



Vorbereitende Untersuchungen

Gemeinde Birkenfeld

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte“



Vorbereitende Untersuchungen (VU)

„Ortsmitte“

Auftraggeber:



Gemeinde Birkenfeld
Bürgermeister Martin Steiner
Marktplatz 6
75217 Birkenfeld
www.birkenfeld-enzkreis.de

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2153
Fax +49 711 6454-2100
E-Mail: jan.curre@lbbw-im.de
www.kommunalentwicklung.de

Jan Currle
Manuela Bader
Erik Keilbach

Stuttgart, 11. November 2020

Inhalt

1	Vorbemerkung	6
1.1	Einleitung Vorbereitende Untersuchungen	6
1.2	Grundlagen der Sanierung	7
1.3	Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets	7
1.4	Vertraulichkeit von Angaben	7
2	Bestandsaufnahme	8
2.1	Das Untersuchungsgebiet	8
2.2	Gebäudetypologie / Gebäudenutzung	12
2.3	Gebäudezustand	14
2.4	Denkmalschutz	17
2.5	Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten	19
2.6	Impressionen aus dem Untersuchungsgebiet	19
2.6.1	Gebäudebestand mit baulichen und funktionalen Mängel, Leerstände	19
2.6.2	Gebäudebestand mit funktionalen Mängel, Leerstände	20
2.6.3	Defizite in den Quartiersinnenbereichen	21
2.6.4	Gestalterische und funktionale Defizite der Straßenräume- und Freiflächen	22
3	Beteiligung der Betroffenen	27
3.1	Fragebogenaktion	27
3.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	37
4	Zusammenfassung Bestandsaufnahme	44
4.1	Zusammenfassung der Mängel	44
4.2	Konzeptidee zur Neuordnung	44
4.3	Neuordnungskonzept	49
4.3.1	Quartier Hauptstraße/Baumgartenstraße/Raiffeisenstraße	51
4.3.2	Quartier Hauptstraße/Silcherstraße/Karlstraße	52
4.3.3	Parkdeck Zeppelinstraße	54
4.3.4	Quartier Gräfenhäuser Straße/Dietlinger Straße/Hauptstraße	55
4.4	Maßnahmenkonzept	56
4.5	Das Gebiet „Ortsmitte“ im Fokus der Wohnraumoffensive	58
5	Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)	60
6	Förderung	61
6.1	Ausgaben	61
6.2	Einnahmen	63
7	Sanierungsverfahren	64
7.1	Allgemeines	64
7.2	Das vereinfachte Verfahren	64
7.3	Das umfassende Verfahren	65
7.4	Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten	66
7.5	Das Sanierungsverfahren für das Gebiet „Ortsmitte“	66

8	Ergebnis/Satzung	69
8.1	Ergebnis	69
8.2	Beschlussanträge (Vorschlag KE).....	70
8.3	Sanierungssatzung	71

Abbildungen

Abbildung 1: Abgrenzung VU-Gebiet „Ortsmitte“	9
Abbildung 2: Abgrenzung VU-Gebiet „Ortsmitte“ Luftbild	10
Abbildung 3: Eigentumsverhältnisse	11
Abbildung 4: Gebäudenutzung.....	13
Abbildung 5: Gebäudezustand	16
Abbildung 6: Archäologische Prüffälle	18
Abbildung 7: Fragebogen Eigentümerbefragung.....	28
Abbildung 8: Diagramm Eigentümerbefragung Nutzungsform	30
Abbildung 9: Diagramm Eigentümerbefragung Baujahr.....	30
Abbildung 10: Diagramm Eigentümerbefragung Nutzungsart.....	31
Abbildung 11 Diagramm Eigentümerbefragung Parkierung.....	32
Abbildung 12: Diagramm Eigentümerbefragung Gebäudezustand	33
Abbildung 13: Diagramm Eigentümerbefragung Erneuerungsbedarf.....	33
Abbildung 14: Diagramm Eigentümerbefragung Sonstige Maßnahmen	34
Abbildung 15: Diagramm Eigentümerbefragung Mitwirkungsbereitschaft	34
Abbildung 16: Diagramm Eigentümerbefragung Durchführungszeitraum	35
Abbildung 17: Diagramm Eigentümerbefragung geschätzter Kostenaufwand	35
Abbildung 18: Diagramm Eigentümerbefragung Alter Betrieb	36
Abbildung 19: Diagramm Eigentümerbefragung Bewertung Betrieb	36
Abbildung 20: Diagramm Eigentümerbefragung Geplanter Betriebsverlauf	36
Abbildung 21: Strukturanalyse.....	44
Abbildung 22: Konzeptskizze	45
Abbildung 23: Nutzung.....	47
Abbildung 24: Mobilität	47
Abbildung 25: Freiraum.....	48
Abbildung 26: Quartiersbildung	48
Abbildung 27: Neuordnungskonzept	50
Abbildung 28: Quartier Hauptstraße/Baumgartenstraße/Raiffeisenstraße (ehemaliges „Dittus-Areal“)	51
Abbildung 29: Quartier Hauptstraße/Silcherstraße/Karlstraße („Bildungscampus Ortsmitte“)	52
Abbildung 30: Vorbereitung, Dokumentation und Wettbewerbsergebnis Planungswettbewerb Neubau Bibliothek / Kindergarten.....	53
Abbildung 31: Parkdeck Zeppelinstraße.....	54
Abbildung 32: Quartier Gräfenhäuser Straße/Dietlinger Straße/Hauptstraße	55
Abbildung 33: Maßnahmenkonzept	57
Abbildung 34: Wohnraumpotenziale	59
Abbildung 35: Satzungsplan.....	73

1 Vorbemerkung

1.1 Einleitung Vorbereitende Untersuchungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Birkenfeld hat in seiner Sitzung am 23. Juli 2019 beschlossen, in dem Gebiet „Ortsmitte“ Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 26. Juli 2019 öffentlich bekannt gemacht.

Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen die Ermittlung der dem Bereich anhaftenden wesentlichen stadträumlich-gestalterischen, strukturellen und funktionalen Mängel und Missstände, sowie die Erarbeitung eines Entwurfskonzepts zur Neuordnung und dem daraus resultierenden Maßnahmenkatalog zur Aufwertung des Gebiets. Auf Basis einer davon abgeleiteten ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt die Antragstellung auf Förderung in einem der Programme der städtebaulichen Erneuerung.

Aufnahme und Analyse des Bestands

Der Bestand der Gebäude und Freiflächen wurde aufgenommen und nach Zustand, Nutzungsart und Eigentumsverhältnissen dokumentiert. Die vorhandene Erschließung wurde auf Zustand und Funktion analysiert. Konflikte und Potenziale wurden in einer ersten Bewertung zusammengefasst und dargestellt.

Maßnahmenkonzept

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden Planungsaussagen zur Neuordnung, Umgestaltung und zukünftigen Nutzung des Gebiets getroffen und im Maßnahmenkonzept unter Benennung von Einzelmaßnahmen aufgeführt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Sinne des Auslotens des wirtschaftlichen Potenzials des Gebiets und seiner Entwicklung wurde eine erste Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, durch welche die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Vorbereitung und Umsetzung des Maßnahmenkonzepts aufgezeigt werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Grundlage und Systematik für weitere Vorbereitungen, sowie der Beantragung von Fördermitteln. Diese Kosten- und Finanzierungsübersicht wird laufend fortgeführt.

Antragstellung Förderprogramm

Die Möglichkeiten der Förderung wurden untersucht und in formaler Antragstellung an die zuständigen Stellen weitergeleitet. Der Aufnahmeantrag in ein städtebauliches Förderprogramm wurde am 28. Oktober 2019 gestellt und am 06. April 2020 erfreulicherweise bewilligt. Die Zuwendung zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte“ erfolgt im Rahmen des Bund-Länder-Programms Sozialer Zusammenhalt (SZP). Insgesamt wurde eine Finanzhilfe in Höhe von 1.300.0000 Euro bewilligt. Der Bewilligungszeitraum läuft vom 01.01.2020 bis 30.04.2029.

1.2 Grundlagen der Sanierung

Nach § 136 Abs. 2 BauGB werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Nach § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden die beiden folgenden Arten von Missständen unterschieden:

Substanzschwächen

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 1 vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Funktionsschwächen

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz Nr. 2 vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Im Untersuchungsgebiet liegen sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen vor. Diese Schwächen sind teilweise sehr ausgeprägt und werden im Folgenden dargestellt und erläutert.

1.3 Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets

Weist das untersuchte Gebiet städtebauliche Missstände auf, für deren Behebung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, so kann es durch Beschluss des Gemeinderats im Sinne des BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Das Gebiet ist dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (§ 141 Abs. 1 BauGB).

1.4 Vertraulichkeit von Angaben

Im Rahmen der Untersuchung war es notwendig, persönliche Daten, Meinungen usw. der Betroffenen im Untersuchungsgebiet zu erfassen. Solche Angaben sind nur für den Auftraggeber, Gemeinderat und die Verwaltung bestimmt und nicht zur öffentlichen Diskussion geeignet. Um die vertrauliche Behandlung der personen- und gebäudebezogenen Daten zu gewährleisten, werden die Daten in einer gesonderten Akte geführt.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH hat sich gemäß § 138 Abs. 3 BauGB gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet, die erhobenen Daten nur für Zwecke der Sanierung zu verwenden und nur an die Gemeinde weiterzugeben.

2 Bestandsaufnahme

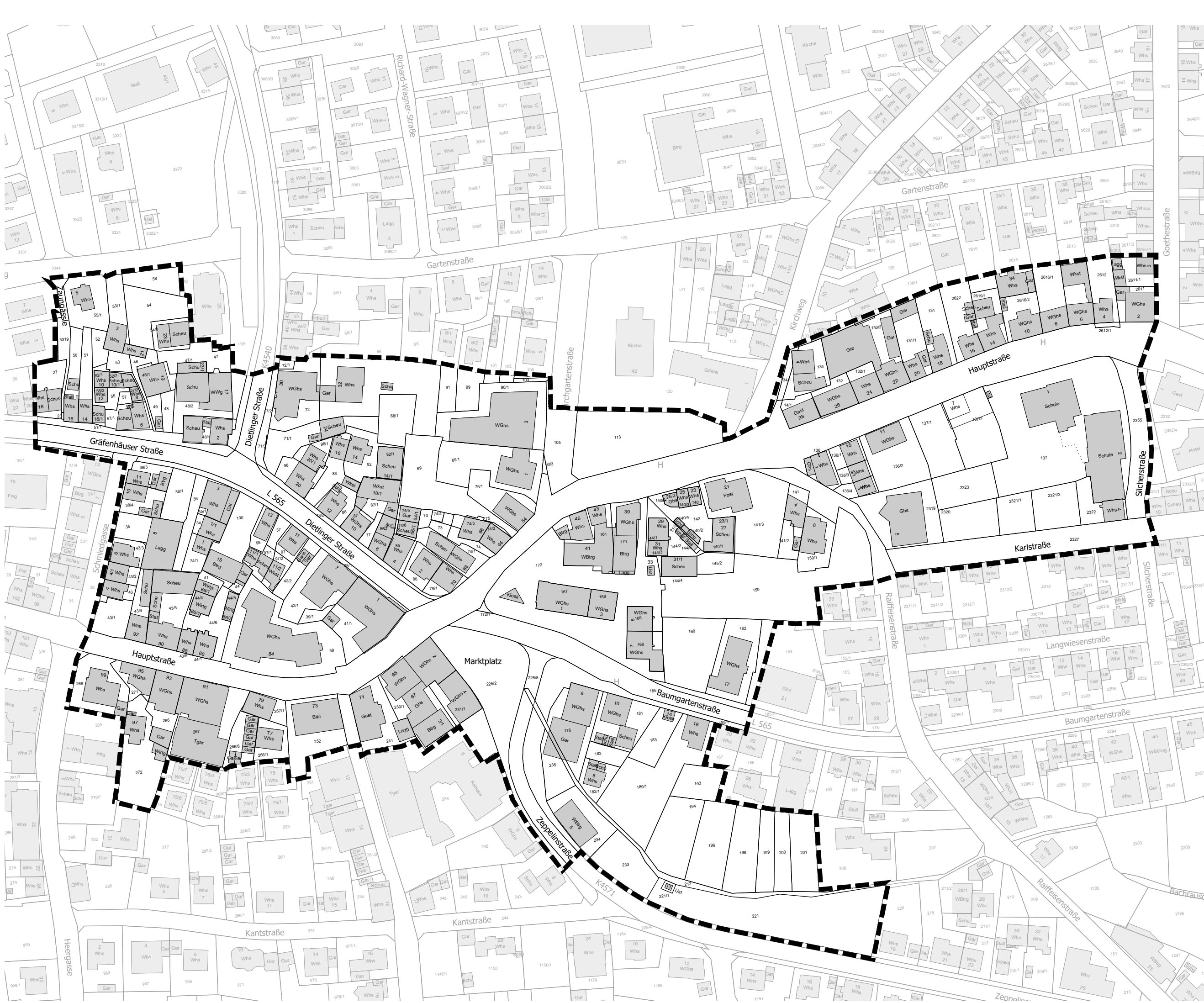
2.1 Das Untersuchungsgebiet

Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen befindet sich in der Ortsmitte im Ortsteil Birkenfeld.

Hierdurch bestimmt sich die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets mit rund 7,5 ha.

Die Gemeindeverwaltung hat das Gebiet um eine kleine Teilfläche erweitert (ca. 0,25 ha), da sich in diesem Bereich städtebauliche Entwicklungen ergeben.

Die Gemeinde Birkenfeld hat mit Weitsicht große Teile der im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ befindlichen Flächen in den zurückliegenden Jahren erworben. Insgesamt befinden sich 36.720 m² (47,4%) in kommunalem Eigentum. Dadurch besteht im Hinblick auf die Handlungsfähigkeit der Gemeinde zur Neuordnung eine gute Ausgangslage. Bei den erworbenen Flächen handelt es sich jedoch insbesondere im Bereich „Dittus-Areal“ und einigen rückwärtigen Bereichen um bebaute Grundstücke mit baufälliger Gebäudesubstanz und mangelhafter Erschließung. Deshalb sind erhebliche Kosten hinsichtlich der Baureifmachung und Erschließung zu erwarten.



 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 77.419 m²

Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte"



Maßstab 1:1.500 (DIN A3)

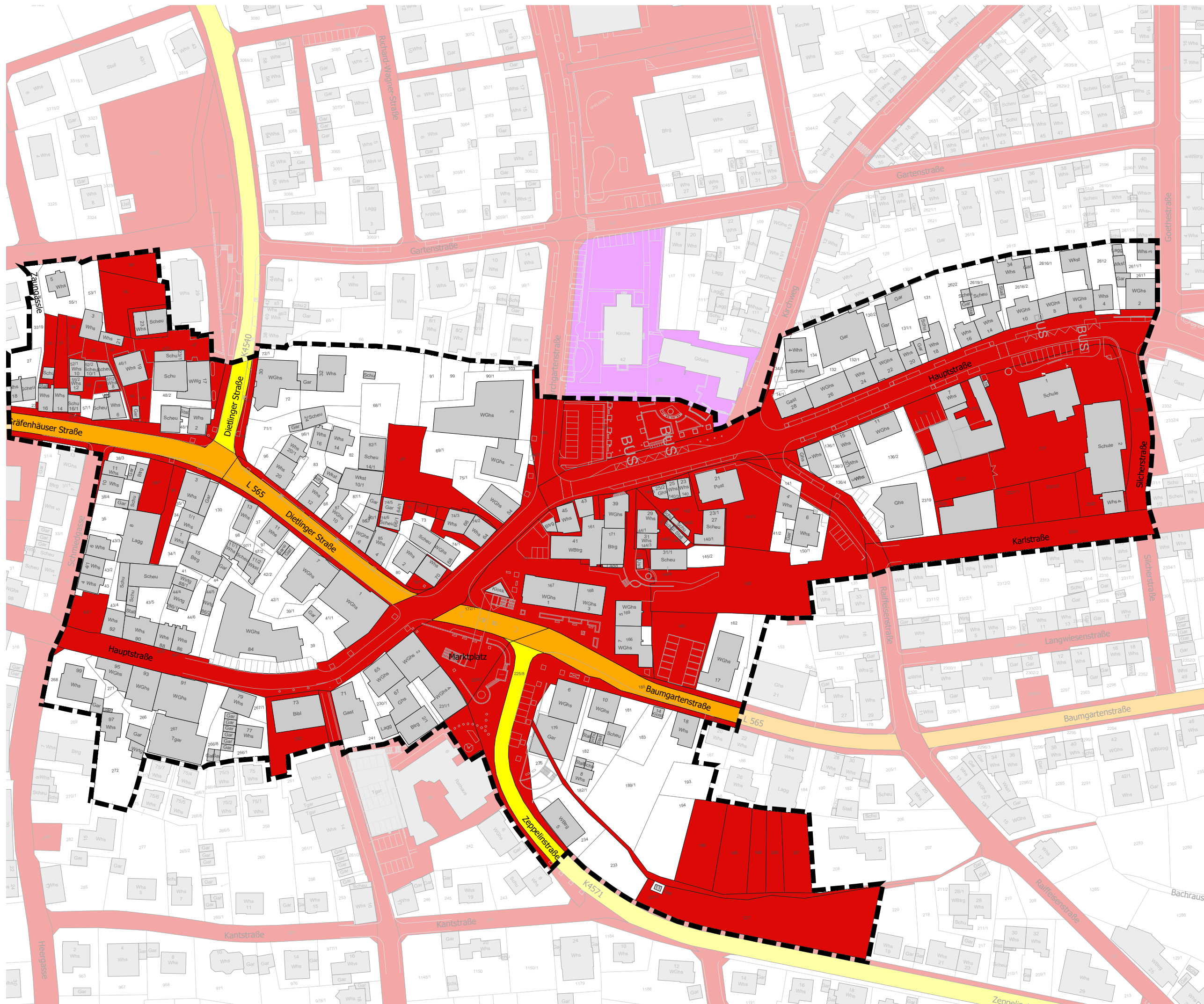
Stuttgart
30.10.2020

Currie / Keilbach



Maßstab 1:1.500 (DIN A3)

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart



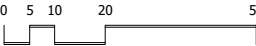
Eigentumsverhältnisse

-  Gemeinde Birkenfeld
-  Landkreis Enzkreis
-  Land Baden-Württemberg
-  Kirchengemeinde
-  Private Eigentümer

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 77.419 m²

Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte"

Eigentumsverhältnisse



Maßstab 1:1.500 (DIN A3)

Stuttgart
30.10.2020

Curre / Keilbach

2.2 Gebäudetypologie / Gebäudenutzung

Im Zentrum des Untersuchungsgebiets befindet sich der Marktplatz mit dem gegenüberliegenden denkmalgeschützten Ensemble am Alten Rathaus. Daran grenzen Geschosswohnungsbauten mit einer höheren Bebauungsdichte an. Die Struktur wird zu den Rändern des Untersuchungsgebiets mit meist zwei bis drei geschossigen Mehrfamilienhäusern kleinteiliger. Die Erdgeschosszonen sind sowohl im Kern, als auch am Rand häufig mit Ladenflächen ausgestattet, die allerdings teilweise leer stehen. Sonderbauten befinden sich im Osten mit der Friedrich-Silcher-Schule und dem Kindergarten St. Klara, sowie der evangelischen Kirche, die im Norden an das Untersuchungsgebiet grenzt. An der Hauptstraße nach Südwesten liegt das ehemalige Alte Schulhaus (Hauptstr. 73), welches zwischenzeitlich die Gemeindebibliothek beherbergte, die jedoch zukünftig zusammen mit dem neuen Kindergarten St. Klara im Bereich Friedrich-Silcher-Schule angesiedelt werden soll (Stichwort: „Bildungscampus Ortsmitte“).

Gebäudenutzung

2.3 Gebäudezustand

Die Beurteilung des Gebäudezustandes gibt den äußerlich erkennbaren baulichen Zustand der Gebäude wieder. Mängel im Inneren wurden im Rahmen der Erhebungen nicht erfasst. In die Betrachtung einbezogen wurden Haupt- und Nebengebäude.

Der Zustand der Gebäude ist in vier Kategorien untergliedert und bildet die Grundlage für eine Beurteilung von Art und Ausmaß notwendiger Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen.

Kategorie 1: keine/leichte Mängel, Neubauten

In diese Kategorie fallen Neubauten aus jüngerer Zeit oder auch ältere Gebäude, die jedoch umfassend erneuert bzw. fortlaufend instandgesetzt wurden. Insgesamt sind diese Gebäude neuwertig. Bedarf für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem BauGB besteht nicht.

Kategorie 2: erkennbare Mängel

Bei diesen Gebäuden besteht bereits erkennbarer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die hierbei festgestellten Mängel können grundsätzlich Gegenstand einer Modernisierungsvereinbarung sein, wobei eine Modernisierung im Gebäudeinnern mit Maßnahmen am Gebäudeäußeren kombiniert werden sollte, um auch eine Verbesserung im Erscheinungsbild zu erreichen. Kennzeichnend sind in dieser Kategorie leicht erkennbare Schäden am Dach, den Fenstern und der Fassade.

Kategorie 3: starke Mängel

Um langfristig den Erhalt dieser Gebäude und deren Nutzung zu sichern, ist die Beseitigung der hier festgestellten Mängel und Missstände erforderlich. Kennzeichnend für diese Gebäudegruppe sind deutlich erkennbare Schäden am Dach, den Fenstern und der Fassade.

Kategorie 4: schwerwiegende Mängel

Gebäude mit starken funktionalen und baulichen Defiziten. Der Erhalt ist nach wirtschaftlichen und nutzungsbezogenen und ggf. baukulturellen Kriterien zu prüfen.

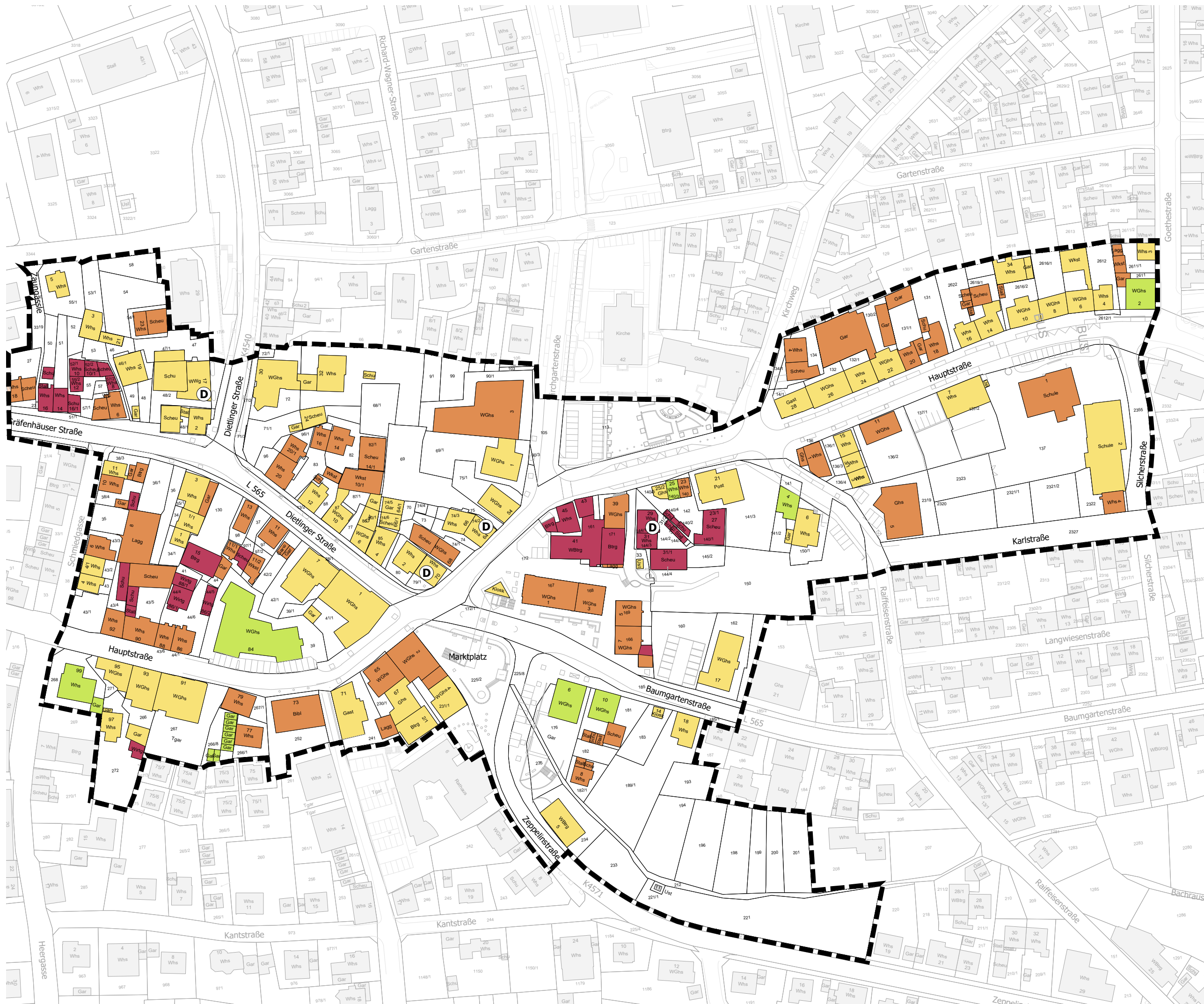
In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Gebäudebeurteilung für das Untersuchungsgebiet zusammengefasst:

	Anzahl Gebäude	Anteil Gebäude
keine/leichte Mängel	16	8 %
erkennbare Mängel	80	38 %
starke Mängel	81	38 %
schwerwiegende Mängel	34	16 %
SUMME	211	100 %

Die Einzelauswertung ergibt, dass ca. 92 % der Gebäude Mängel aufweisen und renovierungsbedürftig sind. Es handelt sich vorwiegend um Baumaßnahmen mittleren Umfanges.

Notwendig und sinnvoll sind diese Sanierungsmaßnahmen, da sich durch eine rechtzeitige Mängelbeseitigung dauerhafte und allzu schwere Schäden an Gebäuden verhindern lassen.

Die aus energiepolitischer Sicht gebotene energetische Modernisierung des Gebäudebestandes ist ein wichtiges städtebauliches Handlungsfeld. Ca. 55 % der Gebäudesubstanz des Untersuchungsgebietes weisen erkennbare energetische Mängel auf.



Gebäudezustand

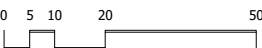
-  keine / leichte Mängel
-  erkennbare Mängel
-  starke Mängel
-  schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich

 Denkmalschutz

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 77.419 m²

**Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte"**

Gebäudezustand



Maßstab 1:1.500 (DIN A3)

Stuttgart
30.10.2020

Currel / Keilbach



LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elzas-Straße 31
70174 Stuttgart

2.4 Denkmalschutz

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Untersuchungsgebiet befinden sich vier Gebäude unter Kulturdenkmalschutz gem. §2 DschG:

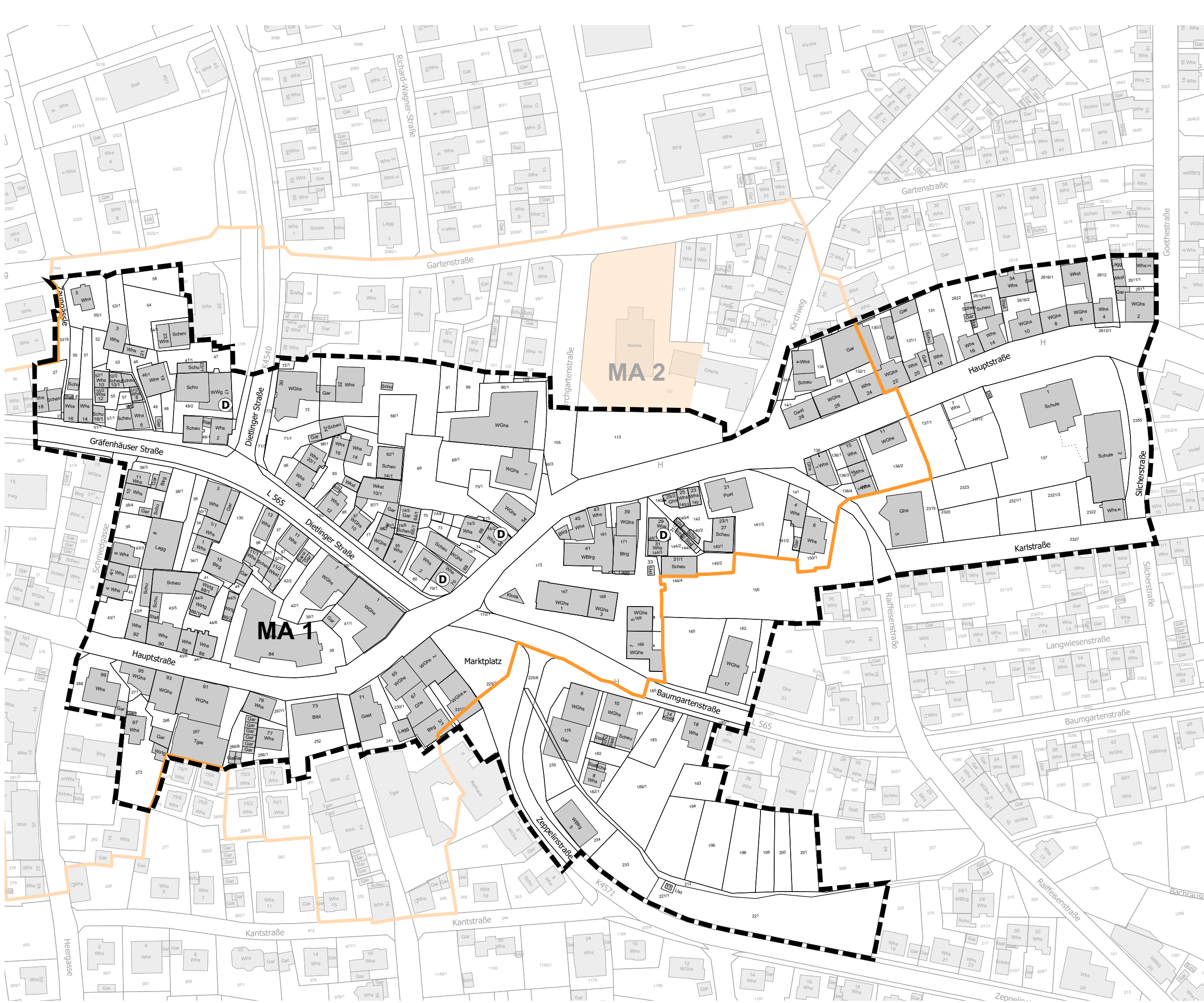
- Hauptstraße 70: Altes Rathaus, zweigeschossiger giebelständiger Fachwerkbau, Erdgeschoss massiv, bezeichnet auf dem Rundbogeneingang „1584“
- Dietlinger Straße 17: Gasthaus „Zum Löwen“, zweigeschossiger traufständiger Putzbau auf Sandsteinsockel, eine Spitzgaube mit begleitenden Schleppgauben, ursprüngliche Fenster und strukturierte Putzfelder im Erdgeschoss, original Tür, 1910/20
- Hauptstraße 64: Wohnhaus, zweigeschossiges giebelständiges Fachwerkhaus, Erdgeschoss massiv, 18. Jahrhundert
- Hauptstraße 29: Bauernhaus, zweigeschossiges giebelständiges Gebäude, massiver Sockel, Fachwerk verputzt, 18. Jahrhundert; Backhaus

Archäologische Denkmalpflege

Das Planungsgebiet betrifft Teile der historischen Ortsetters Birkenfelds (MA 1; Prüffall auf KD nach §2 DSchG). Mit dem Vorhandensein archäologischer Überreste aus den mittelalterlich bis frühneuzeitlichen Siedlungsphasen des Ortes (KD nach §2 DSchG) muss im gesamten Gebiet gerechnet werden. Im Gebiet liegt außerdem der Bereich der Pfarrkirche (MA 2; KD nach §2 DSchG) .

17

[auszugsweise zitiert Mail von Landesamt für Denkmalpflege vom 14.08.2020]



Begründungstext:
Ersterwähnung 1273 als "Birkenveldt". Die Endung "-feld" deutet auf eine Besiedlung im Frühmittelalter. 1273 Erwähnung von Ortsadel. 1322 Verpfändung der halben Ortsherrschaft von Baden an Württemberg, die andere Hälfte kurz vorher oder danach ebenfalls an Württemberg. Da die Wahrscheinlichkeit gegeben ist, dass sich im umrissenen Gebiet archäologische Kulturdenkmale befinden, wird es als Prüffall geführt. (Völkel 22.01.2019)

-  Denkmalschutz
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 77.419 m²

Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte"

Archäologische Prüffälle

0 5 10 20 50
Maßstab 1:1.500 (DIN A3)
Stuttgart
30.10.2020
Currie / Keilbach

2.5 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

Die vorhandene heterogene Bebauungsstruktur in den rückwärtigen Bereiche, geprägt von Leerständen und substanziellen Mängeln, stellt eine besondere Herausforderung dar. Das Ziel einer Aktivierung von Innenquartieren zu Wohnzwecken wird eine Neuordnung der einzelnen Bereiche sowohl im Grundstückszuschnitt als auch in Bezug auf die Feinerschließung erforderlich machen. Der Nachweis notwendiger Stellplätze bei gleichzeitiger Schaffung grüner Innenhofsituationen sind dabei wesentliche Prämissen der Aufwertung.

Zusätzlich wird eine fußgänger- und radfahrfreundliche Vernetzung der Quartiersbereiche angestrebt.

Die öffentlichen Verkehrsanlagen und Freianlagen weisen zum Teil erhebliche gestalterische sowie funktionale Defizite auf. Die bisherige Ausgestaltung der öffentlichen Straßen- und Seitenräume ist unter heutigen Gesichtspunkten der Orts- und Freiraumgestaltung nicht mehr zeitgemäß. Dies geht zu Lasten der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum. Der vorliegende Gestaltungskonflikt macht Maßnahmen zur Umgestaltung des Straßenraums und seiner Seitenräume erforderlich.

2.6 Impressionen aus dem Untersuchungsgebiet

2.6.1 Gebäudebestand mit baulichen und funktionalen Mängeln, Leerstände

Grafenhäuser Straße: Beispiel für Leerstand, bauliche und funktionale Mängel



Quelle: KE

Hauptstraße: Beispiel für Leerstand und bauliche Mängel



Quelle: KE

2.6.2 Gebäudebestand mit funktionalen Mängel, Leerstände

Kirchgartenstraße: Funktionsmängel durch Wegfall der ursprünglichen Nutzung (ehem. REWE)

20



Quelle: KE

Hauptstraße: Funktionsmängel durch Wegfall der ursprünglichen Nutzung (ehem. Gasthaus Bären)



Quelle: KE

2.6.3 Defizite in den Quartiersinnenbereichen

Dietlinger Straße: Störende Gemengelage im Quartiersinnenbereich / Nutzungskonflikt Wohnen



Quelle: KE

Grafenhäuser Straße: Bauliche und funktionale Mängel im Quartiersinnenbereich, Teilleerstand



Quelle: KE

22

2.6.4 Gestalterische und funktionale Defizite der Straßenräume- und Freiflächen

Kreuzungsbereich Hauptstraße / Baumgartenstraße: Konflikt Verkehrssicherheit, Lärmbelastung



Quelle: KE

Baumgartenstraße: Konflikt Trennwirkung Straße, Störung Ortsbild



Quelle: KE

Kreuzungsbereich Dietlinger Straße / Gräfenhäuser Straße: Konflikt Trennwirkung Straße, Sicherheit Langsamverkehre



Quelle: KE

Hauptstraße: Verlust des historischen Gestaltcharakters durch Dominanz der Verkehrsfunktion



Quelle: KE

Innenbereich Hauptstr./Raiffeisenstr./Baumgartenstr.: Mängel Wohnumfeld, Barrierefreiheit, Erscheinungsbild



Quelle: KE

Innenbereich Hauptstr./Raiffeisenstr./Baumgartenstr.: Konflikt Parkierung versus Aufenthaltsqualität



Quelle: KE

Hauptstraße / Altes Rathaus: Verlust der historischen Prägung durch Dominanz der Verkehrsfunktion



Quelle: KE

Hauptstraße / Altes Rathaus: Ideenskizze zur Umgestaltung, KE



Quelle: KE

3 Beteiligung der Betroffenen

3.1 Fragebogenaktion

Um die Mitwirkungsbereitschaft sowie Wünsche und Anregungen der Gebäudeeigentümer im Untersuchungsgebiet zu erfragen, wurden im Oktober 2020 insgesamt 119 Fragebögen an die Eigentümer verschickt.

Es wurden folgende Themen abgefragt:

- Stellplätze
- Gebäudenutzung
- Gebäudezustand
- Geplante Maßnahmen am Gebäude bzw. an der Wohnung
- Durchführungszeitraum und Kostenaufwand
- Angaben zum Gewerbe, zum Zustand der Betriebsräume und zu geplanten Betriebsänderungen
- Gebietsbewertung (Schwer- und Schwachpunkte des Gebietes)
- Wunsch nach einem Beratungstermin.

Insgesamt konnten 35 Fragebögen ausgewertet werden. Von den angeschriebenen 119 Bürgerinnen und Bürger haben somit rund 29 % geantwortet.

27

Die Bürgerbeteiligung fiel sehr gering aus. Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wird die Gemeindeverwaltung versuchen, alle Bürgerinnen und Bürger innerhalb des Sanierungsgebietes zu erreichen, zum einen in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung und zum anderen durch persönliche Anschreiben und Gespräche.

Im Folgenden ist zunächst der Fragebogen abgebildet. Zudem sind die Ergebnisse der Auswertung repräsentativ dargestellt und mittels Diagrammen wird die Veranschaulichung erleichtert.

Fragebogen zur geplanten Sanierung

„Ortsmitte“ in Birkenfeld

1. Allgemeine Angaben

Name, Vorname: _____

Tel. / Email: _____

Straße, Hausnummer des Gebäudes im Gebiet: _____

Baujahr des Gebäudes im Gebiet: _____

Nutzung des Gebäudes: ☐ eigengenutzt ☐ vermietet / verpachtet

2. PKW / Stellplätze

Wie viele PKW besitzen die Haushalte insgesamt: _____

Davon sind untergebracht: _____ in Garage/
Caport _____ auf Grundstück _____ im öffentlichen
Raum

3. Gebäudenutzung

Im EG ☐ Wohnen ☐ Gewerbe/Handwerk ☐ Dienstleistung/Handel/Büro
☐ Gaststätte ☐ Ladengeschäft ☐ Leerstand

Im Rest: ☐ Wohnen ☐ Gewerbe/Handwerk ☐ Dienstleistung/Handel
☐ Gaststätte ☐ Ladengeschäft ☐ Leerstand

Wenn Gewerbe, was für eines? (Friseur, Bäcker, Apotheke, ...): _____

Beabsichtigen Sie eine Nutzungsänderung? ☐ nein ☐ ja, folgende _____

4. Gebäudezustand

☐ Sehr gut ☐ gut ☐ befriedigend ☐ mangelhaft ☐ abbruchreif

5. Wo sehen Sie Erneuerungsbedarf (vorhandene Mängel am Gebäude)?

☐ Dach ☐ Fassade ☐ Fenster ☐ Elektroinstallation ☐ Sanitärbereich(Bad)

☐ Heizung / Kamin ☐ Innensanierung ☐ Außenanlage (Garten / Einfahrt)

☐ Stellplätze / Garage / Carport ☐ Sonstiges: _____

Möchten Sie diese Mängel in den nächsten Jahren beseitigen? ☐ ja ☐ nein

Haben Sie etwas anderes mit dem Gebäude vor?

☐ Verkauf ☐ Erweiterung / Anbau ☐ Abbruch (ganz od. tw.) ☐ Abbruch & Neubau

☐ Sonstiges: _____

6. Durchführungszeitraum der o.g. Maßnahmen

☐ 2021 ☐ 2022 ☐ 2023 ☐ 2024 ☐ zu späterem Zeitpunkt

7. Geschätzter Kostenaufwand

☐ unter 5.000 € ☐ 5.000 € - 10.000 € ☐ 10.000 € - 25.000 €
☐ 25.000 € - 50.000 € ☐ 50.000 € - 100.000 € ☐ über 100.000 €

8. Gewerbebetrieb

Sofern das Gebäude insgesamt oder in Teilen gewerblich genutzt wird, beantworten Sie bitte folgende Fragen (gegebenenfalls Beantwortung durch Betriebsinhaber):

Bestehen des Betriebs seit _____ Jahren

Standort des Betriebs: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht

Ertragslage: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht

Eignung der Betriebsräume: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht

Zustand der Betriebsräume: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht

Weiterer (geplanter) Betriebsverlauf:

☐ Betriebsverlagerung ☐ Betriebsschließung ☐ Betriebserweiterung ☐ Verpachtung

9. Schwerpunkte / Schwachpunkte / Sonstige Anregungen

Wo sehen Sie die Schwerpunkte / Schwachpunkte des Gebiets und was sollte Ihrer Meinung nach verbessert werden?

10. Beratung

Wünschen Sie einen unverbindlichen Beratungstermin? ☐ ja ☐ nein

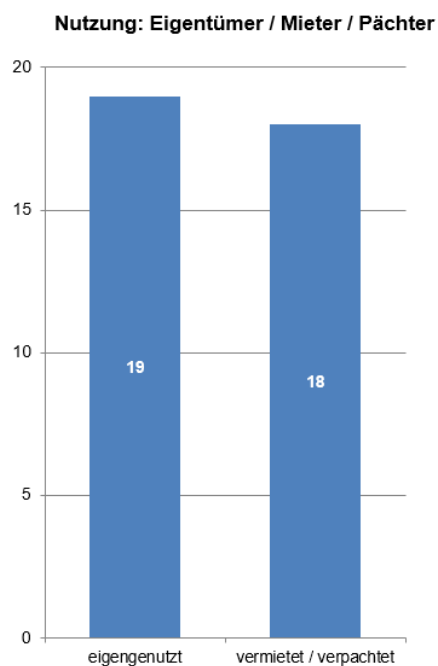
Nutzungsform und Baujahr der Gebäude

Etwa die Hälfte der befragten Eigentümer gab an, dass es sich bei Ihrem Gebäude um ein eigengenutztes Gebäude handelt. Demnach gibt es im Untersuchungsgebiet auch einige Gebäude, die als Kapitalanlage genutzt werden und somit vermietet bzw. verpachtet sind.

In Bezug auf das Baujahr kann man deutlich erkennen, dass das Alter der Gebäude sehr durchmischt ist. Es gibt einige sehr alte Gebäude (15% mit Baujahr vor 1900), aber auch einige mittleren Alters (31% mit Baujahr ab 1960). Der große Rest (54%) hat ein Alter zwischen 60 und 120 Jahren.

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine deutliche Nutzungsdurchmischung. Es sind sowohl reine Wohngebäude als auch Gebäude mit Geschäftslagen im Erdgeschoss vorhanden.

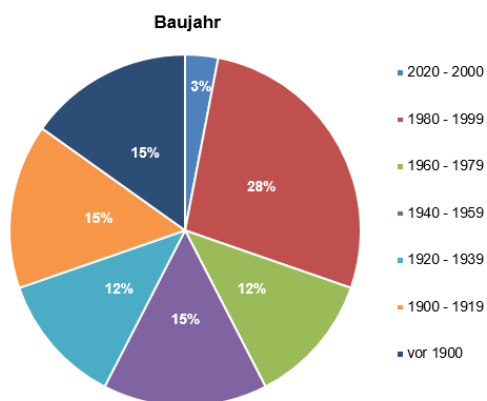
Abbildung 8: Diagramm Eigentümerbefragung Nutzungsform



30

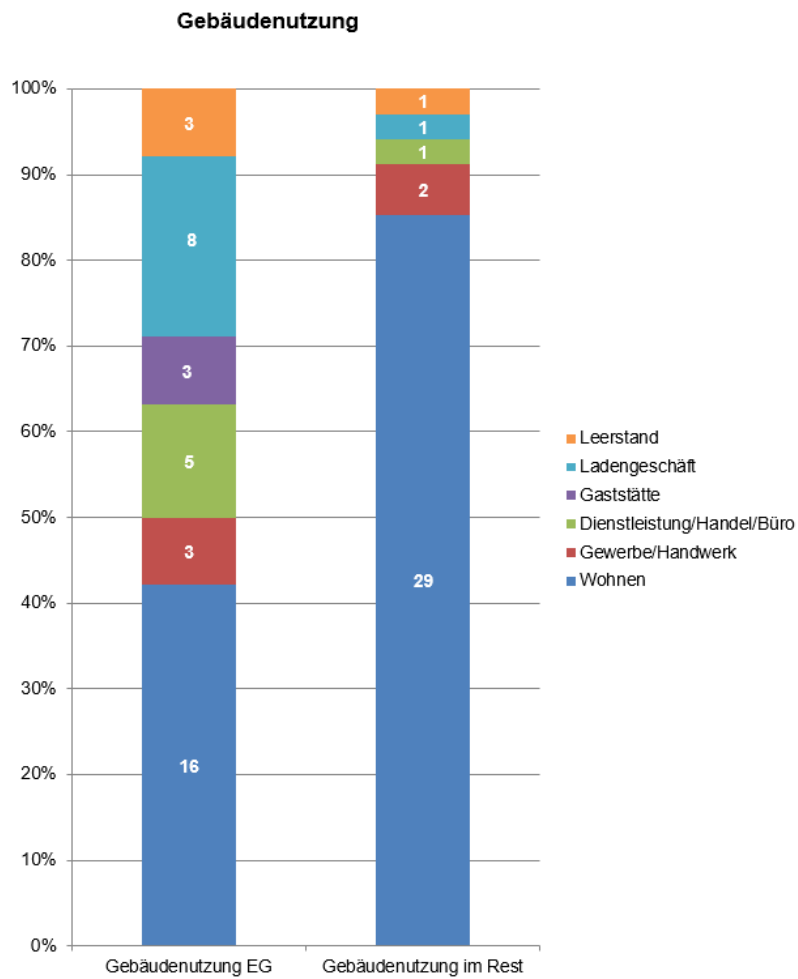
Quelle: KE Auswertung

Abbildung 9: Diagramm Eigentümerbefragung Baujahr



Quelle: KE Auswertung

Abbildung 10: Diagramm Eigentümerbefragung Nutzungsart

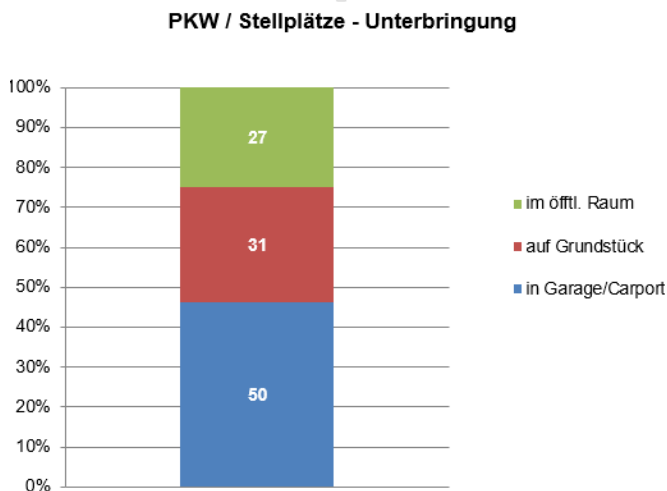


Quelle: KE Auswertung

Stellplatzanalyse

Insgesamt gaben knapp drei Viertel der Befragten an, dass sie ihr PKW in einem Carport / einer Garage oder direkt auf dem Grundstück abstellen. Über 20% der Befragten machten jedoch die Angabe, dass die Fahrzeuge im öffentlichen Raum geparkt werden. Hier wird das Problem deutlich erkennbar. Der ruhende Verkehr in der Ortsmitte ist ein wesentlicher Missstand, der mit dem Sanierungsgebiet behoben werden muss.

Abbildung 11 Diagramm Eigentümerbefragung Parkierung



Quelle: KE Auswertung

32

Gebäudezustand

Bei der Frage der Selbsteinschätzung zum Zustand des Gebäudes, kann man erkennen, dass einige Eigentümer den Zustand eher kritisch betrachten.

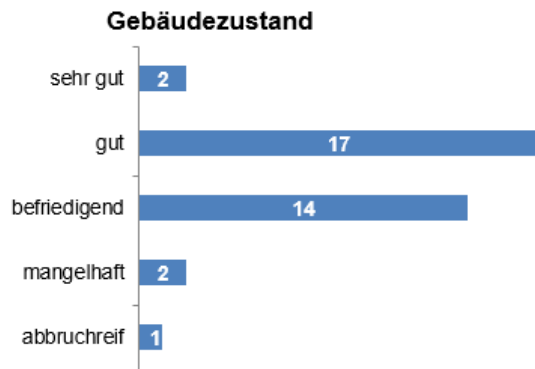
Rund die Hälfte der Befragten (53%) gaben an, dass sich ihr Gebäude in einem sehr guten bis guten Zustand befindet. Etwa ein Drittel (39 %) gab ihrem Gebäude eine befriedigende Gesamtnote. 8 % der Befragten gaben an, dass sich das Gebäude in einem mangelhaften bzw. abbruchreifen Zustand befindet.

Einige der Eigentümer erkennen die Mängel an den Gebäuden. Jedoch nehmen auch einige Eigentümer den durchaus schlechten Zustand des Gebäudes wahr.

Auffallend ist, dass das Ergebnis der Selbsteinschätzung der Bewohner bzw. Eigentümer teilweise deutliche Abweichungen im Hinblick auf die Bestandsaufnahme aufweist. Die Einzelauswertung der Bestandsaufnahme ergab, dass 92 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet erkennbare bis schwerwiegende Mängel aufweisen und renovierungsbedürftig sind. Es handelt sich vorwiegend um Baumaßnahmen mittleren, aber auch erhöhten Umfangs. Sofern die eigenen Mittel der Befragten unzureichend sind, wird häufig über solche Mängel hinweggesehen. Auch dürften im Bereich der Energieeffizienz vorhandene Mängel vielfach nicht erkannt worden sein.

Insgesamt wird deutlich, dass es einen großen Sanierungsrückstau in der Gebäudesubstanz gibt. Es besteht dringender Handlungsbedarf auch auf Seiten der Gemeinde, wenn es um die Unterstützung solcher Sanierungsvorhaben geht.

Abbildung 12: Diagramm Eigentümerbefragung Gebäudezustand



Quelle: KE Auswertung

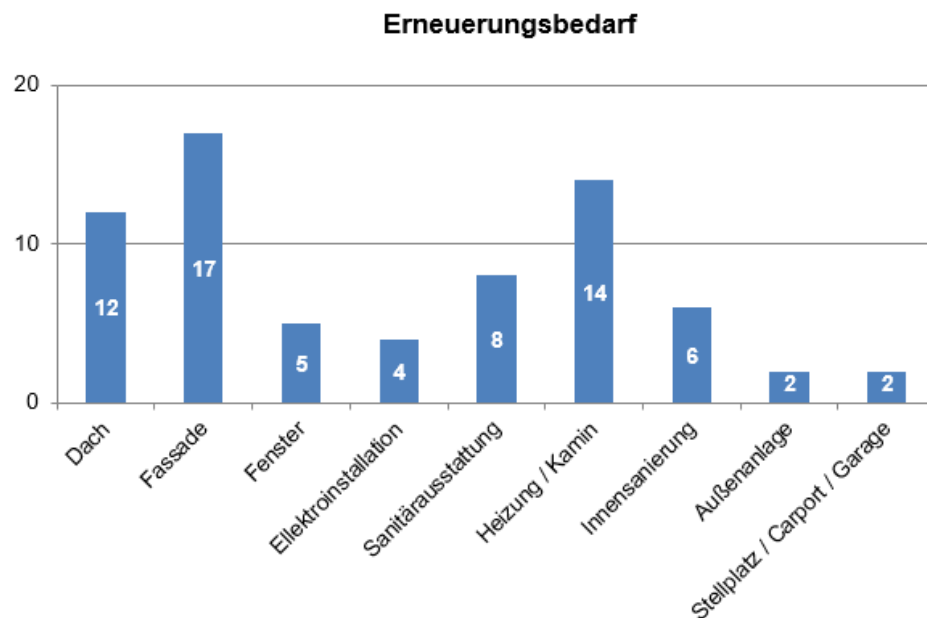
Bezugnehmend auf den Gebäudezustand, wurden die Eigentümer gebeten ihre Angaben deutlich zu differenzieren. Die Eigentümer haben den Zustand der einzelnen Gewerke beurteilt und somit den notwendigen Erneuerungsbedarf differenziert.

Die am häufigsten genannten Mängel beziehen sich auf folgende Gewerke:

- o Dach
- o Fassade
- o Heizung / Kamin

33

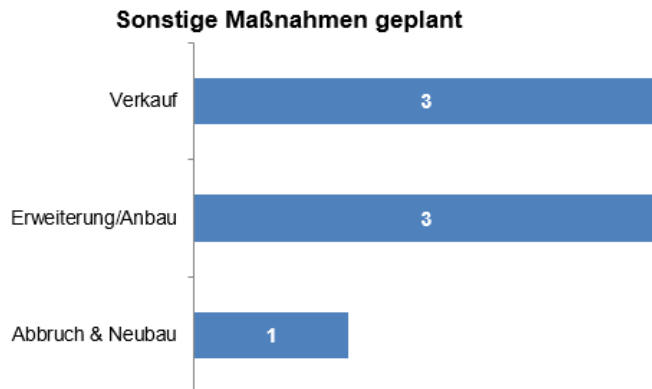
Abbildung 13: Diagramm Eigentümerbefragung Erneuerungsbedarf



Quelle: KE Auswertung

Die Befragten haben zudem weitere Maßnahmen geplant. Drei Eigentümer denken über einen Verkauf nach. Drei weitere Eigentümer möchten gerne Anbauen bzw. eine Gebäudeerweiterung vornehmen. Ein Eigentümer denkt über einen Abbruch mit anschließender Neubebauung nach.

Abbildung 14: Diagramm Eigentümerbefragung Sonstige Maßnahmen



Quelle: KE Auswertung

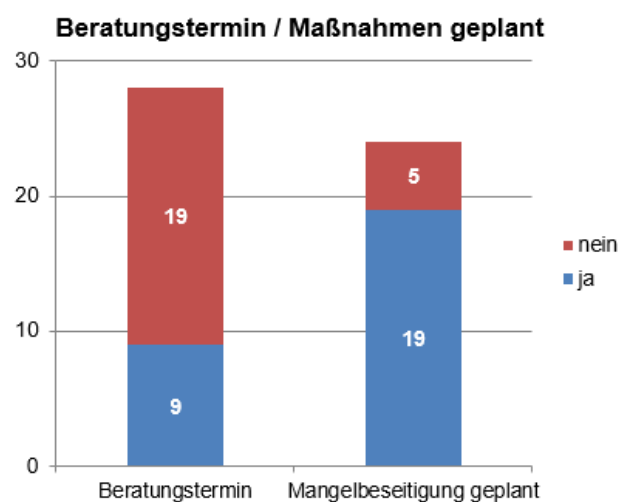
Mitwirkungsbereitschaft

Knapp 80% der Befragten (19 Eigentümer) im Untersuchungsgebiet planen eine Maßnahme am Gebäude. Innerhalb des Sanierungszeitraums von acht Jahren besteht eine hohe Chance, dass weitere private Maßnahmen folgen werden, da aus der Erfahrung erfolgreiche Sanierungen im Gebiet weitere Anwohner animieren, ihr Gebäude zu modernisieren.

34

Bereits zum heutigen Zeitpunkt wünschen 19 Personen (68 %) einen Beratungstermin. Auch dies ist zu Beginn der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme eine sehr gute Quote. Man geht davon aus, dass weitere Beratungstermine im Laufe des Durchführungszeitraums stattfinden.

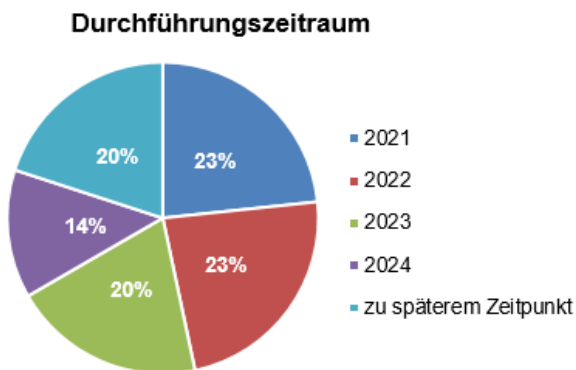
Abbildung 15: Diagramm Eigentümerbefragung Mitwirkungsbereitschaft



Quelle: KE Auswertung

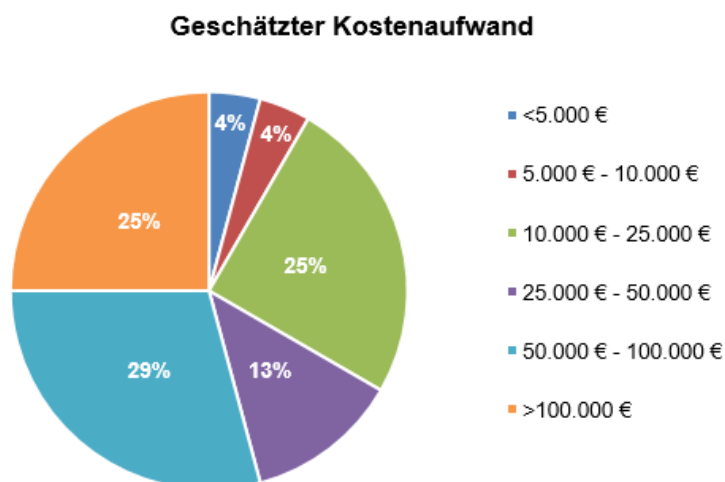
Nachfolgend sind Statistiken zum Durchführungszeitraum und dem geschätzten Kostenaufwand der Maßnahmen dargestellt:

Abbildung 16: Diagramm Eigentümerbefragung Durchführungszeitraum



Quelle: KE Auswertung

Abbildung 17: Diagramm Eigentümerbefragung geschätzter Kostenaufwand

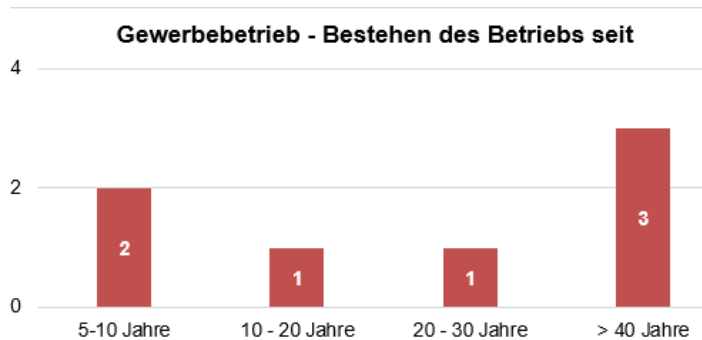


Quelle: KE Auswertung

Gewerbebetrieb

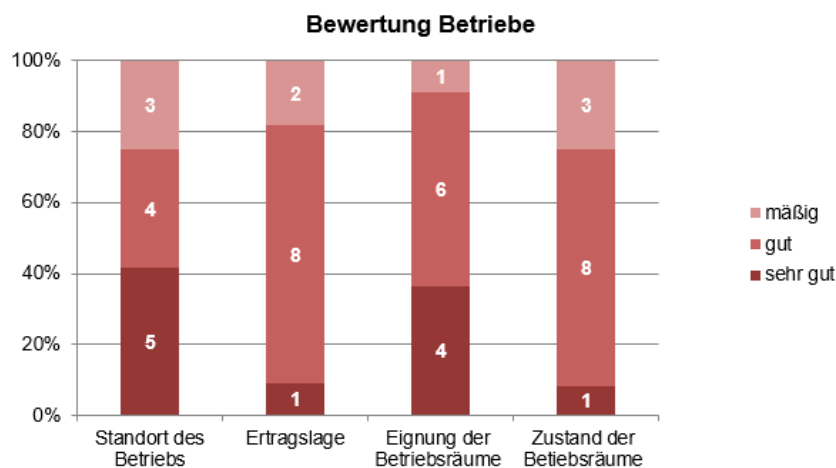
Die nachfolgenden Diagramme spiegeln die Rückmeldung der Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet wieder. Insgesamt sind elf Fragebögen hierzu eingegangen.

Abbildung 18: Diagramm Eigentümerbefragung Alter Betrieb



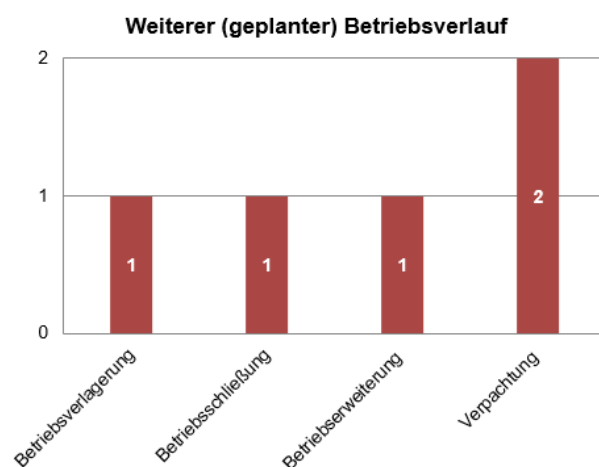
Quelle: KE Auswertung

Abbildung 19: Diagramm Eigentümerbefragung Bewertung Betrieb



Quelle: KE Auswertung

Abbildung 20: Diagramm Eigentümerbefragung Geplanter Betriebsverlauf



Quelle: KE Auswertung

3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Juni / Juli 2020 die relevanten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 und § 139 BauGB am Verfahren beteiligt. Insgesamt wurden 19 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Es gab einen Rücklauf von 15 Trägern (ca. 80 %).

Grundsätzliche Einwendungen und Bedenken wurden nicht angebracht. Anregungen und Hinweise werden im Zuge der weiteren Durchführung berücksichtigt. Zukünftige Sanierungsvorhaben werden mit den tangierten Trägern abgestimmt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Behörde	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
Netze BW GmbH Region Nordbaden 27.07.2020	Das Untersuchungsgebiet ist mit elektrischer Energie versorgt. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen . Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Keine weitere Bedenken und Anregungen.
Polizeidirektion Pforzheim 03.07.2020	Aus verkehrspolizeilicher Sicht spricht derzeit nichts gegen das Vorhaben der Sanierung „Ortsmitte“ in Birkenfeld.
Stadtverwaltung Neuenbürg 23.06.2020	Die Belange der Stadt Neuenbürg werden nicht berührt. Anregungen und Bedenken werden deshalb nicht vorgetragen.
Gemeindeverwaltung Keltern 02.07.2020	Es werden keine Vorhaben und auch Planungen durchgeführt, die für die Sanierung von Bedeutung sind.
Gemeindeverwaltung Straubenhardt 08.07.2020	Die Belange der Gemeinde Straubenhardt sind hiervon nicht berührt. Keine Anregungen oder Bedenken.
Regionalverband Nordschwarzwald 16.07.2020	Das Gebiet ist im Regionalplan 2015 als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Der Regionalplan wird fortgeschrieben. Derzeit liegt kein Fortschreibungsentwurf vor. Es werden keine Anregungen vorgetragen.

Landratsamt Enzkreis 16.06.2020	<u>Umweltamt</u> Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten: Das Vorhaben liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Bereichsweise existieren jedoch Schichtwässer, die bei möglichen Aushubmaßnahmen zu Erfordernis einer Grundwasserhaltung führen können, für die jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Enzkreis zu beantragen wäre. Im geplanten Sanierungsgebiet existieren 3 Grundstücke, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt werden und orientierend zu untersuchen sind. Es handelt sich um die Grundstücke im Kirchweg 4, in der Hauptstraße 11 und am Marktplatz 7. Sollten auf diesen Grundstücken bauliche Tätigkeiten geplant sein, ist die Fläche vorab orientierend zu erkunden. Des Weiteren wird das Grundstück in der Zeppelinstraße 5 im Bodenschutzkataster geführt. Dies bedeutet, dass bei Eingriffen in den Untergrund anfallendes Bodenmaterial ordnungsgemäß entsorgt werden muss. Dies kann in einer Verwendung an Ort und Stelle bestehen, bedarf aber der vorherigen Beprobung und Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Enzkreis. Eine einschränkungslose Verwendung ist daher nicht zulässig. Oberflächengewässer/Kommunale Abwasserbeseitigung: Im Sanierungsbereich sind in der amtlichen Gewässernetzkarte keine Oberflächengewässer ausgewiesen. <u>Amt für Baurecht</u> Die Aktivierung innerörtlicher Potentiale wird aus bauleitplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. <u>Amt für Naturschutz</u> Das betroffene Gebiet befindet sich vollständig im Innenbereich und Schutzkulissen sind keine vorhanden. Unter Beachtung des Artenschutzes bei Maßnahmenumsetzung bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben. <u>Verkehrsamt</u> Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwendungen. Es wird empfohlen, die Bushaltestellen barrierefrei auszubauen, sowie für den Fußgängerverkehr ausreichend breite Seitenraumflächen zu gewährleisten. Behindertenbeauftragte: Es bestehen keine Einwendungen.
---	--

	Es wird empfohlen, die Bushaltestellen barrierefrei auszubauen sowie für den Fußgängerverkehr ausreichend breite Seitenraumflächen zu gewährleisten. Es wird dennoch auf Folgendes hingewiesen: - Herstellung von Barrierefreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr - Schaffung durchgängiger, barrierefreier Wegeketten - Parkmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung - Barrierefreie öffentliche Toiletten / „Toilette für Alle“ am Marktplatz <u>Amt für nachhaltige Mobilität</u> Nach Durchsicht des Abgrenzungsplans wird aus straßenbaulicher Sicht die Prüfung und ggf. Berücksichtigung folgender Punkte empfohlen: Klassifizierte Straßen: Im geplanten Sanierungsgebiet befinden sich die L 565, die K 4571 sowie die K 4540. Die klassifizierten Straßen dienen überwiegend dem zwischen- und überörtlichen Verkehr innerhalb des Enzkreises. Bei der Gestaltung dieser Straßenzüge ist daher die Verbindungsfunktion zu gewährleisten. ÖV: Der Buslinienverkehr verläuft auf folgenden Straßen: Gräfenhauser Straße, Baumgartenstraße, Hauptstraße, Kirchweg und Kirchgartenstraße. Es wird gebeten darauf zu achten, dass der Buslinienverkehr auch im Begegnungsfall verkehrssicher abgewickelt werden kann. Die hierfür notwendige Fahrbahnbreite beträgt 6,5 m, mindestens jedoch 6,00 m. Es wird weiterhin empfohlen, die im Sanierungsgebiet liegenden Haltestellen ggf. barrierefrei umzugestalten. Neben dem barrierefreien Zugang sollte ein besonderes Augenmerk auf die Verknüpfung ÖV und Fahrrad gelegt werden. Hierzu zählen attraktive Fahrradabstellmöglichkeiten. Radverkehr: Das von der Gemeinde vorliegende Radverkehrskonzept weist innerhalb des Sanierungsgebietes Radrouten sowie entsprechende Maßnahmenblätter zur Verkehrssicherung und Attraktivierung des Radverkehrs auf. Auf der Grundlage des von der Gemeinde vorliegenden Konzeptes wurde für das kreisweite Radverkehrskonzept das Prüfnetz und darauf aufbauen ein entsprechendes Maßnahmenkataster entwickelt. Das Radverkehrskonzept befindet sich derzeit noch in Bearbeitung, wird jedoch voraussichtlich bis Ende 2020 fertig gestellt. Es wird empfohlen, zenturnah die Möglichkeit von Fahrradabstellanlagen zu prüfen.
--	---

	Fußgängerverkehr: Breite Seitenraumflächen sollten für den Fußgängerverkehr zur Verfügung stehen. Verkehrssichere, barrierefreie Querungen der klassifizierten Straßen – vorzugsweise mit differenzierter Bordhöhe – sind zu gewährleisten. Es wird empfohlen, die Seitenraumgestaltung insbesondere im Bereich der örtlichen Geschäfte auf die Geschäftsnutzung abzustimmen. Die Anordnung von Baumpflanzungen ist wünschenswert. Ruhender Verkehr: Es wird empfohlen, die derzeitige Parksituation (Anwohnerparken, Kundenparkplätze, Ladezonen) zu analysieren, um den notwendigen Handlungsbedarf zu ermitteln. Breitband: Nach Prüfung des vorgelegten Abgrenzungsplans wird aus Sicht des Zweckverbands Breitband die Prüfung und ggf. Berücksichtigung folgender Punkte empfohlen: - Gegen die vorgenannten Planungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken und Einwendungen. - Das aktuelle Förderrecht des Breitbandausbaus gewährt aufgrund der aktuellen Versorgungslage im geplanten Sanierungsgebiet keinen flächendeckenden FTTB-Ausbau. Lediglich in wenigen Teilbereichen ist dies möglich. Wir bitten deshalb darum, die Verlegung von Breitbandinfrastruktur in diesem Bereich bei den Planungen angemessen zu berücksichtigen und diese mit der Geschäftsstelle des Zweckverbands abzustimmen.
Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 2 – 29.06.2020	Es wird um Übersendung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, einen Auszug aus der Niederschrift des Gemeinderats über den Satzungsbeschluss mit einer Begründung der Satzung unter Beachtung von §142 Abs. 4 BauGB, den Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung und den Abschlussbericht der VU gebeten. Es bestehen gegen die Ausweisung eines Sanierungsgebiets keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit den Vorbereitenden Untersuchungen Entscheidungsgrundlagen für die Wahl des richtigen Sanierungsverfahrens zu erarbeiten sind. Alle Grundstücke müssen dem Grundbuchamt zum Eintrag des Sanierungsvermerks mitgeteilt werden. Früher war im Rahmen des Anzeigeverfahrens von einer Gemeinde ein Bericht über die Gründe beizufügen, welche die förmliche Festlegung des sa-

	nierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigten. Der Wegfall des Anzeigeverfahrens entbindet die Stadt nicht von der Pflicht, in darlegbarer Weise die Gründe zu prüfen, welche die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebietes rechtfertigen. Es wird empfohlen, im Rahmen der VU, in der auch die einzelnen Gebäude und ihre Nutzungen ermittelt werden, die geforderte Stellplatzbedarfsberechnung zu erstellen.
Deutsche Telekom 23.07.2020	Angaben über notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können erst dann gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechenden Erläuterungen vorliegen. Sollten sich während der Baudurchführung ergeben, dass Linien der Telekom nicht mehr zur Verfügung stehen, sind diese durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten zu erstatten.
Unitymedia / Vodafone 25.06.2020	Es bestehen keine Einwände. Neu- und Mitverlegungen sind nicht geplant. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Bitte die Kabelschutzanweisung beachten. Sollten sich aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Vodafone BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.
Landesamt für Denkmalpflege Im Regierungspräsidium Stuttgart 14.08.2020	Im Sanierungsgebiet befinden sich nachfolgende Kulturdenkmale: - Dietlinger Straße 17, Gasthaus „zum Löwen“ - Hauptstraße 29, Bauernhaus, Backhaus - Hauptstraße 64, Wohnhaus, Fachwerkhaus - Hauptstraße 70, Altes Rathaus An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Archäologische Denkmalpflege Das Planungsgebiet betrifft Teile der historischen Ortsetters Birkenfelds. Mit dem Vorhandensein archäologischer Überreste aus den mittelalterlich bis frühneuzeitlichen Siedlungsphasen des Ortes muss im gesamten Gebiet gerechnet werden. Im Gebiet liegt außerdem der Bereich der Pfarrkirche. Künftige Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die

	Kostentragungspflicht liegt bei den Bauherren. Zur Klärung der Rahmbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Maßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchung ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.
Abwasserverband „Oberes Pfingz- und Arnbachtal“ 19.06.2020	Der Abwasserverband bedankt sich für die Anhörung. Da keine Auswirkungen auf das Verbandsgebiet erkennbar sind (das beschriebene Untersuchungsgebiet entwässert Richtung Pforzheim/Enztal) wird das Vorhaben einfach zur Kenntnis genommen.
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 5 (Störfallbetriebe) 02.07.2020	Aus störfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Sanierung „Ortsmitte“ in Birkenfeld. Es liegen auch keine Informationen bezüglich Vorhaben oder Planungen der ansässigen Störfallbetriebe vor, die für die Sanierung des Gebiets von Bedeutung sind. Bei den ansässigen und betrachteten störfallrelevanten Firmen handelt es sich um Enayati GmbH und Co. KG und Inovon GmbH und Co. KG in Birkenfeld.
Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 14.07.2020	Es gibt keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können. Geotechnik: Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation und der Rötton-Formation (beide Oberer Buntsandstein) sowie der Unterer Muschelkalks. Diese werden lokal von quartären Lockergesteinen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffrigen Verwitterungsbodens im Bereich der quartären Lockergesteine ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violethorizonte enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Verkarstungserscheinungen sind insbesondere im nordwestlichen Perimeter des Plangebietes nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 verwiesen und im Einzelfall

	die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Boden Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken. Mineralische Rohstoffe Es sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen Grundwasser Es sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Geotopschutz Im Sanierungsgebiet sind die Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.
--	--

4 Zusammenfassung Bestandsaufnahme

4.1 Zusammenfassung der Mängel

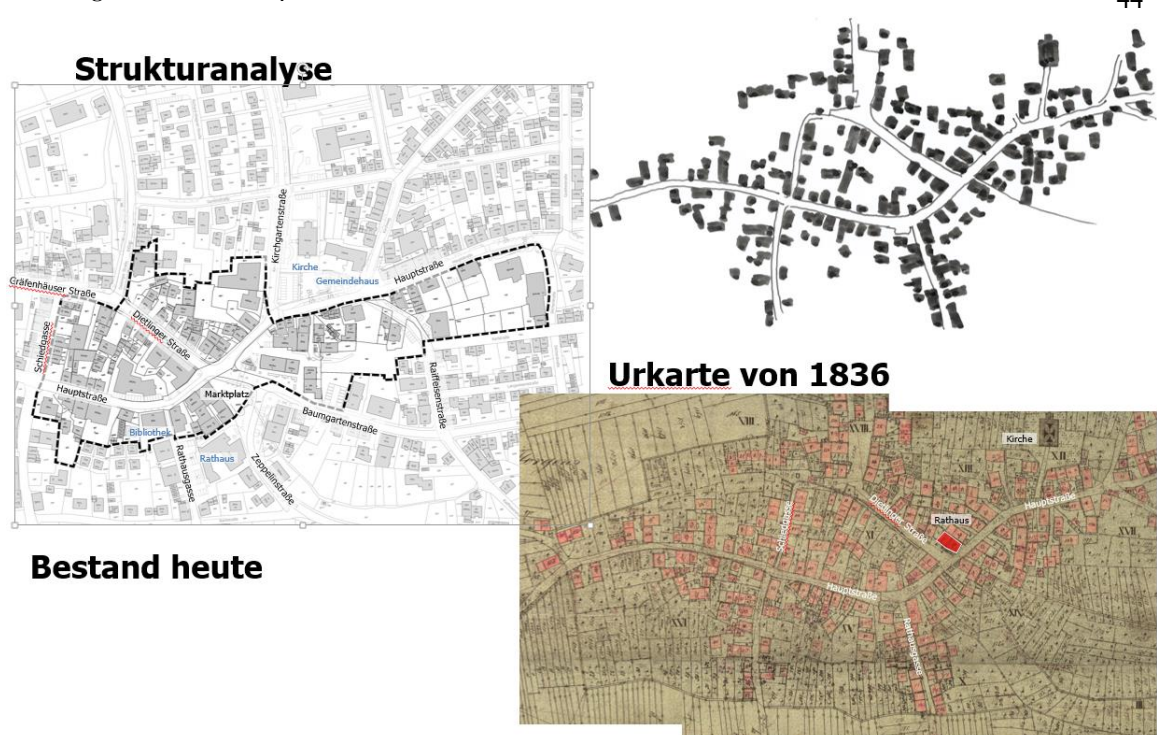
Die Bestandsaufnahme ergab im Wesentlichen folgende Mängel:

- Gebäudebestand mit baulichen und funktionalen Defiziten
- Ca. 92 % der Gebäude weisen Mängel auf.
- Bei ca. 55 % der Gebäudesubstanz besteht energetischer Sanierungsbedarf.
- Baulücken / heterogene Rückbereiche / Nachverdichtungspotenziale
- Leerstehende bzw. untergenutzte Gebäude
- Verkehrliche Belastung der Ortsmitte (Durchgangsverkehr)
- Belastung des öffentlichen Raums durch ruhenden Verkehr

4.2 Konzeptidee zur Neuordnung

[Grundlage: KE-Bestandsanalyse, -auswertung und Handlungsempfehlungen im Rahmen „Gesamtstrategie zur Innenentwicklung und Entwicklungsstrategie Ortsmitte Birkenfeld“, 2017/2018]

Abbildung 21: Strukturanalyse



Die Gegenüberstellung der Ortsstruktur 1836 (Urkarte) und dem heutigen Kataster zeigt die starke Übereinstimmung hinsichtlich der räumlichen Signifikanz der Hauptstraße mit überwiegend straßennahen giebelständigen Gebäudestrukturen. Der Ort hatte seine Hauptausrichtung entlang der Ost-West-Achse. Die Kirche befindet sich eher abgesetzt am Ortsrand.

Das heutige Kataster weist mit der Kirchgartenstraße und den angrenzenden Quartieren mitsamt öffentlichen Einrichtungen die hinzugekommene Nord-Süd-Achse als zusätzliche räumlich-funktionale Komponente auf.

Bei der räumlichen Analyse der Ortsstruktur stellt sich nun die Frage, wie mit den räumlich-funktionalen Prägungen des Ortes durch die beiden Hauptrichtungen „Ost-West-Achse“ und „Nord-Süd-Achse“ umgegangen werden kann im Hinblick auf die Stärkung und weitere Entwicklung der Ortsmitte.

Die folgenden Darstellungen zeigen den Konzeptansatz mit den Themen

- Nutzung
- Mobilität
- Freiraum
- Quartiersbildung

und Illustrationen zum Gesamtkonzept.

Abbildung 22: Konzeptskizze

45



Die „Konzeptskizze“ veranschaulicht die beiden Hauptrichtungen „Ost-West-Achse“ und „Nord-Süd-Achse“. Sie bilden das Grundgerüst der räumlich-funktionalen Gliederung zur Stärkung vorhandener Nutzungsstrukturen und zur Herausbildung zukunftsfähiger Quartierscluster.

Die „Nord-Süd-Achse“ Kirchgartenstraße bis Marktplatz bleibt in ihrer Prägung das Band öffentlicher und kirchlicher Einrichtungen und soll an Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum weiter gewinnen.

Die neue „Ost-West-Achse“ Gräfenhäuser Straße/Dietlinger Straße/Baumgartenstraße ist als Verkehrsader mit frequentierten Geschäftslagen weiterhin das Versorgungszentrum des Ortes.

Die Hauptstraße in ihrer Form ist das Bindeglied zum „Alten Ort“ und soll dafür eine eigencharakteristische Gestaltung erhalten.

Die Analyse der vorhandenen Nutzungsstruktur führt zur vorliegenden Darstellung. Hier werden Schwerpunktnutzungen mit lagebezogener Zuordnung herausgearbeitet, die in noch folgenden Untersuchungsschritten zu konkretisieren sind.

Wesentliche Ziele sind, das Wohnen in der Ortsmitte durchgehend zu stärken und neue Wohntypologien zu ermöglichen.

Die Einzelhandelslagen sollen kompakt gehalten werden und wie auch die öffentlichen Einrichtungen in kurzer Entfernung zum Ortsmitte-Wohnen angeboten werden.

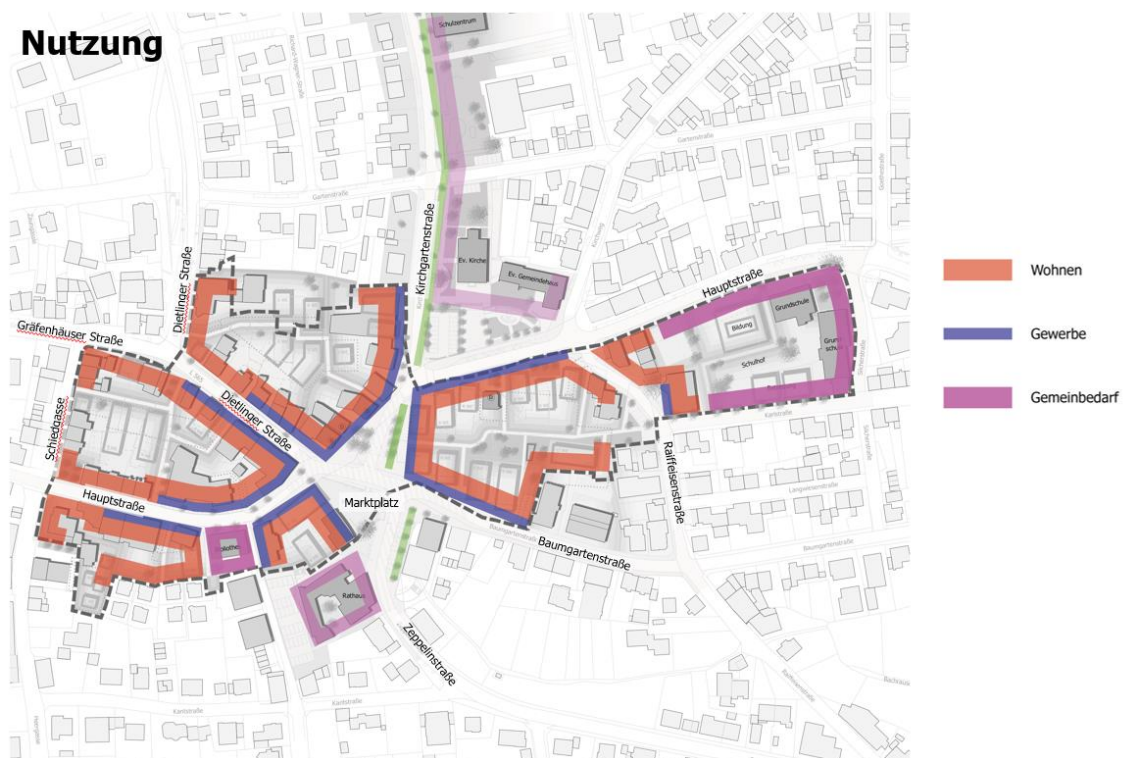
Die Abbildung zur Mobilität illustriert die Erreichbarkeit der Ortsmitte für die verschiedenen Verkehrsarten ohne abschließende Priorisierung. Diese soll auf der Grundlage eines Verkehrskonzepts erfolgen, welches noch erarbeitet werden muss.

Durchwegungen abseits der Verkehrsachsen ermöglichen vertraute und sichere Abkürzungen und erhalten die Typologie des Ortes.

Welche Größe einem Quartier zugrunde gelegt wird entscheidet über mögliche Nutzungen, die Art der Bebauung, das Maß an „Öffentlichkeit“ oder „Privatheit“ und damit über den jeweiligen Charakter. Die Quartierszuschnitte werden in einem mittel- bis langfristigen Prozess mit den beteiligten Eigentümern zu fassen und zu gestalten sein.

Intakte Quartiere zeichnen sich neben kurzen Wegen zum Versorgungsangebot auch durch qualitätsvolle Freiräume im Innenquartier (privat), wie auch im öffentlichen Raum der Straße und Plätze aus.

Abbildung 23: Nutzung



47

Abbildung 24: Mobilität

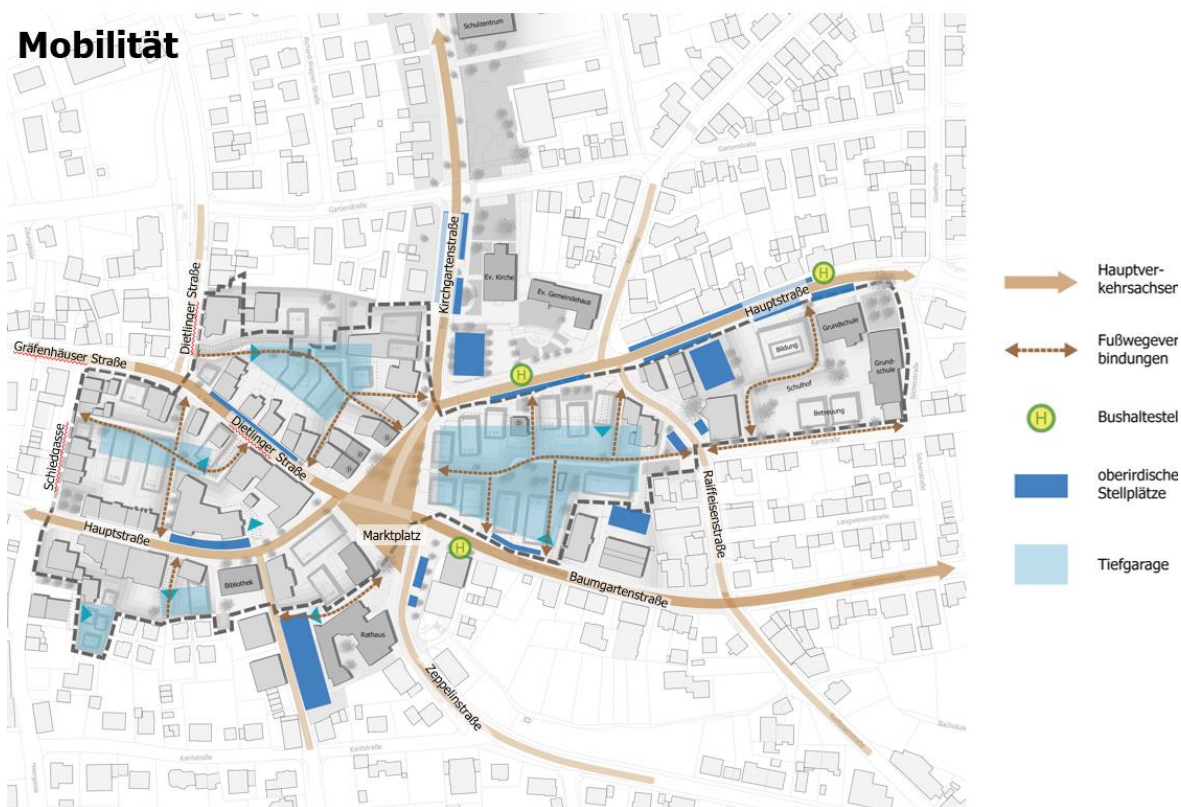
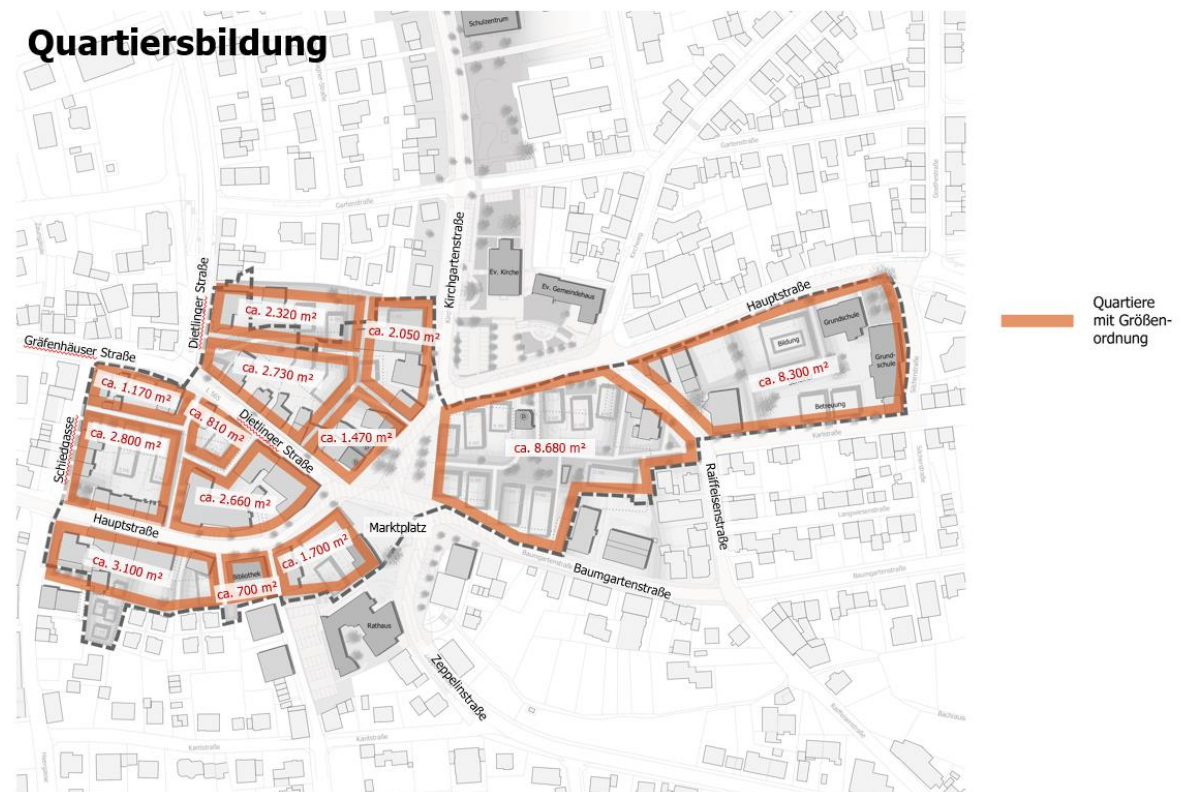


Abbildung 25: Freiraum



48

Abbildung 26: Quartiersbildung



4.3 Neuordnungskonzept

Die Ziele der Neuordnung leiten sich aus der Entwicklungsstrategie Ortsmitte / Städtebaulicher Rahmenplan ab und werden nach Quartiersbereichen gegliedert.

Gebäude

-  Gebäudebestand
-  Gebäudebestand ortsbildprägend
-  Neuordnungspotenziale (ca. 170 WE)
-  Abbruch
-  Tiefgarage

Verkehr

-  Straßenraum
-  Fußwegeverbindung/
Gehwegbereich
-  Straßenraum mit
reduzierter Geschwindigkeit
-  Verkehrsberuhigter Straßenraum
-  Platzbereich
-  Parkierung

Freiflächen

-  Private Grünfläche
-  Frei- und Grünraum
-  Pflanzstrukturen

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 77.419 m²

**Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte"**

Neuordnungskonzept

0 5 10 20 50
Maßstab 1:1.500 (DIN A3)
Stuttgart
30.10.2020
Curre / Keilbach

4.3.1 Quartier Hauptstraße/Baumgartenstraße/Raiffeisenstraße

Abbildung 28: Quartier Hauptstraße/Baumgartenstraße/Raiffeisenstraße (ehemaliges „Dittus-Areal“)



51

- Schwerpunktnutzungen Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung mit Quartiersgarage (öffentlich/privat)
- Freiraumgestaltung mit Fußwegeführung im Quartier
- Verkehrsberuhigung Abschnitt Hauptstraße, Verschwenk Einmündung in Dietlinger Straße/Baumgartenstraße, Parkierungsschwerpunkt
- geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen L 565 Dietlinger Straße/Baumgartenstraße
- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Bepflanzung, Möblierung etc.)
- Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand
- Neubaumaßnahmen in ortsverträglicher Dimension und Formensprache



4.3.2 Quartier Hauptstraße/Silcherstraße/Karlstraße

Abbildung 29: Quartier Hauptstraße/Silcherstraße/Karlstraße („Bildungscampus Ortsmitte“)



52

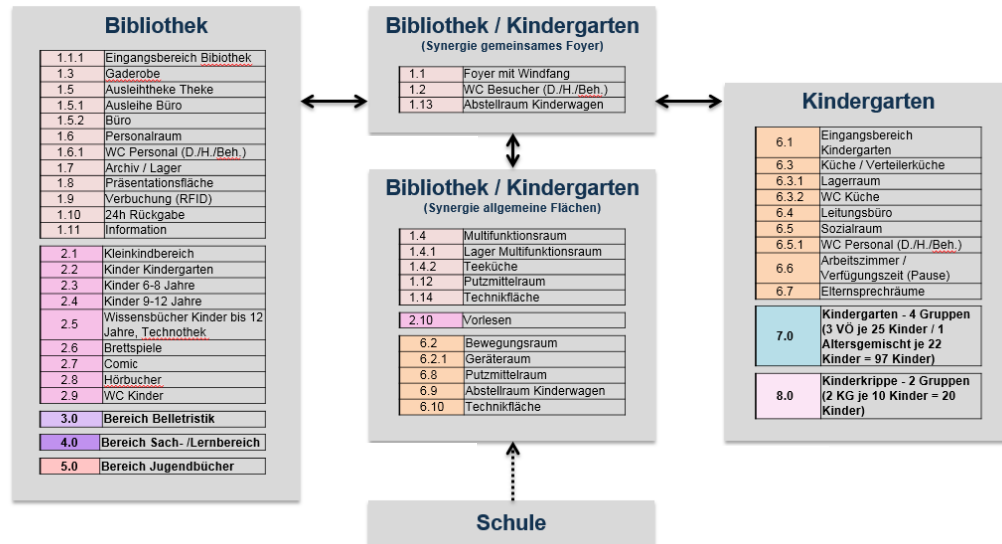
- Schwerpunktnutzungen öffentliche Einrichtungen Bildung und Betreuung mit ansprechender Freiraumgestaltung und guter Einbindung an die Umgebung
- Verkehrssichere Erreichbarkeit für Langsamverkehre



Abbildung 30: Vorbereitung, Dokumentation und Wettbewerbsergebnis Planungswettbewerb Neubau Bibliothek / Kindergarten

Synergie Bibliothek / Kindergarten

Funktionszusammenhang der Einrichtungen



1. Preis KLINKOTT Architekten, Karlsruhe



4.3.3 Parkdeck Zeppelinstraße

Abbildung 31: Parkdeck Zeppelinstraße



54

- Mobilitätsmodul mit mind. 75 Stellplätzen / Verbindung Ortsmitte-Bahnhof



4.3.4 Quartier Gräfenhäuser Straße/Dietlinger Straße/Hauptstraße

Abbildung 32: Quartier Gräfenhäuser Straße/Dietlinger Straße/Hauptstraße



55

- Schwerpunktnutzung Wohnen, ergänzend Einzelhandel und Dienstleistung
- Gebäudemodernisierungen, Quartiersentkernung und Neuordnung
- Gestaltung hochwertiger Quartiersinnenbereiche mit Wohnumfeldqualität



4.4 Maßnahmenkonzept

Das aus der Bestandsanalyse und den Neuordnungszielen entwickelte Maßnahmenkonzept dient als Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Neuordnung bzw. Entwicklung des Untersuchungsgebiets.

Weiterhin dient es als Basis zur Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfs.

Sanierungsziele Gesamtgebiet

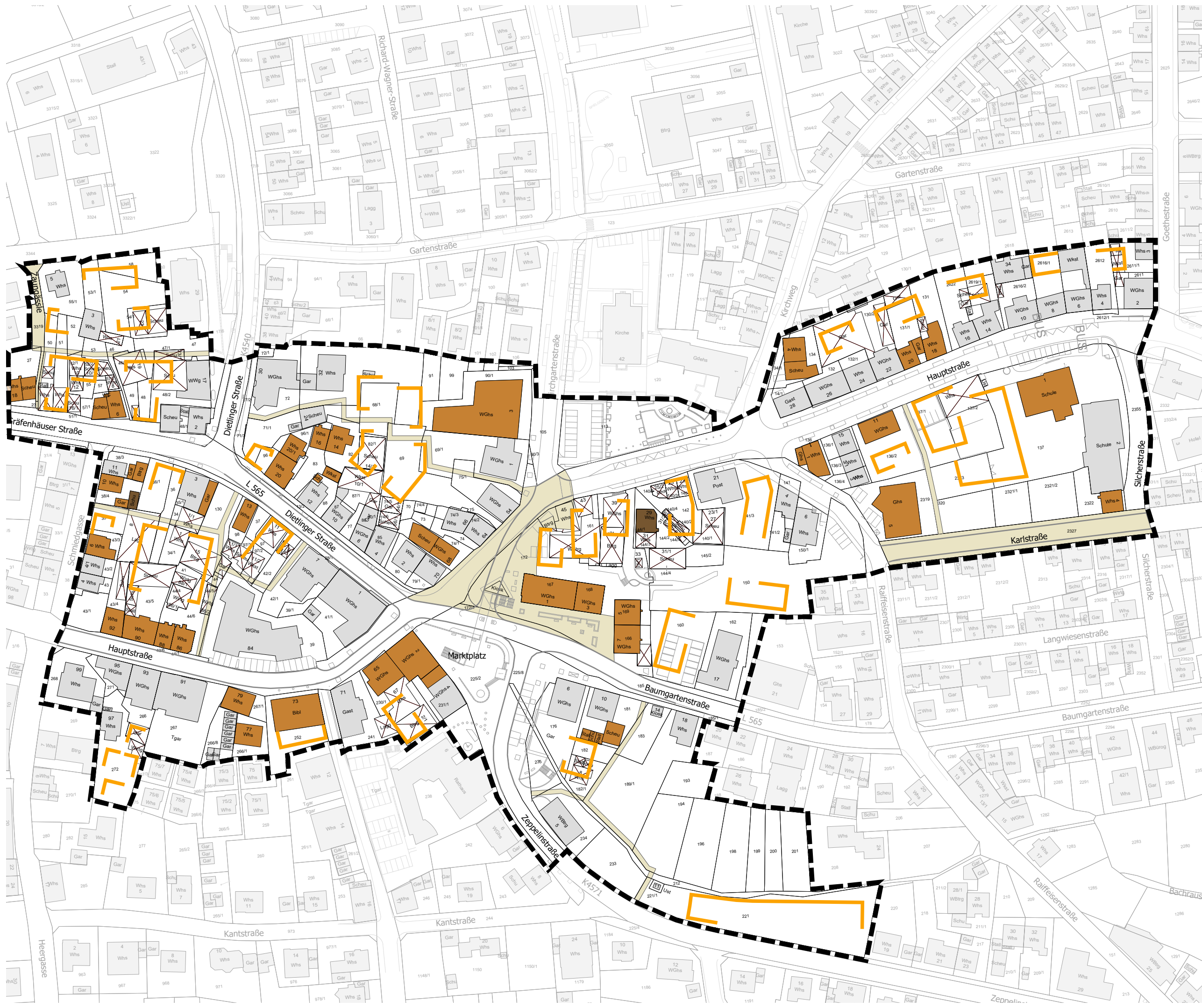
Auf Grundlage der Bestandsanalyse lassen sich die folgenden Sanierungsziele formulieren:

- Etablierung robuster Quartiersstrukturen für vielfältige Nutzungen / Stärkung der Ortsmittenfunktion
- Aktivierung vorhandener innerörtlicher Wohnbaupotenziale für alle Generationen
- Schaffung von barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum
- Erhöhung der Wohnumfeldqualität
- Schaffung sozio-kultureller Einrichtungen / „Bildungscampus Ortsmitte“
- Stärkung der Einzelhandelsstruktur / Sicherung Nahversorgung
- Sicherung gewerblicher Strukturen
- Gestalterische und energetische Aufwertung des Gebäudebestands durch Modernisierungsmaßnahmen
- Gestaltung qualitätsvoller Grün- und Freiraumstrukturen
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Neu-/ Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen
- keine Vergnügungsstätten (z. B. Wettbüros, Spielcasinos, ...) im Ortskern

56

Maßnahmenkategorien

- Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäudesubstanz, einschließlich energetischer Maßnahmen
- Neuordnung durch Abbruch und Neubau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnformen und nachhaltiger Versorgungsinfrastruktur
- Gestaltung von Freiflächen und Verkehrsanlagen / Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Herstellung öffentlicher Stellplätze
- Ergänzungen Fuß- und Radwegeverbindungen
- Gestaltung begrünter Quartiersinnenbereiche
- Neubau Bibliothek / Kindergarten



- Gebäude**
- Neuordnungspotenziale
 - Abbruch (Anzahl: 45 Gebäude)
 - Modernisierungsbedarf (Anzahl: 50 Gebäude)
 - Erhöhter Modernisierungsbedarf (Anzahl: 3 Gebäude)

Verkehrs- und Freiflächen

Gestaltung von Freiflächen und Verkehrsanlagen: 4.792 m²

Zentraler Bereich Hauptstraße : 2.216 m²

Karlstr.: 1.211 m²

Fußwege ges.: 1.365 m²

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 77.419 m²

**Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte"**

Maßnahmenkonzept

0 5 10 20 50

Maßstab 1:1.500 (DIN A3)

Stuttgart
30.10.2020

Curre / Keilbach

4.5 Das Gebiet „Ortsmitte“ im Fokus der Wohnraumoffensive

Im Sinne der dringend erforderlichen Bereitstellung von zentrumsnahe und auch bezahlbarem Wohnraum, mit guter Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz und eingebunden in die vorhandene öffentliche Infrastruktur, erfüllt das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ wesentliche Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Neben ca. 56 Wohneinheiten durch Modernisierung im Bestand, ca. 170 Wohneinheiten durch Nachverdichtung und ca. 22 Wohneinheiten durch Aktivierung und Modernisierung von Leerstand, lassen sich maßgebliche Potenziale der Wohnraumbereitstellung aktivieren.

Somit ist innerhalb eines mittel- bis langfristigen Zeithorizonts für den Gesamtbereich ein abgeschätzter Einwohnerzuwachs von bis zu 450 Einwohnern zu erwarten.

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 77.419 m²

Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte"

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Neubau		10 Hauptstraße 45	6 WE	20 Dietlinger Straße 28/1	6 WE	30 Zeppelinstraße 8	3 WE	34 Hauptstraße 29	1 WE	Modernisierung 22 Modernisierungen im Untersuchungs- gebiet		
1	Goethestraße 3	2 WE	11 Hauptstraße 56	9 WE	21 Dietlinger Straße 28/2	6 WE	41 Grafenhäuser Straße 10/11	6 WE	35 Hauptstraße 86		3 WE	
2	Hauptstraße 8	1 WE	12 Hauptstraße 67	4 WE	22 Dietlinger Straße 11	4 WE	42 Zaungässle 2	2 WE	36 Hauptstraße 88		1 WE	
3	Hauptstraße 14/16	2 WE	13 Hauptstraße 73	6 WE	23 Dietlinger Straße 15	9 WE	43 Dietlinger Straße 23	4 WE	37 Hauptstraße 90		1 WE	
4	Hauptstraße 18/20	4 WE	14 Hauptstraße 97	4 WE	24 Gräfenhäuser Straße 5	3 WE	44 Heubuckelweg 3	8 WE	38 Hauptstraße 92		2 WE	
5	Hauptstraße 24	3 WE	15 Baumgartenstraße 15	9 WE	25 Gräfenhäuser Straße 5/1	9 WE	Summe	170 WE	39 Schmiedgasse 6	3 WE	Summe	56 WE
6	Hauptstraße 11	2 WE	16 Baumgartenstraße 19	12 WE	26 Gräfenhäuser Straße 4	2 WE	Aktivierung		40 Kirchgartenstraße 3	8 WE		
7	Hauptstraße 23/25	6 WE	17 Raiffeisenstraße 2	6 WE	27 Gräfenhäuser Straße 14/16	2 WE	31 Hauptstraße 15	1 WE				
8	Hauptstraße 39	6 WE	18 Dietlinger Straße 22	2 WE	28 Dietlinger Straße 19	6 WE	32 Raiffeisenstraße 3	1 WE				
9	Hauptstraße 43	9 WE	19 Dietlinger Straße 28	6 WE	29 Schmiedgasse 4	1 WE	33 Raiffeisenstraße 3/1	1 WE	Summe	22 WE	Summe gesamt	248 WE

5 Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Kostengruppe	Gesamt- kosten in T€	anfallend 2020 in T€	anfallend 2021 in T€	anfallend 2022 in T€	anfallend bis Ende BWZ in T€
AUSGABEN					
Vorbereitende Untersuchungen	14	14	0	0	0
Weitere Vorbereitung	100	20	20	20	40
Grunderwerb	1.000	0	0	500	500
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	3.285	110	100	154	2.981
Baumaßnahmen	3.132	60	250	1.150	1.672
Sonstige Maßnahmen	0	0	0	0	0
Vergütungen	100	20	20	20	40
Summe Ausgaben	7.691	224	390	1.844	5.233
EINNAHMEN					
Grundstückserlöse / sonstige Einnahmen	1.182	0	0	0	1.182
Summe Einnahmen	1.182	0	0	0	1.182
SALDO	6.509	224	390	1.844	4.051

6 Förderung

Über ein Programm der städtebaulichen Erneuerung sind die Kosten für folgende Maßnahmen zuwendungsfähig:

6.1 Ausgaben

Vorbereitung der Erneuerung

Maßnahmen zur Vorbereitung der Erneuerung, einschließlich Erstellung des Entwicklungskonzepts, sind auch dann zuwendungsfähig, wenn sie im Jahr vor der Aufnahme in ein Förderprogramm entstanden sind.

Grunderwerb

Der Grunderwerb im Sanierungsgebiet kann im Einzelnen erfolgen:

- als freihändiger Erwerb
- durch Vorkaufsrecht (§§ 24 ff BauGB)
- durch Übernahmeanspruch (§ 145 Abs. 5 BauGB).

Wesentlich dabei ist, dass die Gemeinde Grundstücke, die sie im Rahmen der Sanierung unter Einsatz von Sanierungsmitteln erwirbt und entsprechend dem Sanierungskonzept nicht für öffentliche Zwecke benötigt, wieder reprivatisiert bzw. einen Wertansatz bei den Einnahmen von 100 % für diese Grundstücke im Rahmen der Abrechnung berücksichtigt.

Zuwendungsfähig sind bis zur Höhe des Verkehrswertes bzw. des Wertes nach § 153 Abs. 3 BauGB die Kosten für den Erwerb sowie die Nebenkosten.

Kosten für Grunderwerbe sind auch dann zuwendungsfähig, wenn sie im Jahr vor der Programmaufnahme entstanden sind.

Ordnungsmaßnahmen

Bodenordnung

Die nach den Sanierungszielen erforderliche Neuordnung von Grundstücken ist zuwendungsfähig.

Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung

Die Zahl der Umzüge wird bestimmt durch die Zahl der in den für Abbruch vorgesehenen Gebäuden gelegenen Haushalte und Betriebe. Die Gemeinde soll die Betroffenen bei der Beschaffung von Ersatzwohnungen unterstützen. Der Aufwand für die Beschaffung von Ersatzwohnungen, wie z. B. die Beauftragung eines Maklerbüros, gehört ebenso zu den Ordnungsmaßnahmen wie die Kosten des Umzugs. Der Neubau von Ersatzwohnungen zählt zu den Baumaßnahmen.

Das BauGB gibt der Gemeinde grundsätzlich die Möglichkeit, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse vorzeitig aufzuheben, wenn dies im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gebietes notwendig ist. Für die dadurch entstehenden Vermögensnachteile ist den Betroffenen eine Entschädi-

gung in Geld zu leisten. Um die finanziellen Nachteile zu ermitteln, die sich aus der vorzeitigen Aufhebung eines Miet- und Pachtverhältnisses ergeben, muss die Differenz zwischen der marktüblichen und der tatsächlich gezahlten Miete im Sanierungsgebiet geschätzt werden.

Bei Wohnungen im Sanierungsgebiet wird angenommen, dass eventuelle Kündigungsfristen eingehalten werden, sodass hierfür keine Entschädigungsaufwendungen anfallen.

Betriebsverlagerungen können bis zu dem Betrag gefördert werden, der nach der „De-minimis-Regelung“ der EU wettbewerbsrechtlich unbedenklich ist.

Freilegung von Grundstücken

Die Beseitigung baulicher Anlagen ist nach § 147 BauGB eine Ordnungsmaßnahme. Die Gemeinde kann den Eigentümer zur Duldung des Abbruchs, aber nicht zur Durchführung zwingen. Sie kann ein Abbruchgebot aussprechen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Es muss ein Bebauungsplan vorhanden sein und die Modernisierung muss wegen der schlechten Beschaffenheit der Bausubstanz ausscheiden. Für die Bewohner muss Ersatzwohnraum zur Verfügung stehen; für Geschäftsräume muss erörtert werden, ob die Aufrechterhaltung des Betriebes an anderer Stelle wirtschaftlich sinnvoll ist.

Zuwendungsfähig sind die Abbruch- und Abräumkosten einschließlich Nebenkosten sowie die durch die Beseitigung baulicher Anlagen von der Gemeinde zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste.

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

62

Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen gehören nach § 147 BauGB ebenfalls zu den Ordnungsmaßnahmen. Unter die Erschließungsanlagen fallen dabei öffentliche Straßen, Wege und Plätze und dazu gehörende Grünanlagen sowie Parkieranlagen.

Die Kosten für die Herstellung und Änderung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie ebenerdigen Stellplätzen sind bis zu einem Betrag von 250,00 Euro je Quadratmeter zuwendungsfähig.

Die Kosten für eine Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkdecks sind bis zu einem Betrag von 15.000,00 Euro pro Stellplatz zuwendungsfähig.

Baumaßnahmen

Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum

Die Gemeinde kann für die Erneuerung von privaten Gebäuden einen Zuschuss gewähren. Voraussetzung dafür ist ein Vertrag, in dem die Maßnahmen und die Verpflichtungen des Eigentümers (Gestaltungsdetails) festgelegt werden. Der Kostenerstattungsbetrag kann bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die berücksichtigungsfähigen Kosten der baulichen Maßnahme sind zu 60 % zuwendungsfähig.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, sind zusätzlich 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Umnutzung von Altbauten zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die Umnutzung von Altbauten zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, z. B. Kindergärten, Altenbegegnungsstätten, Kommunale Verwaltungsgebäude etc. ist mit 60 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Beim Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sanierungsgebiet sind 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Wohnungsbau

In besonderen Fällen kann eine Zuwendung zu den Baukosten bis zu 20.000 € pro Wohnung gewährt werden.

Vergütungen

Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte sind zuwendungsfähig.

6.2 Einnahmen

63

Den zuwendungsfähigen Kosten sind die maßnahmenbedingten Erlöse entgegenzustellen. Sie werden zur Finanzierung der Kosten eingesetzt.

Grundstückserlöse

Veräußerungserlöse für Grundstücke, die im Rahmen der Sanierung erworben und gefördert wurden, sind zur Finanzierung der Sanierung wieder einzusetzen.

Wertansätze

Im Rahmen der Abrechnung ist für Grundstücke, die von der Gemeinde mit Sanierungsmitteln erworben wurden, ein Wertansatz von 100 % für privat-wirtschaftlich nutzbare Grundstücke bei den Einnahmen zu berücksichtigen.

Ausgleichsbeträge

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, müssen zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen Ausgleichsbeträge erhoben werden. Diese Einnahmen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Dafür entfällt die beim vereinfachten Sanierungsverfahren entstehende Erschließungsbeitragspflicht gem. § 127 BauGB für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen.

7 Sanierungsverfahren

7.1 Allgemeines

Für die Durchführung der Sanierung gibt es zwei unterschiedliche Verfahren, vereinfachtes und umfassendes Verfahren.

Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets muss sich die Gemeinde entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) für das Sanierungsverfahren entscheiden, welches die konkrete Situation im Sanierungsgebiet berücksichtigt.

7.2 Das vereinfachte Verfahren

Die Gemeinde muss gem. § 142 Abs. 4 BauGB das vereinfachte Sanierungsverfahren wählen, wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB) nicht erforderlich sind und die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Sanierungsziele ohne nachhaltige Eingriffe in die Bodenordnung (Umlegung, Erschließung, Grunderwerb) zu erreichen sind.

Die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sind nicht limitiert. Die Vorschrift des § 153 Abs. 1 BauGB, nach der Ausgleichs- und Entschädigungsleistung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durch den Wert begrenzt sind, der sich ohne Berücksichtigung von Werterhöhungen die lediglich durch die Aussicht auf Sanierung durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, ergibt, ist im vereinfachten Verfahren nicht anzuwenden.
- Die Versagung der Genehmigung von Kaufverträgen, bei denen der Grundstückswert den Anfangswert übersteigt ist nicht möglich (keine Preiskontrolle). 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 Verkehrswert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen werden Erschließungsbeiträge nach allgemeinem Städtebaurecht (§§ 127 ff BauGB) erhoben, sofern Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt werden.

- Die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen finden auch im vereinfachten Verfahren Anwendung; nach § 142 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde jedoch die Sanierung im vereinfachten Sanierungsverfahren unter Ausschluss
 - von § 144 Abs. 1 BauGB
Genehmigung von Vorhaben nach § 14 Abs. 1, Vereinbarungen über schuldrechtliche Verträge den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes,
 - von § 144 Abs. 2 BauGB
Genehmigung rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes, Bestellung eines grundstücksbelastenden Rechts, schuldrechtlicher Vertrag zur Verpflichtung eines der o. g. Rechtsgeschäfte, Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, Teilung eines Grundstückes,
 - oder von § 144 BauGB insgesamt durchführen.
Die Bildung hiervon abweichender Verfahrensarten durch Ausschluss sonstiger Vorschriften ist nicht zulässig. Die Gemeinde kann im vereinfachten Sanierungsverfahren auch nicht einzelne Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB für anwendbar erklären.

7.3 Das umfassende Verfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren, muss die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) erforderlich sein. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

65

- die Gemeinde durch Bodenordnung in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingreifen muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Gemeinde erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Beitragsrecht (insbesondere Erschließungsbeitragsrecht) abgeschöpft werden können.

Die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- Sind auf Grund von Sanierungsmaßnahmen Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat (§ 153 Abs. 1 BauGB).
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstückes den Anfangswert ohne Aussicht auf Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrags versagt werden (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB, Preiskontrolle). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

- Die Gemeinde darf nur zum Anfangswert (Wert ohne Aussicht auf Sanierung) kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB) und zum Endwert (Neuordnungswert) 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 Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Sanierung eingesetzt werden.

7.4 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren 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 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.

66

7.5 Das Sanierungsverfahren für das Gebiet „Ortsmitte“

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 auf Grund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise. Soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a 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 Erschwerissen 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.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren anzuwenden ist. Es besteht keine Ermessensfreiheit.

Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird für die Sanierung „Ortsmitte“ in Birkenfeld das „umfassende Verfahren“ mit Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen.

Wie bereits eingangs erwähnt, kann das „vereinfachte“ Verfahren nur dann gewählt werden, wenn die §§ 152 bis 156a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) im Baugesetzbuch für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Anwendung des Dritten Abschnitts des BauGB ist nur dann erforderlich, wenn durch die Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfolgt bzw. erwartet wird, dass hierdurch die Sanierungsdurchführung erschwert wird. Es müssen jedoch Gründe bzw. Maßnahmen ersichtlich sein, die dies bewirken können.

Für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ werden folgende allgemeine Sanierungsziele angestrebt:

- Etablierung robuster Quartiersstrukturen für vielfältige Nutzungen / Stärkung der Ortsmittenfunktion
- Aktivierung vorhandener innerörtlicher Wohnbaupotenziale für alle Generationen
- Schaffung von barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum
- Erhöhung der Wohnumfeldqualität
- Schaffung sozio-kultureller Einrichtungen / „Bildungscampus Ortsmitte“
- Stärkung der Einzelhandelsstruktur / Sicherung Nahversorgung
- Sicherung gewerblicher Strukturen
- Gestalterische und energetische Aufwertung des Gebäudebestands durch Modernisierungsmaßnahmen
- Gestaltung qualitätsvoller Grün- und Freiraumstrukturen
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Neu-/ Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen
- keine Vergnügungsstätten (z. B. Wettbüros, Spielcasinos, ...) im Ortskern

Zur Umsetzung und Steuerung dieser Sanierungsziele sind bodenordnerische Maßnahmen – Grunderwerbe/Bodenordnungen – vorgesehen, zum Beispiel:

- Zwischenerwerbe für die Innenentwicklungspotentiale und Reprivatisierungen
- Neuordnung durch Abbruch und Neubau zur Herstellung zeitgemäßer Wohnformen und nachhaltiger Versorgungsinfrastruktur
- Neuordnung bzw. Gestaltung von Freiflächen und Verkehrsanlagen / Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Herstellung öffentlicher Stellplätze

- Ergänzungen Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Gemeinde wird zur Erreichung der Sanierungsziele voraussichtlich selbst Grunderwerbe durchführen. Eine Bodenwerterhöhung aufgrund der Aussicht auf die Sanierung und somit der Gefahr von Grundstücksspekulationen ist in Birkenfeld nicht ausgeschlossen. Zudem wird durch den geplanten Neubau von Parkieranlagen und großflächigen Abbruchmaßnahmen und damit einhergehende Neuordnungsbereichen mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen gerechnet.

Inwieweit darüber hinaus sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen in nennenswerter Höhe bei den Grundstücken, die nicht in so hohem Maße von der Neuordnung des Untersuchungsbereiches tangiert sind, insbesondere Grundstücke mit zu erhaltender Bausubstanz, eintreten, ist zum derzeitigen Zeitpunkt schwer abschätzbar. Das Auftreten sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen kann jedoch auch in diesen Fällen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung aus den aufgeführten Gründen zu erwarten ist.

Für die Durchführung der Sanierung sind deshalb die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB) erforderlich.

Die Sanierung sollte deshalb im „umfassenden Verfahren“ erfolgen.

8 Ergebnis/Satzung

8.1 Ergebnis

Die KE hat im Auftrag der Gemeinde Birkenfeld für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ Vorbereitende Untersuchungen nach § 136 ff BauGB durchgeführt. Beim Ergebnis der Untersuchungen kann festgestellt werden, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und Mängel nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB in einer Intensität vorliegen, die eine einheitliche Vorbereitung und zügige gebietsbezogene Durchführung der Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse zur Folge hat. Für das zur förmlichen Festlegung vorgeschlagene Sanierungsgebiet konnte eine gute Mitwirkungsbereitschaft der von der Sanierung betroffenen Eigentümer und Nutzer festgestellt werden. Auch die Träger öffentlicher Belange haben keine erheblichen Bedenken vorgebracht.

Die angetroffenen Missstände sind im Wesentlichen folgende:

- Gebäudebestand mit baulichen und funktionalen Defiziten
- Ca. 92 % der Gebäude weisen Mängel auf.
- Bei ca. 55 % der Gebäudesubstanz besteht energetischer Sanierungsbedarf.
- Baulücken / heterogene Rückbereiche / Nachverdichtungspotenziale
- Leerstehende bzw. untergenutzte Gebäude
- Verkehrliche Belastung der Ortsmitte (Durchgangsverkehr)
- Belastung des öffentlichen Raums durch ruhenden Verkehr

69

Daraus ergeben sich folgende Sanierungsziele:

- Etablierung robuster Quartiersstrukturen für vielfältige Nutzungen / Stärkung der Ortsmittenfunktion
- Aktivierung vorhandener innerörtlicher Wohnbaupotenziale für alle Generationen
- Schaffung von barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum
- Erhöhung der Wohnumfeldqualität
- Schaffung sozio-kultureller Einrichtungen / „Bildungscampus Ortsmitte“
- Stärkung der Einzelhandelsstruktur / Sicherung Nahversorgung
- Sicherung gewerblicher Strukturen
- Gestalterische und energetische Aufwertung des Gebäudebestands durch Modernisierungsmaßnahmen
- Gestaltung qualitätsvoller Grün- und Freiraumstrukturen
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Neu-/ Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen
- keine Vergnügungsstätten (z. B. Wettbüros, Spielcasinos, ...) im Ortskern

Aufgrund der Ergebnisse der VU kann das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ in Birkenfeld förmlich festgesetzt werden. Hierbei sollten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB und somit das umfassende Verfahren angewandt werden.

8.2 Beschlussanträge (Vorschlag KE)

Dem Gemeinderat der Gemeinde Birkenfeld wird empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Das von der KE im Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen als Ergebnis dargestellte Neuordnungskonzept wird die Grundlage für die Sanierungsdurchführung bilden. Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ in Birkenfeld wird entsprechend Anlage 1 beschlossen.
4. Die Sanierung „Ortsmitte“ in Gemeinde wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird in vollem Umfang beibehalten.
5. Die Sanierung soll bis zum 31.12.2030 durchgeführt werden.
6. Die kommunalen Förderrichtlinien der Gemeinde Birkenfeld für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ werden entsprechend der Anlage 2 beschlossen.

8.3 Sanierungssatzung

Gemeinde Birkenfeld

Landkreis Enzkreis

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ in Birkenfeld

(Sanierungssatzung „Ortsmitte“)

Aufgrund § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Birkenfeld am 15.12.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) In der Gemeinde Birkenfeld wird das im beigefügten Lageplan dargestellte zusammenhängende Gebiet förmlich festgelegt, das im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt wird:

Maßgebend für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist die im Lageplan der KE, Originalmaßstab 1 : 1.500, mit Datum vom 30.10.2020 eingezeichnete Abgrenzungslinie.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb dieser abgegrenzten Fläche.

- (2) Das in Absatz 1 festgelegte Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Ortsmitte“ in Birkenfeld.
- (3) Der in Absatz 1 bezeichnete Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Er kann von jedermann bei der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden. Der Bekanntmachung der Satzung wird zur Übersicht eine Verkleinerung des Lageplans hinzugefügt.

§ 2

Verfahren

- (1) Die Sanierung „Ortsmitte“ in Birkenfeld wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.
- (2) Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird in vollem Umfang beibehalten.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Birkenfeld, den

.....

Martin Steiner

Bürgermeister

Anlage: Abgrenzungsplan

Städtebauliches Erneuerungsgebiet "Ortsmitte"

Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortsmitte"

Hinweis

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung
über die förmliche Festlegung des Sanie-
rungsgebiets "Ortsmitte"

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss: 15.12.2020

Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung

Birkenfeld, den.....

Martin Steiner

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung:

 Abgrenzung Sanierungsgebiet
Fläche: 77.419 m²

0 5 10 20 50

Maßstab 1:1.500 (DIN A3)

Stuttgart
30.10.2020

Bader / Currie / Keilbach

KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elas-Strasse 31
70174 Stuttgart

