



Bericht über die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen

Sanierungsgebiet „**Ortsmitte Emmingen II**“



Gemeinde Emmingen-Liptingen

Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Sanierungsgebiet „Ortsmitte Emmingen II“

Auftraggeber:

Gemeinde Emmingen-Liptingen

Bürgermeister Joachim Löffler

Schulstraße 8

78576 Emmingen-Liptingen

Verfasser:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Schulstraße 4

78166 Donaueschingen

Tel. +49 771 929186-16

Fax +49 771 929186-20

www.kommunalentwicklung.de

Bearbeiter:

Karl-Christian Fock

Karin Raus

Donaueschingen, den 26. Februar 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	1
	2.1 Lage Untersuchungsgebiet in der Gemeinde	3
	2.2 Ortsbild.....	3
	2.3 Gebäudenutzung.....	6
	2.4 Gebäudezustand	7
	2.5 Eigentümerbefragung	8
3	Anhörung der Träger öffentlicher Belange	12
4	Funktionale, strukturelle und städtebauliche Missstände.....	14
5	Sanierungsziele/Maßnahmen	15
6	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	17
7	Grundsätze für den Sozialplan.....	18
8	Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes	18
9	Wahl des Sanierungsverfahrens	20

Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Bewertung Gebäudesubstanz	7
Tabelle 2: Anregungen/Hinweise zur geplanten Sanierungsmaßnahme (TöB)	13
Tabelle 3: Kosten- und Finanzierungsübersicht	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht Gemarkungsgebiet	2
Abbildung 2: Übersicht Teilort	2
Abbildung 3: Innerörtliche Erschließung Hauptstraße - Witthohstraße	4
Abbildung 4: Quartiertypische Baustrukturen	4
Abbildung 5: Dörflicher Gebäudebestand	5
Abbildung 6: Privates Bauhofgelände Fa. Störk	5
Abbildung 7: Gebäudezustand	7
Abbildung 8: Gebäudealter	8
Abbildung 9: Geplante Maßnahmen	9
Abbildung 10: Durchführungszeitraum	9
Abbildung 11: Verbesserungsvorschläge	10

Planverzeichnis

Plan 1: Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet	3
Plan 2: Gebäudenutzung/Infrastruktur	6
Plan 3: Maßnahmenplan/Neuordnungskonzept	16
Plan 4: Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Emmingen II“	19

1 Vorbemerkung

Wie viele Kommunen in der Region musste auch die Gemeinde Emmingen-Liptingen in den vergangenen Jahren deutliche Veränderungen in der Gemeindeentwicklung hinnehmen. Die stetig wachsenden Bedürfnisse der Einwohnerschaft in den Bereichen Wohnen, Wohnumfeld, Freizeit und Versorgung haben die Anforderungen an die zukünftige Entwicklung der kommunalen Infrastruktur verstärkt und werden von der Bürgerschaft immer deutlicher gefordert.

Die Gemeinde Emmingen-Liptingen bemüht sich seit Ende der 1980er Jahre abschnittsweise um die städtebauliche Erneuerung ihrer integrierten Ortslagen mit Unterstützung der Städtebauförderung. Es muss dabei festgestellt werden, dass bislang abwechselnd im Teilort Liptingen (1989-1998 und 2007-2018) Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden und im Teilort Emmingen nach der Sanierung 1995-2009 noch erhebliche städtebauliche und strukturelle Missstände verblieben sind.

Zur Behebung der akuten Mängel und Missstände im Bereich des Teilorts hat die Verwaltung für das Gebiet „Ortsmitte Emmingen II“ einen erstmaligen Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung für das Programmjahr 2018 gestellt. Die städtebaulichen Ziele in Emmingen sind vor allem die Quartiersaufwertung unter Stärkung der Wohnfunktion, die funktionale und gestalterische Aufwertung der Ortsmitte, die verkehrliche Neugestaltung sowie die Stärkung und Attraktivierung des Teilorts zur Sicherung der kulturellen und versorgungstechnischen Funktion.

Der vorliegende Bericht, der eine vertiefende Zusammenfassung bisheriger sowie aktueller Untersuchungen darstellt, umfasst sowohl die Grundlagen des „Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts“ (GEK) als auch die quartiersbezogene Betrachtung des aktuellen „Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (ISEK). Die Bürgerschaft wurde zudem am 12.09.2017 im Rahmen einer Bürgerwerkstatt mittels zweier Diskussionsbereiche zu gesamtörtlichen und gebietsbezogenen Themen intensiv beteiligt.

Um das Verfahren aktiv betreiben und die beantragten Fördermittel zeitnah abrufen zu können, ist es notwendig, gemäß § 141 Baugesetzbuch, die sog. Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen.

Diese vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Vorbereitenden Untersuchungen sollen die Missstände und Mängel im künftigen Sanierungsgebiet aufzeigen und die entsprechenden Sanierungsziele festlegen. Als Ergebnis soll die Notwendigkeit einer Sanierung des Gebietes und deren Umsetzung/Durchführbarkeit festgestellt werden. Das Untersuchungsgebiet soll daraufhin per Satzung als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet abgegrenzt werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.07.2019 den Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst (veröffentlicht am 20.09.2019).

Die wichtigsten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden nunmehr in diesem schriftlichen Bericht vorgestellt.



Abbildung 1: Übersicht Gemarkungsgebiet

Quelle: Google Maps

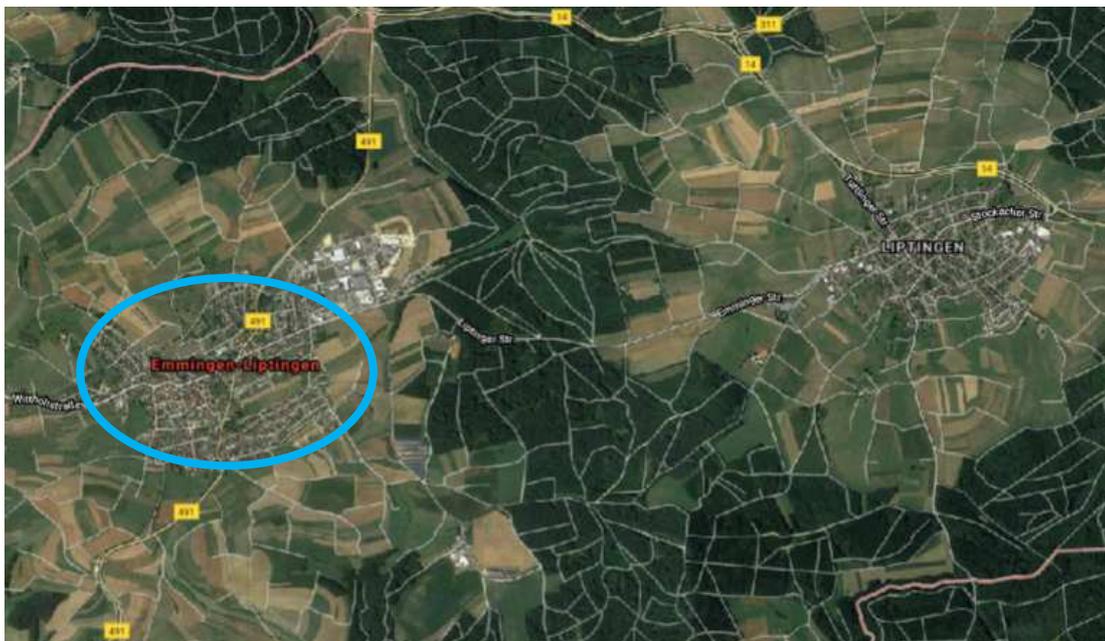


Abbildung 2: Übersicht Teilort

Quelle: Google Maps

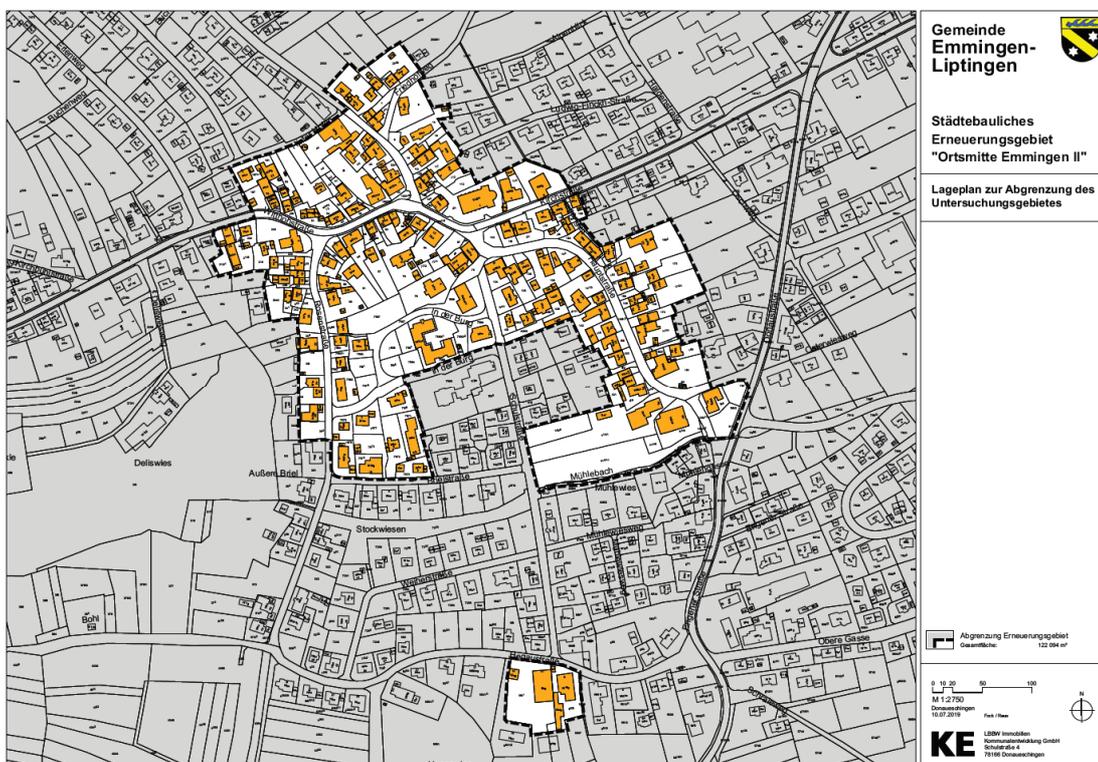
2 Betrachtung des Untersuchungsgebietes

2.1 Lage Untersuchungsgebiet in der Gemeinde

Das Gebiet im Teilort Emmingen ist in der Abgrenzung dargestellt und beinhaltet vor allem das alte Siedlungsgefüge zwischen der Rosenstraße im Westen und der Hauptstraße im Osten sowie von dem Bereich um die Kirche im Norden bis zur Höhe des Mühlebachs im Süden. Als Exklave im Süden bildet das private Bauhof-Areal Störk einen gesonderten Missstandsbereich.

Die übrigen Siedlungsbereiche sind jüngere Entwicklungen, womit sich die Abgrenzung auf den alten Siedlungskern beschränkt und die potentiellen Missstandsbereiche umfasst.

Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 136 bebaute Grundstücke und ist rd. 12,2 ha groß.



Plan 1: Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet

2.2 Ortsbild

Zentral bestimmend und gestalterisch dominierend bilden die gebietsquerenden, ungestalteten, stark dimensionierten und kaum begrünzten Straßenzüge den Schwerpunkt der Missstandssituation im Freiraum. Dies geht einher mit einer oftmals hohen Versiegelung öffentlicher und privater Flächen bzw. mit unzureichend gestalteten Freiräumen und fehlender Barrierefreiheit der aufzuwertenden Ortsmitte.



Abbildung 3: Innerörtliche Erschließung Hauptstraße - Witthohstraße

Quelle: KE

Bei den Gebäuden im Untersuchungsgebiet handelt es sich überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser mit nur vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Damit prägen mehrheitlich zweigeschossige Gebäude mit steilem Dachgeschoss das Ortsbild im Untersuchungsgebiet.

Ortstypisch ist dabei die Kombination aus Wohngebäude und dazugehörigem Nebengebäude (Scheune oder Lager), was die landwirtschaftliche Vergangenheit des Ortsteils widerspiegelt. Da nur noch vereinzelte landwirtschaftlich aktive Nutzungen vorhanden sind, haben diese Nebengebäude bereits wohnwirtschaftliche oder anderweitige Umnutzungen erfahren, tlw. aber auch Leerstände begünstigt.

Die Baustruktur und Ausnutzung der Grundstücke ist in der Regel von Zweigeschossigkeit und Steildach mit meist traufständiger, aber auch giebelständiger Ausrichtung gekennzeichnet, was eine ungeplante Siedlungsentwicklung dokumentiert. Dabei wechseln großvolumige Baukörper zumeist an den Hauptstraßen mit kleinteiligerer, neuerer Bebauung in den Seitenstraßen ab.



Abbildung 4: Quartiertypische Baustrukturen

Quelle: KE

Im Bereich der Ortsmitte ist wertvolle städtebauliche bzw. Denkmalqualität der Baustruktur nur in wenigen besonderen Einzelbauwerken vorzufinden. Hierzu zählen bspw. Kirche St. Silvester, Pfarrhaus, Heimatmuseum, Rathaus und Schulhaus. Den Nutzungscharakter des Quartiers spiegeln einzelne öffentliche Einrichtungen, vor allem aber die stark vertretene Wohnfunktion wider.



Abbildung 5: Dörflicher Gebäudebestand

Quelle: KE

Weiterhin wird das Untersuchungsgebiet durch sein historisch gewachsenes Wegenetz und den wenig attraktiven Freiraum mit aktuell funktionalen und gestalterischen Defiziten im öffentlichen Raum als auch bei privaten Grundstücksflächen charakterisiert.

Einen besonderen städtebaulichen wie funktionalen Schwerpunkt bildet das Bauhofareal der Firma Störk als störende Gemengelage im ansonsten reinen Wohnumfeld. Bebauung und Nutzung dieses räumlich von der Hauptkulisse getrennten Quartiers entsprechen nicht den Lageanforderungen, so dass die Neuordnung einen gewichtigen Sanierungsschwerpunkt darstellt.

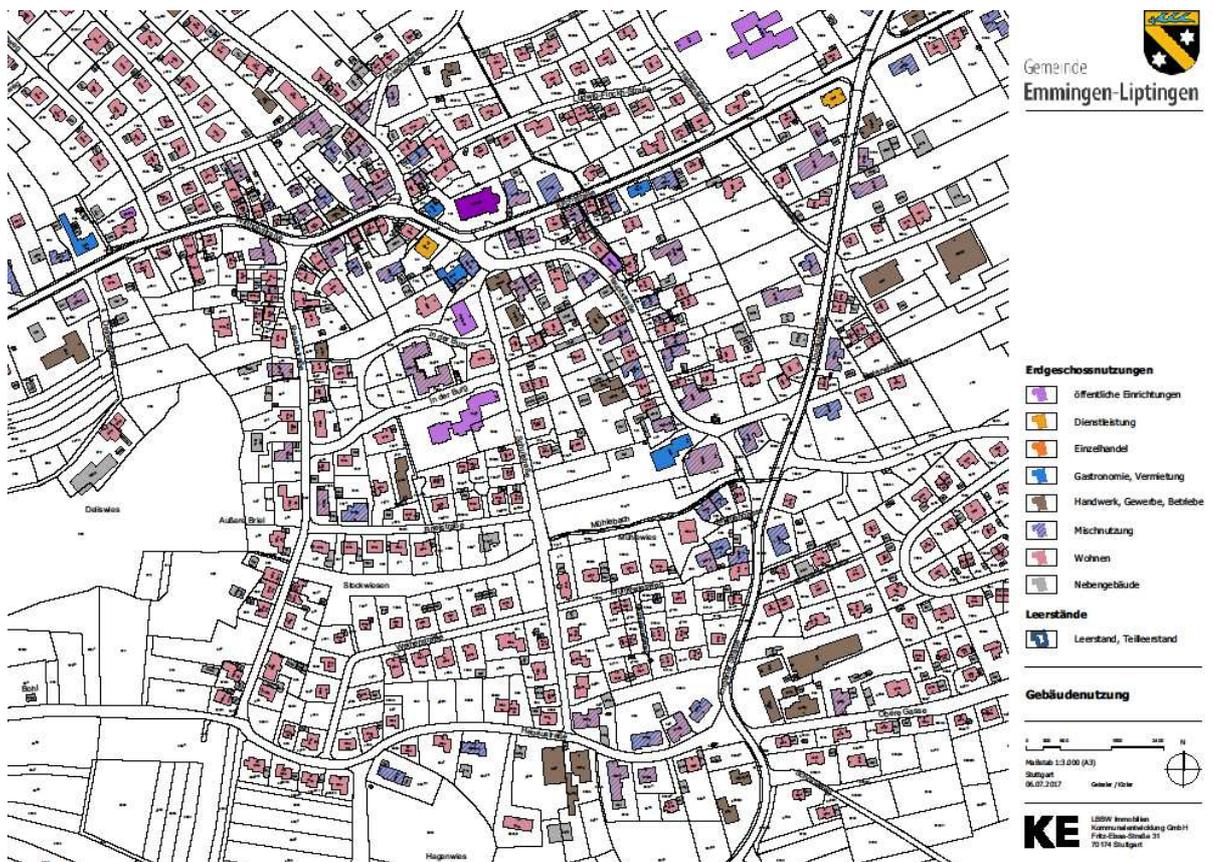


Abbildung 6: Privates Bauhofgelände Fa. Störk

Quelle: KE

2.3 Gebäudenutzung

Während der Ortsteil bereits eine Vielzahl öffentlicher und gemeinschaftlicher Einrichtungen für die Gesamtgemeinde bereitstellt, wird auch die zentrale Versorgungsstruktur in Emmingen vorgehalten. Der Gebäudebestand, die Bevölkerungszahl aber auch die dörfliche Struktur verhindern eine stärkere Ausprägung von Einzelhandel und Dienstleistungen. Dennoch gewährleisten die gemeindlichen, sozialen und kirchlichen Einrichtungen ein grundsätzlich attraktives Wohnumfeld. Ganz überwiegend werden die Gebäude damit zu Wohnzwecken genutzt, womit derzeit nur vereinzelte Leerstände anzutreffen sind.



Plan 2: Gebäudenutzung/Infrastruktur

Quelle: ISEK

Die Freiraumbetrachtung weist eine noch nennenswerte Anzahl landwirtschaftlich vorgeprägter Grundstücksbereiche auf. Sämtliche Erschließungsachsen sind stark ausgebildet und oftmals unattraktiv gestaltet. Insbesondere Freiflächen und Grünanlagen im Umfeld kommunaler Einrichtungen (Kirche, Rathaus) sowie entlang des Mühlebachs wirken unzureichend ausgebildet.

Die Erhebung der Nutzung zeigt, dass das Gebiet verhältnismäßig stark durchmischt ist. Hauptnutzung ist das Wohnen mit einem großen Anteil von Nebengebäuden. Angesichts der Gebietsgröße und Lage ist eine nennenswerte Zahl öffentlicher und privater Infrastruktureinrichtungen festzustellen.

2.4 Gebäudezustand

Angesichts der durchweg älteren Bausubstanz mit tlw. großen Kubaturen ist generell mit einem hohen Sanierungsaufwand zu rechnen, was bereits durch Außenerhebung im Zuge des ISEK festgestellt wurde. Unter Berücksichtigung der Eigentümerbefragung und der damit verbundenen Teilrückmeldung des inneren Erhaltungszustands konnte die Beurteilung aktualisiert werden. Während lediglich 10 % der Gebäude einen einwandfreien Erhaltungszustand bzw. nur leichte Mängel aufweisen, liegen bei knapp der Hälfte der Hauptgebäude bereits mittlere Mängel vor. Gut 30 % der Gebäude sind durchgreifend zu sanieren und 7 % sind einer Wirtschaftlichkeitsprüfung zu unterziehen.

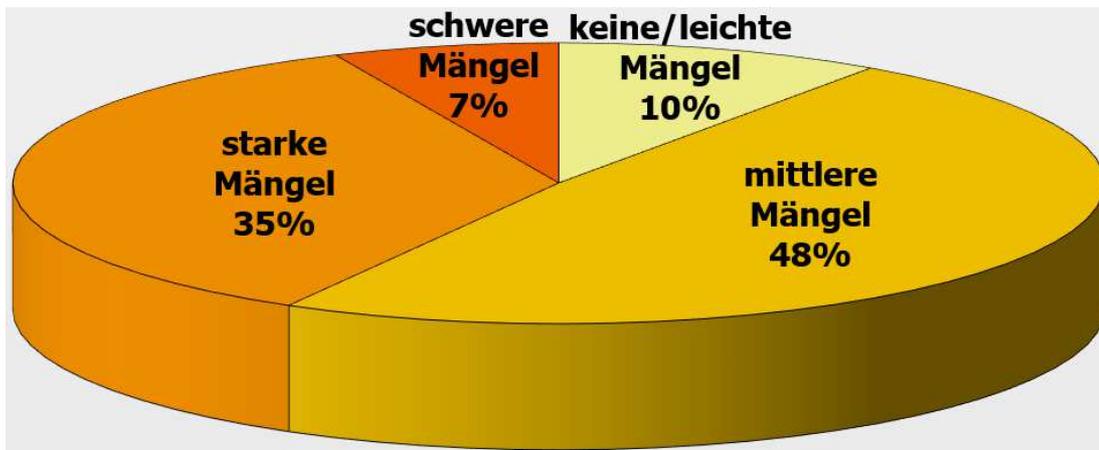


Abbildung 7: Gebäudezustand

Quelle: KE

Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgte anhand folgender fünf Erhaltungsstufen:

Stufe 1 und 2 Keine/leichte Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk.
Stufe 3 Mittlere Mängel	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z.B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.
Stufe 4 Starke Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z.B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 3 einzuordnen wäre, die aber erhebliche Funktionsdefizite zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, z.B. Grundrisse.
Stufe 5 Substanzielle Mängel/ Erhalt fraglich	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z.B. für Wohnnutzung unverträglich niedrigen Räumen oder z.B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

Tabelle 1: Bewertung Gebäudesubstanz

Quelle: KE

2.5 Eigentümerbefragung

Neben der Erhebung vor Ort wurden die betroffenen Eigentümer mittels Fragebogenaktion einbezogen, so dass auch der innere Gebäudezustand bewertet werden konnte. Hierbei zeigte sich, dass dieser in der Regel mit dem Gebäudeäußeren korreliert bzw. nur in Einzelfällen (bspw. Haustechnik) vom Gesamteindruck abweicht. Insgesamt zeigt sich ein nennenswertes Potential erneuerungsbedürftiger Gebäude, was die Missstandssituation des Gesamtgebiets untermauert.

Gebäudealter

Ergänzend ist das Gebäudealter zu beachten. Auch wenn nicht alle Baujahre benannt werden konnten, stammt mit 27 % über ein Viertel der Bestandsgebäude aus der Zeit bis 1900 und mit weiteren 21 % aus dem Zeitraum von 1900-1948, was klar das baugeschichtliche Erbe der zentralen Ortslage widerspiegelt. Demgegenüber wurde rund die Hälfte der Gebäude mit einer baulichen Entstehung aus der Zeit nach 1948 angegeben. Obwohl teilweise eine standortgerechte Unterhaltungssituation vorliegt, sind altersbedingt jedoch überwiegend grundsätzliche Modernisierungsdefizite in räumlich gestreuter Verteilung benannt worden. Hier ist neben der vorrangigen Sanierung der Gebäudehülle auch die Erneuerung der technischen Gebäudeanlagen, also insgesamt die Verbesserung der energetischen Situation gefordert bzw. auch beabsichtigt.

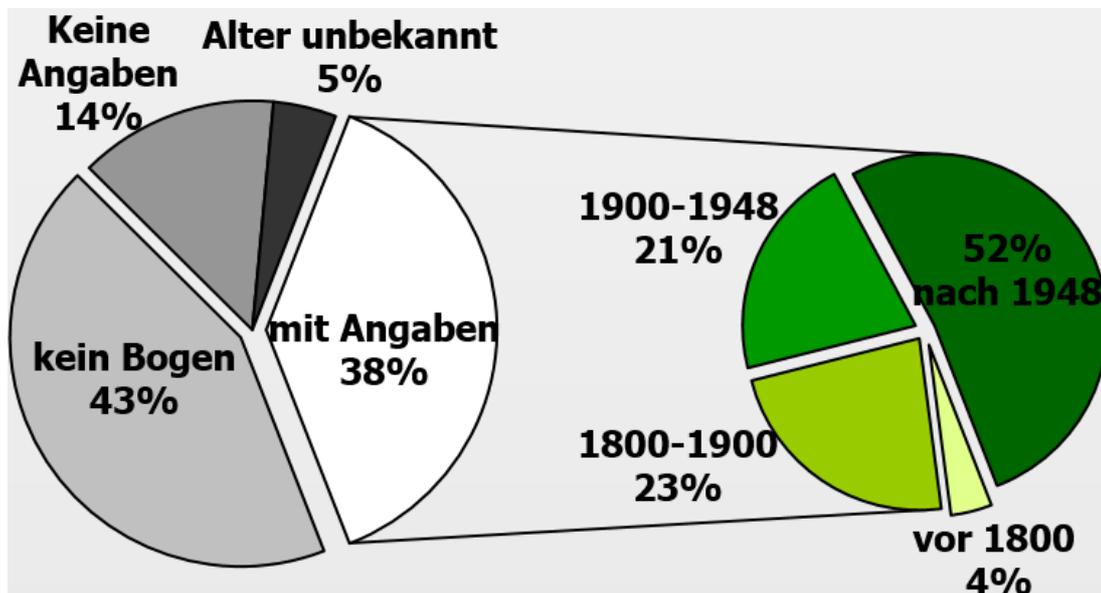


Abbildung 8: Gebäudealter

Quelle: KE

Mitwirkungsbereitschaft

Der Rücklauf der Eigentümerbefragung ergab mit 57 % aller betroffenen Liegenschaften eine gute Quote der Mitwirkungsbereitschaft, was den positiven Stellenwert und die kommunalpolitische Vorbereitung widerspiegelt. Demgemäß äußern gut 90 % der Befragten eine positive Einstellung zum geplanten Sanierungsverfahren. Bei der Information über das Verfahren fühlen sich lediglich 51 % ausreichend unterrichtet, was im Verfahrensverlauf zu weiteren Informationsveranstaltungen führen wird, um die Mitwirkungsbereitschaft nachhaltig zu stärken.

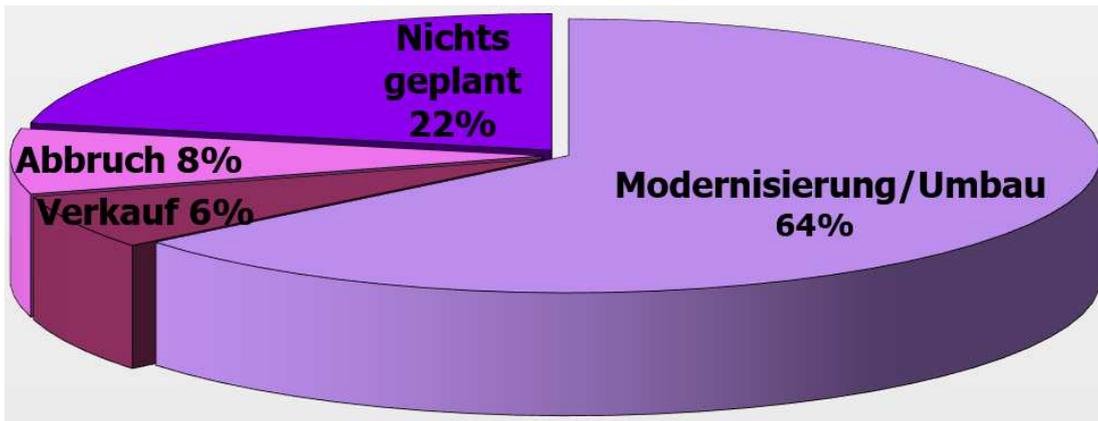


Abbildung 9: Geplante Maßnahmen

Quelle: KE

Der Befragung zufolge, beabsichtigen knapp 80 % der Befragten, entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Rund zwei Drittel der Eigentümer plant bereits konkrete Modernisierungs-/Umbaumaßnahmen und 8 % eine Abbruch- bzw. Neubaumaßnahme, was eine insgesamt gute Mitwirkungsbereitschaft dokumentiert. Lediglich ein Viertel beabsichtigt keine Maßnahmen durchzuführen bzw. wartet das weitere Sanierungsverfahren ab. Die Verkaufsbereitschaft von 6 % der Befragten könnte weitere Entwicklungsziele eröffnen.

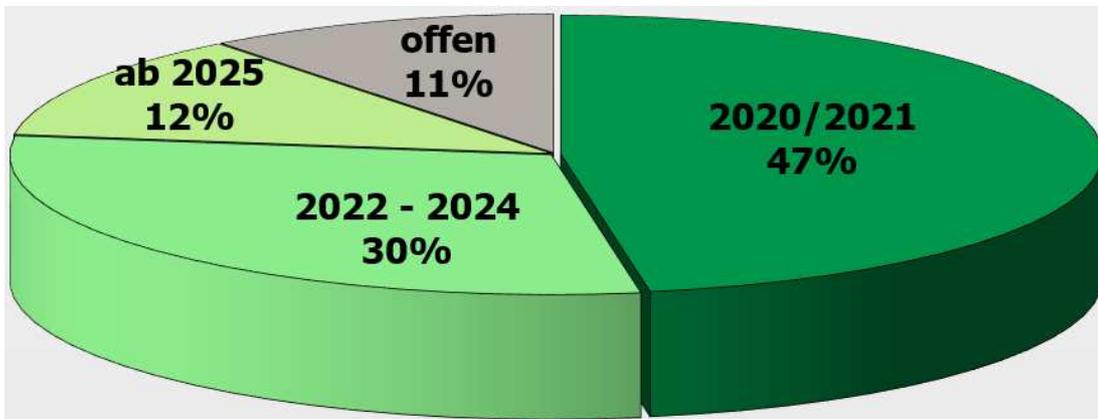


Abbildung 10: Durchführungszeitraum

Quelle: KE

In zeitlicher Hinsicht beabsichtigen fast 80 % der Sanierungswilligen eine zeitnahe Umsetzung Ihrer Maßnahmen, wobei rund die Hälfte die Umsetzung bereits ab kommendem Jahr und weitere 30 % für den Zeitraum 2022-2024 plant. Lediglich 12 % erklären, die Sanierung im Zeitraum ab 2025 angehen zu wollen und trotz der verfahrenstechnischen Konzentration auf eine kompakte Gebietskulisse und des neuen Sanierungsthemas, fällt der Anteil abwartender Eigentümer mit 11 % eher gering aus.

Sozialbefragung

Im Rahmen der Eigentümerbeteiligung wurden auch Angaben zur Versorgungssituation und zur allg. Gebietsausstattung eingeholt sowie Anregungen und Verbesserungsvorschläge erbeten.

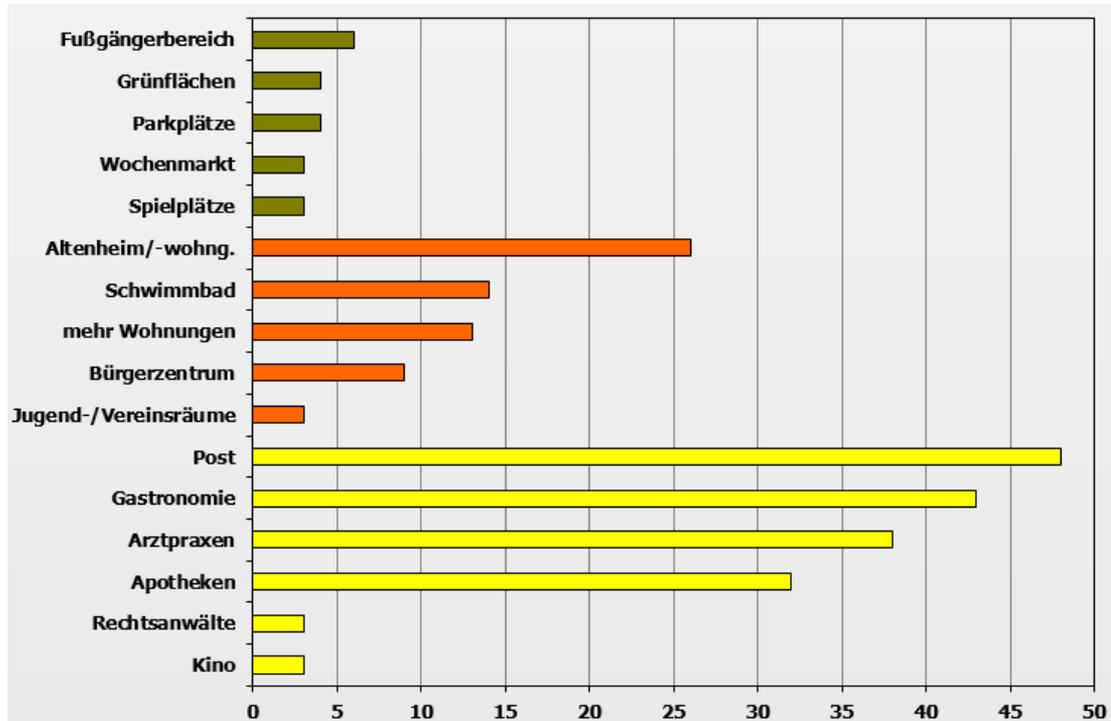


Abbildung 11: Verbesserungsvorschläge

Quelle: KE

Neben einer zufriedenstellenden Grundsituation der Infrastruktur und statistischer Einzelnennungen fällt ein Bereich nennenswerter Verbesserungspotentiale bei der versorgungstechnischen Infrastruktur auf. Im Fokus stehen dabei der gesundheitliche Versorgungsaspekt mit Defiziten bei Ärzten und Apotheken sowie die Angebote von Post und Gastronomie. Vorgenannte Themen wurden jeweils mit über 30 Meldungen dokumentiert, wobei Mehrfachnennungen möglich waren. Weitere Kritikpunkte betreffen das Wohnen im Alter und das grundsätzliche Wohnungsangebot als Umlandgemeinde von Tuttlingen sowie namentlich Schwimmbad und Bürgerzentrum. Die übrigen Bereiche stellen angesichts der geringen Anzahl eher ein Meinungsbild, als eine konkrete Anregung für die Sanierungsziele bzw. das Neuordnungskonzept dar, wobei die gesamthafte Attraktivierung aller Bereiche des Kernorts ohnehin angestrebt werden sollte.

Eigentumsverhältnisse

Während sich die oftmals großen Einzelgrundstücke des Untersuchungsgebiets fast alle in privatem Eigentum befinden, besitzt die Gemeinde 4 Einzelgebäude, darunter Rathaus, Museum, Jugendhaus und ein Wohngebäude zur verkehrlichen Optimierung der Ortsmitte. Ergänzend befinden sich die innerörtlichen Erschließungsbereiche in Gemeindeeigentum.

Aufgrund der im Wesentlichen erhaltenden Erneuerung ist man damit nicht auf die Mitwirkung privater Eigentümer angewiesen, so dass das Sanierungsverfahren aktiv und zusammenhängend betrieben

werden kann. Die Neuordnung des Bauhofareals soll in privater Trägerschaft umgesetzt werden, so dass lediglich bauplanungsrechtlich steuernde Instrumente zur städtebaulichen Optimierung erforderlich sind.

Denkmalschutz

Die engere Mitte des Ortsteils Emmingen ist noch in großen Teilen von einer historischen Bebauung geprägt. Neben den Kulturdenkmalen gibt es eine Reihe von Bauten regionaltypischer Prägung, die das Ortsbild bestimmen. Diese zumeist kleinbäuerlichen Anwesen aus dem Wechsel vom 18. zum 19. Jahrhundert wurden zwischenzeitlich jedoch derart stark umgebaut oder vernachlässigt, dass sich oftmals keine Wertigkeit als ortsbildprägendes Gebäude feststellen lässt.

Im Bereich des Untersuchungsgebiets konzentrieren sich die städtebaulich wertvollen, oftmals denkmalgeschützten Einzelgebäude und geben dem Quartier einen besonderen Charakter, den es im Rahmen der Sanierungsdurchführung zu erhalten und zu stärken gilt. Insgesamt wurden folgende Bau- und Kulturdenkmale benannt:

Hauptstraße 21 (Flst.Nr. 159)	Heimatmuseum, Einhaus, 17./18. Jh.	§ 2
Hauptstraße 41 (Flst.Nr. 172)	Einhaus, zweigeschossig, im Kern 18. Jh.	P*
In der Burg (Flst.Nr.)	Dorfbrunnen, oktogonales Becken	§ 2
Kirchstraße 1 (Flst.Nr. 101)	Kath. Pfarrkirche St. Silvester, errichtet 1842	§ 2
bei Kirchstraße 1 (Flst.Nr. 101)	Gefallenendenkmal von 1870/71	§ 2
bei Lindenstraße 1 (Flst.Nr. 100/18)	Brunnen, achteckig, Säule mit Adler	§ 2
Schulstraße 4 (Flst.Nr. 76)	Kath. Pfarrhaus, erbaut 1914	§ 2
Schulstraße 8 (Flst.Nr. 7588)	Rat-/Schulhaus, errichtet 1845/46	§ 2
Schulstraße 12 (Flst.Nr. 7590)	Altes Schulhaus, erbaut 1911	§ 2

Seitens der Denkmalpflege werden vorerst keine weiteren erhaltenswerte Gebäude als wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte benannt. Das mit P* gekennzeichnete Objekt bedarf noch der Prüfung auf Denkmaleigenschaft. Ferner sind Belange der archäologischen Denkmalpflege nicht betroffen. (vgl. Anhörung Träger öffentlicher Belange – Landesamt für Denkmalpflege).

3 Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Entsprechend §§ 4/4a und 139 Abs. 2 BauGB soll den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Sanierung berührt werden kann, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Mit Schreiben vom 05.12.2019 wurden die 18 betroffenen Behörden über das Sanierungsvorhaben der Gemeinde Emmingen-Liptingen informiert und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten. 12 Behörden haben sich zu dem Vorhaben geäußert.

Es sind keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken gegen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im vorgesehenen Gebiet erhoben worden. Die Stellungnahmen enthalten auch keine Angaben, die eine Sanierungsmaßnahme gefährden oder erschweren könnten. Die Hinweise und Anregungen sind bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung näher zu prüfen und ggfs. zu berücksichtigen. Es wird der Gemeinde empfohlen, Einzelmaßnahmen frühzeitig mit den tangierten Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

Anschrift TöB	Eingang	Bemerkungen
Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2 Raumordnung Bissierstraße 7 79114 Freiburg	12.12.2019	Beachtung des Planziels 3.1.9 sowie der Grundsätze 1.4 und 3.2.1-3.2.4 des Landesentwicklungsplans 2002. Im Bereich des Mühlebach sind 3.1.10 und 4.3.3 LEP zu berücksichtigen. Hinweis auf Flächennutzungs- und Bebauungspläne, Abstimmung mit VG Tuttlingen.
Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 Geologie, Rohstoffe, Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg	17.12.2019	Geotechnische Hinweise zur Übernahme in Bebauungspläne. Evtl. Probleme mit Lastabtragung, Setzungsverhalten, Verkarstung, Grundwasser. Objektbezogene Baugrunduntersuchung durch Ingenieurbüro empfohlen. Merkmale Boden, Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz ohne Anregungen/Bedenken.
Landratsamt Tuttlingen Koordinierungsstelle Bahnhofstraße 100 78532 Tuttlingen	09.01.2020	<u>Landwirtschaftsamt:</u> Hinweis auf aktive Hofstellen Lindenstraße 9+11, Rosenstraße 22 als Emissionsquellen mit baurechtlichem Bestandsschutz. <u>Baurechtsbehörde:</u> Keine Anregungen oder Bedenken. <u>Gesundheitsamt:</u> Derzeit keine abschließende Stellungnahme möglich, weitere Beteiligung erbeten. <u>Naturschutzbehörde:</u> Hinweis auf mögliche Lebensstätten geschützter Tierarten. Beauftragung Potentialanalyse. Neupflanzungen mit standortgerechten, heimischen Arten. <u>Wasserwirtschaftsamt:</u> Dringende Überprüfung des kommunalen Abwassernetzes (GKP 1985/86) geboten. -Altlastenverdachtsflächen Hauptstraße 28/1, 34, 53 und Witthohstraße 10. Bei Stilllegung auch Hegaustraße 9, 11-13. -Bodenschutz: Vermeidung von Bodenverdichtung/-versiegelung, Minimierung von Erdbewegungen, Auffüllungen, Deponierung.

		<p>-Oberirdische Gewässer: Belange des Hochwasserschutzes und Starkregengefährdung beachten. Gewässerrandstreifen freihalten. <u>Straßenverkehrsamt</u>: Derzeit keine abschließende Stellungnahme möglich, weitere Beteiligung erbeten. <u>Nahverkehrsamt</u>: Barrierefreier Umbau der Bushaltestelle „Emmingen, Linde“ wird angeregt/empfohlen. <u>Straßenbaubehörde</u>: Hinweis auf Zuständigkeit des Baulastträgers bei Umbauabsichten klassifizierter Straßen. <u>Forstamt, Vermessungs- und Flurneueordnungsamt sowie Amt für Brand- und Katastrophenschutz</u> derzeit ohne Anregungen oder Bedenken.</p>
Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Sternwaldstraße 14 79102 Freiburg	10.01.2020	Hinweis auf Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude. Hauptstraße 21, 41 (P*), In der Burg, Kirchstraße 1 + Umfeld, Lindenstraße 2 + Umfeld, Schulstraße 4, 8 und 12.
Stadt Tuttlingen Planung und Bauservice Rathausstraße 1 78532 Tuttlingen	20.12.2019	Keine Anregungen oder Bedenken. Keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet.
Polizeipräsidium Tuttlingen Sachbereich Verkehr Stockacher Straße 158 78532 Tuttlingen	06.12.2019	Derzeit keine abschließende Stellungnahme möglich, weitere Beteiligung nach Konkretisierung erbeten.
Netze BW GmbH Schelmenwasenstraße 15 70567 Stuttgart	11.12.2019	Keine Versorgungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet. Hinweis auf ED Netze GmbH.
bnNetze GmbH Tullastraße 61 79108 Freiburg	10.12.2019	Keine Anregungen oder Bedenken. Hinweis auf § 150 BauGB.
Terranets bw GmbH Am Wallgraben 135 70565 Stuttgart	17.12.2019	Keine Versorgungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet und damit keine Betroffenheit.
Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel	06.12.2019	Keine Versorgungsanlagen im Gebiet. Eigene Arbeiten/Mitverlegungen sind nicht geplant.
ZV Bodensee-Wasserversorgung Hauptstraße 163 70563 Stuttgart	13.01.2020	Nicht betroffen.
Deutsche Telekom Technik GmbH Adolf-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen	12.12.2019	Keine Bedenken/Anregungen. Übersicht Kabeltrassen, kein Ausbau bzw. Tiefbaumaßnahmen geplant.
Regionalverband Villingen-Schwenning Handwerkskammer Konstanz IHK Villingen-Schwenningen BUND Tuttlingen Landesnaturschutzverband BW Naturschutzbund BW	Keine Rückmeldung	Keine Bedenken/Anregungen. Keine Bedenken/Anregungen. Keine Bedenken/Anregungen. Keine Bedenken/Anregungen. Keine Bedenken/Anregungen. Keine Bedenken/Anregungen.

Tabelle 2: Anregungen/Hinweise zur geplanten Sanierungsmaßnahme (TöB)

Quelle: KE

4 Funktionale, strukturelle und städtebauliche Missstände

Die Bestandsaufnahme vor Ort und die Analyse der erhobenen Fakten ergeben folgende städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Emmingen II“:

- Schleichender Funktionsverlust in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Teilweise vernachlässigte Bausubstanz im Ortskern
- Leerstände in Teilen der Gebäudesubstanz, insbesondere auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum
- Eingeschränkte Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Baulücken im Ortskern
- Ungestaltete Flächen entlang des Mühlebachs
- Störende Gemengelagen (Bauhof Störk, Schreinerei Suske).

5 Sanierungsziele/Maßnahmen

Mit der neuen Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Emmingen II“ soll versucht werden, die vorhandenen städtebaulichen, funktionalen und strukturellen Mängel zu beheben oder zumindest abzumildern. Im Maßnahmenplan/Neuordnungskonzept sind folgende, dafür notwendige Maßnahmen dargestellt:

Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz

- Modernisierung privater Bausubstanz zur Schaffung nachhaltig nutzbaren Wohnraums
- Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude
- Aktivierung des Leerstands im Gebäude „In der Burg 14“
- Modernisierung Jugendhaus, alternativ Neuordnung mit Neubebauung

Schaffung von neuem Wohnraum

- Abbruch von nicht nachzunutzenden Gebäuden
- Neuordnung und Zusammenlegung kleiner Parzellen zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken
- Umsiedlung und Freilegung Bauhof Störk mit Neubebauung für künftige Wohnnutzung (ca. 20 WE)
- Bebauung der Potenzialfläche am Bachlauf (Schaffung von ca. 10 Wohneinheiten)
- Nachverdichtung Witthohstraße (ca. 2 WE) / In der Burg (ca. 10 WE) / Rosenstraße (ca. 4 WE)
- Erstellung eines größeren Wohnprojekts durch die Lebenshilfe (ca. 30-40 Personen mit Praxis EG)

Aufwertung des öffentlichen Raums

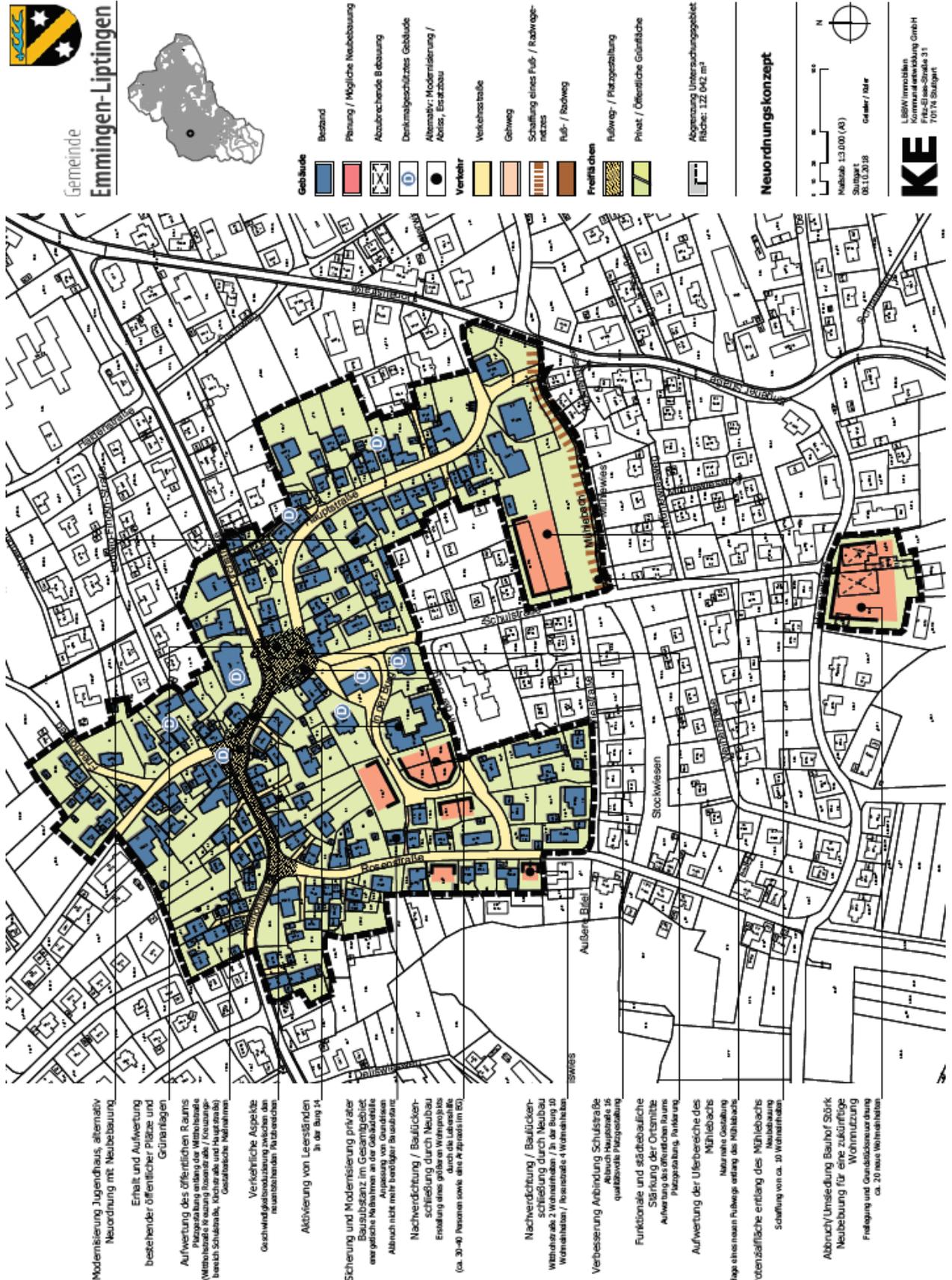
- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Belebung des öffentlichen Raums durch gestalterische Maßnahmen und Möblierung
- Gestaltung der neu entstehenden Platzbereiche zwischen Kirche und Rathaus sowie beim denkmalgeschützten Brunnen
- Erhalt und Aufwertung bestehender Grünanlagen
- Aufwertung der Uferbereiche des Mühlebachs (naturnahe Gestaltung) und Anlage eines Fußwegs in Verbindung mit neuer Wohnbebauung entlang des Baches

Verkehrliche Aspekte

- Gestaltung der Gehwege und Parkierungsflächen
- Schaffung von sicheren Querungsmöglichkeiten für Fußgänger
- Verbesserung der Anbindung Schulstraße in Verbindung mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes Hauptstraße 16 für eine zukünftige qualitätsvolle Platzgestaltung im Ortsmittelpunkt
- Tempo 30 zwischen den beiden neuen Platzbereichen entlang der Witthohstraße (Kreuzungsbereich Witthohstraße und Rosenstraße / Kreuzungsbereich Schulstraße, Kirchstraße, Hauptstraße).

Plan 3: Maßnahmenplan/Neuordnungskonzept

Quelle: KE/ISEK



6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Ausgehend von rd. 2,21 Mio. € Antragsvolumen bzw. Förderrahmen haben die Vorbereitenden Untersuchungen einen leicht höheren Finanzbedarf bestätigt, wobei gerade die kommunalen Großprojekte noch mit nennenswerten Unwägbarkeiten behaftet sind. Angesichts des in Bezug auf die Gemeindegröße erheblichen Finanzbedarfs, wurde in Abstimmung mit dem Fördergeber eine räumliche und maßnahmenspezifische Priorisierung zur jahresweisen Erhöhung der Finanzhilfen vorgenommen.

Dabei stellen sich die einzelnen Maßnahmenbereiche nach derzeitigen Berechnungsgrundlagen und aktuellen Städtebauförderrichtlinien folgendermaßen dar.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
lfd. Nr. (lt. Plan)	Zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen unter Nennung von Anschrift und Tatbestand (ggf. weitere Erläuterungen)	insgesamt geplant	bereits angefallen und gefördert AZA 1	noch anfallend in 2019	weiter anfallend im Programmjahr 2020	weiter anfallend im Programmjahr 2021	weiter anfallend im Programmjahr 2022	weiter anfallend bis Ende des Bewilligungszeitraums	Kontrollsumme
		TE	TE	TE	TE	TE	TE	TE	TE
AUSGABEN (I. - VII.)									
I. Vorbereitende Untersuchungen									
10	ISEK / Vorber. Untersuchung	20			20				20
	Summe I	20	0	0	20	0	0	0	20
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung									
20	Öffentlichkeit, Städtebautag	10			1		3	6	10
	Summe II	10	0	0	1	0	3	6	10
III. Grunderwerb									
100	Hauptstraße 16 (Kreisel)	104			104				104
	Summe III	104	0	0	104	0	0	0	104
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen									
250	Abbruch Störk-Areal	360			360				360
251	Abbruch Hauptstraße 16	30			30				30
	Abbruch Privatgebäude	60					30	30	60
	Neugestaltung Ortsmitte	1.100				200	600	300	1.100
	Gest. Uferbereich Mühlebach	50						50	50
	Summe IV	1.600	0	0	390	200	630	380	1.600
V. Baumaßnahmen									
	Mod. Jugendhaus (Gemeinde)	150						150	150
	Private Modernisierungen	800			75	100	100	525	800
	Summe V	950	0	0	75	100	100	675	950
VI. Sonstige Maßnahmen									
									0
	Summe VI	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Vergütung									
0	Verfahrensbetreuung	76			10	10	10	46	76
	Summe VII	76	0	0	10	10	10	46	76
	Summe Ausgaben (I. - VII.)	2.760	0	0	600	310	743	1.107	2.760
EINNAHMEN (I. - III.)									
I. Grundstückserlöse									
									0
	Summe I	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Darlehensrückflüsse									
									0
	Summe II	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Sonstige Einnahmen									
									0
	Summe III	0	0	0	0	0	0	0	0
	Summe Einnahmen (I. - III.)	0	0	0	0	0	0	0	0
	Saldo Ausgaben-Einnahmen	2.760	0	0	600	310	743	1.107	2.760

Tabelle 3: Kosten- und Finanzierungsübersicht

Quelle: KE

7 Grundsätze für den Sozialplan

Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Die Gemeinde Emmingen-Liptingen beabsichtigt, grundsätzlich alle aus dem Sanierungskonzept abzuleitenden Maßnahmen an den Bedürfnissen und Möglichkeiten sowie an der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen zu orientieren. Die Erreichung der Sanierungsziele soll demnach ausschließlich über freiwillige Vereinbarungen gewährleistet werden. Zur Förderung der Mitwirkungsbereitschaft, aber auch zur Vermeidung von Härten im Einzelfall, soll ein Sanierungsbetreuer den interessierten Eigentümern die Möglichkeit bieten, sich fortlaufend und umfassend über alle in diesem Zusammenhang auftretenden Fragen zu informieren. Dazu gehört auch die ständige und unbürokratische Beratung in allen Fragen der Finanzierungshilfen, die im Zusammenhang mit der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Wohnungen auftreten. Die angebotene Beratung erstreckt sich auf alle mit der Sanierungsdurchführung zusammenhängenden Themenbereiche.

Sollten im Einzelfall Umzüge bzw. Umsetzungen von Betroffenen notwendig und unvermeidbar werden, so ist es eine vordringliche Aufgabe, parallel zu den Maßnahmenvorbereitungen für geeigneten Ersatzwohnraum Sorge zu tragen. Dabei sind die jeweiligen sozialen Verhältnisse sowie die individuellen Bedürfnisse der betroffenen Bewohner zu berücksichtigen. Zur Minderung von Härten gibt es vielfältige Möglichkeiten von Entschädigungs- bzw. Unterstützungsleistungen.

Obwohl zum jetzigen Zeitpunkt wirklich gesicherte Aussagen zu sozialen Auswirkungen der Sanierung kaum möglich sind, kann doch festgestellt werden, dass sich im zukünftigen Sanierungsgebiet „Ortsmitte Emmingen II“ Umsetzungserfordernisse und soziale Härtefälle gegenwärtig nicht abzeichnen.

8 Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Die Beteiligung der betroffenen Eigentümer sowie der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen hat keine Hinweise ergeben, von der bislang verfolgten Gebietskulisse abzuweichen. Da sämtliche Grundstücke für die Umsetzung der Sanierungsziele relevant sind, die Abgrenzung sachgerecht und kompakt vorgenommen wurde und die Durchführung der Sanierung zügig erfolgen kann, wird das künftige Sanierungsgebiet in Abstimmung mit dem Fördergeber wie folgt vorgeschlagen.

Die jetzige Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes ist im nachfolgenden Lageplan zur Satzung dargestellt und umfasst den gesamten Bereich des Untersuchungsgebiets.

9 Wahl des Sanierungsverfahrens

Entscheidung von umfassenden oder vereinfachten Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Die rechtlichen Grundlagen und das prinzipielle Vorgehen für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sind im Baugesetzbuch und dort im Kapitel besonderes Städtebaurecht, 1. Teil – städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in den §§ 136 ff. BauGB verankert.

Die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR) regelt die Vorbereitung, Durchführung und Förderabwicklung der städtebaulichen Förderprogramme in Baden-Württemberg.

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ("**klassisches Verfahren**") oder das "**vereinfachte Sanierungsverfahren**" unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung stehen.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h., ob die Sanierung im "klassischen Verfahren" oder im "vereinfachten Verfahren" durchzuführen ist, muss von der Kommune aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der "besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften" (§§ 152 bis 156a BauGB). Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des "vereinfachten Verfahrens" verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im "vereinfachten Verfahren" als auch im "klassischen Verfahren" folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet
- § 88 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- § 144 BauGB oder § 144 Abs. 1 und 2 BauGB und § 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Verfahren nicht ausgeschlossen wird
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung/Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein **Erfordernis** für den Gebrauch der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB). Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB, die als sogenannte "bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes" bezeichnet werden und bewirken sollen, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden, umfassen im Wesentlichen:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB)
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§§ 144 Abs. 2 und 145 Abs. 2 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung oder die konjunkturelle Wertsteigerung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB)
- die Vorschriften, dass die Kommunen beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „Sanierungsunbeeinflussten Anfangswert“ kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB)
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB)
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB)
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 Abs. 2 BauGB (Erschließungsbeitrag)
- die sogenannte „Bagatellklausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§155 Abs. 3 BauGB).

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB **nicht** erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich **nicht** erschwert, ist die Sanierung gemäß **§ 142 Abs. 4 BauGB** im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Dies würde jedoch bedeuten, es erfolgt keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB – keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie keine Preiskontrolle.

Wie bereits oben dargelegt, muss die Kommune die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen Verfahren“ durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB auszuschließen, wenn die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der "besonderen" sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist einerseits zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsichten der Gemeinde Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen können. Andererseits ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Mit der Sanierungsmaßnahme in Emmingen-Liptingen werden im Wesentlichen folgende Ziele und Zwecke im Kernort von Emmingen verfolgt:

- Aufwertung bestehender Gebäudesubstanz durch Modernisierung, energetische Maßnahmen und Aktivierung von Leerstand;
- Schaffung von neuem Wohnraum durch Abbruch/Neubau, Brachenbewältigung sowie durch Nachverdichtung;
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Neugestaltung, Barrierefreiheit und Schaffung von Grün-/Freianlagen;
- Verbesserung der Verkehrsanlagen durch zentralen Kreisverkehrsplatz, Gehwege, Parkierung und Verkehrsberuhigung.

Damit handelt es sich um eine grundsätzlich erhaltende Sanierung, die bestehende Strukturen bewahren und stärken will. Gerade der historische Ortskern erlaubt aufgrund seiner oftmals wertvollen Gebäudestruktur nur eine behutsam aufwertende Bestandserneuerung, wobei Erschließungsverbesserungen nur entlang der Witthoh-/Hauptstraße im Zusammenhang mit kommunalen Platzbereichen und in vorwiegend gestalterischer Hinsicht vorgesehen sind. Bodenwertsteigerungen, spekulative Kaufpreise oder ein überhöhtes Preisniveau sind damit ausgeschlossen.

Ferner geht das Neuordnungskonzept von einer vereinzelt Nachverdichtung bzw. Ersatzbebauung aus, die sich aber nach den bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben richtet. Vom gesamten Erschließungsnetz wird lediglich die Durchgangsstraße zwischen Rosen- und Schulstraße einer Neugestaltung unterzogen, die aufgrund vorgegebener städtebaulicher Strukturen sowie funktionaler Erfordernisse hauptsächlich zu einer gestalterischen Aufwertung führen wird.

Die punktuelle Neuordnung des Bereichs Hegastraße 9-13 ist bereits jetzt bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB möglich, so dass die geplante Freilegung und Neubebauung zu keiner nennenswerten Bodenwertsteigerung führen wird. Zudem verhindert die (von der Entwicklung des zentralen Sanierungsgebiets isolierten) Lage eine wertrelevante Auswirkung des Erneuerungsverfahrens „Ortsmitte Emmingen II“ auf den kompakten südlichen Neuordnungsbereich.

Im Ergebnis zeigt die Abschätzung des Sanierungsverlaufs angesichts der formulierten Ziele und vorgegebenen Quartiersmerkmale keine Anzeichen für die Notwendigkeit der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB), um die Durchführung der Sanierung zu ge-

währleisten. Da weder eine nennenswerte Erhöhung der Bodenwerte noch spekulative Grundstücksgeschäfte bzw. überhöhte Kaufpreise beim privaten Grundstücksverkehr zu erwarten sind, werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts des BauGB nicht benötigt.

Gemäß § 142 Abs. 4 wird somit vorgeschlagen, die Maßnahme im vereinfachten Verfahren durchzuführen, wobei die Regelungen des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB zu genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen bestehen bleiben sollten, um eine Steuerung des Verfahrensverlaufs im Sinne der Sanierungsziele sicher zu stellen. Dies beinhaltet auch die Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke.

Unter Abwägung der oben genannten Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB für die Sanierungsdurchführung im Untersuchungsgebiet als **nicht** erforderlich.

Aus heutiger Sicht wird daher empfohlen, die Sanierung unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 BauGB), also im "vereinfachten Verfahren", durchzuführen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB bleibt dagegen in vollem Umfang bestehen.