hier: 3. Erweiterung des Sanierungsgebietes

Sachverständiger:	
Durch HH-Plan abgedeckt:	
Restliche Verfügungssumme bei der HH-Stelle:	
Ausser-/Überplanmäßig:	
Kosten für Folgejahre:	

Beschlussvorschlag:

1. Das von der KE „Kommunalentwicklung GmbH“ dargestellte, weiterentwickelte Neuordnungskonzept vom 24.04.2025 entsprechend Anlage 1 wird die Grundlage für die Sanierungsdurchführung bilden. Es wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Satzung zur 3. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Schwaigern Mitte“ in Schwaigern vom 16.05.2025 wird in der als Anlage 2 beigefügten Fassung inklusive des beigefügten Lageplans vom 24.04.2025 beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die 3. 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.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
☐ Einstimmig	☐ Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvorschlag	☐ Abweichend. Beschluss (Rückseite)

Sachdarstellung:

Die Stadt Schwaigern hat mit Kaufvertrag vom 12.02.2025 die Immobilie Siemensstraße 2 (ehemaliges Autohaus) erworben. Hintergrund für diese Entscheidung war u. a. die Möglichkeit, zeitnah eine dringend erforderliche Lösung für den sich derzeit in der Dürerstraße befindlichen Bauhof zu finden. Dieses aktuelle Gebäude erfordert viele Kompromisse hinsichtlich der Nutzung als Bauhof und die zwar zentrale Lage im Ort bietet keine ausreichenden Voraussetzungen in arbeitstechnischer und räumlicher Hinsicht sowie ein regelmäßiges Störungspotential der umgebenden Wohnbebauung. Um diesen Bedarfen gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Schwaigern durch Umnutzung und Sanierung entsprechende Räumlichkeiten und Flächen für den Bauhof und die Bauverwaltung am erworbenen Standort zur Verfügung zu haben.

Um für diese o.g. Maßnahmen Fördermittel aus der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Schwaigern - Mitte“ in Anspruch nehmen zu können, ist es erforderlich, dass diese Flächen im Sanierungsgebiet liegen, was mit der zu beschließenden Gebietserweiterung erfüllt werden soll. Sowohl für den Erwerb des Grundstücks mit Gebäude in der Siemensstraße 2 als auch für die Umbaumaßnahmen zur eigenen Nutzung als Bauhof und Bauverwaltungsgebäude können Mittel aus der Städtebauförderung beantragt werden.

Gleichzeitig sollen in diesem Zusammenhang und zur Vermeidung weiterer gesonderter Erweiterungsverfahren die dadurch freiwerdenden Gebäude des derzeitigen Bauhofs ebenfalls in das Sanierungsgebiet mit aufgenommen werden, um ggf. ebenfalls mit Mitteln aus der Städtebauförderung saniert und modernisiert sowie einer neuen Nutzung zugeführt werden zu können.

Aus selbigem Grund und aufgrund der räumlichen Nähe hierzu sollen auch die Flächen des städtischen Kindergartens „Kinderhaus am Gratbuckel“ im Rahmen dieser Erweiterung in das Sanierungsgebiet einbezogen werden. Die Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Schwaigern weist derzeit und auch künftig einen hohen Bedarf an Betreuungsplätzen im U3- und Ü3-Bereich aus. Eine Modernisierung des vorhandenen Kindergartens „Kinderhaus am Gratbuckel“ wäre grundsätzlich dringend notwendig und auch für diese Maßnahme könnten im Falle einer Sanierung ggf. Fördermittel aus der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Schwaigern - Mitte“ in Anspruch genommen werden, sofern diese Flächen im Sanierungsgebiet liegen und zu gegebener Zeit im Haushaltsplan dargestellt werden können. Derzeit sind hierfür im Haushaltsplan keine Planansätze veranschlagt, jedoch soll die Maßnahme trotzdem vorsorglich in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden.

Aus den städtebaulichen Missständen im Gebiet werden folgende, weitere Sanierungsziele, zu den bisher vorhandenen Sanierungszielen des Sanierungsgebiets „Schwaigern - Mitte“, abgeleitet:

- Entwicklung in der Siemensstraße, Modernisierung und Umbau der Bestandsgebäude zu Bauhof- und Bauverwaltungsgebäude
- Modernisierung und Instandsetzung ehemaliger Bauhof in der Dürerstraße
- Modernisierung und Instandsetzung Kindergarten „Kinderhaus am Gratbuckel“

Das Neuordnungskonzept wurde entsprechend ergänzt. Die zusätzlichen Maßnahmen werden in der Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt und sind bzw. werden zu gegebener Zeit ggf. in der Haushaltplanung berücksichtigt.

Damit liegen die Voraussetzungen für die Erweiterung des Sanierungsgebiets vor.

Schwaigern, den 28.04.2025

gez.
Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

gez.
Lisa Hermann
Kämmerei

- Anlage 1: Fortschreibung des Neuordnungskonzepts zum Sanierungsgebiet „Schwaigern-Mitte“ vom 24.04.2025
- Anlage 2: Satzung zur 3. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Schwaigern - Mitte“ (inkl. Abgrenzungsplan vom 24.04.2025)

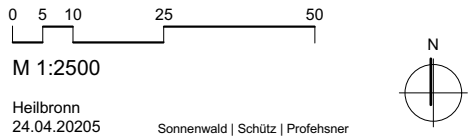
Stadt
Schwaigern

Städtebauliches
Erneuerungsgebiet
"Schwaigern - Mitte"

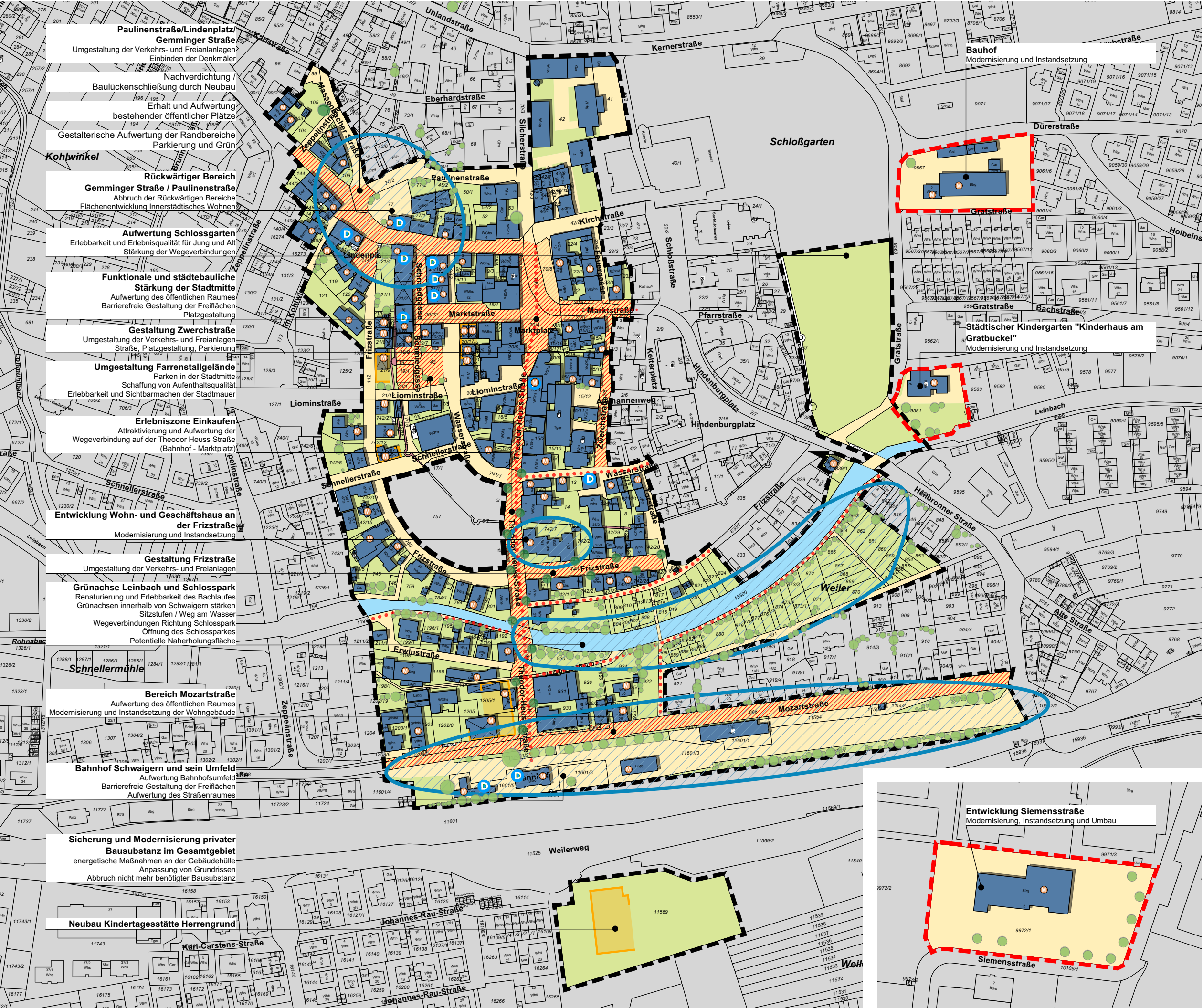
Neuordnungskonzept
Fortschreibung

- Neuordnungsbereich
- Gebäudebestand
- umfassende Modernisierung
- Gebäudeneubau
- Denkmalgeschützte Gebäude
- Verkehrsfläche
- Straßenraumgestaltung
- Bäume / Begrünung
- Fußwegeverbindung Durchwegung

- Abgrenzung 2. Erweiterung
Gesamtfläche: 16 071 m²
- Abgrenzung Sanierungsgebiet
Gesamtfläche: 126 742 m²



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



**Satzung zur 3. Änderung der Satzung
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
„Schwaigern - Mitte“ in Schwaigern**

Nach § 142 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Schwaigern am 16.05.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Gebietserweiterung

Das mit Satzungsbeschluss vom 25.01.2019, rechtsverbindlich seit dem 08.02.2019 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Schwaigern - Mitte“, erweitert mit Satzungsbeschluss vom 14.12.2023, rechtsverbindlich seit dem 22.12.2023, erweitert mit Satzungsbeschluss vom 28.06.2024, rechtsverbindlich seit dem 05.07.2024, wird um die im Lageplan dargestellte Fläche erweitert.

Der Bereich der Gebietsänderung (Erweiterung) ist in beigefügtem Lageplan vom 24.04.2025 rot gestrichelt dargestellt.

Maßgebend für die neue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist die im Lageplan vom 24.04.2025 rot und schwarz gestrichelt dargestellte äußere Abgrenzungslinie. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb dieser abgegrenzten Fläche.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Schwaigern, den

.....
Bürgermeisterin
Sabine Rotermund

Ausgefertigt zur öffentlichen Bekanntmachung am

Anlage

Lageplan zur 3. Änderung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Schwaigern - Mitte“ vom 24.04.2025

HINWEISE:

1. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

Unbeachtlich werden

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

2. Gemäß § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung (GemO)

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, der Genehmigung oder der Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

3. Der in § 1 der Satzung genannte Lageplan (Abgrenzungsplan) ist als Planverkleinerung abgedruckt. Der Originalplan kann von Jedermann während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus, Marktstraße 2, 74193 Schwaigern, Zimmer 2.01, eingesehen werden.
4. Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren unter Anwendung der Vorschriften der §§ 144 ff. BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge durchgeführt.

§ 144 BauGB
Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

§ 145 BauGB Genehmigung

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Im Falle des Satzes 2 ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden; § 22 Abs. 5 Satz 3 bis 6 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Genehmigungsfrist höchstens um zwei Monate verlängert werden darf.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;
2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 2 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) § 22 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine Genehmigung allgemein erteilt oder nicht erforderlich, hat die Gemeinde darüber auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen.

Stadt
Schwaigern

Städtebauliches
Erneuerungsgebiet
"Schwaigern - Mitte"

Lageplan zur 3. Änderung der
Satzung über die förmliche
Festlegung des
Sanierungsgebietes
"Schwaigern Mitte"

Hinweis
Der Lageplan ist Bestandteil der 3. Änderung
der Satzung über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebiets"Schwaigern Mitte"

Verfahrensvermerke
Satzungsbeschluss:

Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung

Schwaigern, den

.....
Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung:

- Abgrenzung 2. Erweiterung
Gesamtfläche: 16 071 m²
- Abgrenzung Sanierungsgebiet
Gesamtfläche: 126 742 m²

0 10 20 50 100
M 1:2500
Heilbronn
24.04.2025
Sonnenwald | Schütz | Profeshsner

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

