



Vorbereitende Untersuchungen Teil II

Rheinfelden (Baden) „Ortskern



Auftraggeber	Stadt Rheinfelden (Baden) vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Eberhardt
Auftragnehmer	LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH Habsburgerstraße 125 79104 Freiburg Tel.: 0761/21723125
Bearbeiter	Berit Ötinger Roland Hecker
Arbeitsstand	August 2017

Inhalt

1. Anlass und Aufgabenstellung	1
1.1 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsdurchführung	2
2. Beteiligungsphase	4
2.1 Träger öffentlicher Belange	4
2.2 Denkmalgeschützte Bauwerke	6
2.3 Befragung der Eigentümer	6
2.3.1 Gebäudezustand	7
2.3.2 Gewerbe	9
2.3.3 Wohnqualität in der Wohnumgebung	9
2.3.4 Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung	9
3. Neuordnungskonzept	10
3.1 Maßnahmen	10
4. Verfahrenswahl	10
4.1 Umfassendes und vereinfachtes Sanierungsverfahren	10
4.2 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten	13
4.3 Wahl des Sanierungsverfahrens für das Erneuerungsgebiet „Ortskern Herten II“	13
4.4 Abgrenzung förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets	15
4.5 Weitere Vorgehensweise	16
5. Kosten und Finanzierungsübersicht	17
6. Anhang	18

Plan Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
Plan Abgrenzung voran gegangener Erneuerungsgebiete
Öffentliche Bekanntmachung des VU-Beschlusses
Plan Gebäudezustand
Plan Gebäudenutzung
Maßnahmenkonzept/Neuordnungskonzept
Abgrenzungsvorschlag Satzung
Fragebogen Eigentümer
Stellungnahmen der TÖB

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Rheinfelden betreibt seit einigen Jahren erfolgreich städtebauliche Erneuerung in der Rheinfelder Innenstadt. Derzeit laufen die Maßnahmen „Stadtmitte West“ im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)“ und „Stadtmitte Ost (SSP)“ im Programm „Soziale Stadt (SSP)“, in welchem nun bereits im April 2017 auch das zukünftige Sanierungsgebiet „Ortskern Herten II“ aufgenommen wurde.

Im Jahre 2016 wurde auf Grundlage einer Grobanalyse (Vorbereitende Untersuchungen Teil I) ein erfolgreicher Erstantrag gestellt.

Bereits in den Jahren 2001 – 2010 wurde im Ortskern von Herten mit Hilfe von Fördermitteln, der Lindenplatz sowie das Umfeld mit vielen privaten Modernisierungen grundlegend erneuert.

Als Sanierungsziele wurden damals festgelegt:

- Nutzungsintensivierung im Ortskern
- Verbesserung der Wohnungssituation
- Umnutzung von Gebäuden
- Verkehrsberuhigte Maßnahmen
- Städtebauliche Aufwertung des Ortskerns

Zum Ende der damaligen Sanierungsmaßnahme wurde in Abstimmung mit allen Beteiligten, ein Teil der damals bewilligten Finanzhilfen zu Gunsten einer Erneuerungsmaßnahme der Stadtmitte von Rheinfelden, übertragen.

Die damals noch ausstehenden Maßnahmen in Herten, konnten folglich nicht durchgeführt werden. Deshalb sollen nunmehr neue Mittel in zuwendungsfähige Maßnahmen –öffentlich und privat- eingesetzt werden.

Ferner ist anzumerken, dass Fördermittel aus dem Programm Ländlicher Raum nicht eingesetzt werden können, da die Stadt Rheinfelden nach dem Landesentwicklungsplan nicht in der hierfür notwendigen Gebietskulisse liegt.

Bestandteil dieser Vorbereitenden Untersuchungen ist die bereits erstellte Grobanalyse (Teil I) aus dem Jahre 2016.

Der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden hat mit seiner Sitzung am 16.03.2017 zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Herten II“ nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß §141 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 31.03.2017 im Amtsblatt örtlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Um das städtebauliche Erneuerungsgebiet förmlich festzulegen, gilt es nun die Vorbereitenden Untersuchungen abzuschließen.

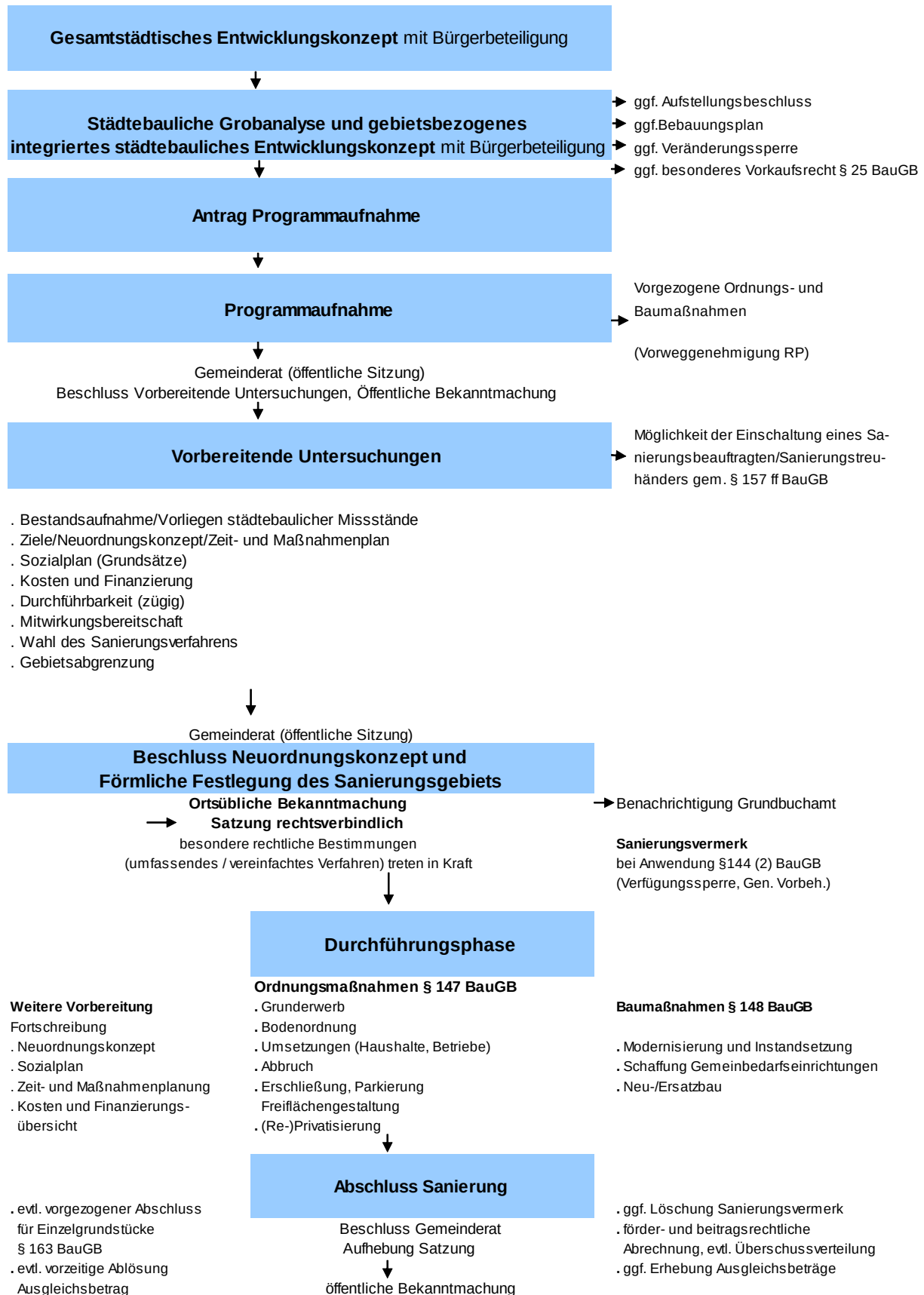
Hierbei werden nun in Teil II der Vorbereitenden Untersuchungen, schwerpunktmäßig die Befragung der Eigentümer sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufgeführt.

1.1 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsdurchführung

Die folgende, schematische Darstellung gibt einen Überblick über die einzelnen Schritte, die bei einer städtebaulichen Erneuerung bearbeitet werden müssen.

Verhältnismäßig neu ist die vorgeschriebene Erstellung eines Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (GEK) mit daraus abgeleitetem, integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (ISEK).

Zeitlich betrachtet nimmt die eigentliche Durchführungsphase, die nach förmlicher Festlegung erfolgt, den „größten“ Teil der städtebaulichen Erneuerung ein.



2. Beteiligungsphase

2.1 Träger öffentlicher Belange

§ 139 Abs. 2 BauGB sieht in Verbindung mit den § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bei der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, eine frühzeitige Gelegenheit zur Stellungnahme vor. Dabei werden die TÖB angeschrieben, deren Aufgaben von einer beabsichtigten Sanierung berührt werden können.

Mit Schreiben vom 03.04.2017 wurde den Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass die Stadt Rheinfelden mit dem Gebiet „Ortskern Herten II“ eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durchführen möchte.

Hierzu wurden die TÖB gebeten, wenn ihre Belange berührt werden oder Anregungen für die Planung vorliegen, diese bis zum 05.05.2017 mitzuteilen. Ein Lageplan, der die Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes aufzeigt, wurde beigelegt.

Es ist festzuhalten, dass keinerlei Bedenken gegen die Sanierungsvorhaben der Stadt eingewendet wurden. Relevante und in die Planung miteinzubeziehende Anmerkungen wurde von der Katholischen Kirchengemeinde vorgebracht: bei Wegfall von Parkplätzen auf dem Rathausplatz, muss an anderer Stelle für die Gottesdienstbesucher genügend Stellplätze geschaffen werden.

Zudem wurde von einigen Behörden um die weitere Beteiligung bzw. Unterrichtung bei konkreten Sanierungsvorhaben gebeten.

Es ist davon auszugehen, dass die Behörden die keine Stellungnahmen abgegeben haben, keine Einwände haben und daher nicht auf das Anschreiben reagierten. Beim Landratsamt Lörrach wurde nach nicht erfolgter Abgabe einer Stellungnahme nochmal in Erfahrung gebracht, ob dies richtig anzunehmen sei. Dies wurde in einem Telefonat bestätigt, mit der Begründung, dass die Belange nicht berührt seien.

Die nachfolgende Übersicht zeigt tabellarisch die Zusammenfassung der eingegangenen TÖB Stellungnahmen. Im Anhang sind alle Stellungnahmen dem Bericht beigelegt.

lfd. Nr.	Behörde	Abteilung	Ansprechpartner	Antwort vom	Stellungnahme/ Anregung
1	bn Netze		Henry Glassen	10.04.2017	im Gebiet befinden sich Erdgas-versorgungsleitungen, Hausanschlüsse und Trinkwasserleitungen; Hinweis auf Sicherheitsabständen zu den Leitungen bei Baumneupflanzungen; Bitte um weitere Einbeziehung in die Planung;
2	DB Bahn	Südbadenbus	Uwe Mühl	10.04.2017	Bei Überplanung des Rathausplatzes, vorherige Erkenntnisse für Bushaltestelle mit einfließen lassen
3	ED Netze		Uwe Rieple	19.04.2017	keine Anregungen
4	IHK		Bertram Paganini	02.05.2017	keine Bedenken und Anregungen
5	Katholische Kirchengemeinde		Richard Müller	07.05.2017	Parkplätze für Gottesdienstbesucher auf Rathausplatz berücksichtigen
6	Petrusgemeinde Rheinfelden		Christine Kaiser	16.05.2017	keine Bedenken und Anregungen
7	Polizeipräsidium Freiburg	Führungs- und Einsatzstab	Albrecht, Johann	10.04.2017	keine Anregungen
8	Regionalverband Hochrhein-Bodensee		Jean-Michael Damm	05.05.2017	keine Anregungen
9	RP Stuttgart	Landesamt für Denkmalpflege	Claudia Mann	03.05.2017	Liste der Kulturdenkmale im Untersuchungsgebiet; Auflistung von erhaltenswerten Gebäuden kann bei Bedarf angefordert werden; keine archäologischen Fundstellen bekannt;
10	Stadt Schopfheim	Eigenbetrieb Stadtwerke	Herr Metzger	12.04.2017	keine Belange berührt
11	Vermögen und Bau	Immobilienmanagement Ref. 22	Stefan Schwarz	05.04.2017	keine Bedenken und Anregungen

2.2 Denkmalgeschützte Bauwerke

Im folgendem sind alle denkmalgeschützten Bauwerke des Untersuchungsgebietes aufgelistet:

Hauptstraße	Flst. Nr. 157	Brunnen, an der Ecke Rührbergerstraße/Hauptstraße gelegen, oktogonaler Trog mit mittigem Stock; am Trog datiert 1909	§ 2
Hauptstraße	Flst. Nr. 121	Brunnen, vor Hauptstraße 44 gelegen, mit querrrechteckigem Trog und quadratischem Stock; am Trog datiert 1895	§ 2
Hauptstraße 20	Flst. Nr. 250	Einhaus mit Wohnteil und Scheune; Wohnteil zweigeschossig, Satteldach, 17. Jahrhundert	§ 2
Hauptstraße 27	Flst. Nr. 253	„Schwarzer Adler“, Gasthaus, zweigeschossig, Satteldach, frühes 19. Jahrhundert. Türsturz datiert 1835. Ohne den rückwertigen Neubau	§ 2
Hauptstraße 33	Flst. Nr. 48	Pfarrhaus; heute Ortsverwaltung; zweigeschossiger Baukörper mit Walmdach; 1741/47, Architekt Johann Caspar Bagnato	§ 2
Hauptstraße 38	Flst. Nr. 117	Wohnhaus, zweigeschossig mit symmetrischer Hauptfassade; Pyramidendach; Türsturz datiert 1903	§ 2
Rabenfelsstraße 23	Flst. Nr. 43	Gasthaus „Engel“, Winkelgehöft; zweigeschossiger Gasthausbau mit anschließender Scheune; Mitte 19. Jahrhundert (Sachgesamtheit)	§ 2

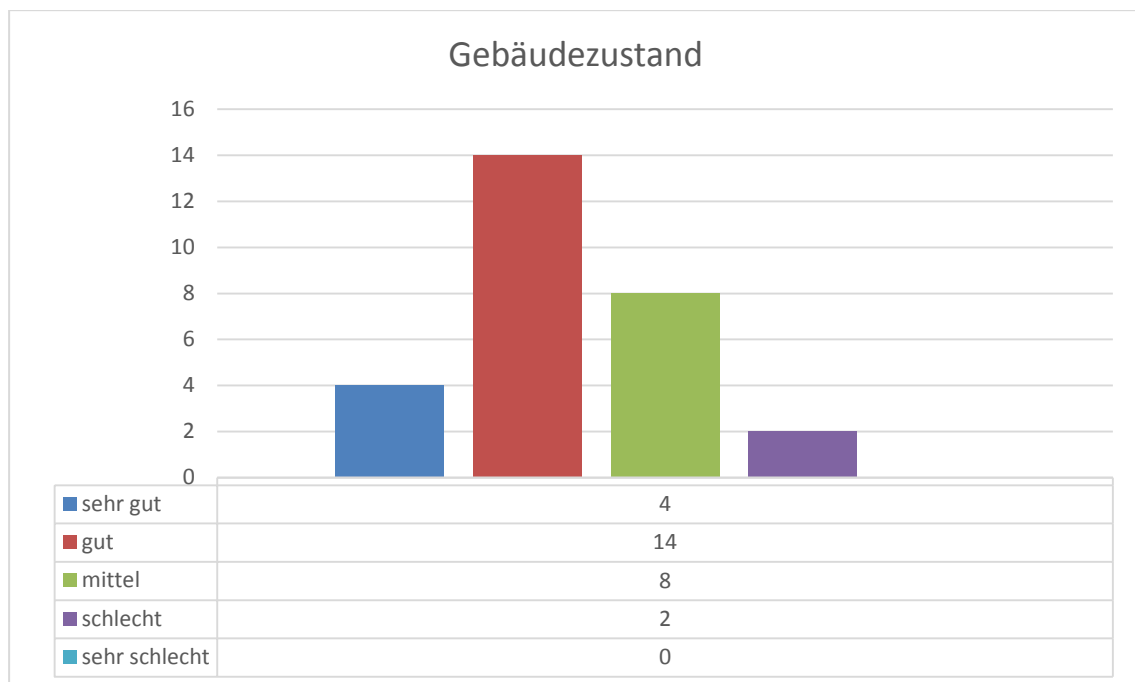
2.3 Befragung der Eigentümer

Ein wichtiger Teil der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Befragung der Eigentümer. Hierbei sind vor allem die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sowie die Einschätzung der Gebäudezustände von Relevanz. Es wurden 59 Eigentümer angeschrieben, dabei kamen 29 Rückläufe was einer Quote von 49% entspricht. Dies ist als ein sehr gutes Ergebnis zu sehen, und lässt auf ein großes Interesse an der Sanierung in Herten schließen. Erstaunlich war auch, dass alle antwortenden Eigentümer genügend Stellplatzflächen auf ihrem privaten Grundstück haben. Zudem wollen 25 Eigentümer ihr Gebäude nicht verkaufen, drei machten keine Angaben und nur ein Eigentümer gab an verkaufen zu wollen. Hierbei lässt sich eine generelle Zufriedenheit mit dem Ortsteil als Wohnlage interpretieren.

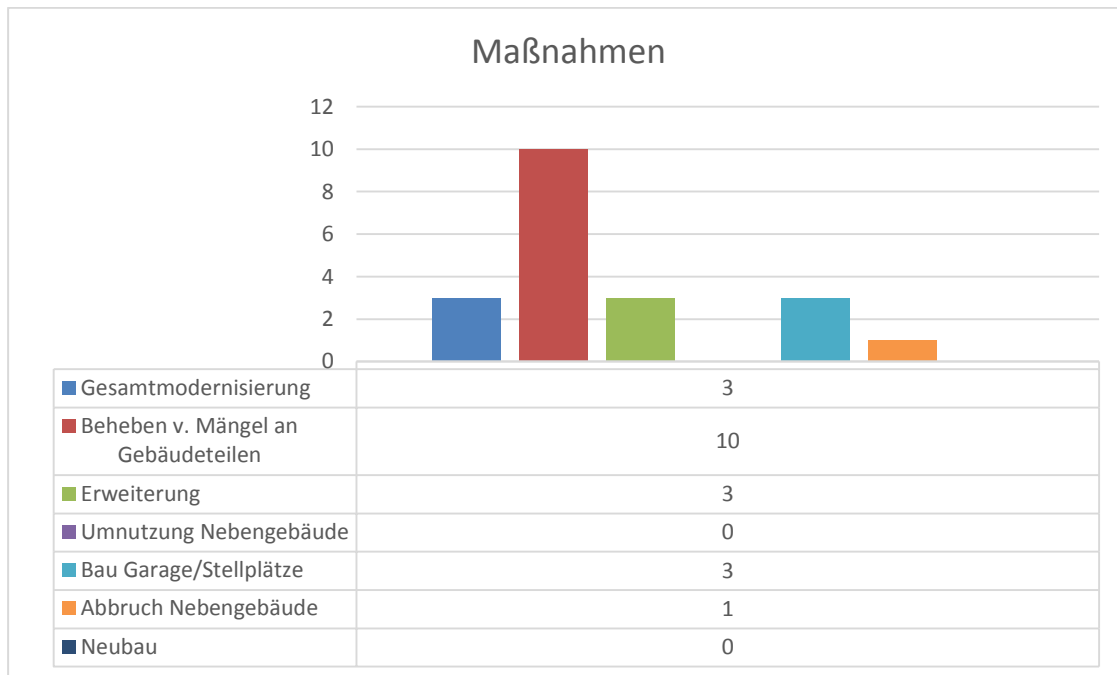
2.3.1 Gebäudezustand

Ein wichtiger Baustein der Befragung ist die Abfrage nach dem Gebäudezustand und den geplanten Maßnahmen, die im Rahmen einer Sanierung durchgeführt werden könnten. Zunächst wurde nach dem Zustand der Gebäude sowie den vorstellbaren Maßnahmen gefragt.

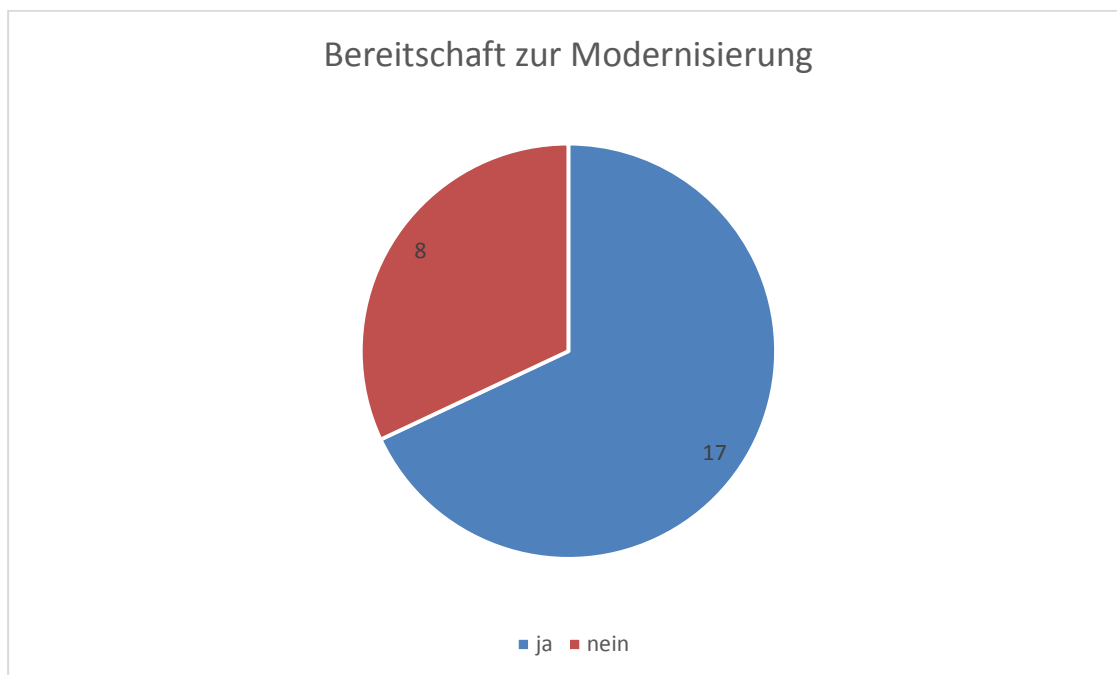
Von den befragten Eigentümern schätzen die meisten Eigentümer ihre Gebäudesubstanz als gut ein, vier von ihnen sogar als sehr gut. Acht Eigentümer schätzen die Bausubstanz als mittel ein, zwei als schlecht.



Die am meisten genannte Maßnahme ist das Beheben von Mängeln an Gebäudeteilen, drei der Befragten sehen eine Gesamtmodernisierung vor. Jeweils drei Eigentümer möchten ihre Gebäude erweitern oder Stellplätze schaffen.



Die Bereitschaft mit privaten Modernisierungsmaßnahmen bei der Städtebaulichen Erneuerung mitzuwirken, ist mit 68% als positiv zu sehen.



2.3.2 Gewerbe

Der Fragebogen enthielt auch Fragen zu Gewerbeeinheiten. Es wurde nach dem Zustand der Gewerbeeinheiten gefragt, insgesamt antworteten fünf Eigentümer auf diese Frage. Vier Eigentümer gaben an, dass sich die Gewerbeeinheiten in einem guten Zustand befinden, einer von ihnen gab mittel an.

2.3.3 Wohnqualität in der Wohnumgebung

Es wurde nach den Vorzügen und den Mängeln in der Wohnumgebung, mit offenen Fragestellungen, gefragt. Als Vorzüge wurden am häufigsten die Nähe zur Ortsmitte und den Versorgungseinrichtungen genannt. Aber auch die Gärten und die ruhige Wohnlage wurden oft als Vorzug herausgestellt. Der in den Augen der Eigentümer wohl größte Mangel ist das hohe Verkehrsaufkommen und der damit verbundene Lärm. Schlechte Parksituation für Gäste und der schlechte Zustand des Kürzweges, wurden ebenfalls genannt.

2.3.4 Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung

Mit einer offenen Fragestellung wurde auch nach den Schwerpunkten bei der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und weiteren Anregungen gefragt. Die am häufigsten gegebene Antwort war eine Verkehrsberuhigung im gesamten Untersuchungsgebiet mit einem ausreichenden Angebot an öffentlichen Parkplätzen in der Ortsmitte. Die Rathausplatzumgestaltung war ebenfalls dreimal genannt, dabei wurden absenkbare Glascontainer und ansprechende Bepflanzungen gewünscht. Zweimal wurde die dringende Sanierung des Kürzweges genannt. Dabei wurde zudem eine Verlängerung als Fußwegeverbindung zur Augster Straße angeregt. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kürzweg“ berücksichtigt bereits diese Fußwegeverbindung.

Eine weitere offene Fragestellung war die Frage nach fehlenden öffentlichen Einrichtungen, Nutzungen und Angeboten. Hierbei kamen verschiedene Anregungen. Mit jeweils drei Nennungen wird ein Drogeriemarkt, Ärzte und weitere Mülleimer bzw eine Dogstation in Herten vermisst. Zwei Nennungen gab es für die Verbesserung des ÖPNV Angebotes und für bessere Lebensmittelgeschäfte (Metzger). Ansonsten gab es jeweils eine Nennung für Angebote für Jugendliche, Bänke, U3 Kita, Generationenhaus, Carsharing, Gesamtschule und eine Sporthalle.

3. Neuordnungskonzept

3.1 Maßnahmen

Nach Feststellung der Sanierungstatbestände kann nun ein Maßnahmenkonzept erarbeitet werden. Dieses Konzept kann im Laufe der Durchführung der Erneuerungsmaßnahme angepasst und fortgeschrieben werden. Zudem dient es der Kostenübersicht, die in Kapitel 5 abgebildet ist.

Folgende Erneuerungsziele werden definiert:

- Schaffung und Stärkung Ortsmitte
- Schaffung Aufenthaltsbereich in der Ortsmitte
- Neuordnung des Rathausplatzes unter Einbeziehung des Rewe Marktes
- Stärkung und Erhalt Einzelhandel
- Energetische Modernisierung Rathaus
- Modernisierung Haus Rabenfels
- Modernisierung südlicher Gehweg in der Hauptstraße
- Aufstockung Kindertagesstätte um ein Geschoss für Ganztagesplätze
- private Modernisierungen, teilweise unter Denkmalschutz stehend

4. Verfahrenswahl

4.1 Umfassendes und vereinfachtes Sanierungsverfahren

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Das vereinfachte Verfahren ist dann anzuwenden, wenn die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich werden und die Sanierungsdurchführung ohne ihre Anwendung nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Ergibt sich aus dem Sanierungskonzept, dass durch die Sanierung lediglich Bestandserhalt ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse erzielt wird, ist das vereinfachte Verfahren angebracht. Beispiele hierfür sind die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums, die Neuordnung historischer Altstädte und die Verbesserung von älteren Großsiedlungen.

Wird die Satzung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften finden keine Anwendung.
- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach § 153 Abs. 1 BauGB sind nicht wie beim umfassenden Verfahren begrenzt.
- Die Genehmigung von Kaufverträgen kann nicht versagt werden, wenn nur der Grundstückswert den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt (keine Preiskontrolle) (§ 153 Abs. 2 BauGB). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde nicht die Möglichkeit, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem vom Gutachterausschuss durch Wertermittlungsgutachten festgestellten Wert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen gilt das allgemeine Städtebaurecht, d.h. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB werden erhoben, sofern Erschließungsanlagen hergestellt werden.

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen auch im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 142 Abs. 4 in Verbindung mit § 144 BauGB besteht die Möglichkeit einer differenzierten Anwendung. Dies gilt besonders für die Verfügungs- und Veränderungssperre. Die Gemeinde hat folgende, auf ihre konkreten Sanierungsbedürfnisse abgestimmte Gestaltungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Satzung:

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB gelten uneingeschränkt. Diese Möglichkeit gilt automatisch, wenn in der Satzung außer dem Wegfall der §§ 152 bis 156 BauGB nichts anderes bestimmt ist. Die allgemeinen Vorschriften der §§ 14 bis 21 sowie § 51 BauGB finden dann keine Anwendung.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB.

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB werden insgesamt ausgeschlossen.

Umfassendes Sanierungsverfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Instrumente der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sein.

Dies ergibt sich aus dem Sanierungskonzept. Die Gemeinde muss das umfassende Verfahren anwenden, wenn

- durch Bodenordnungsmaßnahmen in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingegriffen werden muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht, ausgelöst allein durch die Aussicht auf Sanierung,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Gemeinde erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht abgeschöpft werden können,
- umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§ 153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144 und § 153 Abs. 2 BauGB). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.
- Die Gemeinde darf nur zum Anfangswert kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB), ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zum Neuordnungswert - Wert nach Abschluss der Sanierung - veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).

- Die Gemeinde muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

4.2 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten Sanierungsverfahren als auch im Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (umfassendes Verfahren), zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers.
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers.
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen.
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird.
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und Härteausgleich.
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

4.3 Wahl des Sanierungsverfahrens für das Erneuerungsgebiet „Ortskern Herten II“

Grundsätzlich gilt, dass die Wahl zwischen den beiden oben beschriebenen Verfahrensarten nicht im Ermessen der Gemeinde liegt. Das BauGB geht vielmehr davon aus, dass auf den Einzelfall nur das eine oder andere Verfahren zutrifft, so dass die Entscheidung daher sachgerecht und sorgfältig getroffen und in den Vorbereitenden Untersuchungen begründet werden muss.

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden.

Dabei ist folgendes zu beachten:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der Bodenpreise. Soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf:
 - die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),
 - die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§144, §153 Abs. 2 BauGB),
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff BauGB.

Der Gemeinderat muss demnach vor einer Entscheidung über das künftige Verfahren die konkreten Verhältnisse im Untersuchungsgebiet anhand der Vorbereitenden Untersuchungen betrachten, abwägen und diskutieren, ob die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sind.

Eine echte Prognose ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Wesentlich für die Empfehlung im Gebiet „Ortskern Herten II“ sind die Aussagen aus dem Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchungen über die vorgefundene Gebietscharakteristik, die städtebaulichen Missstände, die Zielsetzung der Sanierung und das Neuordnungskonzept.

Da im künftigen Erneuerungsgebiet keine bodenordnenden Maßnahmen anstehen, der Abbruch von Gebäuden keine Rolle spielt und dem gegenüber der Erhalt und die zeitgemäße Bewohnbarmachung von Wohnraum priorisiert wird, kann dem zufolge das einfache Verfahren zur Anwendung gelangen.

4.4 Abgrenzung förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsbereich „Ortskern Herten II“ städtebauliche, strukturelle und funktionale Missstände im Sinne des Baugesetzbuches vorhanden sind.

An der Beseitigung der Missstände im Gebiet „Ortskern Herten II“ besteht ein öffentliches Interesse. Die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 136 ff BauGB bietet sich deshalb an.

Ein von der Stadt Rheinfelden förmlich festzulegendes Städtebauliches Erneuerungsgebiet ist gem. § 142 Abs. 1 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Einbeziehung der Grundstücke muss gemäß der planerischen Konzeption der Stadt gerechtfertigt sein.

Die KE schlägt in Abstimmung mit der Stadt vor, das Gebiet „Ortskern Herten II“ mit einer Abgrenzung als Städtebauliches Erneuerungsgebiet gem. § 142 Abs. 1 BauGB förmlich festzulegen.

Das vorgeschlagene Satzungsgebiet ist deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen, Teil I - Grobanalyse.

Weder die Verteilung der beurteilten Gebäudezustände noch die Rückmeldungen der Mitwirkungsbereitschaft privater Grundstückseigentümer lassen es sinnvoll erscheinen, das vorgeschlagene Satzungsgebiet zu verkleinern.

4.5 Weitere Vorgehensweise

Nach der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen kann das Sanierungsgebiet „Ortskern Herten II“ förmlich als Satzung festgelegt werden (§ 142 BauGB). Dabei müssen städtebauliche Missstände im Gebiet laut § 136 Abs. 2 BauGB vorliegen, um eine förmliche Festlegung zu rechtfertigen. Der vorliegende Bericht zeigt dies auf.

Im Einzelnen stehen folgende Schritte an:

- Zustimmung der Kenntnisnahme der Vorbereitenden Untersuchungen und Festlegung der Sanierungsziele durch den Gemeinderat,
- Abgrenzung des Gebietes zur förmlichen Festlegung und Entscheidung über das Sanierungsverfahren,
- Beschluss des Gemeinderats über die förmliche Festlegung nach § 142 BauGB (Sanierungssatzung § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB),
- Beschluss des Gemeinderats über die örtlichen Förderrichtlinien für Maßnahmen auf Grundstücken im privaten Eigentum.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung zur Erlangung der Rechtskraft (§ 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB),
- Benachrichtigung des Grundbuchamtes zur Eintragung des Sanierungsvermerks (§ 143 Abs. 2 BauGB)
- Benachrichtigung des Regierungspräsidiums Freiburg
- Aufstellung und Fortschreibung der Kosten und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)
- Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen

5. Kosten und Finanzierungsübersicht

Die Kosten der Maßnahmen sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengestellt. Grundlage der ermittelten zuwendungsfähigen Kosten sind die von der Stadt notwendig durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Rathausplatzes und des Gehweges entlang der Hauptstraße. Desweiteren notwendige zeitgemäße Baumaßnahmen im unter Denkmalschutz stehenden Rathausgebäude und dem stadteigenen Gebäude in der Rabenfelsstraße. Zudem soll der bestehende Kindergarten in der Nägelestraße um eine Ganztagesgruppe und baulich um ein Stockwerk erweitert werden. Bei den Privatmaßnahmen wurden die in Herten gewonnenen Erkenntnisse aus der Durchführung bei der ersten Erneuerungsmaßnahme im Ortskern im Blick auf Mitwirkung und Intensität der einzelnen Maßnahmen zugrunde gelegt. Die Summe ist abweichend von der aus der Grobanalyse. Als Gründe sind die intensiven Modernisierungen, teils unter Denkmalschutz stehender Gebäudesubstanzen, zu nennen.

Kostengruppe Ausgaben	Maßnahme	Förderfähige Kosten T€
I.	Vorbereitende Untersuchungen	15
II.	Weitere Vorbereitung	10
III.	Summe Grunderwerb	0
IV.	Ordnungsmaßnahmen - Gestaltung öffentliche Platzfläche (ca. 2.000m²x150€) - Gehweg Hauptstraße (ca. 140m² x 150€)	300 20
V.	Baumaßnahmen - Rathaus (Denkmalschutz 85%) - Haus Rabenfels - Kindergarten (Aufstockung 30%) - private Maßnahmen	500 185 360 180
VI.	Sonstige Maßnahmen	0
VII.	Sanierungsträgerhonorar	30
Summe Ausgaben		1.600
Kostengruppe Einnahmen	Maßnahme	Förderfähige Kosten T€
I.	Grundstückserlöse	0
II.	Darlehensrückflüsse	0

III.	Sonstige Einnahmen	0
Summe Einnahmen		0
Saldo	Ausgaben - Einnahmen	1.600

6. Anhang