



Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte Ersingen“

GR am 13.02.2023

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostengruppe	Zwischensumme in €	Förderfähige Gesamtkosten in €
I. Vorbereitende Untersuchungen	22.300,00	22.300,00
II. Weitere Vorbereitung		35.000,00
▪ Städtebauliche Planungen, ISEK, Konzepte	30.000,00	
▪ Öffentlichkeitsarbeit	5.000,00	
III. Grunderwerb		
▪ Vorbereitender Grunderwerb	500.000,00	500.000,00
IV. Ordnungsmaßnahmen		1.644.500,00
▪ Neugestaltung Friedrichstraße 485 qm x 250 €/qm	121.250,00	
▪ Neugestaltung Lindenstraße 486 qm x 250 €/qm	121.500,00	
▪ Neugestaltung Kirchstraße, 384 qm x 250 €/qm	96.000,00	
▪ Neugestaltung Bahnhofstraße, 2.163 qm x 250 €/qm	540.750,00	
▪ Umfeld/Grünbereich Bürgerhaus, 868 qm X 250 €/qm	217.000,00	
▪ Gestaltung Umfeld Bahnhofsgebäude, 1.552 qm X 250 €/qm	388.000,00	
▪ private Abbruchmaßnahmen 8 x 20.000,00 €	160.000,00	
V. Baumaßnahmen		2.150.000,00
▪ Ca. 30 % Erneuerungen von Wohngebäuden 40 a 20.000 €	800.000,00	
▪ Energetische Erneuerung/Barrierefreiheit Bürgerhaus 85 % zuwendungsfähig	750.000,00	
▪ Umnutzung/Erneuerung Feuerwehrhaus, 60 % zuwendungsfähig	500.000,00	
▪ Erneuerung Bahnhofsgebäude	100.000,00	
VI. Sonstiges		
VII. Vergütungen	100.000,00	100.000,00
Summe förderfähiger Kosten		4.451.800,00
Sanierungsbedingte Einnahmen		200.000,00
▪ Erlöse	200.000,00	
Unrentierliche Kosten/Förderrahmen		4.251.800,00

Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB

Inhalt der Satzung

- Angabe der Ermächtigungsgrundlage

→ **Eindeutige Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

- Erklärung, dass das in der Satzung bezeichnete Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt ist.

→ **Anwendung des umfassenden oder vereinfachten Verfahrens**

- Kennzeichnung des Sanierungsgebietes mit einer Kurzbezeichnung
- Durchführungszeitraum der Sanierungsmaßnahme

Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB

Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Planzeichenlegende
Abgrenzung des Sanierungsgebiets
ca. 8,38 ha

Lageplan Sanierungsgebiet

Gemeinde Kämpfelbach

Sanierungsgebiet
"Ortsmitte Ersingen"

Maßstab 1:2000

13. Februar 2023

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITECTEN
WEIMARERSTRASSE 13 98155 KAMPELBACH
WWW.PLANER-HOLZ.de WWW.ARCHITECTEN-HOLZ.de

Verfahrenswahl



Für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich folgendes:

- Die städtebauliche Entwicklung im Bereich des geplanten Sanierungsgebietes „Ortsmitte Ersingen“ soll im Wesentlichen nicht verändert werden; die Entwicklung findet insbesondere in Form von erhaltenden Erneuerungsmaßnahmen im Bestand statt. Bei nur vereinzelt erforderlichen Abbrüchen werden, falls sich wiedererwartende Wertsteigerungen ergeben sollten, diese bei der Bemessung der Entschädigungsleistungen berücksichtigt.
- Lage, Struktur und Entwicklungsstufe des Gebietes werden durch die erhaltende Erneuerung nur unwesentlich verändert.
- Art und Maß der baulichen Nutzung ändern sich durch die geplanten Maßnahmen nicht relevant.
- Der Erschließungszustand des Gebiets ändert sich bedingt durch die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nicht. Grundlegende wertbeeinflussende Neuordnungen privater Grundstücke sind nicht vorgesehen.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die die Sanierung erschweren, werden nicht erwartet.



Der Gemeinde Kämpfelbach wird deshalb empfohlen, die Sanierung des Gebietes „Ortsmitte Ersingen“ im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Sanierungsziele

- ■ Umsetzung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.
- Erhalt der charakteristischen, identitätsbildenden Ortsstruktur mit Anpassung an die heutigen Bedürfnisse
- Verbesserung des Wohnumfeldes und die Erhöhung des Grünanteils durch barrierefreie Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum.
- Erhalt des Ortskerns als Wohnstandort durch Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden sowie mit der Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Neubau und Aktivierung von Leerständen.
- Erhaltende und energetische Erneuerung von Gebäuden.
- Sicherung des Einzelhandels und der Nahversorgung im Ortskern
- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in öffentlichen Gebäuden
- Ausbau und Verbesserung der Fuß- und Radwegnetzes

Diese Ziele sollen u.a. mit entsprechenden Maßnahmen, welche in den Vorbereitenden Untersuchungen aufgeführt werden umgesetzt werden.

Weiteres Vorgehen und Verfahrensablauf

- Öffentliche Bekanntmachung der Satzung
- Benachrichtigung des Grundbuchamtes (§ 143 Abs. 2 BauGB),
- Ggf. Weiterentwicklung des Sanierungskonzeptes durch Aufstellung von Rahmenplänen, Konzepten und/oder Bebauungsplänen,
- Beschluss gemeindliche Förder- und Gestaltungsrichtlinien **am 13.03.2023**
- Information der Eigentümer zu Fördermöglichkeiten (Bürgerinformation)
- Förderung von privaten Maßnahmen: Einrichtung von Sprechtagen
- Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen



Klaus-Peter Hildebrand

Telefon 0721 35454 – 244

klaus-peter.hildebrand@lbbw-im.de

www.kommunalentwicklung.de