

Vorbereitende Untersuchungen

zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes
im „vereinfachten“ Verfahren* für den
„Ortskern“ in Grünstadt (Ortsteil Sausenheim),
Landkreis Bad Dürkheim
nach § 141 BauGB



Erläuterungsbericht
Oktober 2021
- März 2022

*ohne Anwendung der §§ 152-156a BauGB

Bearbeitung durch:
Planungsbüro Wolf, Kaiserslautern
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner, AK Rhld-Pf.
Mitarbeiterin: B.Sc. Vanessa Scherer

Inhaltsverzeichnis

A	BESTANDSUNTERSUCHUNG UND ANALYSE	4
I.	RAHMENBEDINGUNGEN	4
1.	Allgemeine Problemstellung	4
2.	Vorbereitende Untersuchungen	5
3.	Vorgehensweise	6
4.	Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes	7
5.	Situation und Entwicklungsziele des Stadtteils Sausenheim.....	9
5.1	Lage im Raum	9
5.2	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	12
5.3	Bevölkerungszahl und Altersstruktur der Bewohner	16
5.4	Leitlinien für die künftige Entwicklung.....	18
6.	Sanierungsbeteiligung	20
6.1	Beteiligung der Bürger.....	20
6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	20
II.	DIE SITUATION IM SANIERUNGSVERDACHTSGEBIET	21
1.	Städtebaulich-historische Entwicklung	21
2.	Lage im Verhältnis zur Dorfstruktur	21
3.	Bestandserhebung und -analyse	21
3.1	Gebäudezustand und -gestalt	22
3.2	Gebäudenutzung	25
3.3	Verkehrssituation und Freiraumnutzung	25
4.	Denkmalschutz.....	26
5.	Prinzipien für das Bauen in Sausenheim	28
III.	SCHLUSSFOLGERUNGEN AUS DEN ERGEBNISSEN.....	31
1.	Sanierungstatbestände und Sanierungsbegründung	31
2.	Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet.....	33
B	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	35
1.	Zielsetzung der Planung	35
2.	Maßnahmenplan	36
3.	Rahmenplan	36
3.1	Aufbau und Wertigkeit des Planwerks.....	36
3.2	Erläuterungen zum Rahmenplan.....	37
4.	Sozialplan.....	38

5.	Kostenübersicht.....	39
6.	Verfahrensvermerk.....	39
C	STELLUNGNAHMEN AUS DER TRÄGERBETEILIGUNG	40
D	ANLAGEN	41

A BESTANDSUNTERSUCHUNG UND ANALYSE

I. RAHMENBEDINGUNGEN

I. Allgemeine Problemstellung

Der Strukturwandel und tiefgreifende Veränderungen im ländlichen Raum, wie beispielsweise im Landkreis Südliche Weinstraße, bewirken starke Eingriffe in regionale, räumliche und städtebauliche Strukturen. Aus diesen Gründen ist es erforderlich, dass Dörfer neue „Strategien“ entwickeln, um zukunftsfähig zu bleiben und damit den veränderten Rahmenbedingungen entgegentreten zu können. Hierbei müssen besonders folgende Problemstellungen berücksichtigt werden:

- Leerstände in den Ortskernen und Vernachlässigung alter Bausubstanz
- Rückgang der Landwirtschaft sowie der Anzahl von Landwirtschaftsbetrieben - Konzentration auf wenige Betriebe
- Überalterung der Bevölkerung (Phänomen - demographischer Wandel)
- Verfall von gewachsenen städtebaulichen Strukturen

Darum ist es notwendig, dass Gemeinden für eine Ortskernentwicklung ein bestehendes planerisches und gesetzliches Instrumentarium anwenden, um dem Oberziel aus der Landesplanung - Innenentwicklung vor Außenentwicklung - gerecht zu werden.

Ziel der Gemeinde muss es daher sein, innerörtliches Potential für eine Erhaltung der gewachsenen städtebaulichen Strukturen durch Erschließung von Leerständen im Ortskern für eine - auch in finanzieller Hinsicht - attraktive Modernisierung und Sanierung sowie das Potential durch Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz (Scheunen und Wirtschaftsgebäude) zu erfassen. Weiterhin soll eine Hilfestellung für die Nutzung von Baulücken und Schaffung von Bauflächen durch Abriss unbrauchbarer und nicht mehr zu haltender Bausubstanz gegeben werden.

Die vorbereitende Untersuchung nach §§ 136ff. BauGB - die Grundlage für die Festlegung und Ausweisung von Sanierungsgebieten - stellt hierbei den ersten Schritt dar, wie Gemeinden den Problemstellungen entgegentreten können.

2017 wurde der Ortsteil Sausenheim der Stadt Grünstadt als "Schwerpunktgemeinde" nach dem Dorferneuerungsprogramm Rheinland-Pfalz anerkannt. Darauf folgte in den Jahren 2017/18 sowohl eine Dorfmoderation, durchgeführt vom Beratungszentrum KOBRA Landau mit Dr. Peter Dell, als auch eine Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes 2017-20 durch das Planungsbüro Wolf aus Kaiserslautern. Bereits da ist es durch die Moderationsgespräche mit der Bürgerschaft und durch die Bearbeitung der Dorferneuerungs- und entwicklungs-konzeption, dass der Ortsteil im Ortskern städtebauliche Missstände erkennen lässt, die tiefergehend untersucht werden müssten. Aus diesen Gründen strebte die Stadt Grünstadt über das LEADER-Programm für die Region "Leininger Land" eine Bezuschussung für eine Durch-

führung einer Vorbereitenden Untersuchung an und durch die Förderung konnte die Untersuchung in Angriff genommen werden. Günstige Ausgangslage waren zwischenzeitlich der Anerkennung des fortgeschriebenen aktualisierten Dorferneuerungskonzeptes im Sinne eines städtebaulichen Rahmenplanes.

2. Vorbereitende Untersuchungen

Die Gemeinde veranlasst die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung (§ 141 BauGB) zur Feststellung der städtebaulichen Missstände, welche im Baugesetzbuch in § 136, insbesondere in den Absätzen 3 und 4 beschrieben sind.

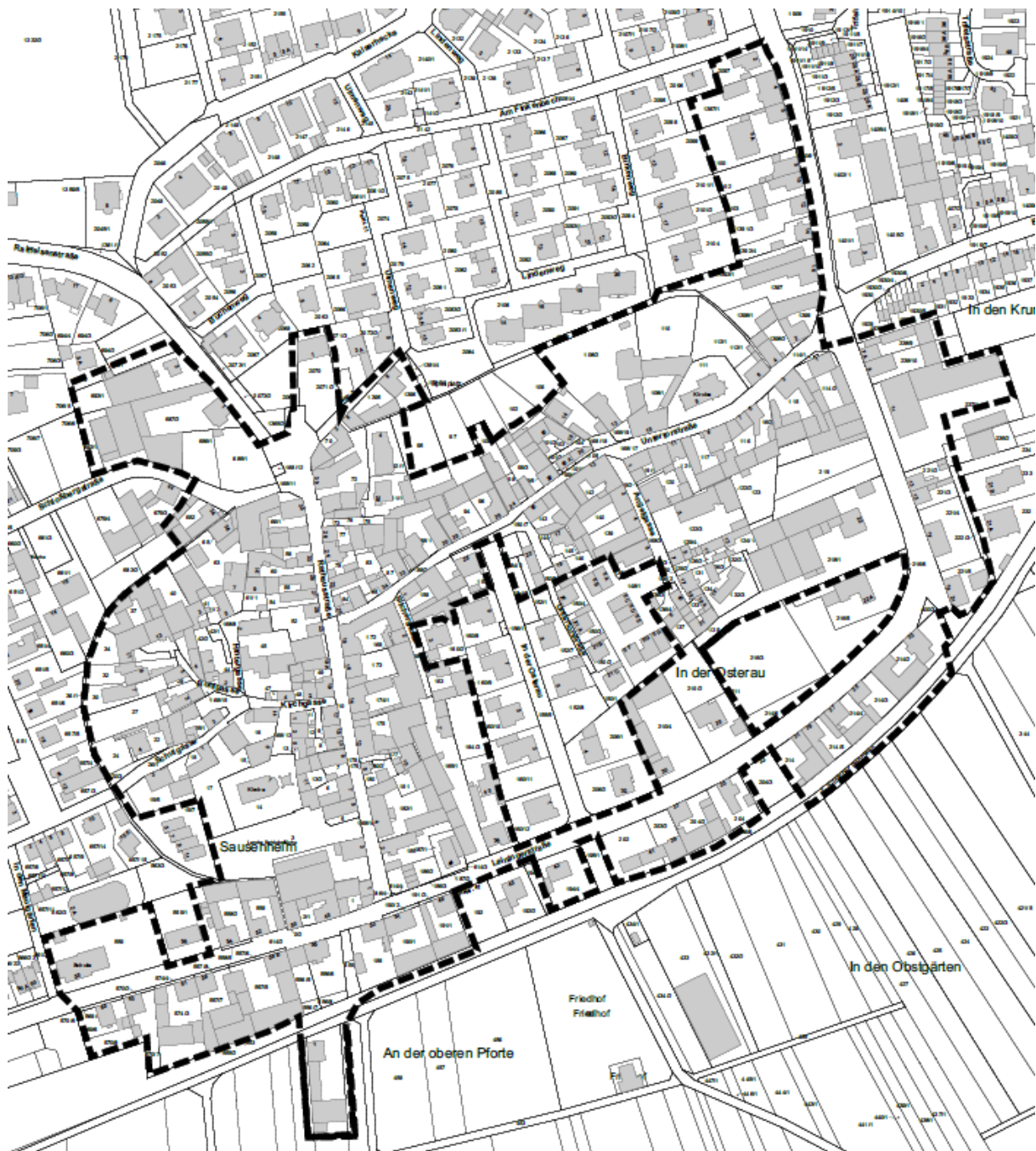


Abbildung: Abgrenzung des Untersuchungsbereichs
Quelle: Eigene Darstellung

Durch umfassende Bestandsaufnahmen und -bewertungen sollen diese städtebaulichen Missstände erfasst und der Bereich für die Ausweisung des Sanierungsgebiets ermittelt werden.

Ein Anfangsverdacht, der auf die städtebaulichen Missstände aufmerksam gemacht hat, wurde durch die Aufstellung der aktuellen Dorferneuerungsplanung sowie einer Dorfmoderation, die in den letzten Jahren durchgeführt wurde, ausgelöst.

Der Stadtrat der Stadt in seiner Sitzung am 31.08.2021 gemäß § 141 BauGB beschlossen, die vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung einzuleiten.

Der Beschluss wurde am 22.10.2021 in der Rheinpfalz sowie auf der Homepage der Stadt Grünstadt ortsüblich bekannt gemacht.

Der Untersuchungsbereich umfasst einen zusammenhängenden Untersuchungsbereich, in dem zwei weitere Bereiche ausgespart werden.

Nachfolgend aufgeführte Straßen liegen teilweise, beziehungsweise komplett im Areal, welches für das oben genannte Verfahren untersucht wird:

Untersuchungsgebiet: „Rathausstraße“, „Kirchgasse“, „Hintergasse“, „Bohlgasse“, „Schulgasse“, „Leinigerstraße“, „Untertorstraße“, „Angelgasse“.

3. Vorgehensweise

Der Prozess der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme - im Speziellen die vorbereitende Untersuchung - erfolgt in unterschiedlichen Arbeitsschritten. In der folgenden Betrachtung werden die wesentlichen Verfahrensschritte erläutert und den jeweiligen Akteuren zugeordnet.

1. Vorbereitende Untersuchungen:

Nach § 141 Abs. 1 S. 1 BauGB hat die Gemeinde 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.

Gemäß § 141 Abs. 3 S. 1 BauGB leitet die Gemeinde die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Weiterhin hat die Gemeinde den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen (§ 141 Abs. 3 S. 2 BauGB).

2. Bestandsaufnahme und -analyse:

Ein wesentlicher und notwendiger Arbeitsschritt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung stellen die Bestandsaufnahme und -analyse dar.

Im Wesentlichen wurden bei der Bestandsaufnahme die Strukturbereiche „Nutzung“, „Verkehr“, „Ortsgestalt“ sowie „Grün- und Freiflächen“ erfasst und anschließend analysiert. Ergänzt werden diese Ergebnisse um Erhebungen aus den Bereichen „Al-

tersstruktur“ sowie „Modernisierungs-, Sanierungs-, Gestaltungs- und Renovierungsbedarf“.

Mit diesem Arbeitsschritt werden mögliche städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB ermittelt. Auf Basis dieser Feststellungen können Vorbereitungen zur Ausweisung von Sanierungsgebieten gemäß § 141 BauGB durchgeführt werden.

3. Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen und öffentlicher Aufgabenträger:

In Folge von § 141 Abs. 3 S. 1 BauGB tritt § 141 Abs. 4 S. 1 BauGB in Kraft. Demnach finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB Anwendung. Gemäß dieser Paragraphen ist eine Beteiligung und Mitwirkung sowohl der Betroffenen (siehe § 137 BauGB) als auch der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) verpflichtend.

Im Oktober 2021 wurde die Bevölkerung im Sinne des § 137 BauGB über die Ziele und die Zwecke der städtebaulichen Sanierung über die Homepage der Stadt Grünstadt informiert.

4. Sanierungsrahmenplanung

Der Rahmenplan stellt die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde im öffentlichen und privaten Bereich für die nächsten zehn bis 15 Jahre dar. In diesem Konzept wurden unter anderem die Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme und -analyse berücksichtigt.

Der Rahmenplan ist eine flexible und bei entsprechenden, sich ändernden Rahmenbedingungen, anpassbare Leitlinie für die langfristige Entwicklung der Gemeinde.

5. Maßnahmenbeschreibung und Kostenübersicht:

Abschließend erfolgt eine Beschreibung, in der zum einen die wichtigsten Einzelmaßnahmen zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände dargestellt werden. Zum anderen wird eine überschlägige Kostenschätzung vorgenommen.

6. Sanierungssatzung:

Nach § 142 Abs. 1 S. 1 BauGB legt die Gemeinde das Sanierungsgebiet förmlich durch Beschluss fest („förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet“).

Auf Basis von § 142 Abs. 3 S. 1 BauGB beschließt die Gemeinde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung („Sanierungssatzung“).

Abschließend hat die Gemeinde die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen (gemäß § 143 Abs. 1 S. 1 BauGB).

4. Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes

Nach § 141 Abs. 1 BauGB hat eine Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, um erforderliche Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung

zu gewinnen. Hierbei werden soziale, strukturelle sowie städtebauliche Verhältnisse und Zusammenhänge näher untersucht. Weiterhin werden die anzustrebenden allgemeinen Ziele formuliert und die Durchführbarkeit der Sanierung im sachlichen und zeitlichen Gesamtzusammenhang ermittelt.

Wesentliche Voraussetzung für eine Sanierung ist die Tatsache, dass im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände vorhanden sind. Bei der Beurteilung, ob solche - zunächst nur vermuteten - Missstände vorliegen, müssen insbesondere nachfolgende Kriterien - gemäß § 136 BauGB - berücksichtigt werden:

Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf (§ 136 Abs. 3, Nr. 1 BauGB):

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung.

Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf (§ 136 Abs. 3, Nr. 2 BauGB):

- den fließenden und ruhenden Verkehr
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

5. Situation und Entwicklungsziele des Stadtteils Sausenheim

5.1 Lage im Raum

Sausenheim ist ein Ortsteil der verbandsfreien Stadt Grünstadt und liegt - getrennt durch die Autobahn A 6 - im Süden der bebauten Ortslage. Für Sausenheim stellt Grünstadt das nächstgelegene Mittelzentrum und Ludwigshafen am Rhein das nächstgelegene Oberzentrum dar. Ludwigshafen am Rhein liegt etwa 30 km von Sausenheim entfernt.

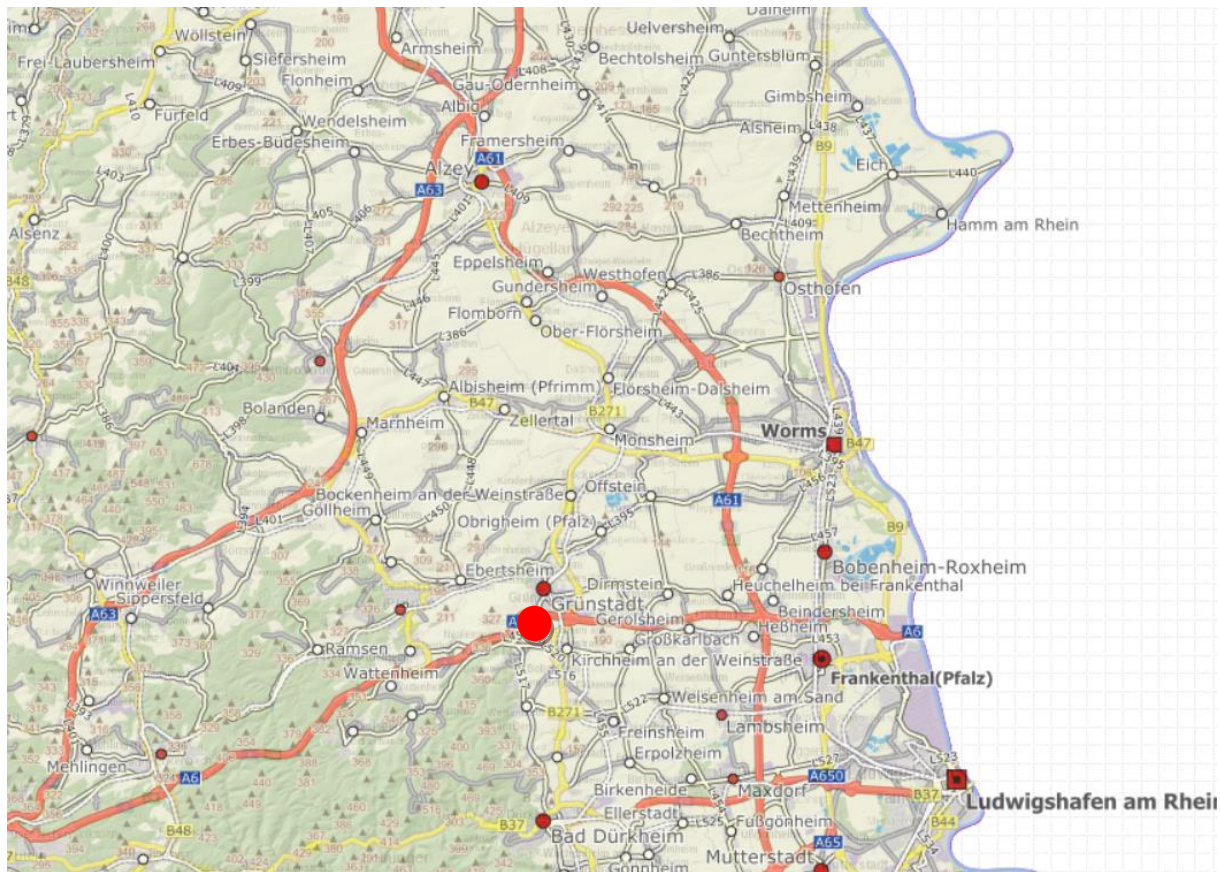


Abbildung: Verortung der Ortsgemeinde Sausenheim
Quelle: <http://map1.naturschutz.rlp.de/>

Der Stadtteil gehört der verbandsfreien Stadt Grünstadt an und liegt innerhalb des Landkreises Bad Dürkheim, der zur Metropolregion Rhein-Neckar gehört. Im Hinblick auf die regionalplanerischen Aufgaben ist Sausenheim der Planungsgemeinschaft Rhein-Neckar zuzuordnen. Laut dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) aus dem Jahr 2008, befindet sich die Gemeinde in einem verdichteten Raum mit disperser Siedlungsstruktur. Nach Einschätzung der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz liegt Sausenheim in einer Landschaft, welche vorrangig durch Weinbaulandschaft geprägt ist.

Die Gemarkung der Stadt Grünstadt grenzt im Norden an die Ortsgemeinde Bockenheim an der Weinstraße, im Nordosten an Obrigheim (Pfalz), im Osten an Obersülzen, im Südosten an Kirchheim an der Weinstraße, im Süden an Kleinkarlbach sowie im Westen an Neuleiningen, Tiefenthal, Ebertsheim, Quirnheim und Mertesheim.

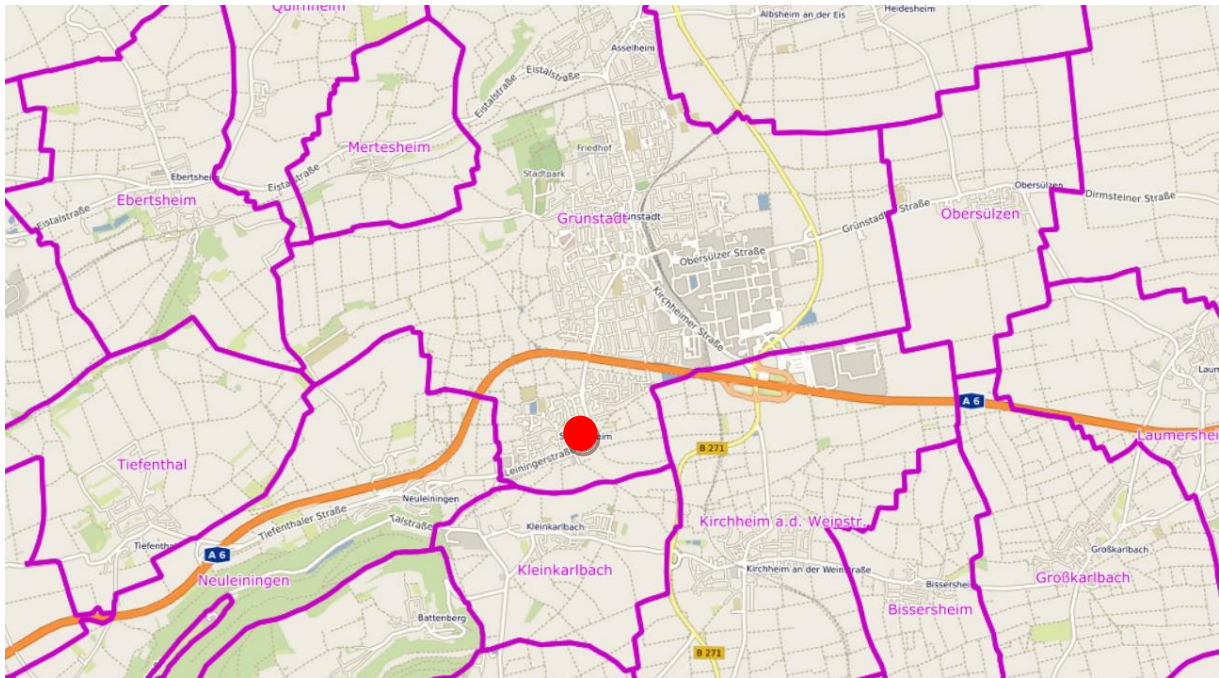


Abbildung: Gemeindegemarkungsgrenzen
Quelle: <http://map1.naturschutz.rlp.de/>

Der Ortsteil Sausenheim entspricht nach der historischen und städtebaulichen Entwicklung einem „Haufen- bzw. Straßendorf“.



Abbildung: Luftbild der Ortslage von Sausenheim
Quelle: <http://map1.naturschutz.rlp.de/>

Der Ortsteil ist über die Landesstraße L 453 (Hettenleidelheim - Sausenheim - Grünstadt - Obersülzen - Dirmstein - Heuchelheim - Frankenthal) an das überregionale Straßennetz:

- *A6 [Autobahnanschluss A 6 - Eisenberg - Göllheim - Autobahnanschluss A 63]*
- *B 271 [Alzey - Grünstadt - Bad Dürkheim - Neustadt an der Weinstraße - Deidesheim - Autobahnanschluss A 65] angebunden.*

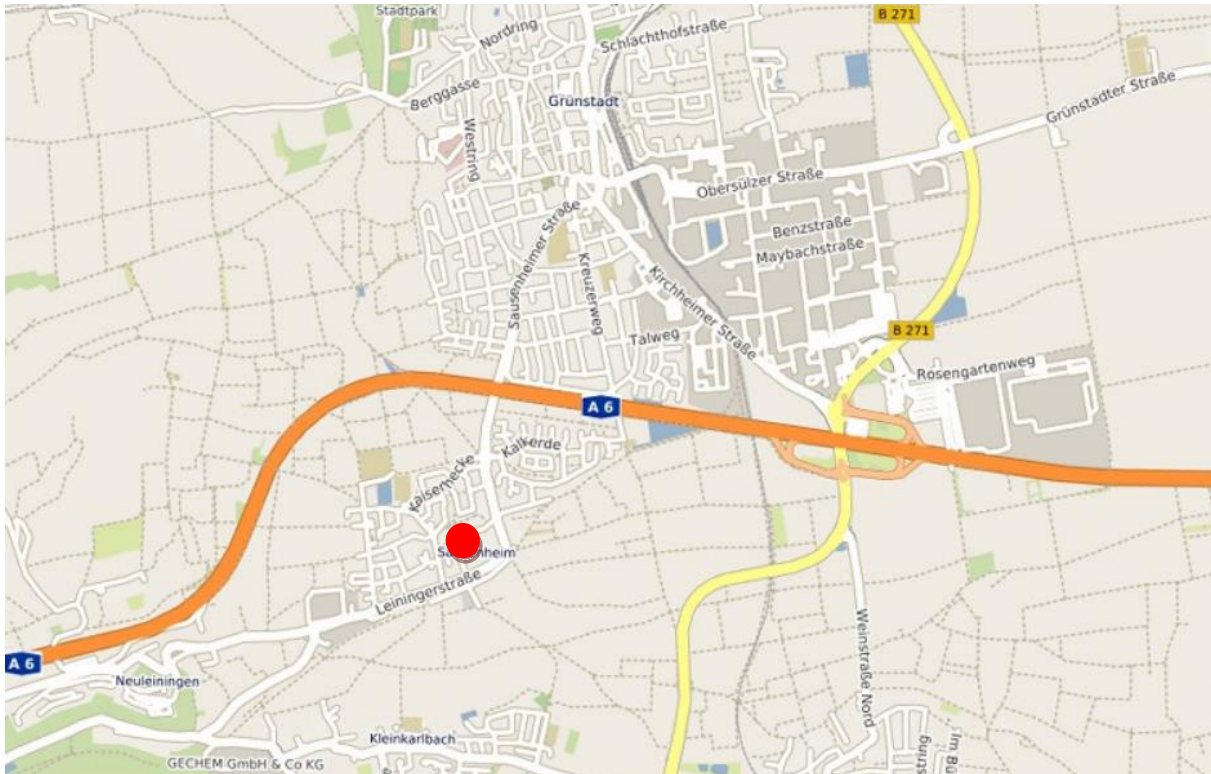


Abbildung: Verkehrsinfrastruktur in der Umgebung der Ortsgemeinde Sausenheim

Quelle: <http://www.geoportal.rlp.de/>

Über das dichte Netz an Landesstraßen (u. a. L 520 und L 516) können Ziele in direkter Nähe leicht erreicht werden. Die Anschlüsse an die Autobahnen A 6, A 63 und A 65 ermöglichen zahlreiche überregionale Ziele direkt und schnell zu erreichen.

Der Ortsteil verfügt über keinen eigenen Bahnhof. Der nächstgelegene Bahnhof, welcher zum Umweltbahnhof umgebaut wurde, befindet sich in Grünstadt. Über Frankenthal im Osten können weitere bedeutsame Knotenbahnhöfe mit Fernverkehrsanschluss in regelmäßigen Abständen erreicht werden (unter anderem Ludwigshafen und Mannheim).

Weiterhin ist der Ortsteil an das örtliche Bus-Netz angebunden. Mit den eingesetzten Linien kann das Mittelzentrum Grünstadt zeitnah (in einem 15 Minuten-Takt) erreicht werden. Auch das Mittelzentrum Bad Dürkheim ist mittels der eingesetzten Buslinien erreichbar.

5.2 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Aufgabe der Regionalplanung ist die vorausschauende, zusammenfassende, überörtliche und überfachliche Planung für die raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung ihres Planungsraumes auf mittlere und längere Sicht.

Als unterste Raumordnungsebene konkretisiert sie die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und koordiniert staatliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche sowie kommunale Planungsabsichten unter Beachtung der regionalen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen des Raumes. Die Regionalplanung ist als Bindeglied zwischen der staatlichen Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung anzuschließen.

In Rheinland-Pfalz bildet das Landesentwicklungsprogramm LEP IV den Ordnungs- und Gestaltungsrahmen, um eine nachhaltige Raumordnung und -entwicklung fördern zu können. Im Regionalplan Rhein-Neckar werden die Vorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm schließlich weiter konkretisiert.

Laut dem derzeit gültigen Landesentwicklungsprogramm liegt der Ortsteil Sausenheim innerhalb einem verdichteten Raum mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ $\leq 50\%$). Weiterhin befindet sich der Ort in einem Gebiet mit einer hohen Zentrenreichbarkeit. Dies bedeutet, dass acht bis 20 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten erreicht werden können.

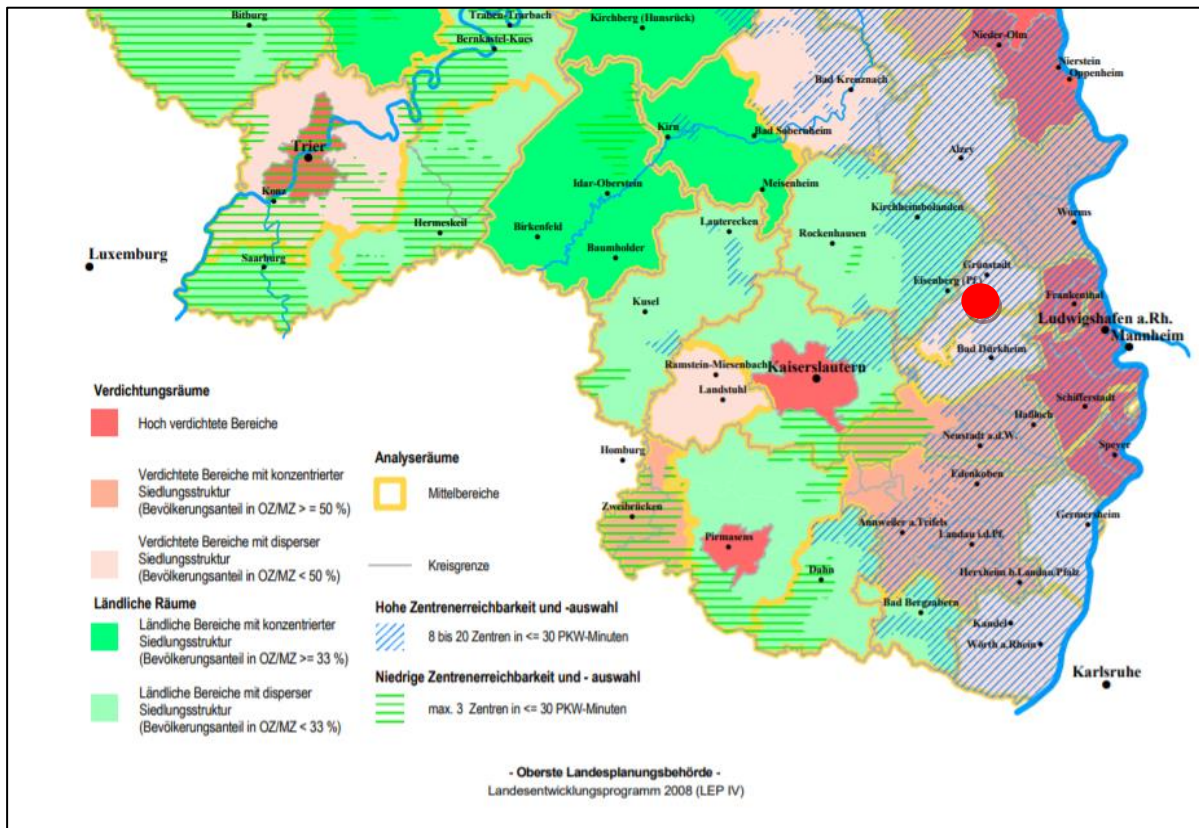


Abbildung: Raumstrukturgliederung / Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)
 Quelle: <https://mdi.rlp.de/de/startseite/>

Im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) ergeben sich des Weiteren folgende Aussagen für den Ortsteil Sausenheim:

- *Demographisches Wachstum und demographische Schrumpfung (Analyse):*
Rückgang, da Wanderungsgewinn kleiner als Sterbeüberschuss.
- *Ausgewählte Räume mit besonderen altersspezifischen Aspekten (Analyse):*
Sausenheim liegt in einem Gebiet mit zwei Problemlagen: unter 20- Jährige und 80-jährige und älter
- *Leitbild Entwicklung:*
Im Hinblick auf landesweit bedeutsame Entwicklungsbereiche liegt Sausenheim im Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung. In direkter Nähe zur Ortsgemeinde befinden sich der landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkt Bad Dürkheim. Weiterhin hat das kooperierende Oberzentrum Mannheim als oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde Sausenheim. Die Stadt Mannheim beeinflusst Sausenheim durch den Tourismus, welche den Ort am Wochenende oder in den Feiertagen besuchen. Dadurch werden die lokalen Weingüter und lokale Gastronomie beansprucht. Des Weiteren dient der Ort mit den umliegenden Wanderwegen, den Weinbergen als Naherholung für kurze Ausflüge für die umliegenden Städte. Nicht zu vernachlässigen sind die Pendler, welche in Mannheim arbeiten, aber in Sausenheim wohnen.
- *Leitbild Daseinsvorsorge:*
Der Stadtteil liegt in einem Verdichtungsraum in direkter Nähe zu den Mittelzentren Eisenberg (Pfalz) und Grünstadt. Die Zentrenreichbarkeit beträgt „acht und mehr Zentren erreichbar innerhalb von weniger als 30 PKW-Minuten“.
- *Leitbild Freiraumschutz:*
Sausenheim liegt im landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug).
- *Landschaftstypen (Analyse):*
Weinbaulandschaft - Leitbild sind geschlossene Weinlagen, die durch abwechslungsreiche, belebende Strukturen Spannung und Raumwirkung erzielen. Gewässerläufe sowie markante Reliefformen mit daran angepassten typischen Nutzungsmustern werden sichtbar. Harmonische Ortsbilder und Ortsränder mit typischem Nutzungsmosaik setzen besondere Erlebnisakzente.
- *Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):*
Sausenheim wird dem Erholungs- und Erlebnisraum „2 - Haardtrand/ Weinstraße“ zugeordnet. Dabei handelt es sich um eine klimatisch besonders begünstigte Weinbaulandschaft, die einen markanten landschaftlichen Kontrast zwischen den bewaldeten Randhöhen und der offenen Rheinebene prägt. Der Erholungs- und Erlebnisraum hat eine landesweite Bedeutung als eine der

wärmsten Gegenden Westdeutschlands, weiterhin eine sichtbare Geländestufe mit Kulissenwirkung für die Rheinebene, historische Kulturlandschaft, Teil des Naturparks Pfälzerwald und des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen, Naherholungsgebiet.

- *Historische Kulturlandschaften:*
Sausenheim wird zu keiner landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft zugeordnet.
- *Biotopverbund:*
Keine Angaben.
- *Leitbild Grundwasserschutz:*
Keine Angaben.
- *Leitbild Hochwasserschutz:*
Keine Angaben.
- *Leitbild Klima:*
Sausenheim liegt in einem klimaökologischen Ausgleichsraum.
- *Leitbild Landwirtschaft:*
Die Ortsgemeinde (Grünstadt) liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für die Landwirtschaft.
- *Leitbild Forstwirtschaft:*
Keine Angaben.
- *Leitbild Rohstoffsicherung:*
Der Stadtteil liegt innerhalb eines Verdichtungsraumes sowie innerhalb eines Bereiches mit bedeutsamen standortgebundenen Vorkommen mineralischer Stoffe.
- *Leitbild Tourismus und Erholung:*
Der Ort liegt innerhalb eines Verdichtungsraumes und landesweit bedeutsamen Bereichs für Erholung und Tourismus.
- *Funktionales Verkehrsnetz:*
Lage in einem Verdichtungsraum.
Funktionales Straßennetz: Direkte Nähe zu drei überregionalen Verbindungen. Anschluss an weitere überregionale sowie großräumige Verbindungen gegeben.
Funktionales Schienennetz: Anschluss an großräumige Verbindungen Ludwigshafen (Oberzentrum), Frankenthal (Mittelzentrum) oder Bad Dürkheim (Mittelzentrum).

- *Leitbild erneuerbare Energien:*
Die Ortsgemeinde liegt in einem landesweit bedeutsamen Raum mit hoher Globalstrahlung: 1040 bis 1060 kWh/m².

Jede Gemeinde trägt die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung im Rahmen der Beachtung der überörtlichen Erfordernisse. Über den Rahmen der Eigenentwicklung hinaus können den Gemeinden besondere Funktionen zugewiesen werden, sofern diese sich ihrer Bedeutung für die regionale Siedlungsstruktur deutlich von der Eigenentwicklung abheben.

Der Ortsteil Sausenheim wird laut dem Regionalplan Rhein-Neckar auf Eigenentwicklung Wohnen sowie Eigenentwicklung Gewerbe beschränkt. Der Ortschaft sind deshalb Entwicklungen zuzubilligen, die den Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, an die Erfordernisse der örtlichen Wirtschaft, an Kultur, Freizeit und Erholung sowie an die Umwelt Rechnung tragen.

Nach Beurteilung des Regionalen Raumordnungsplans der Metropolregion Rhein-Neckar ist Sausenheim in „ein „Vorranggebiet Landwirtschaft“ eingebettet. Im Norden grenzt ein Regionaler Grünzug an die Siedlung, im Osten/ Süden/ Westen eine Grünzäsur. Im Norden verläuft eine großräumige Straßenverbindung an der Siedlung vorbei. Außerdem grenzt der Ort an einen landesweiten Biotopverbund.

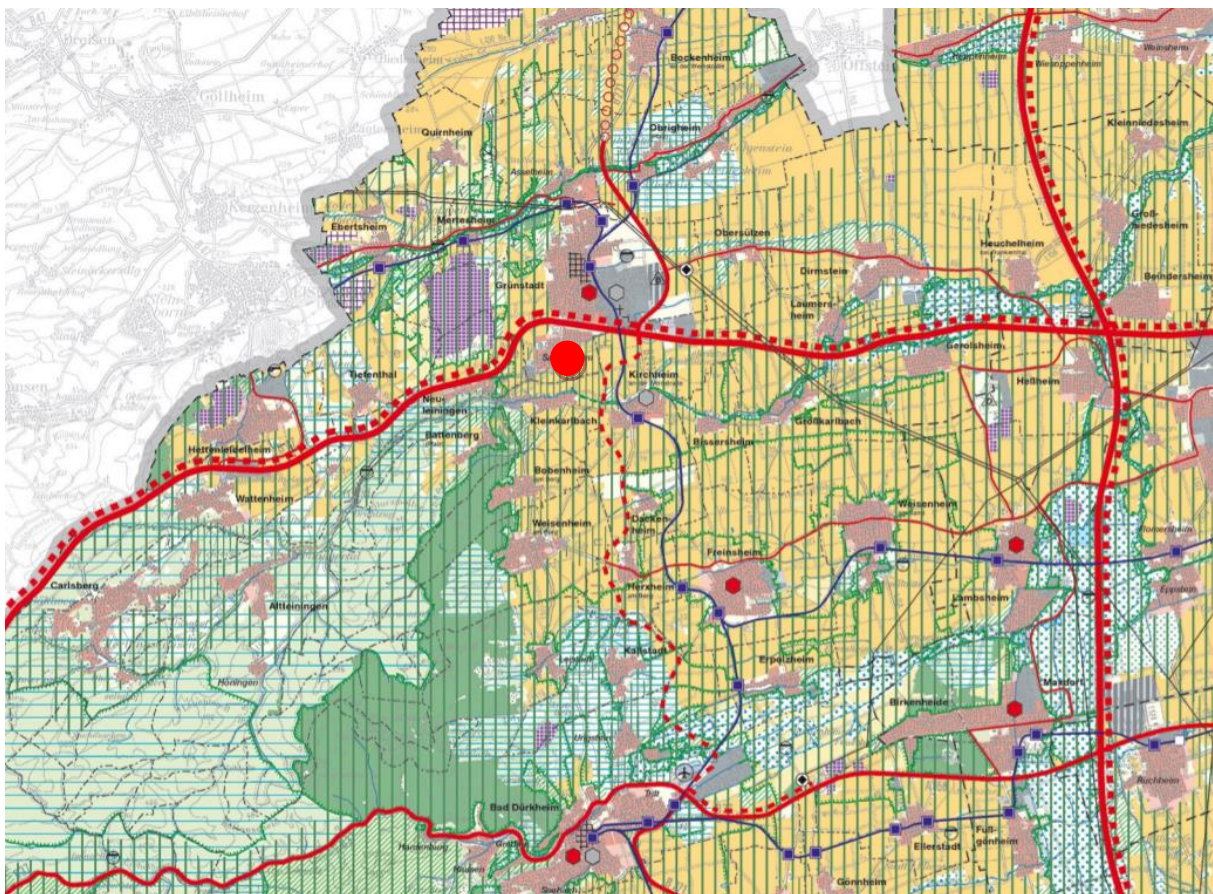


Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalplan Rhein-Neckar
Quelle: <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-raumnutzungskarte-west.pdf>

5.3 Bevölkerungszahl und Altersstruktur der Bewohner

Im Ortsteil Sausenheim lebten zum 10.12.2020 insgesamt 2058 Menschen.¹ Aufgrund der Zugehörigkeit des Ortsteils zu der Stadt Grünstadt können lediglich Richtwerte der Stadt Grünstadt angegeben werden.

In der Stadt Grünstadt lebten zum 31.12.2020 insgesamt 13.652 Menschen, wovon 51,2 Prozent weiblich und 48,8 Prozent männlich waren.

Um ein vergleichbares Bild für die Altersstruktur der Bewohner erstellen zu können, wurde die Bevölkerung zunächst in verschiedene Altersklassen unterteilt. Hierfür wurde wie folgt klassifiziert: Unter 20 Jahre (Personen vor dem erwerbsfähigen Alter), 20 bis 64 Jahre (Personen im erwerbsfähigen Alter) sowie 65 Jahre und älter (Personen nach dem erwerbsfähigen Alter).

Der Vergleich der Altersstruktur der beiden Teilräume (Grünstadt und Rheinland-Pfalz) des Jahres 2020 ergibt, dass der Anteil, der unter 20-Jährigen in Grünstadt identisch mit dem Durchschnitt der verbandsfreien Gemeinden gleicher Größenklasse ist. Bei der Gruppe der 20-64-Jährigen ist der Anteil dagegen um 1,5 Prozent niedriger als der Anteil der verbandsfreien Gemeinden gleicher Größenklasse. Der Anteil der 65-Jähriger und älter ist mit 1,5 Prozentpunkten höher als in den verbandsfreien Gemeinden gleicher Größenklasse.

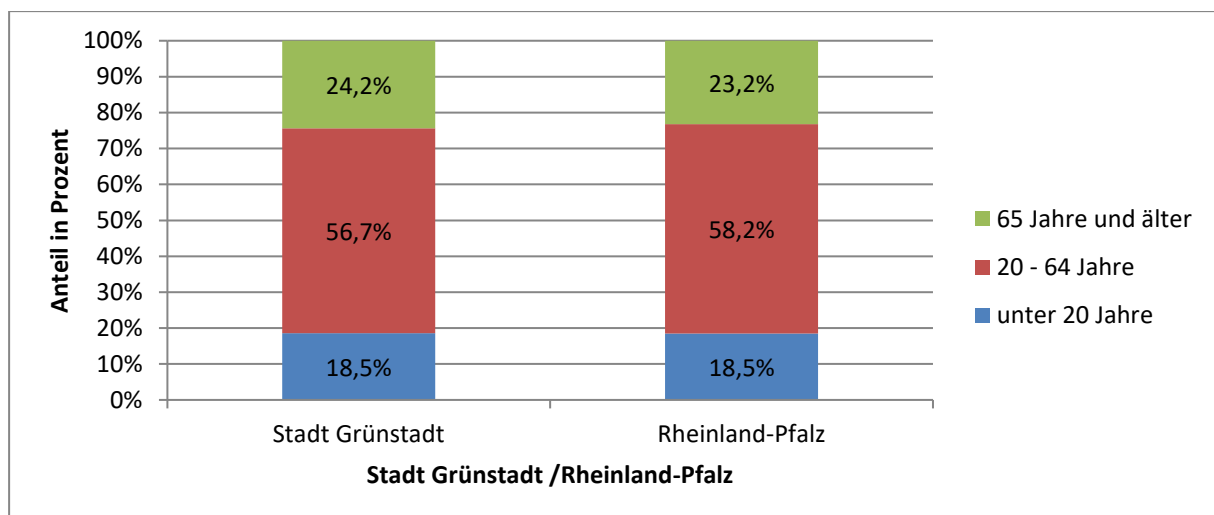


Abbildung: Altersstruktur der Bevölkerung in der Ortsgemeinde Sausenheim und in Rheinland-Pfalz (2020)

Quelle: <http://infothek.statistik.rlp.de/>

Bis zum Jahr 2011 ist die Bevölkerung im Wechsel gesunken und gewachsen. Ab diesem Zeitpunkt nahm die Bevölkerungszahl jedoch stetig zu.

Die Altersstruktur in der Gemeinde hat sich in den letzten Jahren stetig verändert.

Aus nachfolgender Abbildung geht hervor, dass die Anteile der unter 20-Jährigen seit 1990 stets gleichgeblieben sind. Demgegenüber hat der Anteil der Personen der 65-

¹ Homepage der Stadt Grünstadt

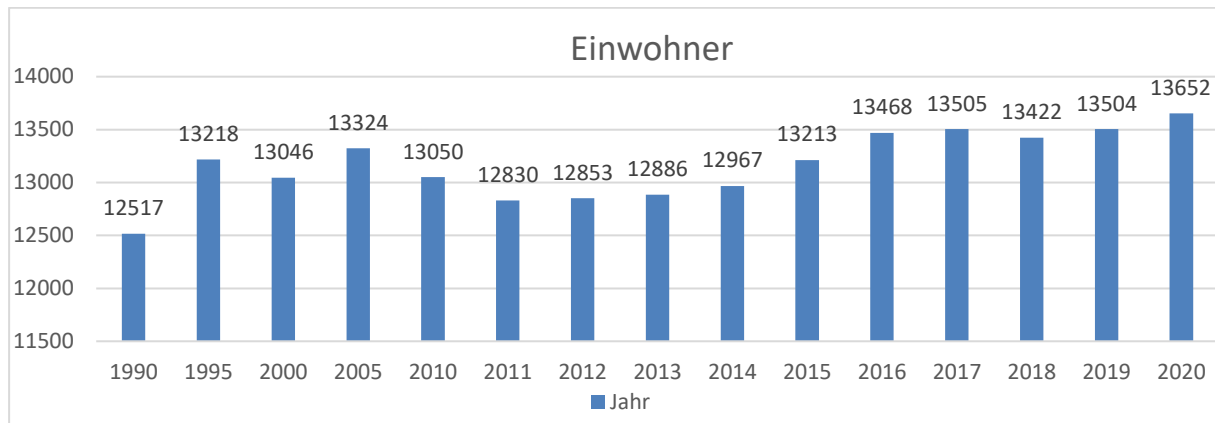


Abbildung: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Grünstadt (1990 bis 2020)
Quelle: <http://infothek.statistik.rlp.de/>

jährigen und älter stetig zugenommen. Somit wird deutlich, dass der demographische Wandel - wenn auch nur langsam - in den vergangenen Jahren in Grünstadt Einzug gehalten hat.

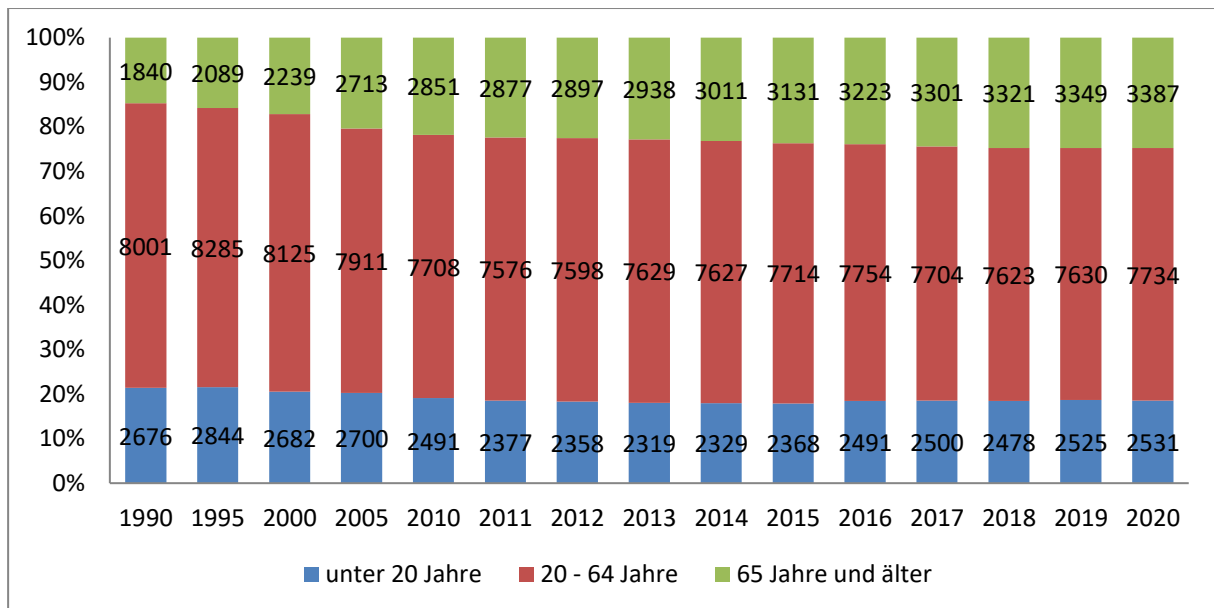


Abbildung: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Grünstadt (1990 bis 2020)
Quelle: <http://infothek.statistik.rlp.de/>

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die derzeitige „demographische Situation“ der Stadt in etwa der Lage in Rheinland-Pfalz entspricht.

Aufgrund dieser Entwicklungen kann angenommen werden, dass es in der Ortsgemeinde in den kommenden Jahren zu Leerständen und einem Verfall der Bausubstanz im Ortsteil kommen kann. Diese „Abwärtsspirale“ kann sich zudem auf das gesamte Dorfleben auswirken: Zum einen scheint der Erhalt von Infrastrukturen, Veranstaltungen oder Vereinen gefährdet, zum anderen kann der Trend dazu führen, dass - auch aufgrund der generellen Entwicklung im Ort - Personen aus dem Ort wegziehen und so die Bevölkerungszahlen weiter sinken.

5.4 Leitlinien für die künftige Entwicklung

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten übergeordneten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Sanierung, werden auf der Grundlage von Gesprächen mit offiziellen Stellen sowie eigenen Einschätzungen, folgende grundsätzliche Leitlinien für die Entwicklung des vorläufigen Sanierungsgebietes des Stadtteils Sausenheim aufgestellt:

Wohnfeldverbesserung durch Sanierung der vorhandenen Bausubstanz:

- Ortsbildprägend ist neben zahlreichen städtebaulichen Dominanten und Merkzeichen die Bebauung im Ortsbereich. Diese Bebauung hat eine relativ hohe gestalterische Homogenität mit hohem Potential zur Gestaltung. Von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist vor allem die Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz. Insbesondere die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten innerhalb städtebaulicher Sanierungsgebiete nach §§7 / 10 f EStG sollen den Einwohnern Anreize zur Sanierung ihrer Gebäude und zur Behebung von Gestaltungsmängeln geboten werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Abschreibung mit einen der energetischen Förderprogrammen (KfW, BAFA) und dem Dorferneuerungsprogramm Rheinland-Pfalz für den privaten Bereich zu kombinieren.

Innerörtliches Baupotenzial:

- Zusätzlich zur Sanierung vorhandener Bausubstanz sind Potenziale im Ortskern als Mängel durch Flächen von nicht haltbarer und nicht erhaltenswerter Bausubstanz festzustellen. Sind diese Flächen ausgeschöpft, besteht - auch aufgrund der bereits bestehenden, dichten Bebauung - nur noch die Möglichkeit, im Außenbereich neue Flächen auszuweisen. Das Bereitstellen neuer Bauflächen muss unbedingt unter dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden behutsam erfolgen. Unter Berücksichtigung des gültigen Flächennutzungsplanes sollte eine Neuausweisung in den Randbereichen künftig behutsam erfolgen.

Verbesserung der Verkehrsverhältnisse:

- Die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse bezieht sich in erster Linie auf eine ortsgerechte Straßenraumgestaltung bei örtlichen und übergeordneten Straßen. Dabei stehen - wie bereits in der Fortschreibung des Dorferneuerungskonzepts thematisiert - die dorfgerechte Straßenraumgestaltung, die Begrünung, die Verkehrsberuhigung sowie das systematische Errichten einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen im Vordergrund.

Aufwertung öffentlicher Gemeinschaftseinrichtungen und Aufenthaltsbereiche:

- Die Aufwertung von öffentlichen Aufenthaltsbereichen und Treffpunkten, wie zum Beispiel die Gestaltung der Ortsmitte, die Sanierung des Rathauses oder Schaffung eines Generationentreff, können für die Stärkung des Gemeinschaftsgefühls innerhalb der Ortschaft von großer Bedeutung sein.

Berücksichtigung der Nutzungsvielfalt:

- Im Sinne einer dörflichen Gemengelage ist es wichtig, eine Vielfalt der Nutzungen in der Ortslage für einen „lebendigen Ort“ zu schaffen. Deshalb sind nicht nur Projekte, die die Wohnfunktion stärken, sondern auch Projekte zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen (Gewerbe, Dienstleistung, Grundversorgung, Tourismus / Gästezimmer / Ferienwohnung) sinnvoll und bei künftigen Planungen zu berücksichtigen.

Pflege und Entwicklung des Ortsbildes:

- Die Erfassung der Denkmäler im Ortsteil, die Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes und die vertiefende vorbereitende Untersuchung zeigen das große Potential baugeschichtlich bedeutsamer und ortsbildprägender Bausubstanz. Somit wird die weitere Entwicklung und die Pflege des Ortsbildes eine wichtige Aufgabe in der Ortskernentwicklung.

Stärkung der Wohnfunktion

- Aufgrund des Siedlungsdrucks aus dem Bereich der "Rhein-Achse" und der Attraktivität in der Lage zu Grünstadt ist durch die Dorferneuerung als Förderprogramm sowie die finanziellen Anreize im Rahmen einer städtebaulichen Sanierung ein Hauptaugenmerk auf die Stärkung der Wohnfunktion gerade im Ortskern, um eine Überalterung der Bevölkerungsstruktur und eine Entleerung des Ortskerns zu vermeiden..

6. Sanierungsbeteiligung

6.1 Beteiligung der Bürger

Nach § 137 BauGB („Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen“) soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Im Oktober 2021 wurde die Bevölkerung im Sinne des § 137 BauGB über die Ziele und die Zwecke der städtebaulichen Sanierung über die Homepage der Stadt Grünstadt informiert. Zudem wurde die Bevölkerung im Rahmen der Dorfmoderation durch das Büro Kobra durch rund 25 Sitzungen sowie Auftakt- und Abschlussveranstaltungen beteiligt, Kinder und Jugendliche wurden dabei ebenfalls an verschiedenen Terminen beteiligt.

Im Anschluss erfolgte die Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes, die aufbauend auf der Dorfmoderation in öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates, des Planungsausschusses und des Stadtrates behandelt wurde.

Außerdem erfolgte eine allgemeine öffentliche Auslegung des Dorferneuerungskonzeptes sowie eine Einsichtnahme, die über die Homepage der Stadt über einen Monat durchgeführt wurde. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte zeitgleich in der Rheinpfalz sowie auf der Homepage der Stadt.

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierungssatzung werden entsprechend § 139 BauGB i. V. m. § 4 BauGB, Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Offenlage bzw. Trägerbeteiligung fand in Sausenheim gemäß § 139 Abs. 2 BauGB vom XX.XX.2021 bis einschließlich XX.XX.2021 statt (ein Monat gemäß § 4 Abs.2 BauGB).

Für die Ziele und Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung und dem Entwurf des Sanierungskonzeptes soll Anfang 2022 eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Bekanntmachung im Internet/städtische Homepage für einen Monat durchgeführt werden.

II. DIE SITUATION IM SANIERUNGSVERDACHTSGEBIET

I. Städtebaulich-historische Entwicklung

Vermutliche Gründung von Sausenheim ist auf 9 Jhd. zu datieren. Der Name Sausenheim wurde im Jahr 772 erstmals im Lorscher Codex erwähnt.

Im Ortskern befinden sich ehemals oder teilweise immer noch landwirtschaftlich genutzte Anwesen in der Regel in fränkischer Haus-Hof-Bauweise mit vorderem Giebel- oder traufständigem Wohngebäude und traufständiger Scheune in beidseitiger Grenzbebauung. In einigen Fällen steht das Wohngebäude mit überbauter oder seitlich angelegter Hofeinfahrt giebelständig.

Die Gebäude sind im Altortbereich überwiegend zweigeschossig. Einige der Häuser sind aber auch eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.

Was die Dachform betrifft, überwiegt in der Ortsmitte Sausenheim das Satteldach, in einigen wenigen Fällen sind auch Mansarddächer oder auch Walmdächer vorzufinden.

In den Neubaugebieten befinden sich überwiegend offene Bauweisen mit zurückgesetzten Gebäuden - hier herrscht das freistehende Einfamilienhaus vor. Daneben sind häufig allerdings auch Doppelhäuser, aber auch Reihenhausbebauung vorzufinden.

Bei neueren Gebäuden bzw. Anwesen im Neubaubereich sind Nebengebäude weitgehend auf Garagen beschränkt.

2. Lage im Verhältnis zur Dorfstruktur

Der Untersuchungsbereich umfasst einen zusammenhängenden Bereich sowie zwei weitere Bereiche, die von dem Untersuchungsbereich ausgeschlossen sind.

Nachfolgend aufgeführte Straßen liegen teilweise, beziehungsweise komplett im Areal, welches für das oben genannte Verfahren untersucht wird:

Untersuchungsgebiet: „Rathausstraße“, „Kirchgasse“, „Hintergasse“, „Bohlgasse“, „Schulgasse“, „Leinigerstraße“, „Untertorstraße“, „Angelgasse“.

3. Bestandserhebung und -analyse

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden für den gesamten Bereich des Voruntersuchungsgebietes folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Eine baustrukturelle Erfassung und Bewertung aller Gebäude im Untersuchungsgebiet, unter Berücksichtigung der Leersubstanz, mindergenutzter Gebäude und der Gebäudegestalt

- Eine Erfassung der Nutzungen sowohl der Gebäude als auch der Freiflächen unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf das Ortsbild und das Freiraumgefüge
- Eine Erfassung der Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs

In den nächsten Arbeitsschritten werden die wichtigsten Ergebnisse der Bestandserfassung dargestellt und analytisch bewertet.

3.1 Gebäudezustand und -gestalt

Im Rahmen der Erhebung des baulichen Zustandes der Gebäude wurden folgende Klassifizierungen vorgenommen:

- Gebäude ohne Sanierungs- und Renovierungsbedarf sowie Neubauten
- Gebäude, die einen Sanierungsbedarf aufweisen
- Gebäude, die einen Renovierungsbedarf aufweisen
- Gebäude mit Modernisierungsbedarf mit Differenzierung des Modernisierungsmängel hinsichtlich heutiger Standards für Sanitär-, Elektro- und Heizungsausstattung

Dabei gilt:

- Gebäude ohne erkennbare Mängel hinsichtlich der Bausubstanz und ohne Angabe des Eigentümers sind Gebäude ohne Sanierungs-, Renovierungs- oder Modernisierungsbedarf.
- Gebäude, die in der Bausubstanz äußerlich gravierende bauliche Mängel aufweisen und die nur mit erheblichem finanziellem Aufwand zu beseitigen sind (Feuchte, Risse etc.), gelten als Gebäude mit Sanierungsbedarf.
- Gebäude, die mit geringem finanziellem Aufwand wieder herzustellen sind (Anstrich der Fassade, Putzausbesserung in geringen Flächen etc.) wurden als renovierungsbedürftig eingestuft.
- Gebäude mit Modernisierungsbedarf erfordern eine Anpassung an die aktuellen Wohnstandards bzgl. Heizungs-, Sanitär-, und Elektroanlage.
- Gebäude mit Gestaltungsbedarf weisen bestimmte Mängel auf (u. a. im Bereich der Fenster, der Türen, der Fassade, des Daches oder der Nebenanlagen)

Vorab ist anzumerken, dass zur Beurteilung des Gebäudezustandes lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen zugrunde gelegt wurde. Weiterhin wurde eine „Expertenrunde“ als Arbeitskreis aus kundigen Bürgern gebildet, die persönlich eine Einschätzung der inneren technischen Zustände an Heizung, Sanitär- und Elektroaus-

stattung durchgeführt haben. Weitere Sanierungsstatbestände, die sich aus der technischen Gebäudeausstattung ergeben (z. B. Grundrissanordnung und -zuschnitte, Wärmedämm-Maßnahmen), wurden hier zunächst noch nicht berücksichtigt. Ebenfalls beziehen sich die einzelnen Zustandsbeschreibungen in der Regel nur auf die Hauptgebäude.

Im Untersuchungsgebiet stellt sich die Situation wie folgt dar:

Es wurden insgesamt 145 Gebäude bewertet. Davon sind 56 Gebäude sanierungsbedürftig, 46 Gebäude renovierungsbedürftig und 30 Gebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand. Trotz den vielen Gestaltungsmängel und dem großen Sanierungsbedarf können 13 Gebäude als ortsbildprägende Gebäude bewertet werden. Diese Gebäude prägend das historische Ortsbild von Sausenheim und sollen deswegen möglichst erhalten werden.

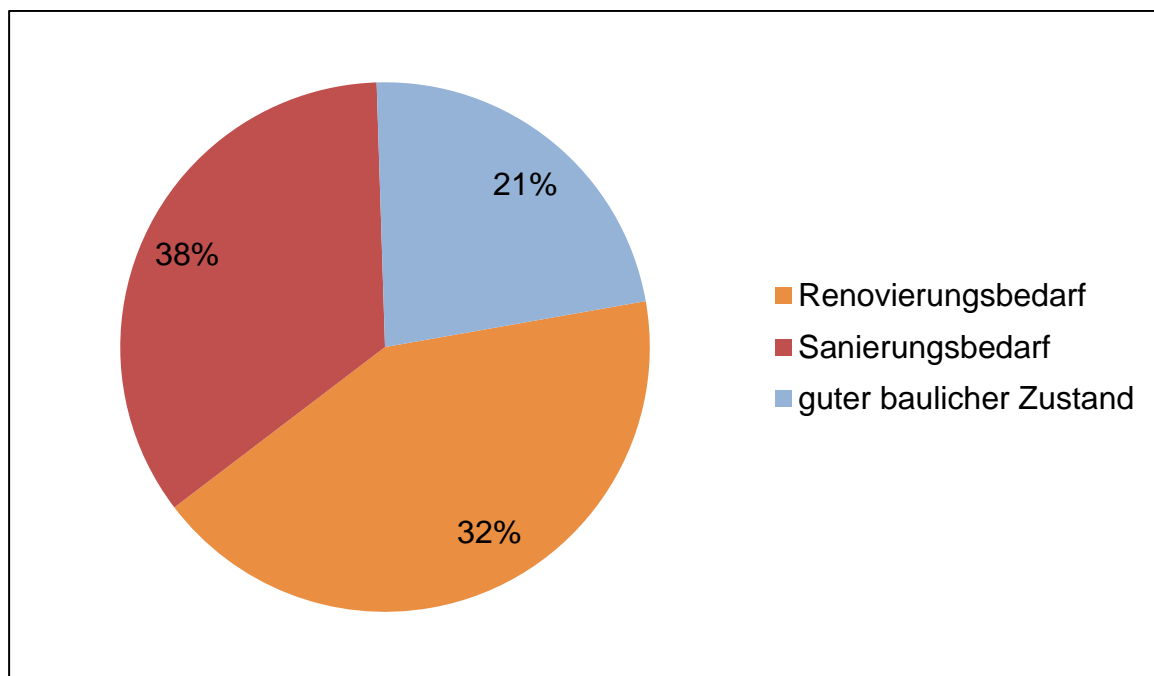


Abbildung: Baulicher Zustand in Sausenheim
Quelle: Planungsbüro Wolf

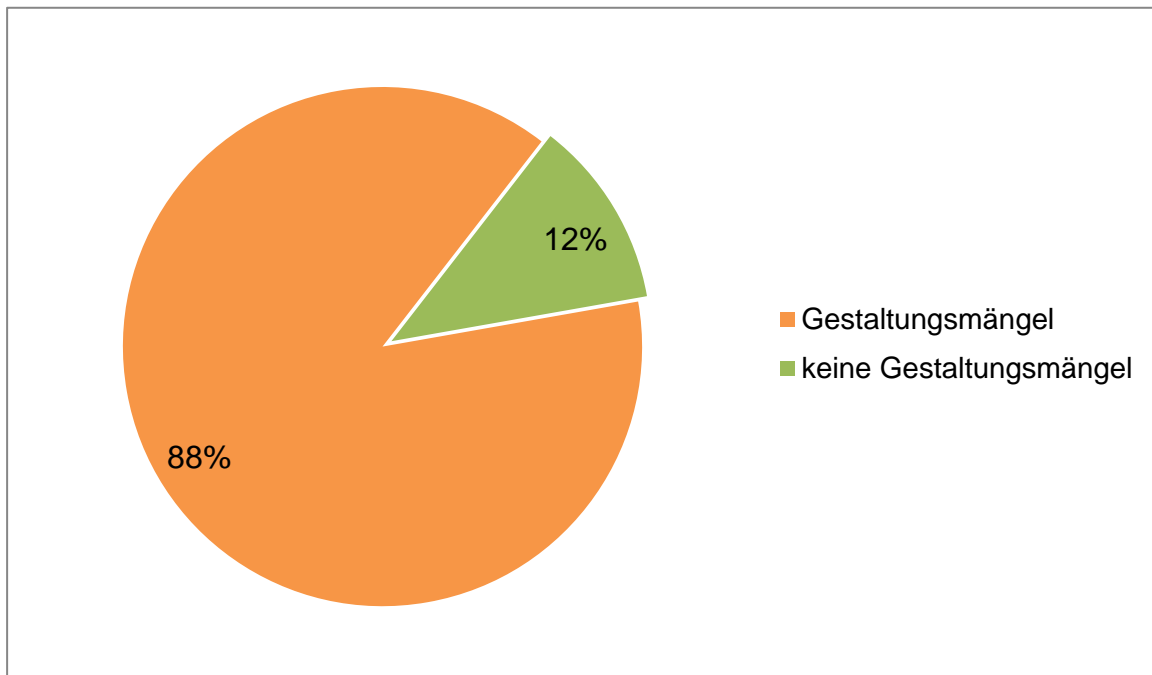


Abbildung: Gestaltungsmängel in Sausenheim
 Quelle: Planungsbüro Wolf

Hinsichtlich der Gestaltung kann konstatiert werden, dass im betrachteten Gebiet 128 Gebäude (von 145 untersuchten Gebäuden) Gestaltungsmängel aufweisen. Diese Gebäude sind aufgrund ihrer Gestaltungsmängel erneuerungsbedürftig. Mögliche Mängel können unter anderem sein:

- ortsuntypische Materialwahl bei Fassade, Fenstern oder Dächern
- ein das Erscheinungsbild des Gebäudes prägender, unmaßstäblicher beziehungsweise unsachgemäßer Umbau

Erhebungskriterium	Gebiet
Anzahl der Gebäude / Anwesen	145
Gebäude / Anwesen mit Modernisierungsbedarf	59 = ca. 41 Prozent
Gebäude / Anwesen mit Renovierungsbedarf	46 = ca. 32 Prozent
Gebäude / Anwesen mit Sanierungsbedarf	56 = ca. 39 Prozent
Gebäude / Anwesen mit Gestaltungsbedarf	128 = ca. 88 Prozent
Ortsbildprägende Gebäude	13 = ca. 9 Prozent
Leerstand	6 = ca. 4 Prozent

Abbildung: Zusammenfassende Ergebnisse der Erhebung bezüglich Gebäudezustand und Gestaltungsmängel
 Quelle: Eigene Darstellung

3.2 Gebäudenutzung

Hinsichtlich der Nutzung von Gebäuden wurden während der Bestandsaufnahme erfasst:

- Haupt-Wohngebäude
- Nebengebäude
- Leerstehende Gebäude
- Handel, Gewerbe und Dienstleistung
- Öffentliche Einrichtungen
- Landwirtschaftliche Nutzung (Höfe)

Die Situation in Sausenheim stellt sich bezüglich der Nutzungsverteilung wie folgt dar:

- Die Wohnfunktion stellt im Untersuchungsgebiet die dominante Nutzungsart dar.
- Im Untersuchungsgebiet ist eine Vielzahl von Nebengebäuden vorhanden. Nebengebäude sind Gebäude, die prinzipiell nicht dem Wohnen oder einer gewerblichen Nutzung dienen, sondern in einer anderen Weise genutzt werden. In einigen Fällen wurden Nebengebäude zu Wohnzwecken umgebaut.

3.3 Verkehrssituation und Freiraumnutzung

Das Verkehrsgerüst in Sausenheim wird durch die Leiningerstraße (L453) als Ortsrandumgehungsstraße bestimmt. Aufgrund der nicht vorhandenen Geschwindigkeitsbegrenzungsmaßnahmen auf den Landesstraßen sind an den Ortseingängen hohe Fahrgeschwindigkeiten festzustellen.

Der alte Ortskern wird durch die Rathausstraße und Untertorstraße erschlossen. Diese sind derzeit verkehrsberuhigt und dienen als dörfliche Mischverkehrsfläche mit Aufenthaltsfunktion.

Aufgrund der zunehmend touristischen Funktion (Deutsche Weinstraße) des Ortes und der damit verbundenen Zunahme des Personenkraftwagenverkehrs sind Anpassungen der Verkehrssituation bzw. der Verkehrsanlagen unbedingt notwendig.

Weiterhin ist die Verbesserung in gestalterischer und ökologischer Hinsicht anzustreben. Für den Freiraum wurden folgende Untersuchungskriterien angewandt:

- Versiegelte Flächen, z. B. Straßen, Wege, Gebäude, Hofflächen und Zufahrten
- Private Grünflächen, z. B. Hausgärten

- Öffentliche Grünflächen
- Gestaltprägender Baumbestand

Der Anteil versiegelter Flächen (Flächen, die durch Gebäude, Straßen, Wege, Einfahrten und Hofflächen versiegelt sind) liegt im Untersuchungsbereich bei etwa 55 Prozent. Dies kann unter anderem durch die örtliche Siedlungsstruktur mit eng gestellter Bebauung begründet werden.

Der genannte - geschätzte - Wert darf allerdings nur als Richtmaß verstanden werden. Der angenommene Wert dient lediglich dazu, eine Einschätzung zu erhalten, wie sich die aktuelle Situation und der damit verbundene Versiegelungsgrad gestaltet.

4. Denkmalschutz

In der Denkmaltopographie von Sausenheim gibt es folgende denkmalgeschützte Bausubstanzen:

- Katholische Kirche St. Stephan Untertorstraße 8
Neugotischer Saalbau, 1888/89, Flankenturm 12./13. Jh., Chor und Katharinenkapelle 14. Jh.; ehem. Friedhof, in der umgebenden Mauer barocke Grabkreuze, davor zwei Grabkreuze, neugotischer Grabstein
- Prot. Pfarrkirche, Kirchgasse 7
barocker Saalbau, bez. 1725, neugotischer Turm, 1836; umfriedeter ehem. Kirchhof mit Grabsteinen 17.-19. Jh.
- (an) Angelgasse 2
zwei Volutensteine, einer bez. 1705, zwei Wappensteine, einer bez. 1713, Türsturz bez. 1861
- (zu) Angelgasse 5
Bruchsteinhofmauer mit Pforte, 16./17. Jh.; Wandbrunnen; ehem. Grenzstein



Abbildung: Anwesen Kirchgasse 9/11
Quelle: Eigene Fotografie

- Kirchgasse 9/11
prot. Pfarrhof mit ehem. Zehntscheune, stattliche Hofanlage mit Krüppelwalm-
dachbauten, 16.-18. Jh.; Einfahrtstor bez. 1582, Wohnhaus 1783-86, Scheune
bez. 1720, ehem. Zehntscheune bez. 1725
- (zu) Leiningerstraße 22
gotische Pforte 14./ 15. Jh.
- Leiningerstraße 58
ehem. Schulhaus, zweiteiliger Gruppenbau in barockisierendem Heimat- bzw.
Landhausstil, bez. 1908



Abbildung: ehemaliges Schulhaus, Leiningerstraße
Quelle: Eigene Fotografie

- Rathausstraße
Pumpbrunnen, Sandsteintrog, Gusseisen-Brunnenstock, 19. Jh.
- (an) Rathausstraße 1
Portalsturz, bez. 1601
- Rathausstraße 3
Städtlicher barocker Mansardwalmdachbau, Mitte 18. Jh.
- Rathausstraße 14:
Winzerhof, Vierseithof; zweiteiliger Torhausbau, 18. Jh. Und 1874, Kellerpforte
bez. 1595
- Rathausstraße 15/17
Rathaus und ehem. Schulhaus, Nr. 15 städtlicher spätbarocker Krüppelwalm-
dachbau, bez. 1749, mit Renaissance-Rundbogentor um 1600, ehem. Pran-
gerring und Sandsteinrelief, überdachte Außentreppe; Nr. 17 spätklassizisti-
sches Schulhaus, bez. 1879
- (an) Rathausstraße 20
reicher Renaissancetorbogen, bez. 1594
- (an) Untertorstraße 17
Hoftorfeiler, bez. (1)578

- Untertorstraße 22
stattlicher Dreiseithof, spätes 18. Jh.; eingeschossiger breitgiebliger Krüppelwalm-Mansarddachbau, tlw. Fachwerk, verputzt, bez. 1789



Abbildung: Anwesen Untertorstraße 22
Quelle: Eigene Fotografie

- (neben) Untertorstraße 23
Ehrenmal 1914/18 und 1939/45, 1928 ummauerter Hof; reliefierter Sandsteinblock, Namenstafeln

Gemarkung:

- Friedhof südlich des Ortes
1852 angelegtes umfriedetes Areal; Friedhofskreuz 1872; Grabmäler: G.C. Simon († 1852) Urne, J. Heckmann, Ädikula; Fam. Simon (ab 1894), Neurenaissance; Fam. Joh. Hammer II (ab 1916), galvanoplastisches Relief

5. Prinzipien für das Bauen in Sausenheim

Im Rahmen der Sanierung ist es unabdingbar, Anwesen mit ortsbildprägendem Charakter zu erhalten, sowie einer besonderen Pflege zuzuführen. Diese Gebäude stellen äußerst wertvolle Bestandteile des Ortsbildes dar und prägen gleichzeitig das Gesamtfüge in Sausenheim.

Um diesen Anforderungen gerecht werden zu können, ist es von besonderer Bedeutung, bei Renovierungs-, Sanierungs-, Um- und Neubaumaßnahmen im Ortskern auf die typischen lokalen gestalterischen Merkmale zu achten. Typisch Regionales gilt es zu erhalten und bei Neu- und Umbauten zu berücksichtigen.

Nachfolgende - nicht abgeschlossene und verpflichtende - Auflistung nennt einige der wesentlichen regionaltypischen Merkmale und Vorbilder für das Bauen in Sausenheim.

- Vorzusehen sind max. 2 Geschosse, mit der Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen.
- Dächer sind mit mindestens 40° Dachneigung zu erhalten oder neu zu errichten.
- Die Eindeckung soll mit Biberschwanz- und Falzziegeln in naturrot und rotbraun erfolgen.
- Weiterhin ist die Erhaltung oder Wiederherstellung vertikaler Fenster und Türöffnungen mit kleinteiliger Gliederung von Fenster, Tür und Tor von Bedeutung. Die Proportionen der Fensteröffnungen sind Breite: Höhe 1:1,5 - 1,8.
- Die häufig auftretende symmetrische und gegliederte Gesamtfassade ist zu erhalten oder bei Neu- oder Umbauten verstärkt zu berücksichtigen. Gliedernde Horizontal- und Vertikalelemente wie Sockel, Gesimse, Traufgesimse, Lisenen, Gewände und Bänder sind zu erhalten.
- Für die Fassaden sind mineralische Glatt- oder Rauputze mit feiner Oberflächenstruktur zu verwenden (Korngröße: max. 2 mm). Untypisch sind Fassadenverkleidungen und das Vortäuschen von Fachwerk.
- Als Farbgebung eignen sich Farbtöne insbesondere im Erdfarbenspektrum, im getönten Gelbspektrum, sowie zarte Pastelltöne und getönte Weißstufen. Grelle Farben sind ebenso zu vermeiden wie reines weiß. Die Erdfarben und Gelbtöne fügen sich gut in die Landschaft ein und stehen in Harmonie mit dem Ortsbild.
- Alte Holztüren und -tore sind zu erhalten. Neue Elemente sind den alten in Formaten und Material nachzuempfinden.
- Werbung hat sich der Fassade unterzuordnen und darf nicht in grellen und schreienden Farben ausgeführt werden. Indirekte oder angestrahlte Werbung ist besser als Leuchtreklame.
- Bei Hofanlagen im engeren Ortskern ist die typische Abgrenzung zu erhalten. Für die Randbereiche und Neubaugebiete gilt: falls eine Einfriedung zum öffentlichen Bereich erfolgt, soll sie max. 80 cm Höhe aufweisen und als Stakezzaun ausgeführt werden.
- Untypische Elemente oder von der Straße einsehbare Bereiche mit:
 - Dachflächen - Fenster
 - Balkone
 - Loggien
 - Dacheinschnittesind zu vermeiden.
- Möglich sind dagegen Satteldachgauben und steile Schleppdachgauben.

- Möglich sind Solaranlagen (-zellen) max. jedoch 1/3 bis 1/2 der Dachfläche und von dieser abgehoben. Bei Integration sollen zum Rand mind. 30 cm Dacheinfassung in Ziegel stehen bleiben.
- Vorgärten und Hofflächen sind nur bei unbedingter Notwendigkeit zu versiegeln.
- Vorgärten sind mit heimischen, standortgerechten Strauch- und Baumpflanzungen zu begrünen.
- Hofbäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Zur Pflanzung eignen sich u.a. Nussbäume, Linden und Kastanien.
- Fassaden sind in engen Straßenzügen mit Fassadenbegrünung zu gestalten. Hier bietet sich der Wein als Fassadenbegrünung, aber auch als Straßenüberspannung an, um den Charakter eines Weinortes zu unterstreichen.

III. SCHLUSSFOLGERUNGEN AUS DEN ERGEBNISSEN

I. Sanierungstatbestände und Sanierungsbegründung

Das Ziel der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung nach § 141 BauGB liegt darin, durch eine Bewertung der Bestandsaufnahme einerseits und durch das planerische Erkennen der städtebaulichen und funktionalen Zusammenhänge andererseits, zu einer Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung zu kommen. Als Orientierung dient hierbei die in § 136 Abs.3 BauGB vorgegebene Kriterienliste zur Feststellung städtebaulicher und struktureller Missstände. Anhand dieser soll die Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebietes abgeschätzt und begründet werden.

Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf (§ 136 Abs.3 Nr.1):

- *Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten:*

Derartige Probleme sind im Gebiet aufgrund der verhältnismäßig hohen Bebauungsdichte mit der besonderen fränkischen Haus-Hof-Bauweise relativ häufig vorhanden.

- *Die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten:*

Ein großer Anteil an Gebäuden im Untersuchungsbereich weist Gestaltungs-, Modernisierungs-, Sanierungs- oder Renovierungsbedarf auf. Häufige Mängel in Bezug auf Bausubstanz und regional typischer Ortsgestalt treten im Bereich der Fenstermaterialien, Fensterformate, Fenstergliederungen, Dachmaterialien sowie der Rollläden/-kästen auf. Weiterhin zeigen viele Gebäude einen nicht zeitgemäßen Standard und Ausstattung hinsichtlich Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen auf.

- *Die Zugänglichkeit der Grundstücke:*

Die Zugänglichkeit der Grundstücke ist weitgehend gewährleistet und unproblematisch.

- *Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand:*

Aufgrund der baulichen Dichte sowie des verhältnismäßig hohen Versiegelungsgrades ist die Nutzbarkeit der Gebäude und Freiflächen teilweise nur eingeschränkt gewährleistet. Es gibt lediglich geringe Möglichkeiten einer Nachverdichtung im Ort selbst, jedoch bieten die rückwärtigen ehemaligen Wirtschaftsgebäude (Scheunen) zahlreiche Umnutzungsmöglichkeiten.

Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf (§ 136 Abs.3 Nr.2):

- *Den fließenden und ruhenden Verkehr:*

An den Ortseingängen von Sausenheim sind generell hohe Ein- und Ausfahrgeschwindigkeiten festzustellen. Durch eine Optimierung der verkehrlichen Verhältnisse kann allerdings eine Wohnumfeldverbesserung im Ort erreicht werden.

Baumreihenpflanzungen im Außenbereich, Ranküberspannungen, Fassadenbegrünung im Ort selbst, sowie Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken können eine Verkehrsbremmung herbeiführen und so zum einen die Sicherheit und zum anderen die Wohn- und Lebensqualität in Sausenheim erhöhen.

Für den privaten, ruhenden Verkehr sind teilweise ausreichend Stellplätze in den Höfen und auf den privaten Grundstücken vorhanden. Diese werden jedoch nur teilweise vollumfänglich von den Anwohnern genutzt. In anderen Bereichen, z.B. bei den Sackgassenerschließungen, sind die häufig eng bebaut. Oftmals wird der Straßenraum von den Anliegern in Anspruch genommen.

Öffentliche Stellplätze in angemessener Qualität - abgesehen vom Straßenraum - gibt es in Sausenheim nur vereinzelt. Hier besteht ein dringender Bedarf an Um- und Neugestaltung.

- *Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich:*

Sausenheim ist die klassische Weinbaugemeinde mit mehreren Weingütern und einigen Gästezimmern und Ferienwohnungen.

Die Daseinsvorsorge im Ort ist derzeit durch eine Bäckerei und Metzgerei sowie durch den Wochenmarkt auf dem Weedplatz gesichert. Zusätzlich befinden sich in der Stadt Grünstadt diverse Einzelhandelsbetriebe, Discounter und Supermärkte. Es muss - gerade im Hinblick auf die älter werdende Bevölkerung - angestrebt werden, ein entsprechendes Warenangebot im Ort für die Zukunft mittel- bis langfristig zu sichern.

Bestehende Arbeitsplätze im Dorf (u.a. Gastronomiebetriebe und Weingüter) sind im Sinne der Zukunftsfähigkeit des Ortes zu erhalten.

- *Die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich:*

Sausenheim verfügt über ein breites infrastrukturelles Angebot. In dem Ortsteil befinden sich eine Grundschule, eine städtische Kindertagesstätte sowie die katholische Kirche „St. Stephan“ und die Protestantische Kirche „St. Peter“.

Weiterhin verfügt Sausenheim über ein attraktives Kultur- und Touristenangebot. Neben den Weingutbetrieben werden außerhalb des Ortes gut ausgebaut Wander- und Radwege angeboten.

Ein weiterer, wichtiger Treffpunkt für den Ortsteil ist das Vereinsheim sowie das Dorfgemeinschaftshaus, welche ein Anlaufpunkt für Feste und Veranstaltungen im Ort ist.

Im Ort gelegene Weingüter sowie einige jährliche Veranstaltungen runden das Erholungs- und Freizeitangebot in Sausenheim ab.

Fazit:

Im Vordergrund einer städtebaulichen Sanierung steht die Behebung von städtebaulichen Missständen zur Bewahrung der städtebaulichen Struktur einschließlich der Ergänzung von Bausubstanz im Ortskern, der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Gebäudeteile sowie der Einsatz der Bausubstanz bei wesentlichen Schäden in der vorhandenen Substanz.

Wie in den vorherigen Abschnitten beschrieben, treten im Untersuchungsgebiet zahlreiche städtebauliche Missstände auf, sodass Maßnahmen, die auf eine Verbesserung der Situation abzielen, notwendig sind.

Neben der Modernisierung und Instandsetzung der privaten Bausubstanz und die Beseitigung gestalterischer Mängel ist insbesondere die Nutzung von Umgestaltungspotenzialen als Ziel der Gemeinde anzusehen.

Ortsbildprägende Bausubstanz gilt es zu erhalten und Gestaltmängel zu beseitigen. Aufgrund der im öffentlichen und privaten Bereich auftretenden städtebaulichen Missstände und deren gegenseitige Beeinflussung erscheint die Durchführung eines Sanierungsverfahrens nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB sinnvoll und notwendig. **Über eine Kombination mit den Fördermöglichkeiten der Dorferneuerung sollte nachgedacht werden, da durch die Ausweisung als förmliches Sanierungsgebiet die finanzielle Förderung der Modernisierung privater Bausubstanz mit Dorferneuerungsmitteln durch die Eröffnung von zusätzlichen steuerlichen Anreizen unterstützt und gefördert werden soll.**

2. Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet

Wesentliches Ziel der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung ist (auf der Grundlage einer ausreichend detaillierten Bestandsaufnahme und -analyse) die Feststellung vorhandener Sanierungstatbestände und ihre Begründung. Darauf aufbauend erfolgt von planerischer Seite der Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes. Nach § 142 BauGB ist das Sanierungsgebiet dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Neben rein fachlichen Gründen sollen bei der Abgrenzung auch die Meinungen von Seiten der Bürger und der Verwaltung berücksichtigt werden.

In der Sitzung des Gemeinderates am 31.08.2021 die Festlegung des Untersuchungsgebietes beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.10.2021 auf der Homepage der Stadt Grünstadt ortsüblich bekannt gemacht.

Im Untersuchungsgebiet wurde eine hohe Anzahl an Gebäuden mit Sanierungsbedarf und Gestaltungsdefiziten festgestellt. Die Gebäude sind gleichmäßig über die gesamte Ortslage verteilt. Der Schwerpunkt der Sanierung liegt daher in der Sanierung und Attraktivierung der Gebäude. Ebenso wurden Entwicklungs- und Umgestaltungspotenziale innerhalb des Untersuchungsgebietes analysiert, die es im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu nutzen gilt.

Allerdings ist der Schwerpunkt der städtebaulichen Sanierung in der Modernisierung, Sanierung, Instandsetzung und Gestaltung der privaten Bausubstanz zu sehen. Weiterhin wird aufgrund der Art und des Umfangs der absehbaren Ordnungsmaßnahmen nicht mit einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung gerechnet. Deshalb schlagen wir vor, die Sanierung im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

B STÄDTEBAULICHES KONZEPT

I. Zielsetzung der Planung

Ziel jeder Sanierung ist es, bestehende Diskrepanzen zwischen der aktuellen Situation und den Zielvorstellungen in einem bestimmten Bereich zu beseitigen.

Aus der generellen Zielsetzung, die „Beseitigung städtebaulicher Missstände“, lassen sich für das Sanierungsgebiet in dem Stadtteil Sausenheim eine Reihe von konkreten Zielen ableiten, die durch aufeinander abgestimmte Maßnahmen realisiert werden können.

Allgemeine Ziele für die Ortsentwicklung sind:

Bewahrung und Erhalt historisch gewachsener Strukturen:

Die Siedlungsstrukturen in Sausenheim sind historisch gewachsen und durch den ländlichen Dorfcharakter geprägt. Neben der Erhaltung der alten Wohngebäude ist die Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz oder angepasster Ersatzbauweise für Wohnzwecke, aber auch für Schaffung von Arbeitsstätten und Einrichtungen für Freizeit und den Tourismus (Ferienwohnungen, Weinproberstuben, Weinpräsentation) von Bedeutung.

Berücksichtigung der Nutzungsvielfalt:

Die Wohnfunktion dominiert eindeutig in der Gemeinde Sausenheim. Handel, Dienstleister und Läden sind im Untersuchungsbereich nur vereinzelt vorhanden. Bei einer weiteren Entwicklung ist eine Verstärkung der Nutzungsvielfalt anzustreben. Dabei ist auf die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen zu achten.

Verbesserung der Wohnstandortgunst:

Zur Verbesserung der Wohnstandortgunst sollte eine Attraktivierung des Wohnumfeldes angestrebt werden. Weiterhin sollten Räume für öffentliche Veranstaltungen sowie das öffentliche Leben gestaltet und so aufgewertet werden.

Nutzung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale:

Aufgrund der - auch in Sausenheim- eintretenden Entwicklungen des demographischen Wandels und der damit verbundenen Reduzierung der Nachfrage nach Wohnbauland, sollte im Bedarfsfall auf die behutsame Nutzung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale zurückgegriffen werden. Generell sollte bei neuen Planungen in der Gemeinde Sausenheim der Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Anwendung finden.

Verbesserung der natürlichen Umweltbedingungen:

Im Vordergrund steht hier die Erhaltung sowie Sicherung der bestehenden Grün- und Freiflächen. Weiterhin sollen - sofern notwendig - die Artenvielfalt erhöht sowie das Landschaftsbild verbessert werden.

2. Maßnahmenplan

Im Anhang werden Ziele und Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Sanierung durchgeführt werden sollen. Dieser Maßnahmenkatalog dient auch als Leitfaden für den Rahmenplan. Die übergreifende Hauptmaßnahme ist allerdings die:

Modernisierung / Instandsetzung privater Gebäude im Sanierungsgebiet:

- Modernisierung der Gebäude gemäß ihrem Sanierungsbedarf
- Behebung von Gestaltmängeln an Gebäuden

3. Rahmenplan

3.1 Aufbau und Wertigkeit des Planwerks

Die städtebauliche Planung hat einen großen Stellenwert innerhalb der Vorbereitung der Sanierung. In ihr wird der Zusammenhang der einzelnen sanierungserforderlichen Baumaßnahmen dargestellt. Die städtebauliche Planung formuliert die Ziele der Sanierung und legt fest, welche Strategien und einzelne Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele durchzuführen sind.

Im Ablauf der Vorbereitung der Sanierung bildet die städtebauliche Planung den letzten Planungsschritt:

- Bestandsaufnahme
- Analyse der Situation / Formulierung und Bewertung der Mängel
- Entwicklung der Sanierungsziele
- Städtebauliche Planung

Inhaltlich bildet der Rahmenplan eine städtebaulich / planerische Synthese aus:

- den vorhandenen Strukturen
- den ermittelten Mängeln
- den angestrebten Sanierungszielen
- den als realistisch eingestuften Veränderungsmöglichkeiten

Zur rechtsverbindlichen Umsetzung besteht die Möglichkeit, einen Sanierungs-Bebauungsplan aus dem Rahmenplan zu entwickeln.

Bezüglich seiner Darstellung sollte der Rahmenplan grundsätzlich einerseits eine gewisse Anschaulichkeit bzw. einen ausreichenden zeichnerischen Detaillierungsgrad aufweisen, um die Absichten der Sanierung auch „Nicht-Fachleuten“ (unmittelbar Sanierungsbetroffenen wie auch sonstigen Interessierten) verständlich zu machen. Andererseits ist aber auch ein gewisses Abstraktionsniveau einzuhalten, um den Charakter einer Perspektiv- oder Prinzipienplanung zu erhalten.

Der Rahmenplan stellt die Maßnahmen in ihrem räumlichen Kontext dar, die notwendig sind, um die formulierten Sanierungsziele zu erreichen.

Er stellt in eher abstrakter Form die angestrebte Gliederung der Baustruktur dar und somit die zukünftige bauliche Entwicklung. Gebäude, an denen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden sollten, sind kenntlich gemacht. Insgesamt gesehen werden anhand des Rahmenplans die grundlegenden Prinzipien zur Umsetzung der Sanierungsziele zusammengefasst und aufgezeigt.

Er trifft keine abschließend gesetzlich geregelten Vorgaben für einzelne Vorhaben oder Objekte, sondern gibt lediglich den Rahmen vor, in dem sich die Durchführung der Sanierung zu bewegen hat.

Die planerischen Aussagen erstrecken sich über die gesamte Ortslage Sausenheim - somit nicht nur über die öffentlichen - sondern auch über die sich in Privatbesitz befindenden Flächen.

Hierzu ist anzumerken, dass die für private Flächen / Gebäude vorgeschlagenen Maßnahmen natürlich nur mit der Zustimmung und in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern umgesetzt werden. Für das weitere Vorgehen bei der Sanierung wird der Rahmenplan die Richtschnur sein. Dieser wird fortan das rahmensetzende Planwerk sein, an dem sich in Zukunft die öffentlichen Maßnahmen orientieren und private Maßnahmen auf ihre Übereinstimmung mit den Sanierungszielen und die Einbettung in den größeren Planungszusammenhang geprüft werden. Dabei ist der Rahmenplan nicht als starre Vorgabe, sondern als weiterentwicklungsfähige Ausgangsbasis zu verstehen, die gegebenenfalls einer geänderten Situation angepasst werden kann und muss. Darüber hinaus bedarf der Rahmenplan für die Durchführung der Sanierung der Ergänzung durch weitere, sachliche oder räumlich zu differenzierende Planungen.

3.2 Erläuterungen zum Rahmenplan

Die Darstellung des Planes erfolgt durch Flächen, Symbole und Signaturen für das gesamte Untersuchungsgebiet. Vorab muss zudem angemerkt werden, dass alle Einzelplanungen weiter konkretisiert werden müssen.

Die zeichnerischen Aussagen sollen nachfolgend kurz erläutert und durch handlungsbezogene Hinweise ergänzt werden:

Verkehr:

Für Sausenheim sind einige kleinere, aber auch größere - den Verkehr betreffende - Projekte gedacht. Zu den größeren Projekten zählen unter anderem die Schaffung neuer Parkplätze bzw. die Entwicklung eines Parkraumkonzeptes für die Touristen insbesondere für die Besucher der Ortsmitte (Weingüter, Gastronomie). Ein „kleineres“ Projekt stellt beispielsweise die Gestaltung der Ortseingänge dar. Diesem Projekt sollte besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden, da diese Stellen der Eingang zur Gemeinde darstellen und so von besonderem Interesse sind. Die Art und der Umfang der Ortseingangsgestaltung gilt es im weiteren Verlauf noch genauer zu konkretisieren.

Grünflächen / Freiraum:

In Sausenheim sind - betreffend Grün- und Freiflächen - ebenfalls einige Maßnahmen angedacht. Diese unterscheiden sich ebenfalls in Relevanz und Bedeutung.

Neben dem Erhalt und ggf. zusätzlicher Begrünung ist eine Ortsrandeingrünung, innerörtliche Begrünungsmaßnahmen (bspw. Fassadenbegrünung, Pflanzbeete oder Baumpflanzungen) oder die Durchgrünung der Baugebiete zu empfehlen.

Ortsgestalt / Sanierung der privaten Bausubstanz:

Neben den öffentlichen Maßnahmen zur Um- und Neugestaltung sind auch im Rahmen der privaten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gestalterische Grundsätze zu beachten, die in ihrer Summe zu einer Verbesserung des Ortsbildes beitragen. Im Vorfeld privater Modernisierungsmaßnahmen muss daher eine Abstimmung der Planung mit der Gemeinde erfolgen, damit eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde abgeschlossen werden kann.

Es ist besonders wichtig, dass ein Eigentümer, der eine private Modernisierung und Instandsetzung seines Gebäudes vornehmen und die erhöhte steuerliche Abschreibung seiner Investitionskosten gemäß § 7 EStG nutzen möchte, vor Beginn der Sanierungsarbeiten die Maßnahme mit der Gemeinde abstimmt und erst nach dem rechtskräftigen Abschluss der Modernisierungsvereinbarung mit der Maßnahme beginnt.

Der Rahmenplan berücksichtigt die Vertiefung der Untersuchung hinsichtlich der Ausweisung von ortbildprägenden, Gebäuden mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf und vor allen eine Einbeziehung der alten Schule als Dorfgemeinschaftshaus, deren Eignung in einer eigenen Machbarkeitsstudie überprüft werden soll.

4. Sozialplan

Zur Vorbereitung der Sanierung gehört nach § 140 BauGB neben den vorbereiteten Untersuchungen auch die „Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans“.

Der Sozialplan ist aufzustellen, wenn sich die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet Wohnenden oder Arbeitenden auswirken. Bei den formulierten Sanierungszielen sowie den beabsichtigten Maßnahmen im Sanierungsgebiet ist eine solche nachteilige Auswirkung nicht zu erwarten.

5. Kostenübersicht

Die Kostenübersicht versteht sich als überschlägige Schätzung der voraussichtlich benötigten Geldmittel. Die Darstellungen dienen als Orientierung und sollen in erster Linie die Planung und Durchführung der Sanierung ermöglichen.

Die einzelnen Positionen der Übersicht wurden auf der Grundlage der Zielvorgaben des Rahmenplanes zur Sanierung über Erfahrungswerte ermittelt.

Für private Investitionen sind für umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit ca. 100 Gebäuden zu rechnen. Die Investitionen werden vermutlich über einen längeren Zeitraum und über die 15 Jahre Geltungsdauer einer Sanierungssatzung hinaus gehen. Wirtschaftliche Lage, kostenmäßige Entwicklung (Teuerung), Zinspolitik, Auswirkungen der Pandemie, Engpässe bzgl. Material und Arbeitskapazität, aber auch die Umsetzung von gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich Energie- und Klimawende werden hier in den nächsten Jahren stark auf Umsetzung von privatem Engagement Einfluß nehmen und Prozesse einer Modernisierung und Sanierung verlangsamen oder beschleunigen.

6. Verfahrenshinweis:

Die vorliegende Version der vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung der Gemeinde Sausenheim sowie die daraus abgeleiteten Sanierungsziele wurden durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am **XX.XX.2021** beschlossen.

In gleicher Sitzung wurde auch der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes gefasst, der am _____.____.____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde _____.____.____ veröffentlicht wurde und damit Rechtskraft erlangt hat.

Sausenheim, den _____.____.____

Klaus Wagner
(Stadtbürgermeister)

(Stadtsiegel)

C STELLUNGNAHMEN AUS DER TRÄGERBETEILIGUNG

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung werden - gemäß § 139 BauGB i. V. m. § 4 BauGB - Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert. Die Hinweise und Anregungen der nachfolgenden Träger sollen bei künftigen Planungen zwingend berücksichtigt werden:

D ANLAGEN

- I. Textliche Ergänzungen**
 - I.1 Maßnahmenkatalog**
 - I.2 Satzungstext**
- 2. Planunterlagen**
 - 2.1 Untersuchungsbereiche**
 - 2.2 Objektbewertung**
 - 2.3 Demografische Entwicklung**
 - 2.4 Bestandsanalyse**
 - 2.5 Modernisierungsbedarf**
 - 2.6 Rahmenkonzept**
 - 2.7 Geltungsbereich der Sanierungssatzung**