

Städtebauliche Erneuerung in der Stadt Gernsbach Gebiet „Altstadt II“

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht	4
1.1 Ziele und Aufgaben	4
1.2 Vorbereitende Untersuchungen	5
1.3 Ablauf einer Sanierung nach §§ 136 ff. BauGB	6
1.4 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen	7
1.5 Inhalt und Ablauf	8
2. Rahmenbedingungen	9
2.1 Untersuchungsgebiet „Altstadt II“	9
2.2 Ortsentwicklung	11
2.3 Landes- und Regionalplanung	15
2.4 Bauleitplanung	16
2.5 Demographische Entwicklung	18
2.6 Stadtentwicklungsplanung	19
2.7 Sonstige Planungen	22
3. Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet	24
3.1 Vorbemerkungen	24
3.2 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur	24
3.3 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten	27
3.4 Gebäudestruktur, Gebäudezustand, Wohnungsqualität	28
3.5 Situation für Gewerbetreibende	33
3.6 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	37
4. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse	44
4.1 Allgemeines	44
4.2 Funktionsschwächen	45
4.3 Substanzschwächen	47
5. Sozialplan	49
5.1 Vorbemerkungen	49
5.2 Sanierungsbetroffene	50
5.3 Grundsätze für den Sozialplan	51
6. Sanierungskonzept	52
6.1 Neuordnungskonzept	52
6.2 Maßnahmenkonzept	54
6.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit	55
6.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung	55
7. Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung	58

7.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung	58
7.2 Sanierungsverfahren	58
7.3 Abwägung zur Wahl des Sanierungsverfahrens und Gesamtabwägung	60
7.4 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	62
7.5 Förderung privater Einzelmaßnahmen	64
7.6 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse	64
7.7 Gestaltungsempfehlungen	66
8. Fotodokumentation	67
9. Planwerk	68
Glossar	69
Anlagen	71
Anlagen	72
Impressum	73

Vorwort

Die Stadt Gernsbach engagiert sich seit Jahren erfolgreich in der Sanierung ihrer Innenstadtbereiche und ist weiterhin darin bestrebt, die Stadtmitte nachhaltig aufzuwerten.

Aufnahme in die städtebauliche Erneuerung

Mit dem Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 16.02.2021 wurde die Stadt Gernsbach mit dem Gebiet „Altstadt II“ in das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) aufgenommen. Der sog. Förderrahmen (100%) beläuft sich auf 1.500.000,- €. Daran beteiligen sich der Bund und das Land Baden-Württemberg mit insges. 60% (900.000,- €) und die Stadt mit ihrem Eigenanteil von 40% (600.000,- €). Der Bewilligungszeitraum läuft zunächst bis zum 30.4.2030 und kann verlängert werden.

Aufgrund einer großen Zahl baulicher Mängel im privaten Gebäudebestand sowie von Defiziten bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes sind neue Anreize und Impulse erforderlich, um ein attraktives und zeitgemäßes Leben in der Ortsmitte von Gernsbach zu ermöglichen. Mit der anstehenden Sanierung soll daher die historische Bausubstanz erhalten und eine identitätsstiftende Ortsmitte geschaffen werden. Durch die Sanierungsmaßnahmen sollen Anreize geschaffen werden, die Leerstände im Ortskern einer neuen Nutzung zuzuführen, um damit den Wohnort Gernsbach aufzuwerten.

Das vorliegende Maßnahmenpaket eröffnet der Stadt Gernsbach die Chance einer städtebaulichen Neugestaltung der Ortsmitte als wichtigen Ort der sozialen Begegnung, der Anpassung an moderne Wohnansprüche und die Befriedigung der Bedarfe einer alternden Bevölkerung.

Das Ziel der städtebaulichen Modernisierung der Ortsmitte wird durch das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2020 bekräftigt und entspricht der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Stadt Gernsbach und dem Gemeinderat für die Unterstützung bedanken. Durch das Engagement und die positive Resonanz der Bürgerschaft kann auf einen erfolgreichen Verlauf einer anstehenden Sanierungsmaßnahme geschlossen werden.

Stuttgart/Freiburg, November 2021

die Bearbeiter

1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht

1.1 Ziele und Aufgaben

Das Besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuchs (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde.

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- 1) 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, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nicht entspricht oder
- 2) das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“ (§ 136 Abs. 2 BauGB)

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen. Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um die wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

„Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

- 1) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
- 2) die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,

- c) 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.“ (§ 136 Abs. 3 BauGB)

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

- 1) die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- 2) die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
- 3) die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
- 4) die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.“ (§ 136 Abs. 4 BauGB)

1.2 Vorbereitende Untersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit, den Umfang und die Intensität der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der VU werden durchzuführende Sanierungsmaßnahmen im festgelegten Bereich definiert, Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets geschaffen.

„Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.“ (§ 141 Abs. 1 S. 2 BauGB)

Das Ergebnis des vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

1.3 Ablauf einer Sanierung nach §§ 136 ff. BauGB

Phase 1 Antragstellung und ISEK für ein Städtebauförderungsprogramm

- > Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände
- > Neuordnungskonzept und städtebauliche Ziele
- > Maßnahmenkonzept
- > Kosten- und Finanzierungsübersicht
- > Antrag

Phase 2 Vorbereitende Untersuchungen

- > Einleitungsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen und ortsübliche Bekanntmachung
- > Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- > Gespräche mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit
- > Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- > Grundzüge zum Sozialplan
- > Städtebauliches Neuordnungskonzept, Maßnahmenkonzept
- > Detaillierte Kosten- und Finanzübersicht
- > Ergebnisbericht

Phase 3 Sanierungsdurchführung

- > Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
 - > Betreuung und Beratung der Stadt und der beteiligten Bürger (Organisation und Koordination)
 - > Städtebauliche Konkretisierung
(z. B. Wettbewerb, Einzelbereich, Städtebaulicher Entwurf, Bebauungsplan)
 - > Finanzielle Abwicklung
 - > Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb sowie grundstücksbezogene Maßnahmen (Beginn der Bodenordnung, Verhandlungen und Gespräche mit den beteiligten Eigentümern, Umsetzung von Bewohnern, Reprivatisierung)
 - > Modernisierung und Instandsetzung
(Betreuung und Beratung der Eigentümer)
 - > Erschließung
 - > Bauliche Realisierung
→ Beschluss des Gemeinderats: Aufhebung der förmlichen Festlegung
-

1.4 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Rechtsgrundlagen

Auf die Gewährung einer Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch. Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung im Falle einer Programmaufnahme bilden:

- > 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ im BauGB,
- > die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung vom 01.02.2019,
- > die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
- > die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021.

Zuwendungsfähige Kosten

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Erneuerung eines Gebiets, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt wurde und für dessen Verbesserung eine Gesamtheit von Einzelmaßnahmen notwendig sind. Grundsätzlich und ausschließlich sind die Städte und Gemeinden Empfänger der Zuwendung. Diese sind jedoch berechtigt, einen Teil der Fördermittel, zusammen mit ihrem Eigenanteil, für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen Dritter zu verwenden.

Zuwendungsfähig beziehungsweise förderfähig sind:

1) Vorbereitung

- > die vorbereitenden Untersuchungen mit förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets
- > die Bestimmung der städtebaulichen Ziele,
- > Städtebauliche Planungen, Bauleitplanung, Rahmenplanung etc.

2) Nicht rentierlicher Grunderwerb

- > diese Flächen werden vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. Erschließungen, erworben.

3) Rentierlicher Grunderwerb

- > er dient vorrangig zur Grundstücksneuordnung. Die hier erzielten Einnahmen müssen dem Sanierungskonto gutgeschrieben werden.

4) Ordnungsmaßnahmen

- > Neuordnung von Grundstücken, d. h. Freilegung und Baureifmachung,
- > Sanierungsbedingte Erschließungsmaßnahmen. Dazu gehört die Neugestaltung von Straßen und Plätzen, die Errichtung von Stellplatzanlagen.

5) Baumaßnahmen

- > Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung von Gebäuden)
- > Die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Kindergarten, Versammlungsräume, Mehrzweckhallen etc.).

Die Kommune kann sich zur Erledigung und Betreuung der Sanierungsmaßnahme eines Sanierungsträgers oder eines Sanierungsbeauftragten bedienen. Auch die dort entstehenden Honorare und Vergütungen sind förderfähig.

1.5 Inhalt und Ablauf

22. März 2021	Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der VU
31. März 2021	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses
02. Februar 2021	1. Bürgerwerkstatt
22. Juli 2021	2. Bürgerwerkstatt
April bis September 2021	<ul style="list-style-type: none"> > Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung > Gespräche mit den Beteiligten und Befragung > Sanierungs- und Entwicklungskonzept > Maßnahmenkonzept und Sozialplan
13. Dezember 2021	Bericht über die Ergebnisse der VU im Gemeinderat
13. Dezember 2021	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat
Im Anschluss	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inklusive Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)
2022	Beginn der Sanierungsdurchführung, Förderung von kommunalen und privaten Einzelbaumaßnahmen

2. Rahmenbedingungen

2.1 Untersuchungsgebiet „Altstadt II“

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Zum Zeitpunkt der Antragstellung 2020 umfasste das Untersuchungsgebiet im Wesentlichen die dicht bebauten Bereiche der historischen Altstadt von Gernsbach mit zahlreichen Ladengeschäften. Die Schloßstraße und die Hauptstraße führen mitten durch das Untersuchungsgebiet.

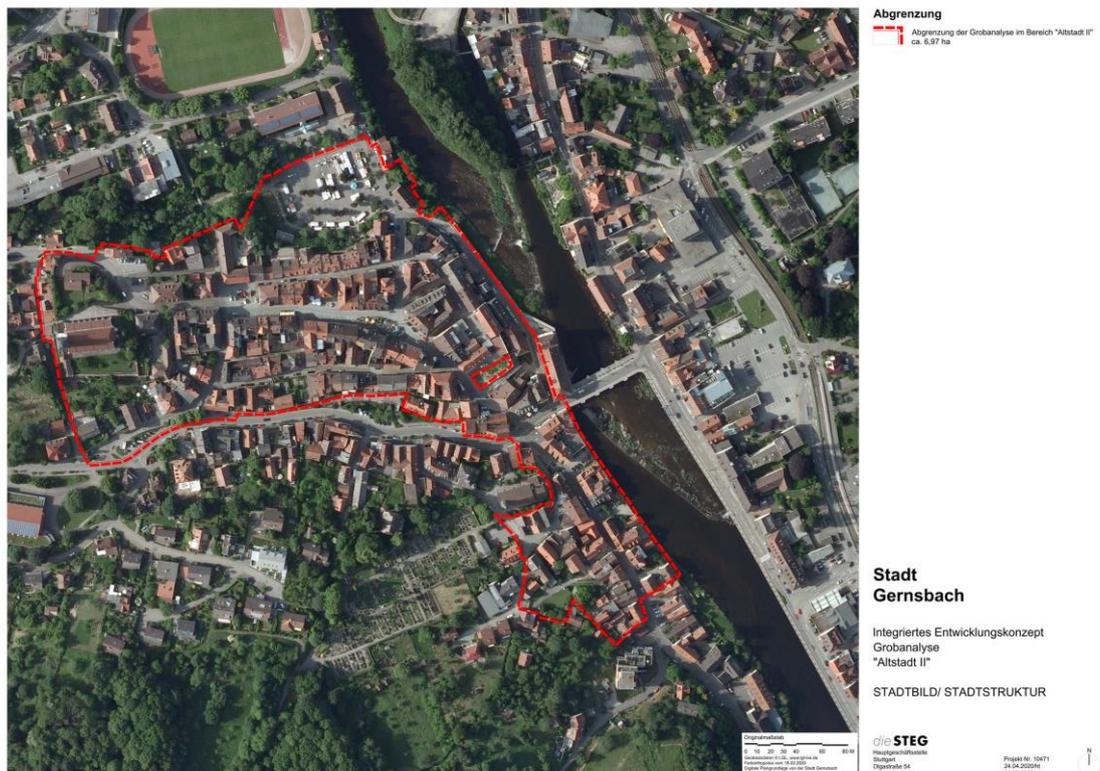
Im Osten wird das Gebiet durch die Murg, im Norden durch den Ziegelbach beziehungsweise dessen angrenzenden, unbebauten Grundstücke begrenzt. Im Süden bilden die Waldbachstraße und die St.-Jakobsgasse die Gebietsgrenze und im Westen der Streckfuß.

Lage in der Stadt

Zentral im Siedlungsbereich der Kernstadt

Größe des Untersuchungsgebiets

ca. 6,97 ha

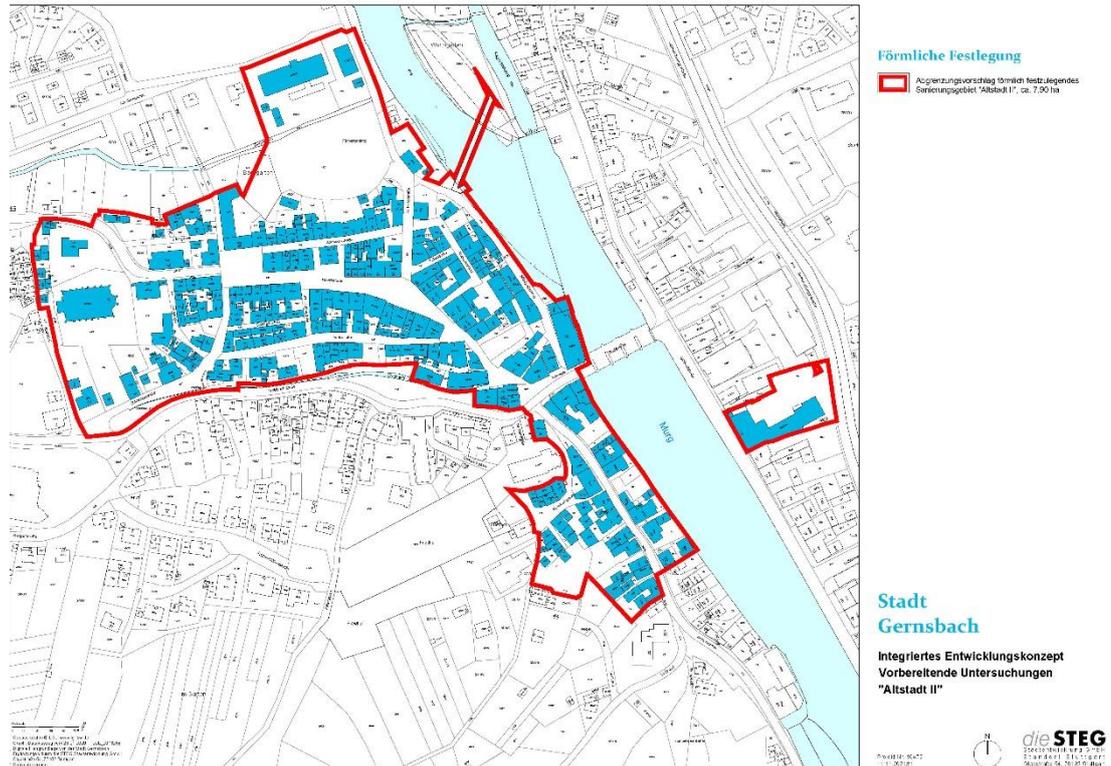


Luftbild mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, Stand August 2020
 Bildquelle: Stadt Gernsbach, ergänzt durch eigene Darstellung

Im Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen wurde aufgrund vorliegender städtebaulicher Missstände eine Erweiterung des Untersuchungsgebiets vorgeschlagen. Im Sanierungsgebiet „Innenstadt-Mitte II“ konnten zwar einige Erneuerungsmaßnahmen

umgesetzt werden, dennoch wurden die im Neuordnungskonzept festgelegten Erneuerungsziele insbesondere bei einigen Schlüsselgrundstücken nicht erreicht werden. In die Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Altstadt II“ sollen daher das Rathaus, die Brückenmühle und das Grundstück Flst. 258 (Hauptstraße) mit aufgenommen werden.

Neu hinzukommen sollen darüber hinaus weitere Grundstück/Gebäude im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes, deren zukünftige städtebauliche Entwicklungen wesentlich für das Sanierungsgebiet „Altstadt II“ sein können: die Handelslehranstalt (HLA), die Musikschule sowie eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Murg zur Murginsel „Wörthgarten“ (sog. Pfeleiderer-Areal).



Abgrenzungslageplan zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt II“, Stand November 2021

2.2 Ortsentwicklung

Historie

Erstmals schriftlich erwähnt wurde Gernsbach 1219 unter der Bezeichnung „Gernspach“. Der Siedlungsschwerpunkt begann mit der Entwicklung im Bereich der St. Jakobskirche. Hier standen Kirchdorf und Marktdorf, in diesem Bereich sind auch Reste der ersten Stadtmauer zu finden.

Einen wesentlichen Bedeutungszuwachs erhielt Gernsbach, als die Grafen von Eberstein zwischen 1262 und 1272 ihren Stammsitz auf die Burg Neueberstein, das heutige Schloss Eberstein, verlagerten.

Das 16. Jahrhundert war für Gernsbach eine erste Blütezeit. Viel Geld in die Stadt brachte v. a. der Holzhandel der Murgschifferschaft. Vom damaligen Reichtum der Murgschiffer zeugt das Alte Rathaus mit seiner reich gegliederten Sandsteinfassade.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bildete der Holzreichtum des Murgtals die Grundlage der Industrialisierung mit Werken der Holz- und der Papierindustrie. Mit der 1956 eröffneten, bundesweit einmaligen Papiermacherschule ist Gernsbach bis heute ein Zentrum der Papierindustrie. Daneben gewann ab dem späten 19. Jahrhundert auch der Fremdenverkehr wachsende Bedeutung. Im 20. Jahrhundert dehnte sich die Stadt vor allem auf der rechten Murgseite weiter aus.

(Quelle: Stadt Gernsbach)

Bauliche Entwicklung der Stadt

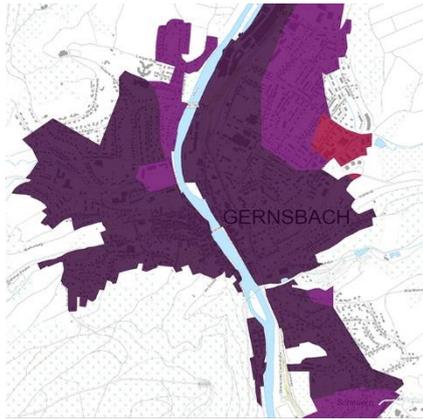
Das Untersuchungsgebiet liegt gänzlich in der historischen Ortslage, die sich bis 1930 entwickelt hat. Seitdem erfuhr der Ortsteil Siedlungserweiterungen in den nordöstlichen, nordwestlichen, südwestlichen und südöstlichen Randbereichen.



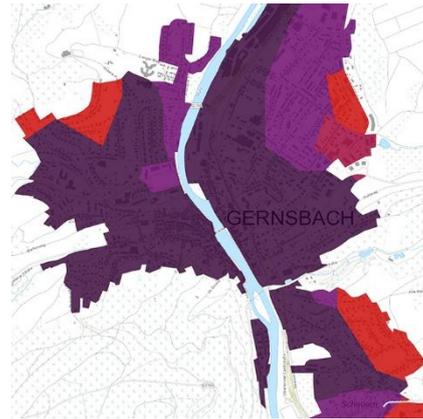
Ortslage 1930



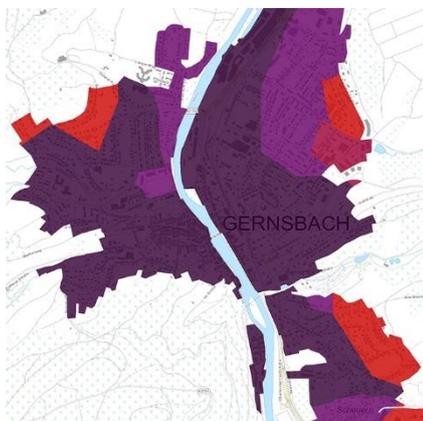
Ortslage 1930 - bis 1966



Ortslage bis 1967 bis 1977



Ortslage 1978 bis 1989



Ortslage 1990 bis 1998



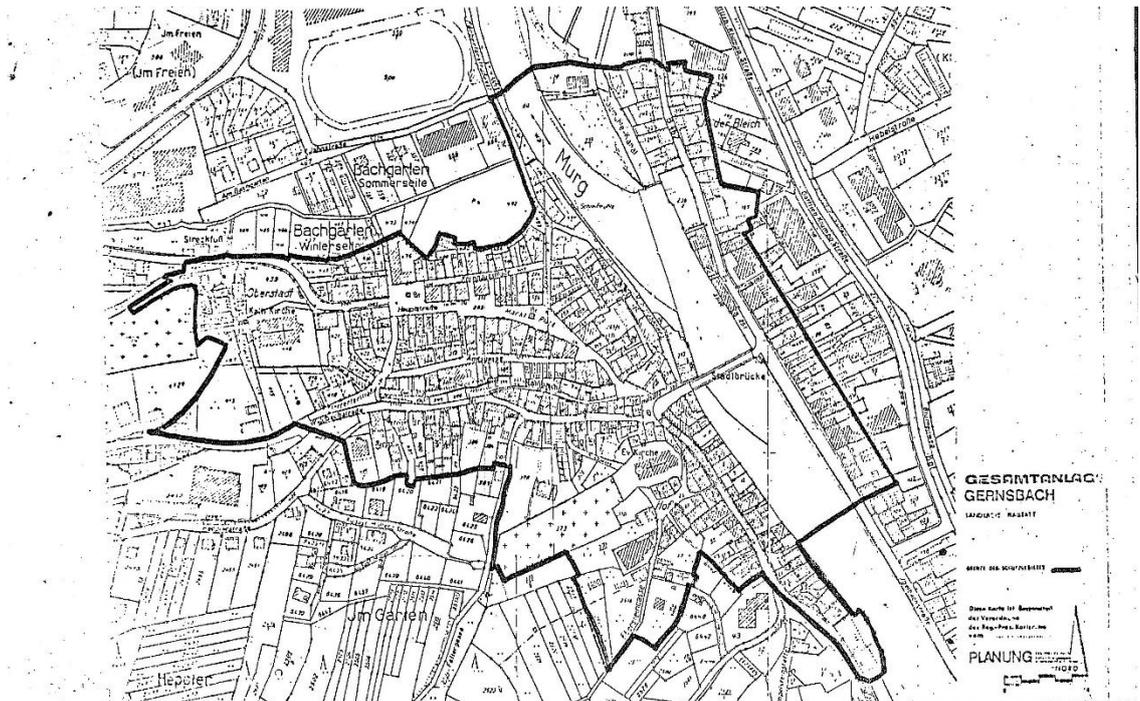
Ortslage 1999 bis 2004

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 2021

Denkmalschutz

Große Teile der Kernstadt von Gernsbach liegen innerhalb der Abgrenzung der Gesamtanlage „Gernsbach“. Der historische Stadtkern von Gernsbach einschließlich verschiedener Straßen- und Platzbilder wird seit 1983 unter Denkmalschutz gestellt. Der Kern der Altstadt besteht aus der Altstadt innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauern samt dem Bereich der Eberstein'schen Burg (katholische Kirche), aus der westlichen Oberstadt, der Hofstätte am Murgübergang, der Bebauung am Waldbach und Schloßstraße sowie aus der Vorstadt östlich der Murg. Er zeigt das Bild einer badischen Amts- und Kaufmannsstadt (Holzhandel mit Flößerei), wie sie sich aus einem mittelalterlichen Marktflecken entwickelt hat. Gerade die mittelalterlichen Befestigungsanlagen, unter anderem bestehend aus den Stadtmauern, dem Storchenturm, dem Turm der Liebfrauenkirche (ehemaliger Befestigungsturm) und dem Halsgraben sowie dem Verteidigungsvorfeld (heute Friedhof) ist in Teilbereichen erhalten und im Erscheinungsbild der Stadt deutlich ablesbar.

Bauliche Veränderungen innerhalb der Gesamtanlagensatzung unterliegen den Bestimmungen der Satzung und bedürfen ggf. der Genehmigung der Unteren Denkmal-schutzbehörde.



Abgrenzung der Gesamtanlagensatzung „Gernsbach“ vom 18.10.1983, Quelle: Stadt Gernsbach

In der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes liegen folgende Objekte der archäologischen Denkmalpflege:

- > Mittelalterliche Stadt Gernsbach (MA 1 (P), ADAB-Id. 102220749)
- > Mittelalterliche Vorstadt von Gernsbach (MA 3 (P), ADAB-Id. 102221627)
- > Mittelalterliche Kirche St. Jakob (MA 4 (§2), ADAB-Id. 102221895)
- > Mittelalterliche Kirche Unserer Lieben Frau (MA 5 (§ 2), ADAB-Id. 102222095)
- > Mittelalterliche Burg (MA 7 (P), ADAB-Id. 102222175)
- > Neuzeitliche Synagoge (MA 13 (P), ADAB-Id. 111014122)
- > Mittelalterliche Stadtmauer (MA 15 (§ 2), ADAB-Id. 111944869)

Bei Bodeneingriffen bzw. Erdarbeiten ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Künftige Baumaßnahmen im betroffenen Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlich genehmigten Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen.

In der Historischen Ortsanalyse von Gernsbach sind Kulturdenkmale, erhaltenswerte historische Gebäude und Objekte, ortsbildprägende Straßen- und Platzräume, erhaltenswerte historische Straßenräume und erhaltenswerte Wasserflächen und Naturräume aufgeführt. Aufgrund der hohen Anzahl wird auf die historische Ortsanalyse Gernsbach (Architekturbüro B. Säubert und Regierungspräsidium Karlsruhe 2014) verwiesen.

Sanierungsmaßnahmen an Kulturdenkmalen sind stets mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Ein Eingriff ohne vorherige Abstimmung kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Grundsätzlich soll die künftige Sanierungsmaßnahme das Ortsbild bewahren.

Hier einige Beispiele:



Kornhausstr. 28, Bücherei



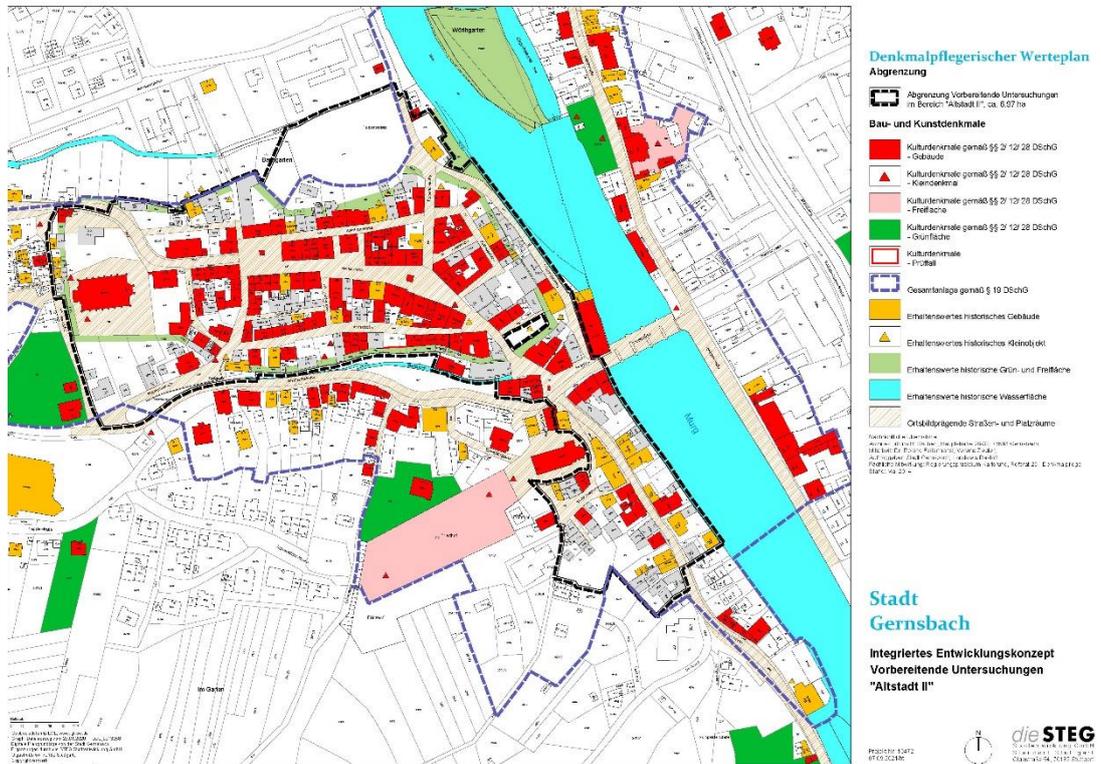
Kornhausstr. 13, Kornhaus Gernsbach



Hauptstr. 11, Altes Rathaus



Amtsstr. 7, Zehntscheuern



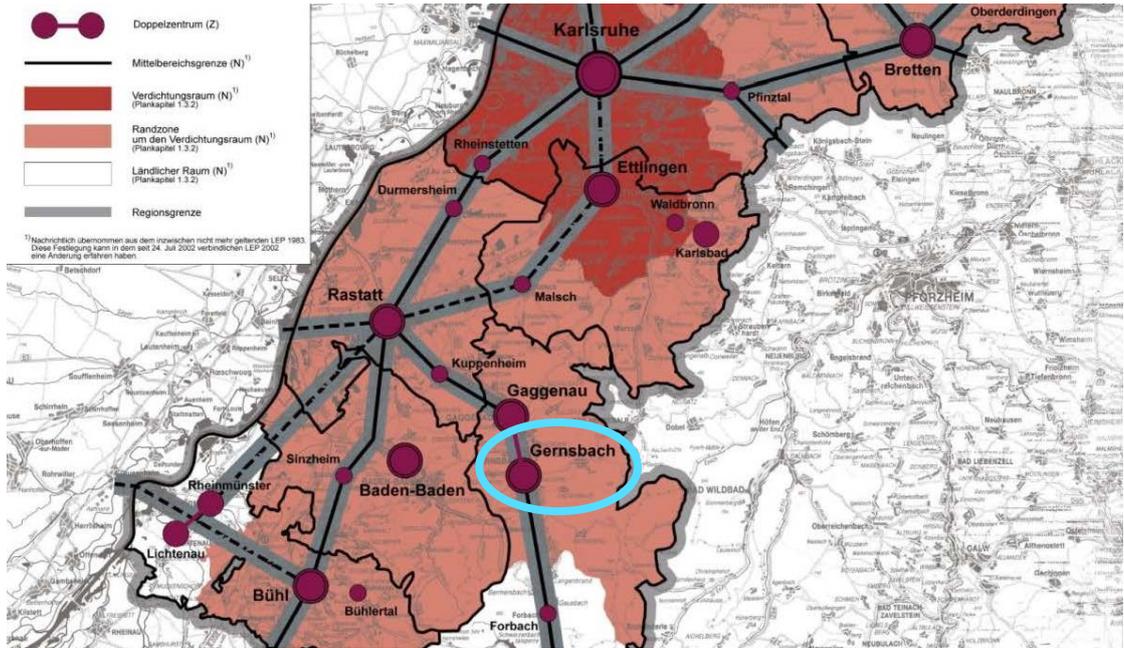
Denkmalpflegerischer Werteplan

Quelle: Digitale Plangrundlage Geobasisinformation Land Baden-Württemberg, ergänzt durch eigene Darstellung

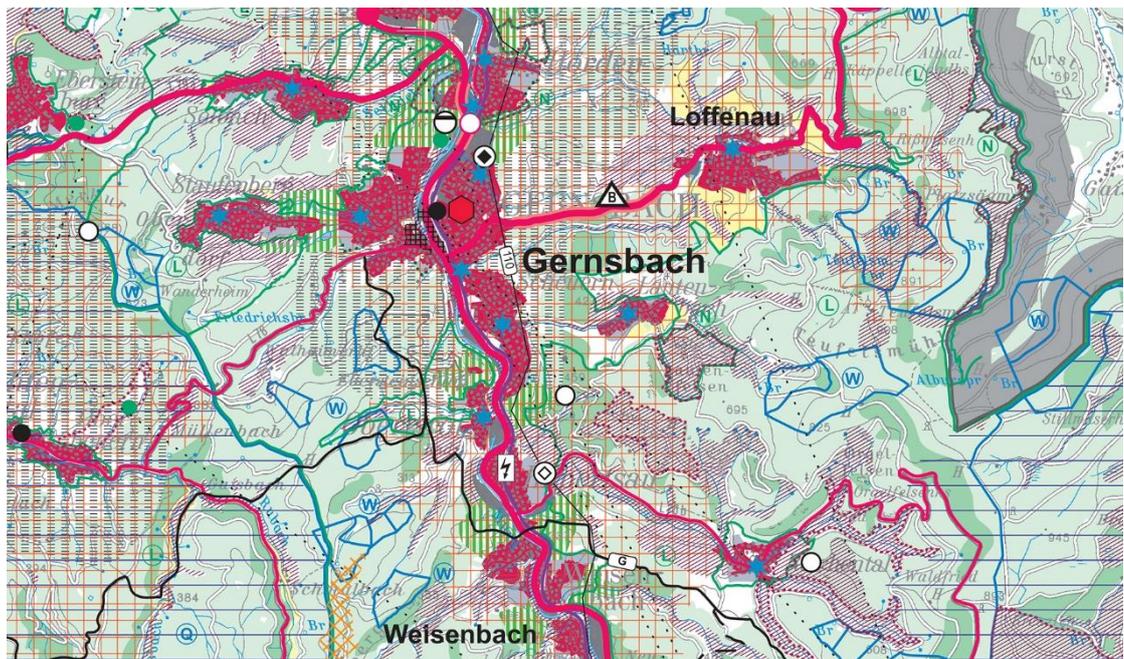
2.3 Landes- und Regionalplanung

Region	Mittlerer Oberrhein
Landkreis	Rastatt
Raumkategorie	Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe
Zentralörtliche Einordnung	Mittelzentrum als Doppelzentrum mit der Stadt Gaggenau
Nächstgelegenes Oberzentrum	Stadt Karlsruhe Entfernung ca. 40 km
Entwicklungssachse	Rastatt – Kuppenheim – Gaggenau/Gernsbach – Forbach – (Freudenstadt)
Regionale Entwicklungsaufgaben /-ziele	Deckung des Grundbedarfs der Kommunen im Nahbereich Deckung des gehobenen Bedarfs der zugeordneten Mittelbereiche (Gemeinden Forbach, Loffenau und Weisenbach) Luftaustausch, Biotopschutz, Wald, Erholung, Abgrenzung der Siedlungskörper, Immissionsschutz (Verkehr)
Siedlungsentwicklung	Kernstadt: Siedlungsbereich zur Aufgliederung der Entwicklungssachsen
Regionale Freiraumstruktur	Regionaler Grünzüge in den Hanglagen östlich und südlich des Siedlungsbereichs Grünzäsuren zwischen Gernsbach/Staufenberg, Gernsbach/Hörden und Gernsbach/Obertsrot

Quelle: Regionalplan für die Region Mittlerer Oberrhein, Abruf August 2021



Auszug aus der Strukturkarte Region Mittlerer Oberrhein
 Quelle: Regionalplan 2003 für die Region Mittlerer Oberrhein, ergänzt durch eigene Darstellung



Auszug aus der Raumnutzungskarte
 Quelle: Regionalplan 2003 für die Region Mittlerer Oberrhein

2.4 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gernsbach – Loffenau – Weisenbach wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Jahr 2000 wirksam.

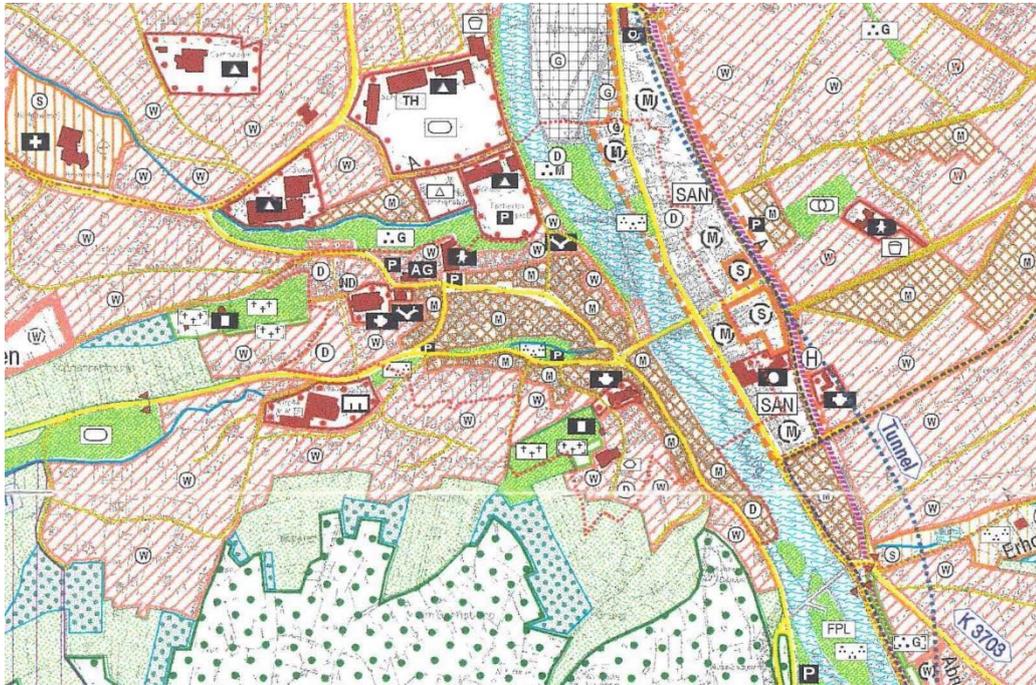
Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet

Überwiegend gemischte Baufläche; am nördlichen, östlichen und westlichen Rand Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (z. B. Verwaltungsstelle, Kirchen, Schule, Kindergarten); vereinzelt

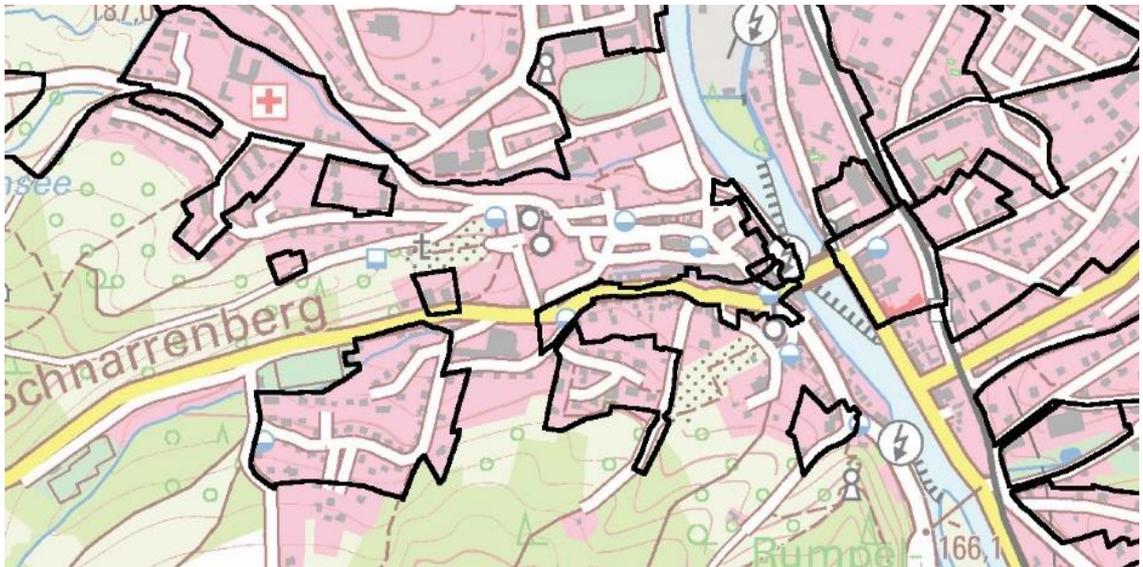
Grünflächen

Rechtskräftige Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

„Mühlgraben“, rechtskräftig seit 08.07.1962
„Waldbachstraße“, rechtskräftig seit 16.02.1978



Auszug aus dem Flächennutzungsplan,
Quelle: Stadt Gernsbach



Übersichtskarte rechtskräftiger Bebauungspläne im Stadtkern
Quelle: Digitale Plangrundlage Geobasisinformation Land Baden-Württemberg, Abruf August 2021

2.5 Demographische Entwicklung

Einwohnerzahl Gesamtstadt Stichtag 31.12.2019	14.157 EW	
Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2019	-354 EW	-2,5 %
Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderungen 2017 - 2035	-967 EW	-6,8 %
Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen (Hauptvariante) 2017 - 2035	+231 EW	+1,6 %
Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen (Nebenvariante) 2017 - 2035	+14 EW	0,0 %
Durchschnittsalter Stichtag 31.12.2019	46,3 Jahre 43,6 Jahre BW	
Anteil der unter 20-Jährigen Stichtag 31.12.2019	2.448 EW	17,3 % 19,1 % BW
Anteil der über 65-Jährigen Stichtag 31.12.2019	3.437 EW	24,3 % 20,2 % BW
Durchschnittliche Haushaltsgröße Zensus 2011	2,2 Pers. je Haushalt 2,3 BW	

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, letzte Abfrage am 06.08.2021



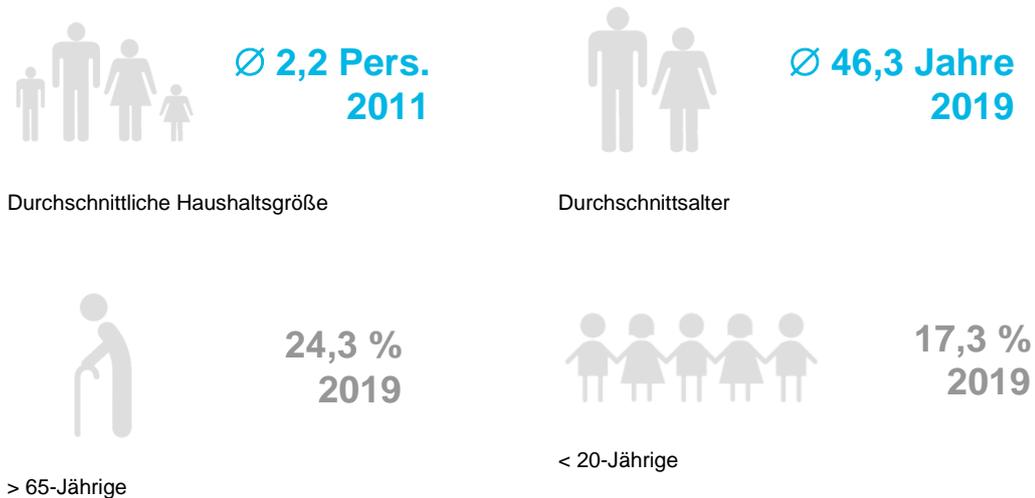
-6,8 %
2035

Bevölkerungsvorausrechnung
ohne Wanderungen



+1,6 %
2035

Bevölkerungsvorausrechnung
mit Wanderungen



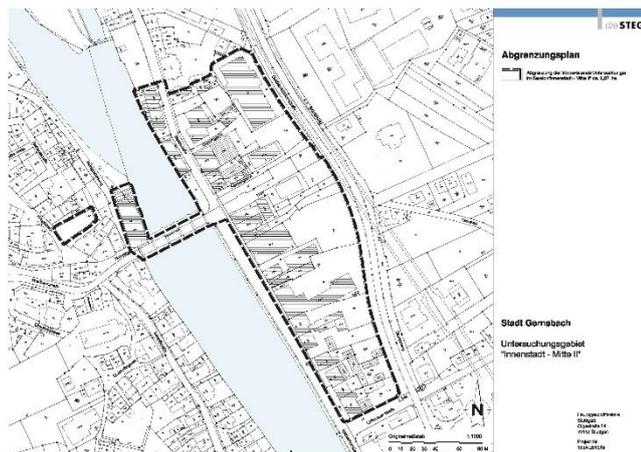
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, letzte Abfrage am 06.08.2021

2.6 Stadtentwicklungsplanung

Bisherige städtebauliche Maßnahmen

In der Stadt Gernsbach konnten durch vorangegangene Sanierungen in den Gebieten „Innenstadt-Mitte“ und „Innenstadt-Mitte II“ bereits Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden und damit starke Impulse für die Entwicklung der Innenstadt generiert werden.

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt-Mitte“ wurde 1994 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen und im Jahr 2010 abgeschlossen. Das Sanierungsgebiet „Innenstadt-Mitte II“ wurde 2010 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen und wird im Jahr 2021 abgeschlossen.



Abgrenzungslageplan zum Sanierungsgebiet „Innenstadt-Mitte II“, Stand 2010

Stadtentwicklungskonzept „Strategie Gernsbach 2035“

Die Stadt Gernsbach erarbeitete bis September 2020 ein Stadtentwicklungskonzept „Strategie Gernsbach 2035“. Ziel dieses Strategiepapiers war das Formulieren von

Entwicklungszielen für die Gesamtstadt. Grundlage ist das bereits im Jahr 2010 entworfene Stadtleitbild, das von Bürgerinnen und Bürgern in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und Mitarbeitern der Stadtverwaltung entworfen wurde.

Mit der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts passt sich die Stadt im Hinblick auf ihre ganzheitliche Entwicklung den geänderten Rahmenbedingungen und neuen kommunalen Herausforderungen an und richtet ihre Stadtentwicklung zukunftsfähig aus. Übergeordnetes Ziel ist es dabei, die Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit der Stadt nachhaltig zu sichern und weiter durch geeignete Maßnahmen und Projekte zu stärken. Die Ideen und das Mitwirken der Einwohner sollen dabei als zentrale Zukunftsressource der Stadtentwicklung erkannt und angeregt werden.

Das Konzept wurde unter Beteiligung der Bürgerschaft und des Gemeinderates entwickelt. Im Austausch konnten Anregungen und Ideen zur zukünftigen Entwicklung eingebracht werden.

Das Entwicklungskonzept bietet die Grundlage zur Entwicklung von Gebieten mit Erneuerungsbedarf im Kontext des Gesamtgefüges der Gemeinde.



Titelbild des Stadtentwicklungskonzeptes

Das Entwicklungskonzept behandelt folgende Themenfelder:

- > Wohnen und Bauen
- > Verkehr und Mobilität
- > Einzelhandel und Dienstleistung
- > Wirtschaft und Digitalisierung
- > Kultur, Freizeit und Soziales
- > Umwelt und Natur

Aus dem Stadtentwicklungskonzept „Strategie Gernsbach 2035“ haben sich folgende Handlungsfelder und Entwicklungsziele entwickelt:

A
Wohnen und Bauen

- A1 Strategien einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung (z. B. Bauverpflichtung bei Entwicklung neuer Baugebiete)
- A2 Heterogenität des Wohnungsmarktes
- A3 Vorrangige Entwicklung der Wohnbaupotenziale im Innenbereich
- A4 Förderung energetischer Gebäudesanierung
- A5 Erhalt des dörflichen Charakters in den Stadtteilen
- A6 Erhalt historisch wertvoller Bausubstanz
- A7 Leerstands-/Liegenchaftsmanagement
- A8 Schaffung von Gestaltungsvorgaben (als Richtlinie oder als Satzung) insbesondere für die Sanierung
- A9 Etablierung barrierearmer und altersgerechter Wohneinheiten, ggf. durch Umnutzung größerer Gebäudeeinheiten und Teilen von größeren Wohneinheiten

B Verkehr und Mobilität	<p>B1 Sicherung des öffentlichen Personennahverkehrs als nachhaltige Fortbewegungsform und Alternative zum motorisierten Individualverkehr</p> <p>B2 Parkraummanagement, stärkere Bewirtschaftung des Parkraums</p> <p>B3 Förderung einer multimodalen Mobilität</p> <p>B4 Sicherstellung barrierefreier Mobilität</p> <p>B5 Steigerung der Verkehrssicherheit</p> <p>B6 Schaffung weiterer verkehrsberuhigter Zonen in den Siedlungskernen</p>
C Einzelhandel und Dienstleistung	<p>C1 Stärkung Nahversorgung und Wohnen durch die Entwicklung „Wörthgarten“ (ehemaliges Pfleiderer-Areal)</p> <p>C2 Funktionierendes Nahversorgungskonzept für die Stadtteile über Liefermöglichkeiten für Lebensmittel (z. B. in Kooperation mit ansässigen Lebensmittelmärkten, CAP-Mobil Gaggenau, mobilen Selbstvermarktern), Lebensmittelautomaten in den dörflich geprägten Stadtteilen oder genossenschaftlich betriebene Dorfläden (Unterstützung der Stadt über Ladenvermietung möglich)</p> <p>C3 Erhalt der Altstadt als Einkaufsort und zentraler Treffpunkt unter Berücksichtigung konkurrierender Angebote in der Kernstadt östlich der Murg</p> <p>C4 Reaktivierung und Belebung der Innenstadt</p> <p>C5 Anpassung an schrumpfende Strukturen</p>
D Wirtschaft und Digitalisierung	<p>D1 Erhalt des Gründerzentrums Kornhaus</p> <p>D2 Fortführung interkommunaler Kooperationen</p> <p>D3 Förderung der „weichen“ Standortfaktoren</p> <p>D4 Austausch zwischen Schulen und Unternehmen fördern (Vorträge, Girls' Day/Boys' Day, Schülerpraktika), Informationen zu Ausbildungsangeboten vor Ort</p> <p>D5 Erhalt von Unternehmen (insb. KMU) und Handwerk vor Ort</p> <p>D6 Temporäre Nutzungen und Umnutzung von Leerständen, ggf. als Geschäftsräume für Start-ups</p> <p>D7 Glasfaserausbau</p>
E Kultur, Freizeit und Soziales	<p>E1 Fortlaufende Unterstützung der Vereine</p> <p>E2 Etablierung von Einzelaktionen (z. B. offene Gärten, Lange Nacht der Vereine)</p> <p>E3 stete Einbeziehung der Bevölkerung</p> <p>E5 Ausbau der Angebote für Menschen mit Behinderung</p>
F Umwelt und Natur	<p>F1 Mehr Grünflächen in der Ortsmitte zur Aufwertung der öffentlichen Räume und zur Verhinderung von Hitzeinseln</p> <p>F2 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien</p> <p>F3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung</p> <p>F4 Weitere Reduzierung der Emissionen</p> <p>F5 Etablierung von weiteren dezentralen Grünflächen, Durchsetzung des Schottergartenverbots</p> <p>F6 Aufwertung des Murgufers unter Beachtung des Hochwasserschutzes</p>

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts „Strategie Gernsbach 2035“ war im März 2020 eine Zukunftskonferenz mit repräsentativ ausgewählten Teilnehmern geplant. Diese

musste jedoch ebenfalls entfallen. Stattdessen wurde im Juni eine Befragung mit Zufallsbürgern durchgeführt. Als Experten ihres Wohnortes und täglichen Lebensumfelds kennen die Bürger von Gernsbach ihre Stadt am besten. Es wurden 60 Bürger angeschrieben. Diese wurden nach Alter, Geschlecht und Stadtteil ausgewählt, um eine möglichst große Repräsentanz zu erreichen. Zur Einbindung des Gemeinderats wurden leitfadengestützte Telefoninterviews mit den Fraktions- und Gruppenvorsitzenden geführt.

2.7 Sonstige Planungen

Strategiepapier Altstadt

Die Altstadt von Gernsbach ist das identitätsstiftende Zentrum der Stadt. Sie steht unter Ensemble-Denkmalschutz und ist repräsentativ für die Jahrhunderte alte Geschichte Gernsbachs. Eine Problematik in der Altstadt ergibt sich aus dem vorherrschenden Sanierungsstau, dies führt zum Verfall der Gebäude und wirkt sich negativ auf die Funktion der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich aus. Um dieser Entwicklung entgegen zu steuern, wurde im Oktober 2020 das Strategiepapier Altstadt für Gernsbach verfasst.

Im Strategiepapier Altstadt werden fünf Herausforderung für die Aufwertung der Altstadt formuliert und erläutert:

- I. Die räumliche Identität ist unklar
- II. Die Besucherfrequenz ist (für viele) zu niedrig
- III. Die Aufenthaltsqualität leidet unter dem Verkehr
- IV. Der Zustand einiger Gebäude ist schlecht
- V. Gernsbach ist zweigeteilt.

Daraus ergeben sich sinngemäß folgende Zielsetzungen:

- > Schaffung einer klaren Identität der Altstadt
- > Steigerung der Besucherfrequenz
- > Verkehrsreduktion
- > Denkmalgerechte Sanierung der Bausubstanz
- > Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität an der Murg

Um die beschriebenen Herausforderungen zu bewältigen und die Ziele zu erreichen, soll eine Steuerungsgruppe aus Vertretern des Gemeinderates, der Verwaltung, den Betroffenen und der interessierten Bürgerschaft gegründet werden. Diese hat zur Aufgabe, den Prozess zur Aufwertung der Altstadt zu koordinieren und den Dialog zwischen den Beteiligten und den Betroffenen von Einzelmaßnahmen zu moderieren.

Des Weiteren wird im Strategiepapier die Gründung eines städtischen Denkmalfonds in Kooperation mit der Bürgerstiftung Gernsbach als Anreiz und zur Unterstützung von Sanierungsprojekten in der Altstadt empfohlen.

Steuerungsgruppe Altstadt

Parallel zum Beschluss des Strategiepapiers Altstadt wurde im Oktober 2020 die Steuerungsgruppe Altstadt gegründet. Diese setzt sich zusammen aus Vertretern des Gemeinderates und der Verwaltung, aber auch Anwohnern, Gewerbetreibenden und

Engagierten, wie z. B. dem Arbeitskreis Stadtgeschichte. Aufgabe der Steuerungsgruppe ist es, konkrete Meilensteine und Ziele auf dem Weg hin zu einer Aufwertung der Altstadt zu definieren und jeweils themenabhängig weitere Bürgerinnen und Bürger und Expertinnen und Experten in geeigneten Bürgerbeteiligungsformaten (z. B. Zukunftswerkstatt) miteinzubinden. Die Steuerungsgruppe hat sich bereits zweimal getroffen: einmal im Dezember 2020 und dann im Juni 2021 (siehe auch: <https://www.gernsbach.de/pb/4007787.html>).

Rahmenplan Altstadt Gernsbach

Weitere Bürgerbeteiligungen fanden zur Erarbeitung des Rahmenplans Altstadt Gernsbach statt. Auftakt bildete eine Postkartenbefragung zur Ermittlung eines allgemeinen Meinungsbildes. Nach Verzögerungen aufgrund der Corona-Pandemie wurde der Beteiligungsprozess zur Altstadtentwicklung ab Februar 2021 durch die Stadt Gernsbach und das Büro citiplan GmbH weitergeführt. Über 80 Bürgerinnen und Bürger versammelten sich am 02. Februar 2021 im virtuellen Raum mit dem Ziel, Ideen zur Zukunft der Altstadt zu entwickeln. Die coronabedingt online durchgeführte Bürgerwerkstatt zeigte vielfältige Perspektiven auf. Am 22. Juli 2021 fand die zweite Bürgerwerkstatt statt. An der 2. Bürgerwerkstatt, die vor Ort in der Stadthalle und gleichzeitig online stattfand, beteiligten sich insgesamt auch wieder knapp 70 Personen.

Im Rahmenplan zur Altstadt Gernsbach wurden zahlreiche Maßnahmen zur Aufwertung der Altstadt formuliert. Die intensive Diskussion und Weiterentwicklung der Maßnahmen hat in der zweiten Bürgerwerkstatt zu einer Priorisierung der Maßnahmen geführt. Folgende Maßnahmen und Priorisierungen werden dabei empfohlen:

Zentrale Priorität: Zeitraum 2021 – 2026:

- > Maßnahme 1 (Stufe 1) Färbertorplatz für Besucher
- > Maßnahme 2 Mühlgrabenweg
- > Maßnahme 3 (Stufe 1) Verkehrsberuhigte Altstadt
- > Maßnahme 7 Initiative Stadtmöblierung
- > Maßnahme 10 Aufwertung „Salmenplatz“
- > Maßnahme 13 Durchsetzung der Gestaltungssatzung
- > Maßnahme 14 Bürgerengagement stärken und umsetzen

Mittelfristige Priorität: Zeitraum 2027 – 2031

- > Maßnahme 1 (Stufe 2) Färbertorplatz mit Parkdeck
- > Maßnahme 3 (Stufe 2) Verkehrsfreie Altstadt
- > Maßnahme 5 Urban Gardening „Naschgarten Waldbach“
- > Maßnahme 4 Vernetzung von Fußwegeverbindungen
- > Maßnahme 6 Vernetzung von Grünflächen
- > Maßnahme 11 Fahrradleitsystem

Langfristige Priorität / Bei Bedarf: Zeitraum 2032 – 2036

- > Maßnahme 8 Murgbalkone
- > Maßnahme 9 Übergang „Altstadt“ - „Neue Altstadt“
- > Maßnahme 12 Bürgerbus und autonomes Shuttle

Der Rahmenplan Altstadt Gernsbach wurde durch den Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung im November 2021 beschlossen.

3. Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

3.1 Vorbemerkungen

Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen

Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahme Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bürger mit zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Pächter

Im August 2021 fand eine ausführliche Befragung der beteiligten Eigentümer, (Mieter) sowie Gewerbetreibenden und Freiberuflern statt. Die Befragten erhielten einen postalisch versandten Fragebogen, konnten alternativ aber auch online an der Befragung teilnehmen (<https://www.steg.de/vu-gernsbach/>). Der Aufbau der Fragebögen ist dem Anhang zu entnehmen. Ziel dieser Befragung war sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahme relevanten Daten als auch die frühzeitige Information der Beteiligten über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme. Die Fragebögen wurden ebenfalls in den Erweiterungsgebieten angrenzend an das Untersuchungsgebiet der VU versandt, um Aussagen über die Mitwirkungsbereitschaft der hier lebenden Eigentümer, Mieter und Pächter zu erhalten.

Für die folgende Darlegung der Befragungsergebnisse wurden die Informationen der zurückerhaltenen, teilstandardisierten Fragebögen erfasst und statistisch ausgewertet. Da die erhobenen Daten den Bestimmungen des Datenschutzes unterliegen und als solche vertraulich behandelt werden müssen, werden die Fälle zu statistischen Größen zusammengefasst und anonym behandelt.

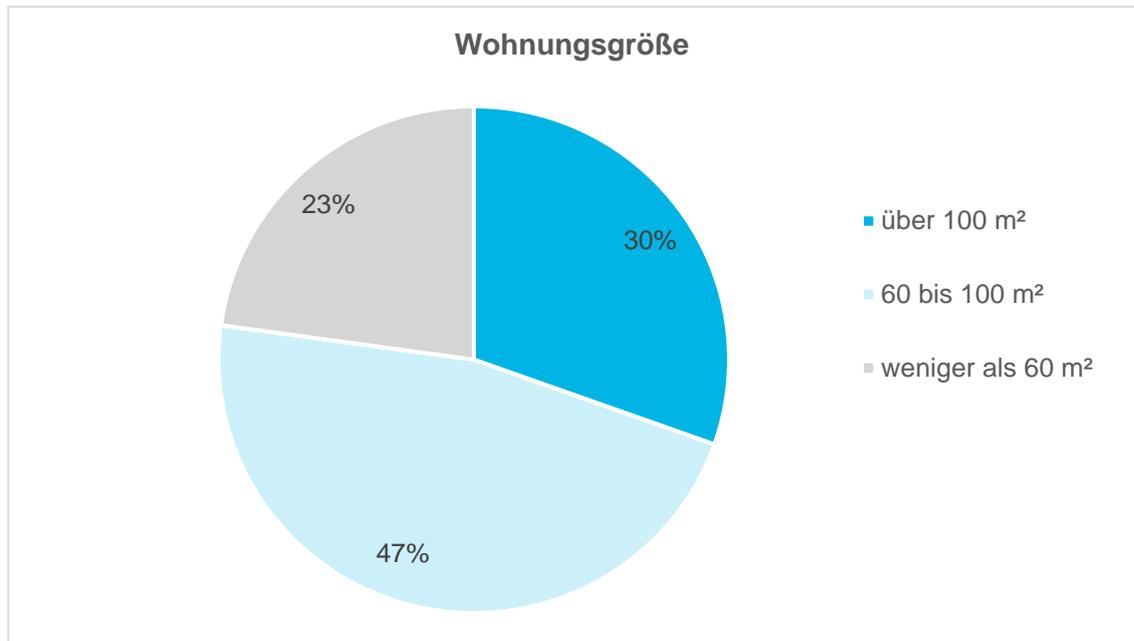
Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Antwortquote zwischen den verschiedenen Fragen variiert und daher die jeweils angegebene Anzahl der Antwortenden (Abkürzung: n) bei Rückschlüssen auf die Grundgesamtheit der Befragten ausschlaggebend ist. Zudem ist zu beachten, dass es sich bei den angegebenen Werten um Rundungswerte handelt, die Summe der einzelnen Werte ergibt daher nicht immer 100 Prozent.

3.2 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Eigentumsstruktur und Wohnungsgröße

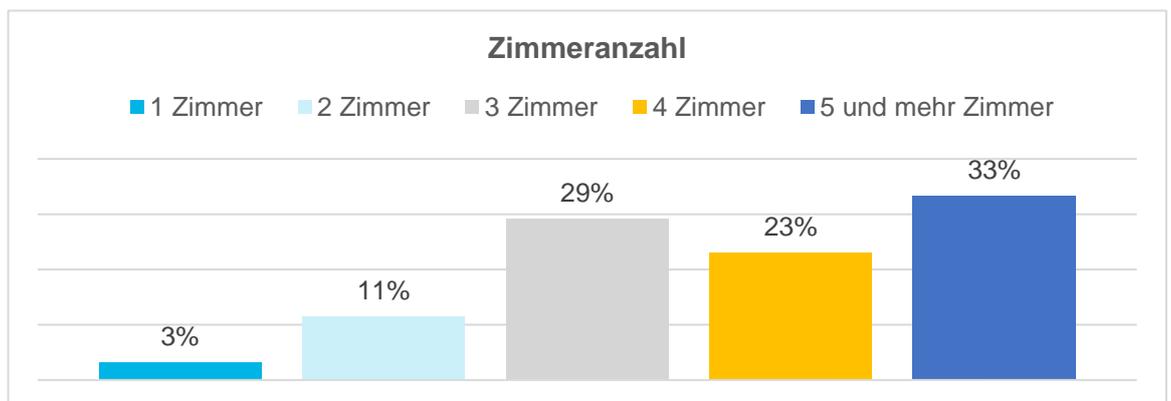
Die Befragung im Untersuchungsgebiet diente sowohl der Ermittlung der soziostrukturellen und ökonomischen Voraussetzungen als auch einer besseren Einschätzung der Verhältnisse hinsichtlich der Gebäude- und Grundstücksstruktur. Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden diese u. a. im Hinblick auf ihre Qualität, Funktion, Nutzung und Mängel bewertet. Diese städtebauliche Betrachtungsweise ist jedoch bezüglich einer umfassenden Aussage zur Gebäude- und Grundstücksstruktur nicht ausreichend. Hierfür ist es erforderlich, die Eigentümer:innen der Immobilien ebenfalls mit einzubeziehen, um einen detaillierten Überblick zur Substanz und Ausstattung der Gebäude zu erhalten.

Aus der Befragung lässt sich eine große Anzahl von leerstehenden Wohnungen im Untersuchungsgebiet ableiten (11 Prozent). Aufgrund der hohen Leerstandquote kann darauf geschlossen werden, dass bei den Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet Modernisierungsbedarf vorhanden ist. Die Fördermöglichkeiten im Rahmen einer städtebaulichen Sanierung können dazu beitragen, Leerstände von Gebäuden und Wohnungen zu vermeiden und abzubauen.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=92

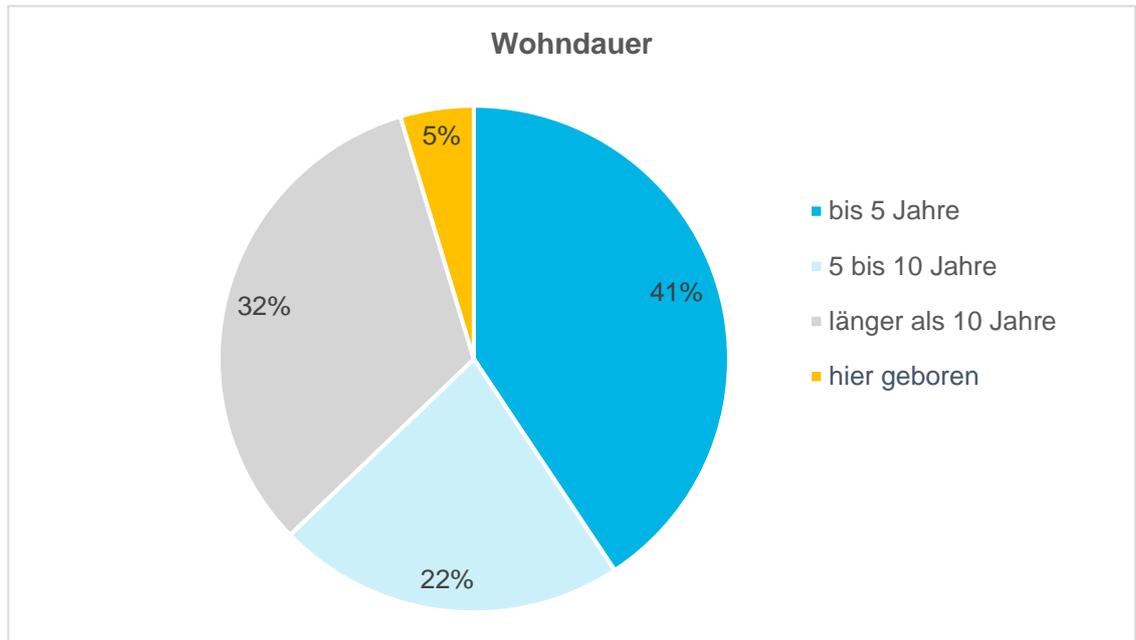
Die Befragung ergab einen hohen Anteil an großen Wohnungen im Gebiet. 30 Prozent der Wohnungen sind über 100 m² groß, weitere 47 Prozent sind zwischen 60 und 100 m² groß. Kleinere Wohnungen, bis zu einer Größe von 60 m², gibt es weniger häufig (23 Prozent). Das deutet darauf hin, dass es im Gebiet „Altstadt II“ nur wenige Wohneinheiten für Single-Haushalte gibt.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=96

Die Frage nach den Zimmern pro Wohneinheit zeigt ebenfalls, dass die Wohnungen größtenteils für Familien bzw. Mehrpersonen-Haushalte ausgelegt sind. Es zeigt sich, dass eine große Anzahl von Drei-, Vier- und Fünf-und-mehr-Zimmer-Wohnungen vorhanden ist. Diese drei Kategorien erreichen gemeinsam einen Anteil von 85 Prozent.

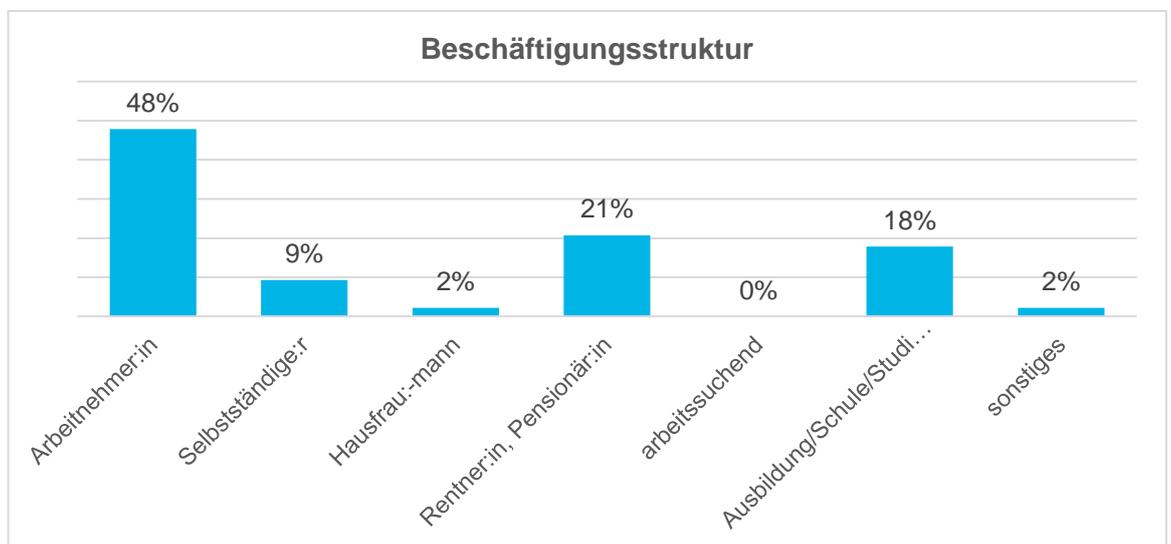
Soziodemographische Untersuchungen aus den letzten Jahren zeigen aber eine divergierende Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsgrößen und mehr Single-Haushalten. Ein mögliches Ziel künftiger städtebaulicher Planungen könnte daher darin bestehen mehr Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen zu schaffen, um ausreichend Wohnraum für Singlehaushalte anbieten zu können. Davon profitieren nicht nur junge, alleinlebende Menschen, sondern auch ältere Personen.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=86

Anhand der Wohndauer von Personen innerhalb eines Gebietes kann auf deren Wohnzufriedenheit zurückgeschlossen werden. In der Regel bedeutet eine geringe Fluktuation der Bewohner:innen eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation und eine starke Ortsverbundenheit.

Für das Gebiet „Altstadt II“ ergibt sich in Bezug auf die Wohndauer ein sehr gemischtes Bild. Die größte Gruppe (41 Prozent) ist erst in den letzten fünf Jahren an den heutigen Wohnort gezogen. Andererseits leben 55 Prozent der Befragten schon seit mehr als fünf Jahren im Gebiet, 32 Prozent sogar schon länger als 10 Jahre.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=140

Die Beschäftigungsstruktur kann als Indikator für die spätere Durchführbarkeit der Sanierung betrachtet werden. Die Beseitigung von Mängeln ist, je nach Schwere, mit einem entsprechend hohen Investitionsaufwand verbunden. Soziale Problemlagen und individuelle Herausforderungen müssen deshalb bei der Sanierungskonzeption und -durchführung berücksichtigt werden. Die Sanierung soll durch sie nicht beeinträchtigt oder verhindert werden.

57 Prozent der Befragten im Untersuchungsgebiet sind erwerbstätig, wobei 48 Prozent abhängig beschäftigt und 9 Prozent selbstständig tätig sind. Knapp ein Fünftel der Bewohner (21 Prozent) ist pensioniert und 2 Prozent der Befragten sind Hausfrau:-mann. Die Gruppe der Auszubildenden, Schüler:innen und Studierenden ist mit 18 Prozent vertreten. Von den Befragten ist derzeit niemand arbeitssuchend.

3.3 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten

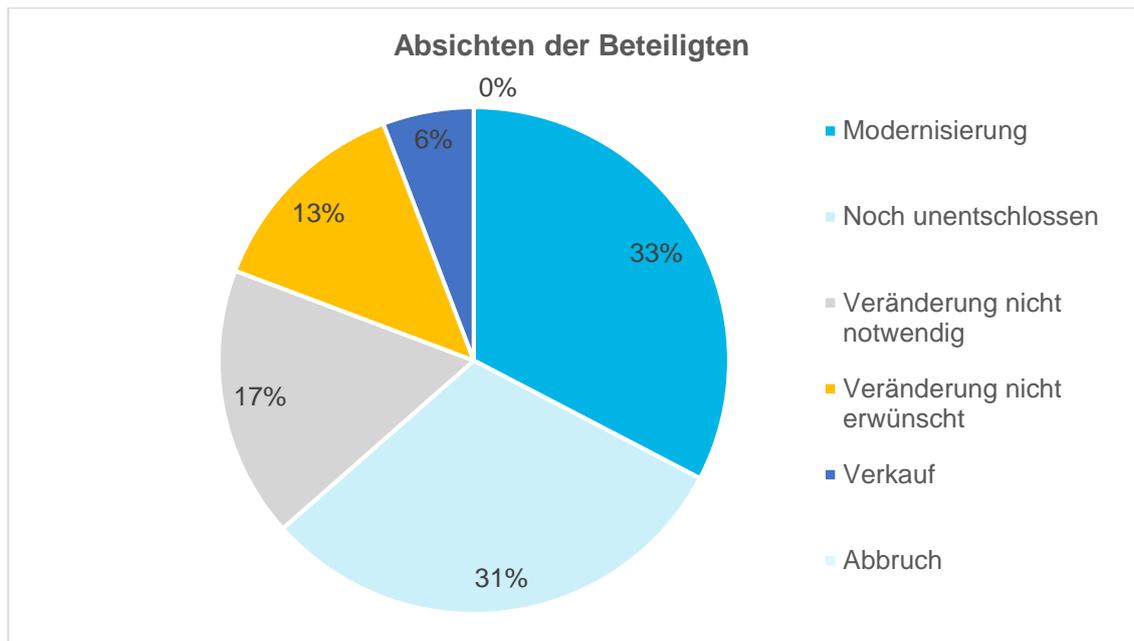
Neben der Finanzierbarkeit der Maßnahmen hängt die mögliche Durchführung einer Sanierung entscheidend von der Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen ab. Ohne deren Mitwirkung können städtebauliche Missstände nicht gänzlich behoben werden.

Eine Verbesserung der Wohnverhältnisse im Zuge der Sanierung ist...

... wünschenswert.	50 %
... nicht gewünscht.	34 %
... nicht erforderlich.	16 %

Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=52

Die Hälfte der Befragten (50 Prozent) wünscht sich eine Verbesserung der Wohnverhältnisse. Dieser Wunsch nach einer Steigerung der Wohnqualität deckt sich mit den, in der städtebaulichen Analyse festgestellten, Mängeln. Lediglich 16 Prozent der Befragten geben an, dass ihre Wohnung derzeitigen Wohnansprüchen genügt. 34 Prozent wünschen keine Verbesserung. In diesen Fällen ist zum Beispiel eine subjektive Zufriedenheit bezüglich der Wohnverhältnisse vorhanden oder die Überzeugung, dass eine Sanierung aus Alters-, Zeit- oder finanziellen Gründen für die Betroffenen nicht zu realisieren sein wird.



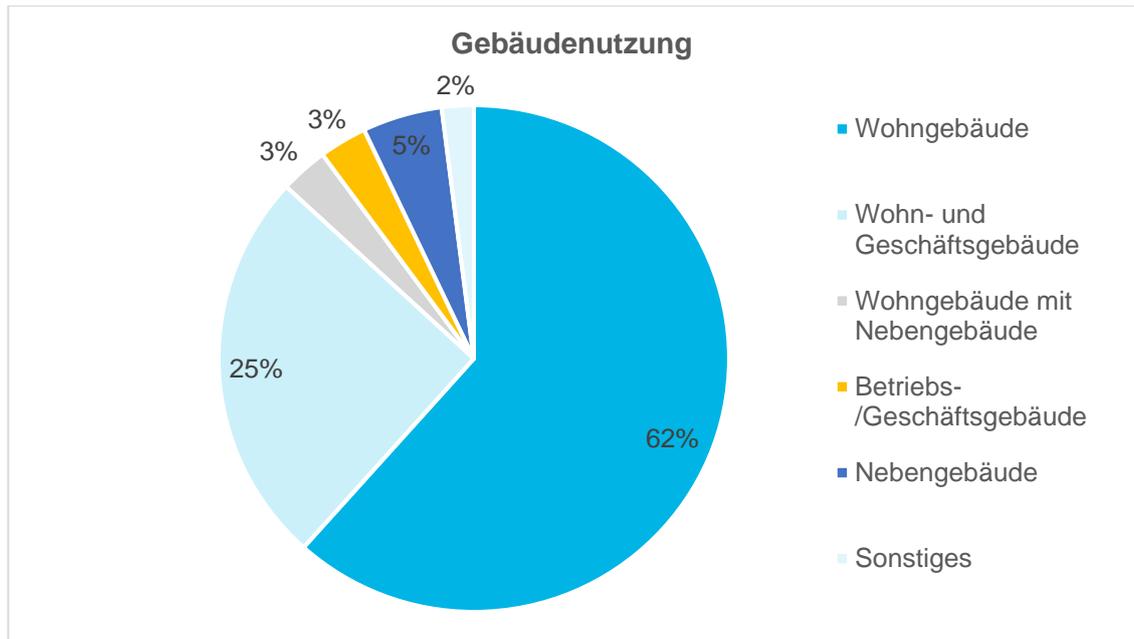
Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=52

33 Prozent der Eigentümer:innen geben an, dass sie Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen an ihrem Gebäude durchführen möchten. Nur 6 Prozent erwägen einen Verkauf ihres Grundstückes / Gebäudes. Während 30 Prozent der Befragten eine Veränderung für nicht erforderlich halten oder ausschließen haben 31 Prozent aktuell noch keine feststehenden Pläne für ihr Grundstück bzw. Gebäude. 71 Prozent der Befragten können sich aber vorstellen ihr Gebäude mithilfe von Fördermitteln zu modernisieren. Das lässt auf eine grundsätzliche hohe Mitwirkungsbereitschaft schließen.

3.4 Gebäudestruktur, Gebäudezustand, Wohnungsqualität

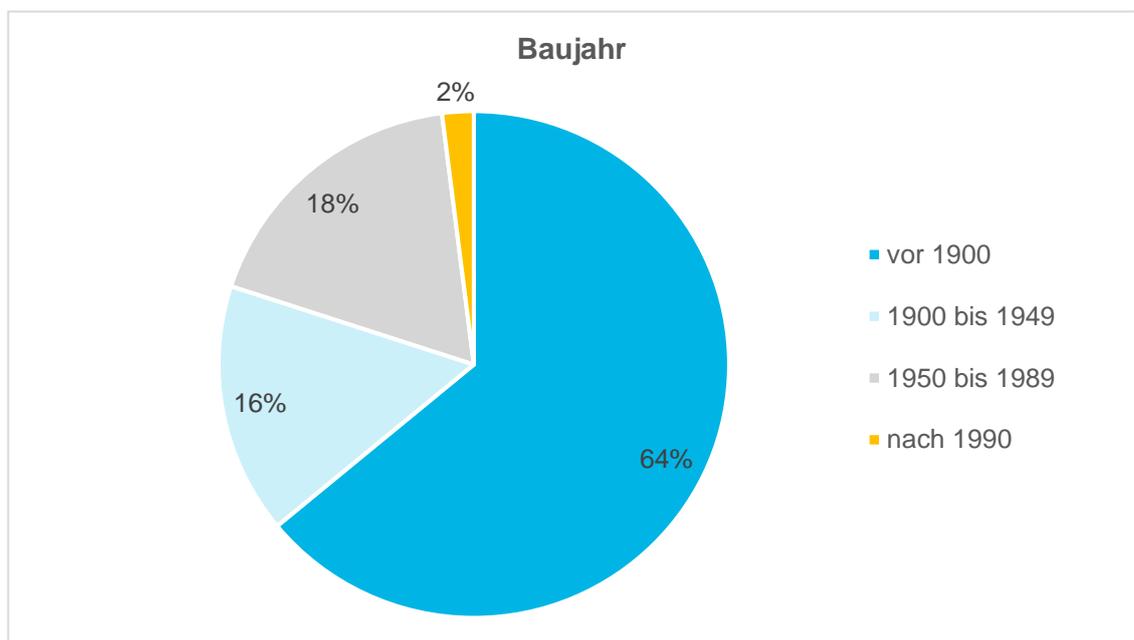
Im Rahmen der VU wurde die bauliche Qualität der Gebäude im Untersuchungsgebiet beurteilt. Die Bewertung und Einstufung der Bausubstanz erfolgte anhand einer äußerlichen Begutachtung der einzelnen Gebäude nach festgelegten Kriterien (Dachdeckung, Fassade, Fenster etc.). Im Zuge der Befragung konnten weitaus detailliertere Erkenntnisse über die Bausubstanz gewonnen werden.

Sowohl die äußerliche Einschätzung als auch die Bewertung durch die Eigentümer:innen lassen Mängel in unterschiedlichem Ausmaß in der Bausubstanz erkennen. Des Weiteren hatten die Befragten noch die Möglichkeit, den Zustand und auch die Qualität ihrer Wohnungen zu bewerten. Auch hier zeigen sich Mängel in unterschiedlichem Umfang.



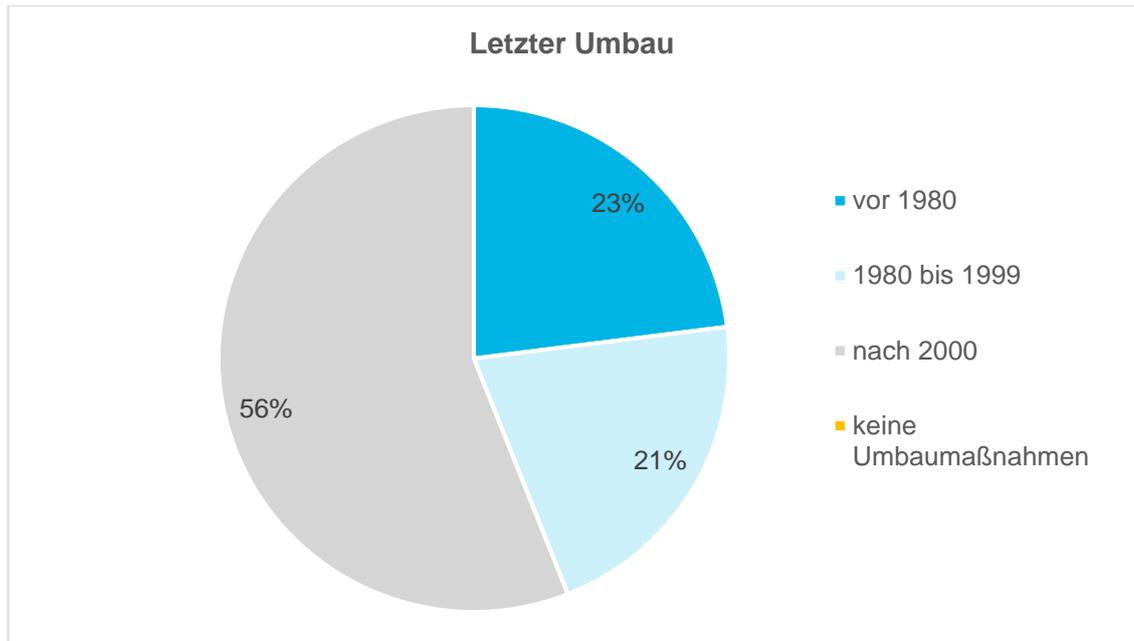
Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=59

Bei vielen Gebäuden im Untersuchungsgebiet handelt es sich um reine Wohnhäuser (62 Prozent). Darüber hinaus gibt es in 25 Prozent der Wohngebäude mindestens eine Geschäftseinheit. Im Gebiet sind vereinzelt auch Wohngebäude mit Nebengebäude, reine Geschäfts-/Betriebsgebäude (je 3 Prozent) oder Grundstücke ausschließlich mit Nebengebäude (5 Prozent) zu finden.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=56

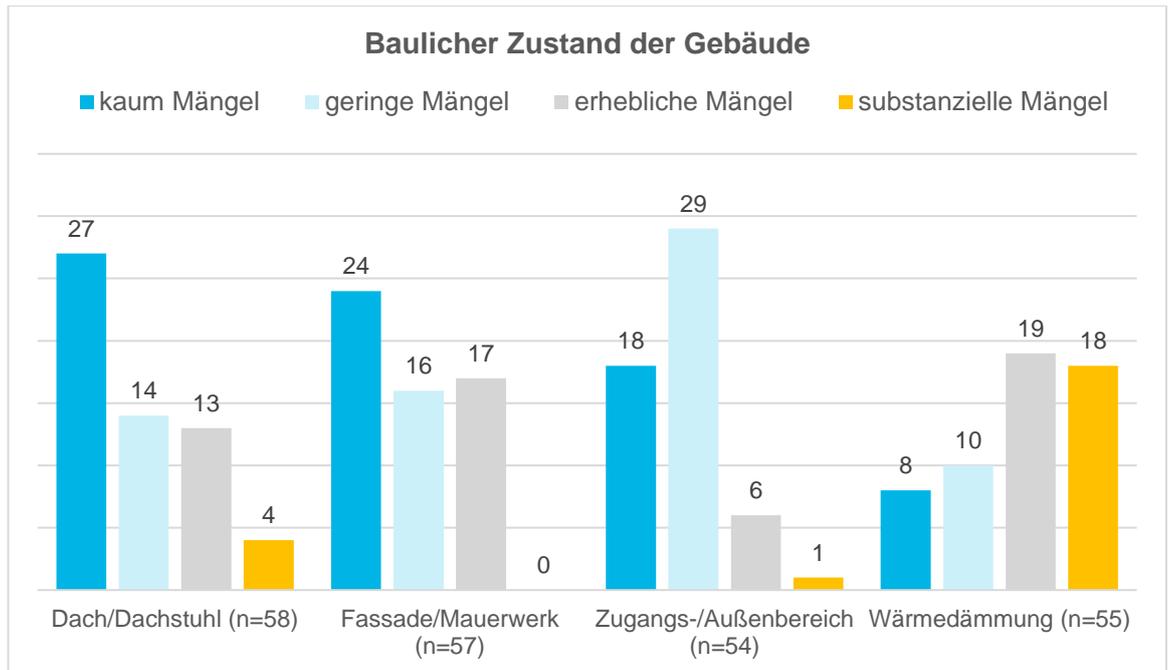
Insgesamt lässt sich im Untersuchungsgebiet ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Bestandsgebäuden finden. Gemäß der Befragung machen Gebäude mit einem Baujahr nach 1990 mit zwei Prozent den mit Abstand kleinsten Anteil der Bauten aus. 34 Prozent wurden zwischen 1900 und 1989 errichtet. Gebäude, die vor 1900 erbaut wurden, machen mit 64 Prozent den größten Anteil aus. Das hohe Alter der meisten Gebäude deutet auf einen hohen Sanierungsbedarf hin.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=43

Die Frage nach dem letzten größeren Umbau rundet die Eindrücke über den Zustand der Gebäude innerhalb des Gebietes ab: liegt die letzte größere Modernisierungsmaßnahme bereits viele Jahre zurück, so ist von einem schlechten Zustand der Gebäude auszugehen.

Aufgrund des hohen Anteils an älteren Bestandsgebäuden wurden bei manchen Gebäuden bereits Umbaumaßnahmen vorgenommen, um Bausubstanz und Wohnqualität zu sichern und zu verbessern. Bei 56 Prozent der Gebäude wurden nach dem Jahr 2000 Umbaumaßnahmen vollzogen. Daher dürften diese (zumindest bei der sanierten Maßnahme) auf dem neusten Stand sein. Bei 44 Prozent dieser Gebäude haben die Umbaumaßnahmen vor dem Jahr 1999 stattgefunden. Da erst Anfang der 1990er-Jahre zunehmend moderne Energiestandards implementiert wurden, ist davon auszugehen, dass die meisten dieser Gebäude heutige energetische Standards nicht erfüllen können. Die Notwendigkeit einer Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Dachsanierung, Wärmedämmung) ist gewiss gegeben.

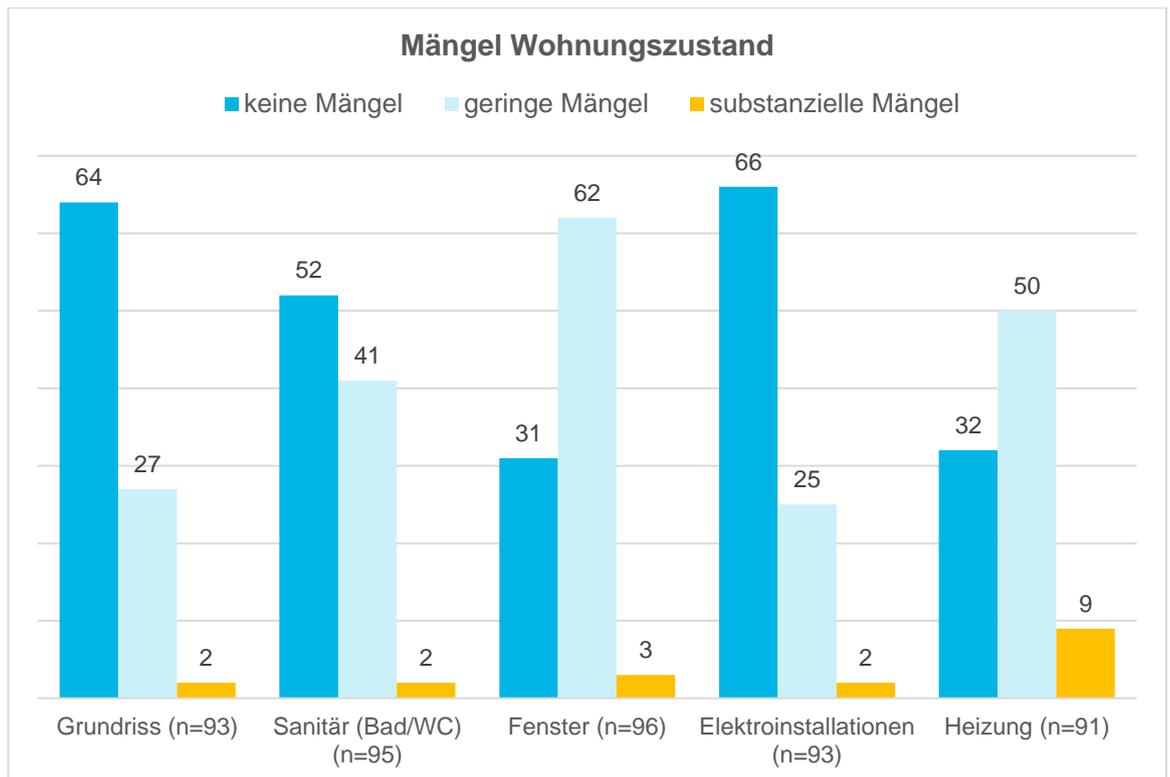


Quelle: Beteiligtenbefragung 2021

Die Befragung hat ergeben, dass bei Hauptgebäuden in allen baulichen Bereichen Mängel existieren. Besonders große Defizite weisen die Gebäude hinsichtlich der Wärmedämmung auf. Bei über zwei Dritteln der Befragten (68 Prozent) ist die Wärmedämmung nur teilweise ausgeführt, weist zu geringe Stärken auf oder fehlt gänzlich. Aber auch an den Fassaden bzw. Mauerwerk und an den Dächern bzw. Dachstühlen sind erhebliche oder gar substanzielle Mängel vorhanden.

Basierend auf der optischen Beurteilung von Fassade und Mauerwerk sind diese in 70 Prozent der Fälle ansprechend gestaltet oder weisen lediglich kleinere Gestaltungsmängel auf. Bei 30 Prozent der Gebäude bestehen jedoch erhebliche Mängel (wie Feuchteschäden, Rissbildung etc.). Bei 71 Prozent der Gebäude liegen kaum bis geringfügige Mängel im Bereich des Daches und des Dachstuhls vor. 22 Prozent der Eigentümer:innen berichten jedoch von Schäden wie Undichtigkeiten, farbigen Veränderungen, Lecks oder gebrochenen Balken. In diesen Fällen besteht dringender Erneuerungsbedarf. Im „Zugangs- und Außenbereich“ sind bei 85 Prozent der Gebäude geringe oder keine Mängel zu finden. Jedoch liegen bei 13 Prozent der Gebäude bereits erhebliche oder substanzielle Mängel (wie beschädigte Geländer, Stützmauern oder Schlaglöcher) vor.

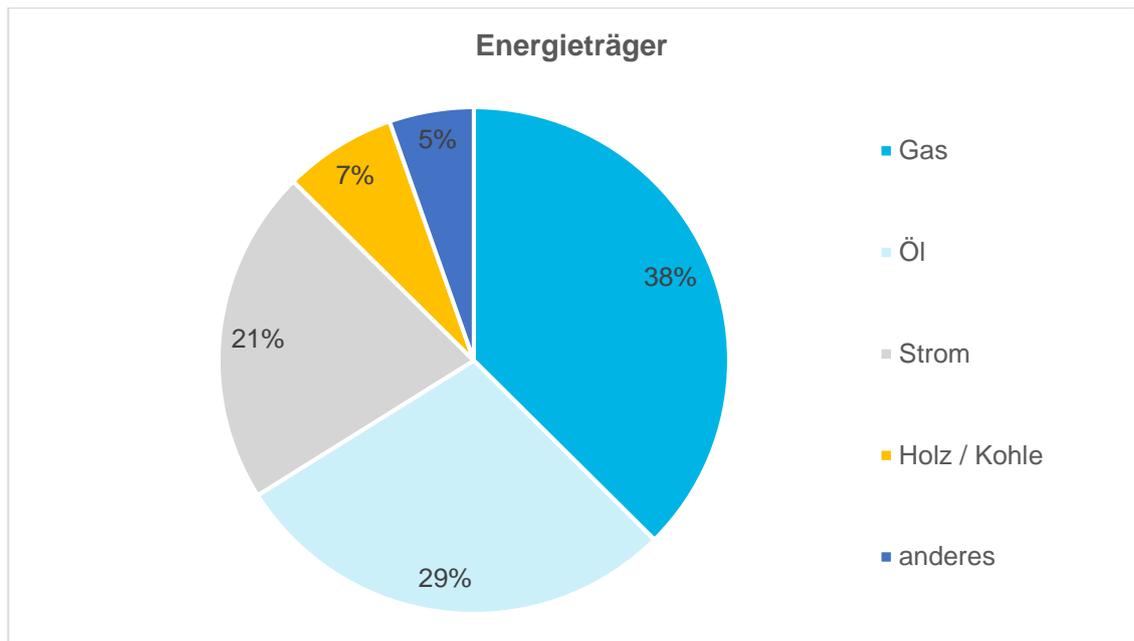
Die Ergebnisse der Befragung decken sich damit mit den Erkenntnissen aus der Gebietsbegehung – Sanierungsbedarf ist im Untersuchungsgebiet gegeben.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021

Auch innerhalb der Wohneinheiten liegen in verschiedenen Bereichen geringe bis substantielle Mängel vor. Etwa zwei Drittel (65 Prozent) der Bewohner:innen nutzen veraltete Heizungen, Einzelöfen oder wohnen in unbeheizten Zimmern. Die jeweiligen Eigentümer:innen sind somit ihrer Verpflichtung zur Sicherstellung einer Mindestausstattung in diesem Gebiet nicht stets nachgekommen.

Genauso viele Wohneinheiten (65 Prozent) haben mangelhafte Fenster (Isolierglas-, Verbund- oder Doppelfenster mit Einfachverglasung) Moderne Isolierglasfenster finden sich nur in den wenigsten Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Für den Sanitärbereich geben 43 Prozent der Befragten an, dass ihr Ausstattung veraltet oder verschlissen ist. In einigen wenigen Fällen finden sich gar keine entsprechenden Einrichtungen (Bad/WC) innerhalb der Wohnung. Die Wohnungsausstattung im Bereich Elektro ist gut: 71 Prozent der Bewohner:innen geben an, dass in ihrer Wohnung modernen Sicherungen und Schutzschalter eingebaut sind. Auch mit der Grundrissituation zeigen sich die meisten Befragten (69 Prozent) zufrieden. Knapp 30 Prozent bemängeln, dass einzelne Räume zu klein, Treppen zu steil oder die Bodenhöhen innerhalb der Wohnung uneinheitlich sind.



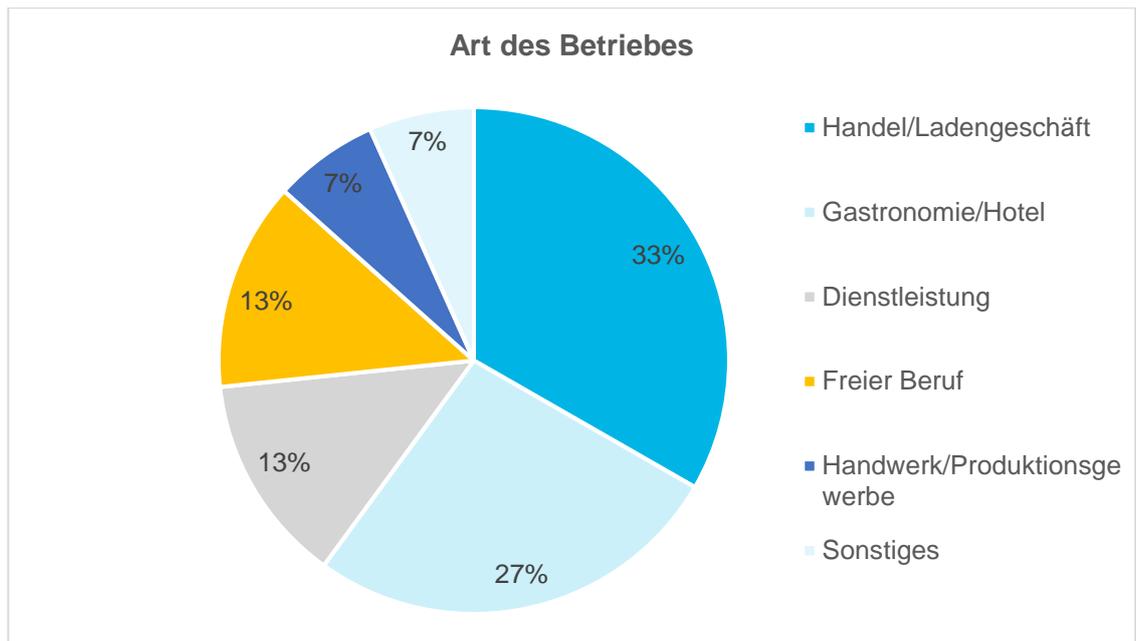
Quelle: Beteiligtenbefragung 2021, n=112

Der energetische Erneuerungsbedarf des Gebietes zeigt sich auch in der Abfrage des Gebäudeenergieträgers: gegenwärtig werden die Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet vorrangig durch Gas- oder Ölheizungen (38 bzw. 29 Prozent) beheizt. In 21 Prozent der Gebäude sind Elektroheizungen vorhanden, in weiteren 7 Prozent wird mit Holz oder Kohle geheizt. Nur drei Personen geben an Solarenergie zu nutzen, andere Energieträger auf regenerativer Basis werden von den Befragten nicht verwendet.

Durch die Modernisierung von Heizanlagen in Privatgebäuden lässt sich die städtische Ökobilanz nachhaltig verbessern. Gerade vor dem Hintergrund stark ansteigender Energiekosten und den negativen Auswirkungen der Nutzung fossiler Energieträger auf unser Ökosystem besteht darin eine wichtige Aufgabe in den kommenden Jahren. Auch in der „Altstadt II“ kann in diesem Bereich noch viel getan werden.

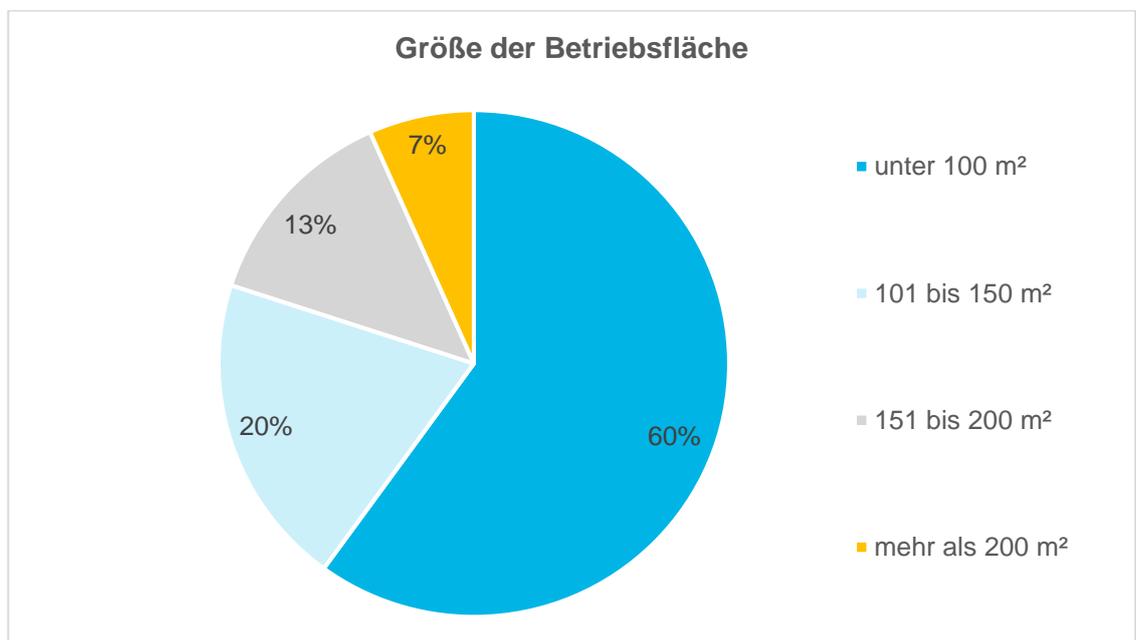
3.5 Situation für Gewerbetreibende

Zahlreiche Ladengeschäfte prägen die Gernsbacher Altstadt. 17 der Gewerbetreibenden haben sich schriftlich zurückgemeldet, um Auskunft über ihre Situation zu geben.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021; n=15

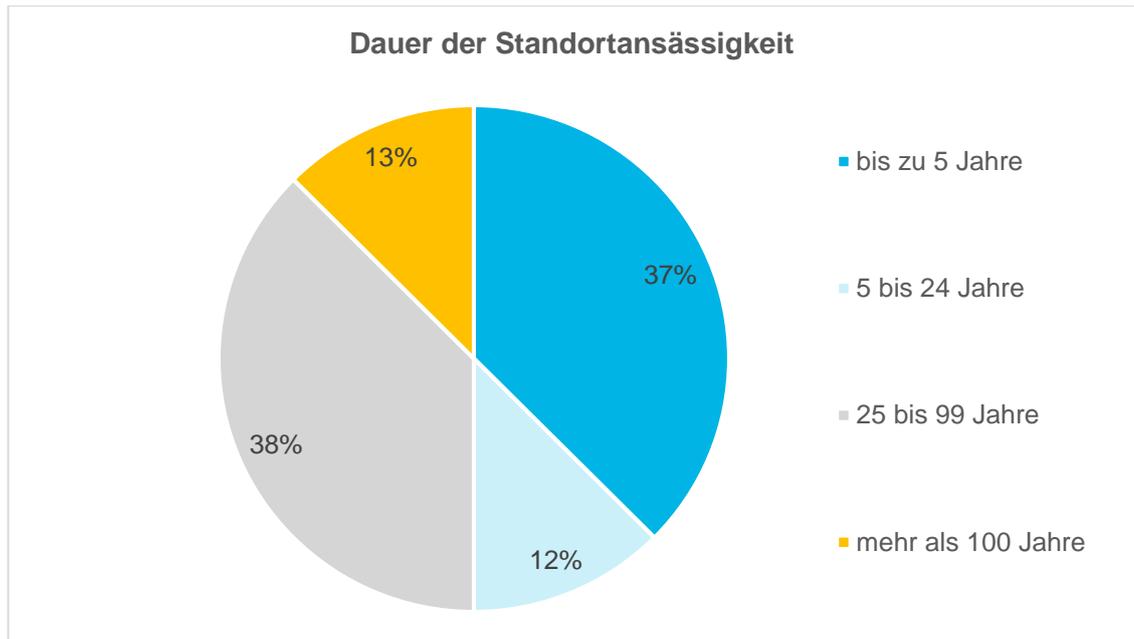
Die Betriebsstruktur im Gebiet „Altstadt II“ ist sehr divers. Am Häufigsten verbreitet sind Handel und Ladengeschäfte sowie Gastronomie und Gastgewerbe. Diese machen gemeinsam über die Hälfte (60 Prozent) der Betriebe im Gebiet aus.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021; n=15

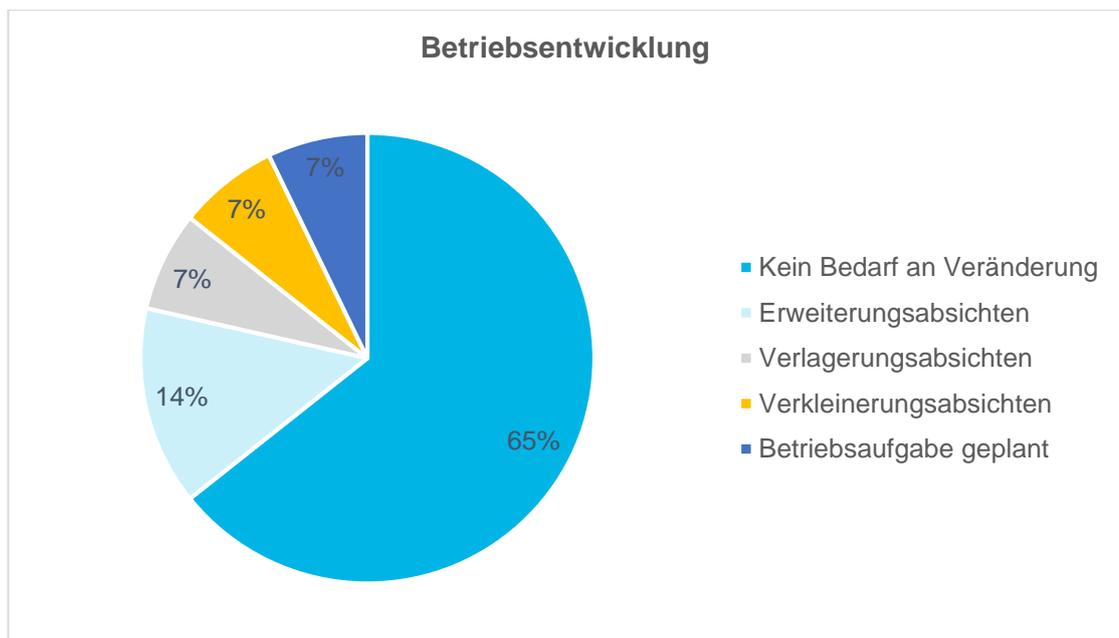
Die Größen der Betriebsflächen im Gebiet bewegen sich zwischen 35 m² (Ladengeschäft) und 390 m² (Kindertagesstätte). In der Gesamtbetrachtung sind die Ladenflächen eher klein, 80 Prozent der Inhaber:innen geben an, dass ihnen maximal 150 m² zur Verfügung stehen.

Dementsprechend ist auch die Zahl der Mitarbeitenden in den Betrieben begrenzt. Von den 38 Arbeitskräften sind 63 Prozent in Teilzeit und nur ein kleiner Teil (37 Prozent) ist in Vollzeit tätig.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021; n=16

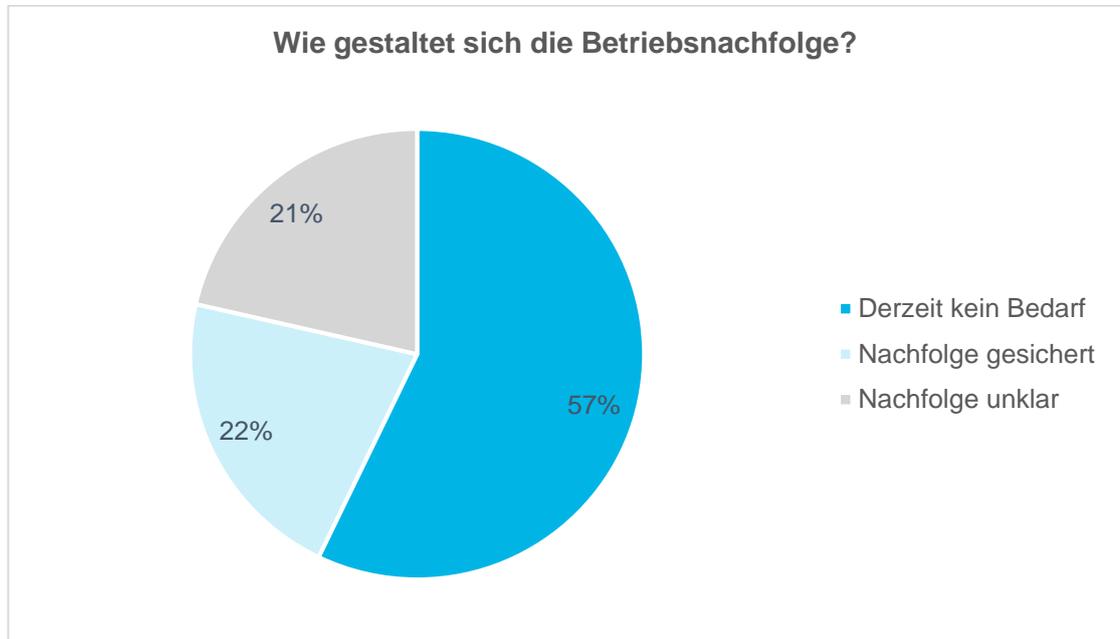
Die Dauer der Standortansässigkeit der Betriebe ist bemerkenswert. Die Hälfte von ihnen (51 Prozent) ist seit 25 Jahren oder länger am heutigen Standort in der Altstadt ansässig, 2 Betriebe gibt es dort schon seit mehr als 100 Jahren. Knapp 50 Prozent der Betriebe wurden erst in den vergangenen fünf Jahren am Standort eröffnet bzw. steht ihnen die Eröffnung noch bevor. Die Gebietssanierung wird daher unter anderem zum Ziel haben die Gewerbetreibenden so zu unterstützen, dass sie auch in Zukunft am Standort verbleiben werden und gleichzeitig störende Nutzungen fernzuhalten.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021; n=14

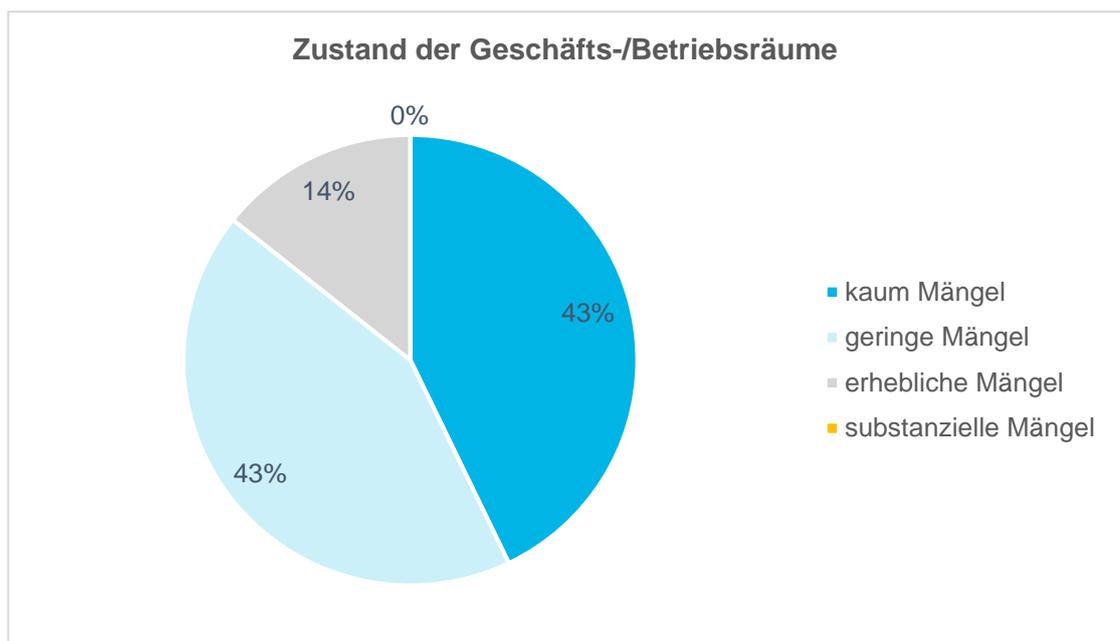
Mehr als drei Viertel der Gewerbetreibenden (79 Prozent) möchten das Geschäft bzw. den Betrieb aufrechterhalten oder sogar erweitern. Hier kann im Rahmen der Sanierung Unterstützung geboten werden, indem zunächst der mögliche Rahmen erörtert

wird und im Anschluss Umbauten oder Betriebsanpassungen gefördert werden. 21 Prozent der Inhaber:innen möchten ihren Betrieb allerdings verkleinern, verlagern oder aufgeben. An dieser Stelle sollte geklärt werden, ob die Ansprüche nicht eventuell doch im Gebiet erfüllt werden können und entsprechend unterstützt werden.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021; n=14

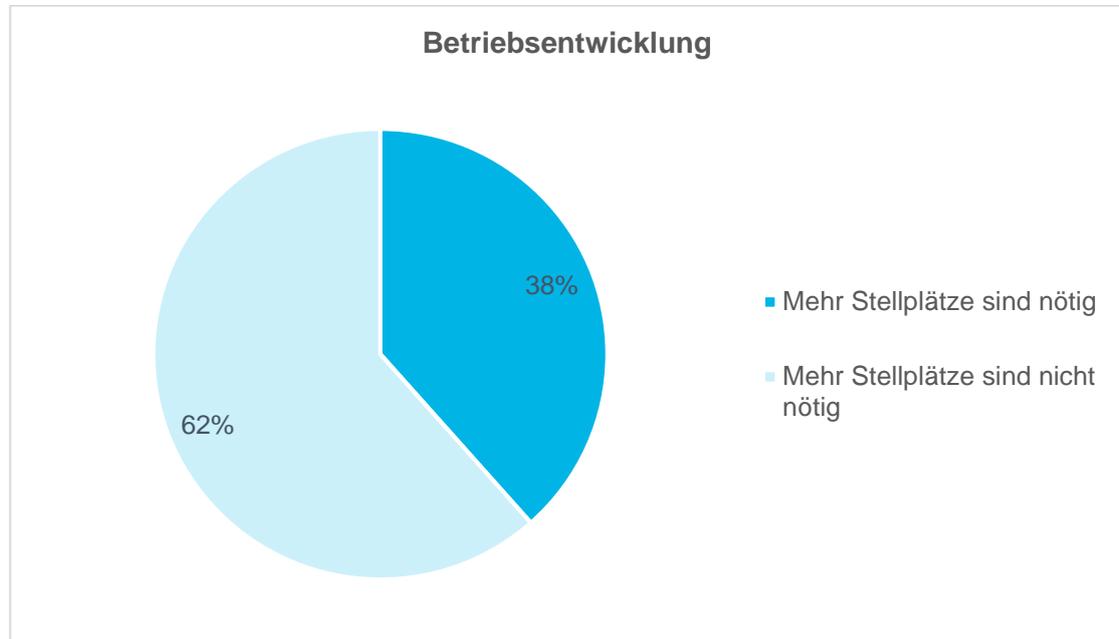
Ein Grund für die Aufgabe des Geschäftes kann die fehlende Nachfolge sein. Bei nur 22 Prozent der Betrieben steht fest, wer die Nachfolge antreten wird, bei ebenso vielen ist die Nachfolge aber noch unklar. Für 57 Prozent der Befragten ist die Frage nach der Nachfolge derzeit nicht von Relevanz.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021; n=14

Ein weiterer Grund kann in der Unzufriedenheit mit den Räumlichkeiten begründet sein. Hier zeigt sich jedoch, dass die große Mehrheit der Personen (86 Prozent) keine

schwerwiegenden Mängel wahrnimmt. Nur 14 Prozent zeigen sich unzufrieden mit veralteten (Schau-)fenstern, geringen Raumhöhen oder Platzmangel. Einige Geschäftseinheiten (19 Prozent von 21 genannten Einheiten) werden derzeit aber gar nicht genutzt.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2021; n=13

Da auf 15 Betriebe nur sieben eigene PKW-Stellplätze kommen, wurde gefragt, ob die Stellplatzsituation problematisch sei. Einige der Geschäfte haben keine eigenen Parkplätze, das Maximum sind zwei PKW-Stellplätze für Kund:innen. Die Inhaber:innen der Geschäfte sehen aber überwiegend keinen Handlungsbedarf. 62 Prozent sind der Meinung, dass es keiner weiteren Stellplätze bedarf.

Die Gernsbacher Altstadt ist belebt und attraktiv. Die kleinen Betriebe stehen allerdings vor großen zukünftigen Herausforderungen. Aufgrund ihrer Struktur wird es schwierig sein sie langfristig wirtschaftlich zu betreiben. Der Online-Handel, der sich ohnehin stetig im Aufwind befindet, hat durch die Corona-Pandemie nochmals kräftig an Kund:innen gewonnen. Durch eine bauliche Sanierung und begleitende Maßnahmen, nach Vorgaben des Denkmalschutzes, bietet sich die Chance die Einheiten moderner und attraktiver zu gestalten. Von solchen Erneuerungsmaßnahmen im Gebiet könnte die gesamte Altstadt profitieren.

3.6 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB soll die Kommune den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über die von ihnen beabsichtigten und bereits eingeleiteten Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sa-

nierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen.

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit dem Schreiben vom 28.06.2021. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde 13.08.2021 eingeräumt.

Folgende öffentliche Aufgabenträger wurden beteiligt:

Öffentlicher Aufgabenträger	Stellungnahme abgegeben	Keine Antwort
Landratsamt Rastatt, Amt für Baurecht, Klima- und Naturschutz und öffentliche Ordnung	13.08.2021	
Landratsamt Rastatt, Amt für Strukturförderung, Raum- und Regionalplanung		x
Landratsamt Rastatt, Amt für Flurneuordnung, Geoinformation und Vermessung	13.08.2021	
Landratsamt Rastatt, Straßenbauamt	13.08.2021	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 (Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen)		x
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5 (Umwelt)	18.08.2021	
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	02.08.2021	
Regionalverband Mittlerer Oberrhein		x
IHK Karlsruhe	12.08.2021	
Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr	23.07.2021	
Evangelische St. Jakobsgemeinde		x
Katholische Seelsorgeeinheit Gernsbach		x
Deutsche Telekom Technik GmbH	07.07.2021	
Netze BW GmbH		x
bnNETZE GmbH	08.07.2021	
Vodafone GmbH		x

Im Folgenden werden die Einzelantworten dargelegt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 07.07.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Über ggf. notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen. 13.08.2021
- > Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Sofern Änderungen an bestehenden Verkehrsflächen bzw. deren unterirdische Anlagen geplant werden, ist die Telekom Technik GmbH zu beteiligen.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Ja

bnNETZE GmbH

Stellungnahme vom 08.07.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Keine Einwendungen oder Bedenken.
- > Hinweis auf bestehende Anlagen der Erdgasversorgung mit zugehörigen Hausanschlüssen. Planauskünfte erteilt die Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastr. 61, 79108 Freiburg.
- > Bei Arbeiten an unterirdischen Anlagen sind bestehende Vorschriften und Regelungen zu beachten. Hinweis auf Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ bei geplanten Baumpflanzungen.

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Sofern Änderungen an bestehenden Verkehrsflächen bzw. deren unterirdischen Anlagen geplant werden, werden die Hinweise berücksichtigt.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Ja

Polizeipräsidium Offenburg

Stellungnahme vom 23.07.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Hinweis zur Berücksichtigung von Rettungs- und Notwegen im insgesamt sehr engverzweigten Innenstadtbereich.

Abwägung:

- > Kenntnisnahme

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Nein

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Stellungnahme vom 02.08.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Bau- und Kunstdenkmalpflege: Dem besonderen Erhaltungszustand Gernsbachs wurde dadurch Rechnung getragen, dass eine Historische Ortsanalyse in Auftrag gegeben wurde. Der Stadt Gernsbach liegt der Fachbeitrag der Denkmalpflege vor. Diese ist als Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zum Verfahren anzusehen.
- > Der Abgrenzungsbereich des Sanierungsgebietes liegt innerhalb der gem. § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage Gernsbach. Bauliche Veränderungen unterliegen den Bestimmung der Satzung.
- > Archäologische Denkmalpflege: Im Sanierungsgebiet befinden sich folgende Objekte:
 - Mittelalterliche Stadt Gernsbach (MA 1 (P), ADAB-Id. 102220749)
 - Mittelalterliche Vorstadt von Gernsbach (MA 3 (P), ADAB-Id. 102221627)
 - Mittelalterliche Kirche St. Jakob (MA 4 (§2), ADAB-Id. 102221895)
 - Mittelalterliche Kirche Unserer Lieben Frau (MA 5 (§ 2), ADAB-Id. 102222095)
 - Mittelalterliche Burg (MA 7 (P), ADAB-Id. 102222175)
 - Neuzeitliche Synagoge (MA 13 (P), ADAB-Id. 111014122)
 - Mittelalterliche Stadtmauer (MA 15 (§ 2), ADAB-Id. 111944869)
- > Bei Bodeneingriffen bzw. Erdarbeiten ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.
- > Künftige Baumaßnahmen im betroffenen Bereich bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen.
- > Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig archäologische Voruntersuchungen unter der fachlichen Aufsicht des LAD durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Der denkmalpflegerische Werteplan wird ggf. ergänzt.
- > Bei Eingriffen in Gebäude bzw. in den Boden im Bereich der Bau- und Kunstdenkmalpflege bzw. Archäologischen Denkmalpflege ist die Denkmalbehörde zu benachrichtigen.
- > Die Stadt Gernsbach und potenzielle Bauherren werden auf die Anregung zu frühzeitigen archäologischen Voruntersuchungen und deren Kosten hingewiesen.

zur Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

- > Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Ja

IHK Karlsruhe

Stellungnahme vom 12.08.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Ansässige Unternehmen sollten frühzeitig einbezogen werden und konkrete Interessen, insbesondere zu Betriebserweiterungen oder –verlegungen, abgefragt werden. Leerstände könnten so bei Bedarf auch einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, wodurch sich evtl. an den dann frei werdenden Standorten eine Wohnnutzung anbietet.
- > Die Innenstadt soll bis hin zu einer verkehrsfreien Altstadt entwickelt werden. Wir bitten darauf zu achten, dass Unternehmen in dem betroffenen Bereich auch weiterhin eine An- /Ablieferung möglich sein wird.

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Abwägung:

- > Kenntnisnahme
- > Die Interessen der bestehenden Betriebe werden im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt.

Nein

Landratsamt Rastatt

Gemeinsame Stellungnahme vom 13.08.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

Naturschutz:

- > Keine grundsätzlichen Bedenken.
- > Bei Sanierungs- und Abrissarbeiten ist der Artenschutz zu berücksichtigen, z. B. gebäudebrütende Vogelarten. Ggf. sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutzmaßnahmen festzulegen.

Umweltamt:

- > Fließgewässer, Gewässerschutz, Abwasser:
 - Das Untersuchungsgebiet liegt zu einem kleinen Teil im HQ100, ein weiterer Bereich im HQextrem. Die Auflagen für Überschwemmungsgebiete

Abwägung:

- > Die Fachbeiträge der Ämter und Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen.
- > Bei Planungen zu Änderungen an Gebäuden sowie an Frei- und Verkehrsflächen wird das Landratsamt beteiligt.

und bei Maßnahmen im Bereich von Gewässern sind einzuhalten. Hinweis auf die Verbotstatbestände nach § 29 und § 78 WG BW.

- > Altlasten:
 - Hinweis auf Altstandort (AS) Grötz/Tankstelle. Der AS wird im Altlastenkataster geführt und wurde für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit dem Handlungsbedarf B=belassen und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bewertet. Sollten hier Umbaumaßnahmen geplant werden, sind diese Maßnahmen, sobald dabei in den Untergrund eingegriffen wird, mit dem Umweltamt abzustimmen.
- > Bodenschutz:
 - Keine Anmerkungen
- > Gewerbeaufsicht/Immissionsschutz:
 - Keine Anmerkungen

Landwirtschaftsamt:

- > Bitte um Untersuchung, ob im Plangebiet noch landwirtschaftliche Tätigkeit, speziell Tierhaltung, vorhanden oder durch baurechtliche Genehmigungen möglich ist.

Amt für Flurneuordnung, Geoinformation und Vermessung

- > Vermessung:
 - An der Gaststätte Stern und Hirsch (Flurstück 35/16) befindet sich an der nördlichen Hausecke ein erhaltenswerter Höhenfestpunkt.
 - Auf den Flurstücken 9, 10, 16, 43, 275/1, 415, 440, 6443 und 6444 muss der Gebäudebestand für das Liegenschaftskataster aktualisiert werden.
 - Keine weiteren Bedenken und Anregungen.
- > Flurneuordnung:
 - Keine Bedenken und Anregungen.

Straßenbauamt:

- > Betroffen ist die L 78, weshalb das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, am Verfahren beteiligt werden sollte.
- > Weiterhin ist liegt auch die K 3700 im Sanierungsgebiet.
- > Bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.

Kreisbrandmeister/Löschwasserversorgung

- > Keine Bedenken.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Für die Leerung von Abfallbehältern wird ein dreiaxsiges, 10,5 m langes, 2,55 m breites und bis zu 26 t schweres Abfallsammelfahrzeug (ASF) eingesetzt. Für eine möglichst grundstücksnahe Leerung der Abfallbehälter sind die entsprechenden Vorgaben zu beachten (siehe Original-Stellungnahme einschl. Anlagen).

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Ja

Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 53.1 – Gewässer 1. Ordnung, Hochwasserschutz und Gewässerökologie, Planung und Bau

Stellungnahme vom 18.08.2021

Folgende Hinweise werden vorgetragen:

- > Bei Gebäude- und Straßensanierungen ist das Gewässer „Murg“ nicht betroffen.
- > Anregung, bei Maßnahmen im Gebiet den Hochwasserschutz zu berücksichtigen und ggf. direkt an den Objekten zu verbessern.
- > Bei Planungen am Ufer der Murg (Sanierung von Ufermauern, Hochwasserschutzmaßnahmen etc.) Bitte um weitere Beteiligung.

Abwägung:

- > Kenntnisnahme

Eine weitere Beteiligung ist erforderlich

Ja

4. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

4.1 Allgemeines

Mit Bezug auf § 136 Abs. 3 BauGB spricht man von sogenannten Substanzschwächen, wenn Missstände gemäß Nummer 1 vorliegen; liegen Missstände gemäß Nummer 2 vor, werden diese als sogenannte Funktionsschwächen bezeichnet.

Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass im Gebiet „Altstadt II“ sowie in den angrenzenden Bereichen städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB erforderlich sind. Im Folgenden werden funktionale, strukturelle, räumliche und das Ortsbild betreffende sowie bauliche Missstände aufgeführt und erläutert. Diese werden im Plan „Städtebauliche Missstände“ räumlich veranschaulicht.

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden zahlreiche Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt. Etwa die Hälfte aller Hauptgebäude ist durch erhebliche bis substanzielle Mängel in der Bausubstanz gekennzeichnet. Im Gebiet sind zudem Gestaltungsmängel im öffentlichen Bereich vorhanden.

Langfristig ist geplant, das Verkehrsaufkommen der historischen Altstadt zu reduzieren, bis hin zu einer autofreien Altstadt. Derzeit ist die Altstadt als verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert, das Parken ist in gekennzeichneten Flächen möglich. Aufgrund der geringen öffentlichen Stellplatzanzahl und fehlender privater Stellplätze unterliegt die Altstadt daher einem hohen Parkdruck. Auf der einen Seite sind geschäftsnahe Parkplätze bei Bürgern und Geschäften beliebt und aus unternehmerischer Sicht sinnvoll, auf der anderen Seite wird das historische Ortsbild gestört, der öffentliche Raum oftmals durch „wildes“ Parken zugestellt und Blickbezüge, Schaufenster und historische Fassaden verdeckt. Verkehrsemissionen wie Lärm und Abgase sind weitere nachteilige Faktoren.

Die in der Erarbeitung des Rahmenplans Altstadt Gernsbach vorgeschlagenen Maßnahmen sehen u.a. ein Konzept zur Verkehrsberuhigung der Altstadt vor. Das geplante Verkehrskonzept sieht eine stufenweise Realisierung vor. Langfristig soll die Altstadt nur noch durch Anwohner und Lieferverkehr mit Pkw/Lkw befahrbar sein. Auch Parkmöglichkeiten sollen ausschließlich für Anwohner zulässig werden. Ein Teil der Hauptstraße wird als Fußgängerzone ausgewiesen. Die Verkehrsführung wird zukünftig ringförmig im Einbahnverkehr um die Altstadt geleitet. Um langfristig Parkmöglichkeiten für Besucher herzustellen, soll die bauliche Weiterentwicklung des Fäbertorplatzes vorangetrieben werden, z. B. durch den Bau eines Parkhauses.

Viele Sanierungsziele, wie z. B. die o.g. Verkehrsberuhigung der Altstadt mit dem Bau eines zentralen Parkhauses am Fäbertorplatz, die Sanierung privater und öffentlicher Gebäude, der Erhalt und Sanierung historisch wertvoller Bausubstanz, die Generierung von Wohnraum, Erhalt der Altstadt als Einkaufsort und zentraler Treffpunkt sowie die Vernetzung von Fußwegeverbindungen lassen sich direkt aus den im Stadtentwicklungskonzept und im Rahmenplan Altstadt definierten Entwicklungszielen ableiten.

Erweiterung des Untersuchungsgebiets:

Im Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen wurde aufgrund vorliegender städtebaulicher Missstände eine Erweiterung des Untersuchungsgebiets vorgeschlagen. In die Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Altstadt II“ sollen daher weitere Grundstücke hinzugenommen werden.

Im Sanierungsgebiet „Innenstadt-Mitte II“ konnten zwar einige Erneuerungsmaßnahmen umgesetzt werden, dennoch wurden die im Neuordnungskonzept festgelegten Erneuerungsziele insbesondere bei einigen Schlüsselgrundstücken nicht erreicht. Aus dem abgeschlossenen Sanierungsgebiet „Innenstadt-Mitte II“ sollen das Rathaus, die Brückenmühle und das Grundstück Flst. 258 (Hauptstraße) mit aufgenommen werden.

Der Salmenplatz konnte im Sanierungsgebiet „Innenstadt-Mitte II“ erfolgreich saniert und umgestaltet werden. Das hier angrenzende öffentliche Rathaus bedarf aufgrund baulicher, energetischer und gestalterischer Mängel einer dringenden Sanierung und Erneuerung. Der denkmalgeschützte Altbau an der Igelbachstraße soll dabei erhalten und umfassend saniert werden. Eine Sanierung der Brückenmühle mit ihrer städtebaulichen einzigartigen Lage am Eingang zur Altstadt wird vordringlich weiterverfolgt, ebenso die Bebauung des zentral gelegenen Grundstücks Flst. Nr. 258 an der Hauptstraße.

Neu hinzukommen sollen weitere Grundstück/Gebäude im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes, deren zukünftige Entwicklungen im öffentlichen Interesse stehen: die Handelslehranstalt (HLA), die Musikschule sowie eine Fußgänger- bzw. Radfahrerbrücke über die Murg zur Murginsel „Wörthgarten“.

Die Handelsschule Gernsbach ist eine kaufmännische Schule des Landkreises Rastatt. Aufgrund der direkten Nähe zum Färbertorplatz möchte sich die Stadt Gernsbach bei eventuellen Veränderungen alle städtebaulichen Optionen offenhalten.

Grundstück und Gebäude der städtischen Musikschule sind im Eigentum der Stadt Gernsbach. Im südlich angrenzenden denkmalgeschützten ehem. „Kutscherhaus“ ist im Erdgeschoss eine öffentliche Toilette untergebracht. Die Gebäude sollen in den nächsten Jahren umfassend saniert werden.

Zur Verbesserung der Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer von und zur Altstadt ist eine Brücke über die Murg zur Insel Wörthgarten (sog. Pfeleiderer-Areal) geplant. Die Entwicklung der Insel wurde durch den Bebauungsplan „Im Wörthgarten“ gesichert (Satzungsbeschluss September 2021). Das städtebauliche Konzept sieht hier zukünftig Einzelhandelsflächen, Kleingewerbe/Gastronomie, (altersgerechte) Wohnungen sowie eine Aufwertung von Grünflächen an der Murg vor.

4.2 Funktionsschwächen

Funktionale Mängel

Die Kategorie bezieht sich auf Frei- und Verkehrsflächen. Missstände sind dann als funktional zu betrachten, wenn einzelne Funktionen dieser Flächen „über- oder unternutzt“ werden. Gestaltungsmängel in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und für die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Zu den funktionalen Mängeln im Untersuchungsgebiet gehören ebenso negative Auswirkungen der Verkehrsbelastung sowie Missstände im öffentlichem Raum.

- > Hohes Verkehrsaufkommen im Altstadtbereich, dadurch mangelnde Aufenthaltsqualität und Nutzung als Kommunikationsfläche; angestrebt wird eine überwiegend verkehrsfreie Altstadt,
- > Ungeordnete bzw. nicht ausreichende Anzahl privater und öffentlicher Parkflächen,

- > Färbertorplatz: Hochgradig versiegelte Parkplatzfläche im Zentrum von Gernsbach, hohes Potenzial zur Herstellung eines Parkdecks/Parkhauses zur verkehrlichen Entlastung der Altstadt,
- > Gestaltungsmängel und eingeschränkte Funktion der Plätze im öffentlichen Bereich / mangelnde Aufenthaltsqualität, teilweise beeinträchtigte Barrierefreiheit oder Engstellen für Fußgänger (Oberer Marktplatz/Metzgerbrunnen, Pfarrgasse)



Verkehr in der Innenstadt



Versiegelte Parkplatzfläche Färbertorplatz, im Hintergrund: HLA + Musikschule

Strukturelle Mängel

Strukturelle Mängel bezeichnet solche hinsichtlich der Nutzung von Gebäuden und Grundstücken. Sie beziehen sich auf die Nutzungsart von Grundstücken und damit in der Regel auf den privaten Raum im Untersuchungsgebiet. Leerstände und mindergenutzte Flächen haben einen negativen Einfluss auf das gesamte Ortsbild und die Aufenthaltsqualität in ihrer Umgebung. Gleichzeitig stellen diese Umstände Umnutzungspotenziale und Innenentwicklungspotenziale dar.

- > Leerstände bzw. Teilleerstände von Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten in zentraler Lage der Altstadt mit negativen Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur,
- > Leerstände ortsbildprägender Gebäude
- > Mindergenutzte Flächen bzw. innerörtliche Nachverdichtungspotenziale,
- > Mangel an seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen.

Räumliche Mängel

Gestaltungsmängel in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und auf die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Darüber hinaus sind auch zahlreiche Mängel im Fassadenbereich oder ortsuntypische gestalterische Elemente an öffentlichen und privaten Gebäuden vorzufinden.

- > Gestalterische Mängel im Fassadenbereich einzelner Gebäude beispielsweise durch provisorische Überbauungen oder Risse im Putz,
- > Leerstehende Gebäude gehen in der Regel mit unterlassener Instandhaltung einher,
- > Mangelnde Durchgrünung im öffentlichen Straßenraum bzw. auf öffentlichen Plätzen.



Oberer Marktplatz/Metzgerbrunnen



Platz an der Pfarrgasse



Innenentwicklungspotenzial und gestalterische/bauliche Mängel



Innenentwicklungspotenzial und gestalterische/bauliche Mängel



Brückenmühle



Rathaus (Ansicht vom Salmenplatz aus)

4.3 Substanzschwächen

Bauliche, energetische und gestalterische Mängel

In Rahmen einer Ortsbegehung erfolgte die Bewertung der äußeren Erscheinung der Gebäude im Untersuchungsgebiet, im Bereich der erweiterten Eigentümerbefragung sowie in kleinen Teilen weiterer in Betracht gezogener Bereiche. Untersucht wurden Fassaden, Fenster, Türen, das Vorhandensein einer Fassadendämmung (soweit erkennbar), der Zustand des Daches, der Zustand der privaten Außenbereiche sowie der Zustand der Scheunen, Garagen oder anderer Anbauten, soweit sie vom öffentlichen Bereich einsehbar waren.

In die Bewertung wurde, neben dem baulichen Zustand, auch der energetische Zustand der Gebäude miteinbezogen, soweit dies von außen erkennbar war. Eine umfassende Bewertung der Bausubstanz kann daher nur durch die Begehung der Gebäude erfolgen. Hierdurch können sich im Weiteren abweichende Feststellungen ergeben.

Zustand	Anzahl der Hauptgebäude	Anzahl der Nebengebäude	Anteil an der Gesamtzahl der Hauptgebäude	Anteil an der Gesamtzahl der Nebengebäude
Neu Neuwertig	26	7	15 %	19 %
Geringe Mängel	61	11	36 %	31 %
Erhebliche Mängel	79	14	47 %	39 %
Substanzielle Mängel	3	4	2 %	11 %
Σ	169	36	100 %	100 %
Leerstand/ Teilleerstand (äußere Begutachtung)	22	2	13 %	6 %

Im Untersuchungsgebiet weist die Hälfte der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Ca. 13 % der Hauptgebäude sind leerstehend oder mindergenutzt. Der Leerstand geht in den meisten Fällen mit Mängeln in der Bausubstanz einher.

Der energetische Zustand ist bei vielen Gebäuden mangelhaft. Orts- und baujahrstypische Gestaltungs- und Gliederungselemente der Gebäude sind oft überformt oder vernachlässigt (Fenster, Haustüren, Traufen, Gesimse, Dachgauben).

5. Sozialplan

5.1 Vorbemerkungen

Sofern Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene durch die Ziele der Neuordnungskonzeption – auch in Einzelfällen – auftreten, gibt das BauGB das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt. Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung der Ergebnisse der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt, sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren (Fortschreibung).

Auf Grundlage dieser Erörterung hat die Stadt/Gemeinde/Kommune die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn zum Beispiel ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebes erforderlich werden.

Neben den oben genannten Instrumentarien des BauGB stehen der Stadt/Gemeinde/Kommune hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen oder auf Grund anderer Gesetze zu erhalten:

- > Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen,
- > Leistungen nach dem SGB X und XII (Bundessozialhilfegesetz),
- > Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Letztlich bedeutet dies, dass der städtebauliche Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was an (städte-)baulichen Maßnahmen erreicht wurde, sondern auch, welche sozialen Auswirkungen diese haben. Dabei sind sowohl positive Wirkungen zu fördern als auch negative Auswirkungen möglichst gering zu halten oder gar vorsorglich zu vermeiden. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst „sanft“ eingegriffen werden.

Um soziale Härten zu vermeiden, ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Stadt bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen um befriedigende Lösungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

5.2 Sanierungsbetroffene

Im Rahmen der vorbereitenden Phase können explizite Einzelmaßnahmen noch nicht endgültig festgelegt werden. Aus diesem Grund kann nur der voraussichtliche Personenkreis beschrieben werden, der unter Umständen von der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung nachteilig betroffen sein könnte. Erfahrungsgemäß sind häufig nachstehende Personengruppen betroffen:

Ältere Bewohner und Rentner

Aus der Befragung geht hervor, dass knapp ein Fünftel (21 %) der Befragten im Ruhestand ist. Damit sind die älteren Bewohner im Vergleich zur Gesamtstadt ganz leicht überrepräsentiert. Laut Daten vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg liegt der Anteil der älteren Bevölkerung (Personen über 65 Jahre alt) in der Stadt Gernsbach bei 24 Prozent (<https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Alter/01035410.tab?R=GS216017>). Aufgrund des demografischen Wandels werden die Anteile in den nächsten Jahren voraussichtlich deutlich steigen. Erfahrungsgemäß sinkt mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, notwendige Veränderungen der Wohn- und Lebensverhältnisse anzugehen.

Insbesondere aufgrund der langen Wohndauer vieler (älterer) Bewohner kommt deshalb ein Fortzug kaum in Frage. Ein altersgerechter Umbau bzw. wohnortnahe Umzüge in altersgerechte Wohnformen sollten deshalb vor allem für Eigentümer höheren Alters unterstützt werden.

Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln

Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung ein (temporärer) Umzug in eine andere Wohnung verbunden. Dies kann zu Einschränkungen des Lebensstandards und höheren Mieten führen. Bei der Sanierungsdurchführung sollte deshalb darauf geachtet werden, dass mögliche Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse ein angemessenes Maß nicht überschreiten.

Bei den befragten Eigentümern besteht der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch teilweise keine Möglichkeit geben, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem erhöhten Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden. Die individuelle finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, soziale Schieflagen vorsorglich zu vermeiden und notwendige (energetische) Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Entlastung von Nebenkosten führen, verstärkt zu unterstützen.

Bei der Sanierungsdurchführung ist möglicherweise ein erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf dieser Personengruppe zu beachten.

5.3 Grundsätze für den Sozialplan

Aufgrund der Befragung der Betroffenen sind erste Erhebungen der oben beschriebenen Bevölkerungsgruppen, die potenziell nachteilig von Sanierungsmaßnahmen betroffen sein könnten, zusammen mit ihren Einstellungen zur Sanierung ermittelt worden. Da aber, wie bereits erwähnt, der genaue Personenkreis und ggf. deren nachteilige Betroffenheit bei der Sanierungsdurchführung derzeit noch ungenügend spezifiziert werden können, werden im Folgenden zunächst lediglich allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt, die insbesondere bei der Behandlung der beschriebenen Personengruppen anzuwenden sind:

- > Das Neuordnungskonzept ist – orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen – zu entwickeln und fortzuschreiben. Dabei sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung des Neuordnungskonzeptes zu beteiligen.
- > Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umzüge von Bewohnern sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- > Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden. Ein erklärtes Ziel sollte vielmehr ein angemessener Generationenmix sein.
- > Der Wunsch älterer Bewohner, in ihrer jetzigen Wohnung altersgerecht zu bleiben, soll unterstützt werden; alternativ sollen gemeinsam altersgerechte Lösungen im Quartier gesucht werden.
- > Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB, sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- > Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken (ortsübliche Vergleichsmiete für einen bestimmten Zeitraum).
- > Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.

Bei allen potenziell negativen Auswirkungen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben können, stehen die Stadt und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

6. Sanierungskonzept

6.1 Neuordnungskonzept

Die städtebauliche Analyse ergab, dass zahlreiche bauliche Mängel im privaten und im kommunalen Gebäudebestand sowie Defizite bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes vorhanden sind. Es besteht dringender Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Aufbauend auf dieser städtebaulichen Analyse wurde ein Neuordnungskonzept entwickelt.

Das Neuordnungskonzept für das Gebiet „Altstadt II“ in textlicher und zeichnerischer Form (siehe Planwerk Kapitel 9) zeigt grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es liefert Ideen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Im Neuordnungskonzept wird ein Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen im Untersuchungsgebiet gegeben. Zudem gibt es den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den sogenannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten und im öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Stadt Gernsbach sowie der Stärkung ihrer Bedeutung und Funktion. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungsweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Kommune erfolgen muss. Die folgenden Themenfelder sind betroffen:

Themenfelder:

- > Altstadt
- > Wohnen (als herausragendes Ziel der Städtebauförderung)
- > Verkehr

Die Sanierungsziele entsprechen den Förderschwerpunkten der aktuellen Programmausschreibung. Der Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum kommt ein hohes Gewicht bei. Dabei wird eine zügige Umsetzung angestrebt. Die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen für den Bereich „Altstadt II“ berücksichtigen die Inhalte des gesamtkommunalen Entwicklungskonzeptes und konkretisieren diese.

Im Zentrum der Vorbereitenden Untersuchungen steht die strukturelle und funktionale Stärkung, Revitalisierung und der Erhalt der Altstadt von Gernsbach. Schwerpunkte liegen sowohl in der Sicherung und Sanierung erhaltenswerter und denkmalgeschützter Gebäude als auch in der Aufwertung öffentlicher Räume mit städtebaulicher Bedeutung für die Gesamtstadt in Hinsicht auf Aufenthaltsqualität und Stärkung der wirtschaftlichen und sozialen Strukturen.

Eine attraktive und gut funktionierende Altstadt kann erheblich zur Stärkung der Gesamtstadt beitragen, indem

- > Innenentwicklungspotenziale genutzt und damit Flächen im Außenbereich geschont werden,
- > die Altstadt in ihrer Funktion als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort erhalten und nachhaltig weiterentwickelt wird,
- > Impulse zur zukunftsfähigen gesamtstädtischen Entwicklung gegeben werden

Folgende Sanierungsziele sollen zur Beseitigung der zuvor genannten städtebaulichen Missstände angestrebt werden.

Ziel und Handlungsschwerpunkt 1: Altstadt

- > Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz, der Erhalt der Gesamtanlage Gernsbach einschließlich der historischen Stadtmauer sowie ortsbildprägender Gebäude,
- > zeitgemäße und nachhaltige Weiterentwicklung des historischen Ortskerns,
- > Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und Schaffung von Aufenthaltsqualität in der Altstadt von Gernsbach,
- > Aufwertung des Ortsbildes,
- > Aufwertung mindergenutzter Plätze, insbesondere im Bereich Metzgerbrunnen,
- > Verbesserung der Durchgrünung,
- > Verbesserung der fußläufigen Verbindungen und Radwegeverbindungen von und zur Altstadt, Vernetzung insbesondere mit Flächen zur Naherholung und zur Nahversorgung.

Ziel und Handlungsschwerpunkt 2: Wohnen

- > Erhalt und nachhaltige Modernisierung der Wohnungen im Bestand,
- > Verbesserungen der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes,
- > Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Altstadt,
- > Erhalt der Denkmaleigenschaften bestehender Wohngebäude,
- > Energetische Sanierung der Gebäudesubstanz,
- > Schaffung von innerörtlichem und insbesondere altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum,
- > Umnutzung von leerstehenden Gebäuden, insbesondere Umnutzung ehemals landwirtschaftlich und gewerblich genutzter Gebäude und/oder Scheunen zu Wohnzwecken.

Ziel und Handlungsschwerpunkt 3: Verkehr

- > Verkehrsentlastung der Innenstadt hin zur verkehrsfreien Altstadt
- > Neubau und Einbindung Parkdeck/Parkhaus am Färbertorplatz

Durch die im Zuge der Sanierung durchgeführten Maßnahmen kommt es grundsätzlich zu einer Aufwertung des betroffenen Gebiets. Es soll eine klare und erkennbare Ortsmitte geschaffen werden. Durch Aktivierung der Leerstände können zuvor abgegangene Frequenzen wieder zurück in die Ortsmitte gebracht werden und neben weiteren geplanten Maßnahmen, die im Zuge der Sanierung erfolgen sollen, dem Funktionsverlust der Ortsmitte entgegengesteuert werden.

6.2 Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept definiert die Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele.

Mit der städtebaulichen Erneuerung strebt die Stadt Gernsbach eine Aufwertung und Stärkung an, sodass ein zukunftsfähiges Zentrum unter Berücksichtigung der historischen und sozialen Gegebenheiten, entsteht.

Insbesondere für die Umsetzung der Maßnahmen, die im privaten Eigentum durchzuführen sind, ist es unerlässlich, weitere Absprachen mit den Eigentümern durchzuführen. Die Stadt selbst oder ein beauftragter Sanierungsträger steht dabei vermittelnd und beratend zur Verfügung und begleitet den Prozess der Sanierungsdurchführung vom Beschluss über die Einleitung einer Sanierungssatzung bis hin zur förmlichen Aufhebung des Sanierungsgebiets.

Gebäude- und grundstückbezogene Maßnahmen

- > Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahmen im Gebäudebestand, Fassadengestaltung, energetische Sanierung, Objektbezogene Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Rahmen einer Gebäudesanierung
- > Abbruch leerstehender und untergenutzter Gebäude(teile) mit substanziellen Mängeln,
- > Barrierefreier Umbau bzw. Änderung von nicht mehr zeitgemäßen Haus- und Wohnungszuschnitten,
- > Umbau und Umnutzung erhaltenswerter Gebäudebestände (z. B. Brückenmühle),
- > Erhalt und Sanierung von städtebaulich und ortsgeschichtlich prägenden öffentlichen Gebäuden (z. B. Rathaus, Musikschule).

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- > Reduzierung des hohen Verkehrsaufkommens im Innenstadtbereich; angestrebt wird eine überwiegend verkehrsfreie Altstadt,
- > Beseitigung von Gestaltungsmängeln der Plätze im öffentlichen Bereich / mangelnde Aufenthaltsqualität, teilweise beeinträchtigte Barrierefreiheit oder Engstellen für Fußgänger (Oberer Marktplatz / Metzgerbrunnen, Pfarrgasse),
- > Verbesserung der Durchgrünung im öffentlichen Straßenraum bzw. auf öffentlichen Plätzen,
- > Verbesserung der Fußwege- und Radwegeverbindungen von und zur Altstadt.

Vorbereitende Maßnahmen

- > Weitere Beteiligung der Bürger zur Entwicklung und Gestaltung der Altstadt von Gernsbach
- > Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen
- > Bei Bedarf Stellplatzbedarfsberechnung

6.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit

Durch die aufgezählten Maßnahmen soll die historische Altstadt von Gernsbach zukunftsorientiert gestaltet werden. Das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets soll zielgerichtet entsprechend den hier vorgeschlagenen Maßnahmen aufgewertet werden.

Die hier genannten Maßnahmen sollen einen Beitrag zum Erhalt und zur qualitätsvollen Sicherung der Bausubstanz leisten. Sie dienen der funktionalen Stärkung des Gesamtgebiets und der dauerhaften Verbesserung der bestehenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Gleichzeitig soll mit der energetischen Gebäudesanierung ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe geleistet werden.

Die Maßnahmen berücksichtigen dabei Anforderungen an Funktionalität und Nachhaltigkeit der Ortsmitte und bewegen sich in einem realistischen Rahmen. Dennoch ist die Umsetzung der Maßnahmen mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden.

6.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der unrentierlichen Kosten. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der VU und der daraus entwickelten städtebaulichen Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeption. Auf dieser Grundlage wurde die folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht
 Sanierungsgebiet "Altstadt II", Stand 30.11.2021

Ausgaben		Kosten	2021	2022 – 2023	2024 – Ende	Bemerkungen
I. Vorbereitende Untersuchungen		15.000 €	15.000 €	0 €	0 €	
II. Weitere Vorbereitungen		25.000 €		18.750 €	6.250 €	
Untersuchungen		20.000 €		15.000 €	5.000 €	
Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung		5.000 €		3.750 €	1.250 €	
III. Grunderwerbe		0 €		0 €	0 €	
IV. Ordnungsmaßnahmen		2.225.500 €		74.700 €	2.150.800 €	
<u>Abbruchmaßnahmen</u>						
privat (Realisierungsgrad 30 %)		3 Stk. à 15.000 €	13.500 €	2.700 €	10.800 €	nach vorheriger Prüfung
Rathaus (Realisierungsgrad 100%)		1 Stk. à 330.000 €	330.000 €		330.000 €	
<u>Erschließungsmaßnahmen</u>						
Brücke Wörthgarten		1 St. x 120.000 €	72.000 €	72.000 €		60 %, Förderfähigkeit noch abzuklären
Parkhaus Farbtorplatz (Schaffung öff. Stellplätze)		100,0 St. x 15.000 €/St.	1.500.000 €		1.500.000 €	private Stellplätze sind bei Baumaßnahmen anzurechnen
<u>Gestaltungsmaßnahmen öffentl. Bereich</u>		Fläche x Kosten				
Pfarrgasse / Casimir-Katz-Straße		470,0 m² x 250 €/m²	117.500 €		117.500 €	
Oberer Marktplatz		770,0 m² x 250 €/m²	192.500 €		192.500 €	
V. Baumaßnahmen		6.703.500 €		205.200 €	6.498.300 €	
einfache Sanierung		62 Stk. x 15.000 €	279.000 €	55.800 €	223.200 €	
umfassende Sanierung		83 Stk. x 30.000 €	747.000 €	149.400 €	597.600 €	inkl. Gebäudeumnutzung
<u>kommunale Maßnahmen</u>						
Altes Rathaus, Kornhaus, Amtsgericht, Zehntscheuern		1.000.000 €	850.000 €		850.000 €	geschätzte Gesamtkosten, 85% Denkmalsubstanz
Rathaus (denkmalgeschützter Teil)		3.350.000 €	2.847.500 €		2.847.500 €	85 % Denkmalsubstanz
Rathaus (Neubau)		5.200.000 €	1.560.000 €		1.560.000 €	30 % forderfähig
Sanierung Musikschule		700.000 €	420.000 €		420.000 €	60 % forderfähig
VI. Sonstige Kosten		0 €		0 €	0 €	
VII. Honorare		200.000 €		20.000 €	180.000 €	
Summe Ausgaben		9.169.000 €	15.000 €	318.650 €	8.835.350 €	
Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Reprivatisierung)		0 €			0 €	
Summe Einnahmen		0 €		0 €	0 €	
zuwendungsfähige Gesamtkosten		9.169.000 €				
Finanzierungsanteile						
Land (60 %)			5.501.400 €			
Stadt Gernsbach (40 %)			3.667.600 €			

die STEG

Unter Berücksichtigung aller zu erwartenden Kosten und möglichen Einnahmen werden die Gesamtkosten auf etwa 9.169.000 € geschätzt. Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Altstadt II“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen. Die Darstellung der Gesamtfinanzierung und damit auch Durchführbarkeit der Maßnahme dient der Rechtssicherheit der Sanierungssatzung. Deshalb müssen folgende Alternativen untersucht werden:

- > Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- > Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- > Die Stadt gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellen würde, soll eine Eigenfinanzierungserklärung über

die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden. Darin bestätigt die Stadt, dass sie den Fehlbetrag innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Stadt nicht daran, zu gegebener Zeit einen Aufstockungsantrag zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Stadt dadurch, die Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung des Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen.

7. Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind.

7.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung

Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (§ 142 Abs. 3 BauGB).

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können und die der Sanierungsmaßnahme zugrunde gelegte Konzeption umgesetzt werden kann. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf zu bezeichnen. Die vorbereitenden Untersuchungen dienen unter anderem dazu, diese Abgrenzung vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall wurde die Gebietsabgrenzung gegenüber der Abgrenzung zur Antragstellung aufgrund vorliegender städtebaulicher Missstände erweitert. In die erweiterte Abgrenzung wurden Grundstücke aus dem abgeschlossenen Sanierungsgebiet „Innenstadt-Mitte II“ aufgenommen, die die im Neuordnungskonzept festgelegten Erneuerungsziele bisher nicht umsetzen konnten. Außerdem wurden städtebaulich bedeutsame Grundstücke/Gebäude am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets aufgenommen, deren Erhalt bzw. zukünftige Entwicklung im öffentlichen Interesse stehen (siehe hierzu Ziffern 2.1 und 4.1).

Der genaue Abgrenzungsvorschlag kann dem Plan Förmliche Festlegung entnommen werden.

7.2 Sanierungsverfahren

Verfahrensarten

Für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sieht das Baugesetzbuch zwei Verfahrensarten vor:

- > das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) und
- > das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB).

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwerterhöhungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, vgl. § 153 Abs. 1 BauGB). Das

Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist.

Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt zum einen durch die Prüfung von Kaufpreisen eine Kontrollfunktion hinsichtlich des Grundstücksverkehrs und der Entwicklung der Bodenpreise ausübt sowie zum anderen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung. Das umfassende Verfahren wird also gewählt, wenn der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB die Anwendung der erwähnten Vorschriften in der Sanierungssatzung auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen eine Verpflichtung der Stadt bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten. Es wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestands im Vordergrund der Sanierung stehen.

Der Bodenwert von Grundstücken steigt erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Stadt nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

	Allgemeine Beispiele	Sanierungsziele und Maßnahmen „Altstadt II“
Lage und Struktur des Sanierungsgebiets	Ausweitung eines Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten	Nicht vorgesehen.
Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets	Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen	nur grundstücksbezogen vorgesehen: Brückenmühle
Erschließungszustand	Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Parkieranlagen, Begrünung etc.	Aufwertung der Erschließungsanlagen höchstens punktuell vorgesehen.
Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen	Massive Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung.	Neues Planungsrecht orientiert sich ggf. am bestehenden Planungsrecht. Aufstockungen o. ä. sind nicht vorgesehen, allein aufgrund des Denkmalschutzes auch nicht möglich.
Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	Durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten	Nicht vorgesehen.

7.3 Abwägung zur Wahl des Sanierungsverfahrens und Gesamtabwägung

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist zu beachten, dass die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde ist. Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Stadt, die „Erforderlichkeitsprüfung“ vorzunehmen. Das heißt, sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Wahl zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren sowie den daraus resultierenden rechtlichen Besonderheiten auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).

Bei der Abwägung ist zu beachten, dass es nicht notwendig ist, das umfassende Sanierungsverfahren zu wählen, wenn die Werterhöhungen ausschließlich aus Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, zu erwarten sind. Die Stadt kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten

Verfahren gelten. Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer – und mittelbar auch der Mieter – führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Stadt/Gemeinde/Kommune das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann.

Begründung

Die Entscheidung, ob die Sanierung mit oder ohne Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes durchzuführen ist, beruht auf den Gegebenheiten vor Ort und den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken.

Durch die empfohlene Gebietsabgrenzung „Altstadt II“ liegt der Fokus überwiegend auf der Verbesserung des Bestands. Im Untersuchungsgebiet lassen sich flächendeckend bauliche Mängel unterschiedlicher Intensität an privaten Gebäuden feststellen. Diese Mängel sind jedoch nicht so gravierend, dass nur ein Gebäudeabbruch mit anschließender Neubebauung wirtschaftlich sinnvoll ist. Es ist mit einer Modernisierung der Bausubstanz durch die Eigentümer entsprechend den Befragungsergebnissen zu rechnen. Die voraussichtlich punktuelle Verbesserung der Bausubstanz wird jedoch nicht zu einer durchgreifenden Quartiersverbesserung führen, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen annehmen lässt.

Eine Neuordnung von Grundstücken, eine Erschließung der Innenbereiche oder Aufstockung von Gebäuden und somit eine höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzung durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Ebenso wird keine Veränderung des Planungsrechts angestrebt.

Die öffentlichen Straßen- und Platzräume sollen sukzessive nutzbarer für die Menschen im Gebiet gemacht werden sowie die städtebauliche Anbindung an angrenzende Stadtgebiete erreicht werden. Eine grundlegende Umgestaltung und ein damit einhergehender höherer Standard sind jedoch nicht vorgesehen.

Grunderwerbe durch die Stadt sind derzeit nicht vorgesehen.

Insgesamt zielt die Sanierung im Bereich „Altstadt II“ auf ein behutsames und überwiegend bestandserhaltendes Verfahren ab, das entsprechend den aktuell zugrundeliegenden Erkenntnissen keine großflächigen Umstrukturierungsmaßnahmen erwarten lässt. Ziel ist vielmehr die Stärkung und Verbesserung der vorhandenen denkmalgeschützten Strukturen. Der Fokus liegt auf den Maßnahmen im sozialen Bereich. Es zeichnen sich keine tief greifenden Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich ab, die zu wesentlichen Bodenwerterhöhungen führen könnten.

Gemäß den formulierten Sanierungszielen ist im zu beschließenden Sanierungsgebiet „Altstadt II“ die Anwendung der besonderen städtebaurechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich. Ebenso ist davon auszugehen, dass die Sanierungsdurchführung durch die fehlende Anwendungsmöglichkeit dieser Rechtsmittel nicht erschwert wird. Basierend auf den Sanierungs- und Entwicklungszielen sind aus heutiger Sicht keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten.

In Abwägung aller Belange und im Hinblick auf nicht zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen wird der Stadt für das Sanierungsgebiet „Altstadt II“ die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen. Sollten sich bei fortschreitender Planung Hinweise auf eine erhebliche Bodenwerterhöhung ergeben, wird eine gutachtliche Einschätzung empfohlen, um gegebenenfalls einen Verfahrenswechsel einzuleiten.

Gesamtabwägung

§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthält das allgemeine sanierungsrechtliche Abwägungsgebot. Danach sind bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gegenstand der Abwägung ist die Sanierungsplanung (vgl. hierzu das Kapitel 6 „Sanierungskonzept“).

Zu einer ordnungsgemäßen Abwägung gehört neben der Wahl des Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB, dass sich der Satzungsgeber ausgehend vom jeweiligen Stand der Planung über das Vorliegen der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Sanierungsziels vergewissert.

Diesbezüglich ist nach vorliegendem Planungsstand festzustellen, dass das Sanierungskonzept verwirklicht werden kann und dabei gewährleistet ist, dass der zeitliche Rahmen eingehalten werden kann (Zügigkeitsgebot).

Weiterhin ist die geplante Sanierungsmaßnahme finanzierbar, da die Kommune ausgehend von der Kosten- und Finanzierungsübersicht in Kapitel 6.4 Ihren Eigenanteil aufbringen kann.

Hinsichtlich der Betroffenheit von Eigentümern, Erbbauberechtigten, Mietern, Pächtern und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks Berechtigten ist festzustellen, dass die einzelnen Maßnahmen noch nicht feststehen, sodass auch noch keine vertiefte Abwägung mit den privaten Belangen Betroffener möglich ist. Nachteilige Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben, sind derzeit nicht erkennbar (vgl. hierzu ausführlicher Kapitel 5 „Sozialplan“).

7.4 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144, 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht unter anderem für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB durch die Stadt/Gemeinde/Kommune. Dabei hat die Stadt/Gemeinde/Kommune zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Die Stadt/Gemeinde/Kommune besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- > die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB,
- > die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB oder
- > die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde.

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine eigenständige Sanierungsgenehmigung, die beispielsweise zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Die Pflicht zur Einholung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung erstreckt sich dabei auch auf die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen außerhalb des Sanierungsgebiets nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Stadt/Gemeinde/Kommune ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden.

Über die Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB hinaus kommt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich zur Anwendung. Es ist zu beachten, dass die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein muss. Sie muss sich an den konkreten Erfordernissen der Sanierung orientieren und dazu beitragen, dass die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erforderlich sind.

Befristung der Sanierungsdurchführung (§ 142 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierungsmaßnahme nicht innerhalb der Frist abgeschlossen werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Es wird empfohlen, die Durchführungsfrist über den derzeitigen Bewilligungszeitraum hinaus auf insgesamt 15 Jahre ab Rechtskraft festzusetzen.

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

Mit der Sanierungssatzung müssen alle Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß Baugesetzbuch mit einem Sanierungsvermerk versehen werden, sofern das umfassende Verfahren durchgeführt wird oder im vereinfachten Verfahren die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB nicht ausgeschlossen wurde. Der Sanierungsvermerk hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. Mit der rechtswirksamen Sanierungssatzung ist eine Veränderung der Grundbucheintragungen nur mit Zustimmung der

Gemeinde möglich. Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten.

7.5 Förderung privater Einzelmaßnahmen

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) kann die Gemeinde die Zuwendung aus der Städtebauförderung für Erneuerungsmaßnahmen und/oder Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, die der Zielerreichung der Sanierung dienen, an private Dritte weitergeben. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie kann aber die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, außer den Erwerb von Grundstücken, auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen und fördern.

Die Förderung von Einzelmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebiets zu verbessern. Die Gemeinde entscheidet hierbei nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten. Der Eigentümer hat auf die Förderung keinen Rechtsanspruch.

In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

7.6 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse

Befangenheitsfrage

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GemO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

Kenntnisnahme und Zustimmung

Der Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung)

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit wird gemäß § 142 BauGB die Sanierungssatzung für das Gebiet „Altstadt II“ in der Abgrenzung nach dem im Planteil befindlichen Abgrenzungsvorschlag beschlossen.

Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

Sanierungsverfahren

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ergibt sich aus der Begründung die Empfehlung, das Wählen Sie ein Element aus. anzuwenden (siehe 7.3).

Befristung der Sanierung

Der Durchführungszeitraum der Sanierung ist entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB zu begrenzen; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung.

Fördersätze und Mindeststandards

Dem Gemeinderat wird die Festlegung von Förderrichtlinien für privaten Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen vorgeschlagen. Hierdurch kann eine Steuerung des privaten Sanierungsinteresses entsprechend den Zielen der Sanierung erreicht werden und eine Gleichbehandlung der Beteiligten im Sanierungsgebiet gestärkt werden.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien kann der Kostenerstattungsbetrag von privaten Erneuerungsmaßnahmen bis zu 35 Prozent 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 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Eine Förderung privaten Erneuerungsmaßnahmen soll nur gewährt werden, wenn entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht wird. So genannte Restmodernisierungsmaßnahmen, die an einem bereits teilsanierten Gebäude umgesetzt werden, können gefördert werden.

Empfehlung für die Bestimmung von Grundvoraussetzungen bei der Umsetzung von privaten Erneuerungsmaßnahmen:

- > Vorhandene Misstände und bauliche Mängel sind zu beseitigen.
- > Es ist ein moderner Ausbaustandard anzustreben.
- > Die Baumaßnahme muss wirtschaftlich sein.
- > Die Einhaltung von Gestaltungsvorgaben ist zu beachten.
- > Eine Verbesserung der energetischen Eigenschaften der Gebäudeaußenhülle ist anzustreben.
- > Ein zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizsystem, möglichst unter Verwendung nachhaltiger Energieträger, muss vorhanden sein.
- > Eine altersgerechte und barrierefreie Gestaltung der Wohnungen ist anzustreben.
- > Sämtliche Installationen im Gebäude (Sanitär, Heizung, Elektrik) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

Bei der Festlegung des Maßnahmenumfangs im Rahmen von Erneuerungsvereinbarungen sollen persönliche Belange der Eigentümer Berücksichtigung finden, um insbesondere negative soziale Auswirkungen oder eine wirtschaftliche Überforderung zu vermeiden.

Für private Ordnungsmaßnahmen wie Grundstücksfreilegung und Abbruch sind, gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien, Förderquoten von 100 Prozent möglich.

Es wird empfohlen, im Rahmen der Förderung von privaten Maßnahmen Fördersätzen einzuführen und gleichzeitig eine Deckelung für einen maximalen Förderbetrag einzuführen. Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten gem. Städtebauförderungsrichtlinie.

Fördersätze StBauFR 2019	max.	Beschlussvorschlag
Private Baumaßnahme	35 %	> Fördersatz max. 30 % > bis max. 50.000 € > Mindestinvestitionsvolumen 20.000 €
Zuschlag bedeutendes Gebäude nach Nr. 10.2.2.3 StBauFR	+ 15 %	> max. + 15 % insgesamt max. 75.000 €
Private Ordnungsmaßnahme	100 %	> Fördersatz max. 100 % > bis max. 50.000 € > Mindestinvestitionsvolumen 10.000 €
Entschädigung Substanzverlust	100 %	> keine

In Einzelfällen kann es sinnvoll und angemessen sein, abweichende Regelungen zu treffen, beispielsweise um eine wichtige städtebauliche Zielsetzungen besonders zu unterstützen. Im Einzelfall kann dann die Förderung per Gemeinderatsbeschluss auf einen höheren oder niedrigeren Maximalbetrag begrenzt werden.

7.7 Gestaltungsempfehlungen

In Zusammenhang mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen soll erreicht werden, dass Baumaßnahmen aller Art bezüglich Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung einzelner Bauteile zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen. Ziel ist es, das typische Erscheinungsbild sowie die ortsbildprägenden baulichen Anlagen zu sichern.

Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten muss gewährleistet sein, dass diese sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Dabei sollen traditionelle Elemente als Grundlagen der Gestaltung übernommen und mit einer zeitgemäßen Architektursprache in Bezug auf Formen und Materialien übersetzt werden.

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen und historisch gewachsenen Ortsbildes wird auf die Gestaltungssatzung der Stadt Gernsbach vom 11.07.1983 verwiesen. Die Stadt Gernsbach beabsichtigt darüber hinaus, die bestehende Gestaltungssatzung zeitnah zu aktualisieren.

8. Fotodokumentation

Räumliche Mängel, Mängel im Ortsbild



Oberer Marktplatz/Metzgerbrunnen



Platz an der Pfarrgasse



Innenentwicklungspotenzial und gestalterische/bauliche Mängel



Innenentwicklungspotenzial und gestalterische/bauliche Mängel

Funktionale Misstände



Verkehr in der Innenstadt



Versiegelte Parkplatzfläche Färbortorplatz

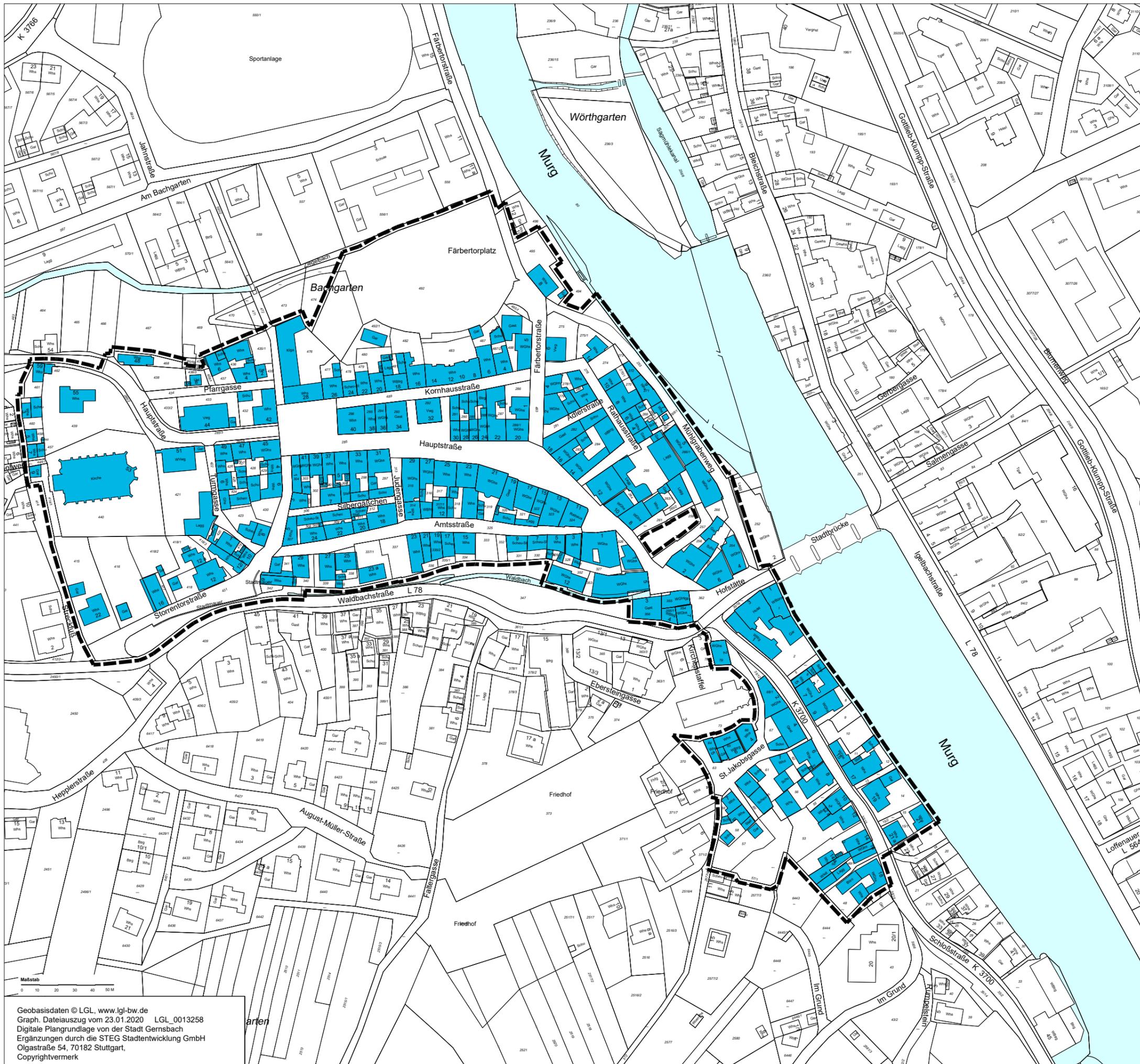
9. Planwerk

- > Abgrenzungsplan
- > Lage in der Stadt/Gemeinde
- > Städtebauliche Situation, Erdgeschossnutzung
- > Denkmalpflegerischer Werteplan
- > Städtebauliche Missstände
- > Neuordnungskonzept, Städtebauliche Ziele
- > Maßnahmenkonzept
- > Abgrenzungsvorschlag zur Förmlichen Festlegung

Abgrenzungsplan



Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen
im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha



Stadt Gernsbach

Integriertes gebietsbezogenes
Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Altstadt II"

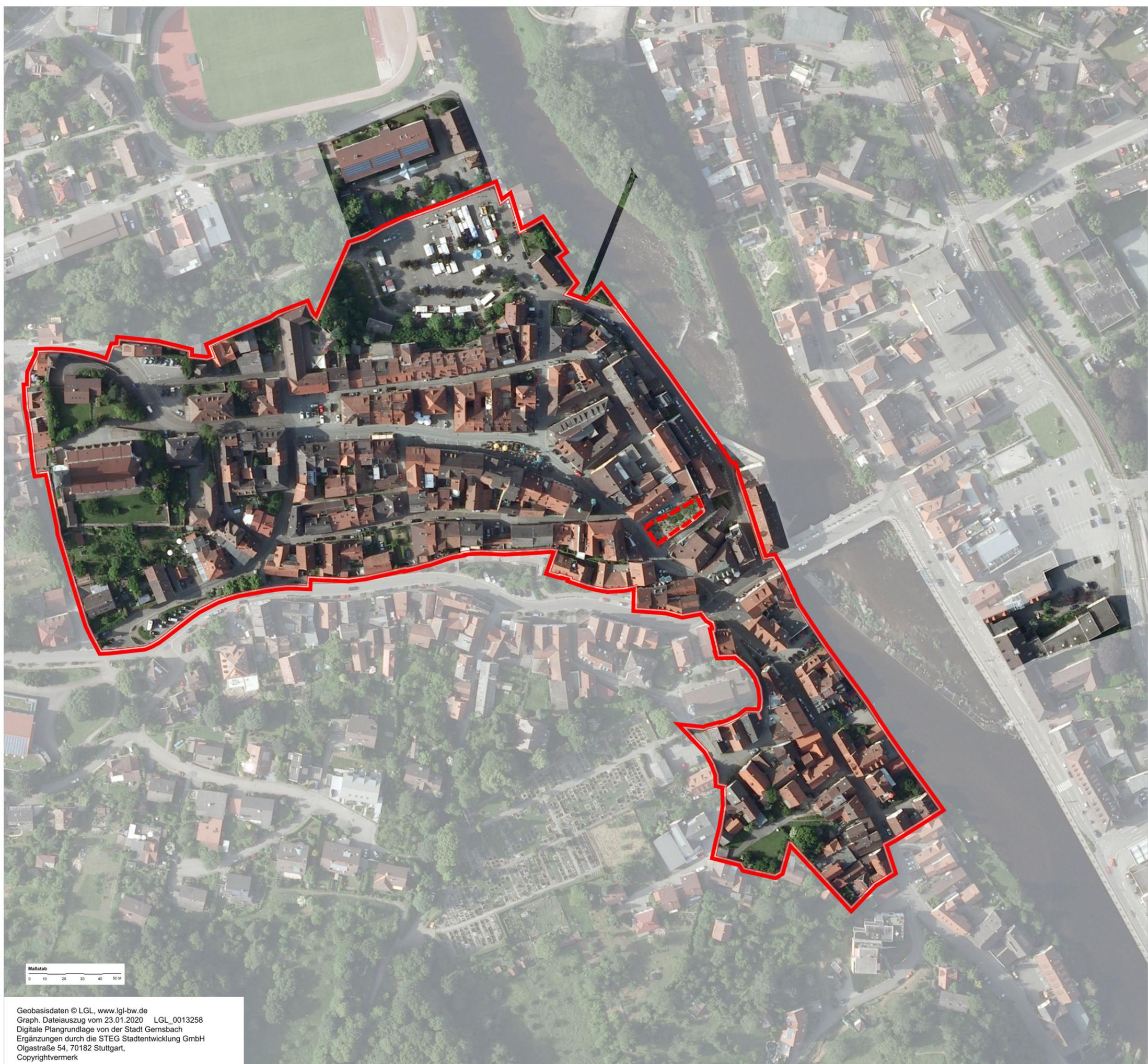
Maßstab
0 10 20 30 40 50 M

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de
Graph. Dateiauszug vom 23.01.2020 LGL_0013258
Digitale Plangrundlage von der Stadt Gernsbach
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,
Copyrightvermerk

Projekt Nr. 10472
29.01.2021/ht
07.09.2021/ht
10.11.2021/ht



die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



Stadtbild/ Stadtstruktur

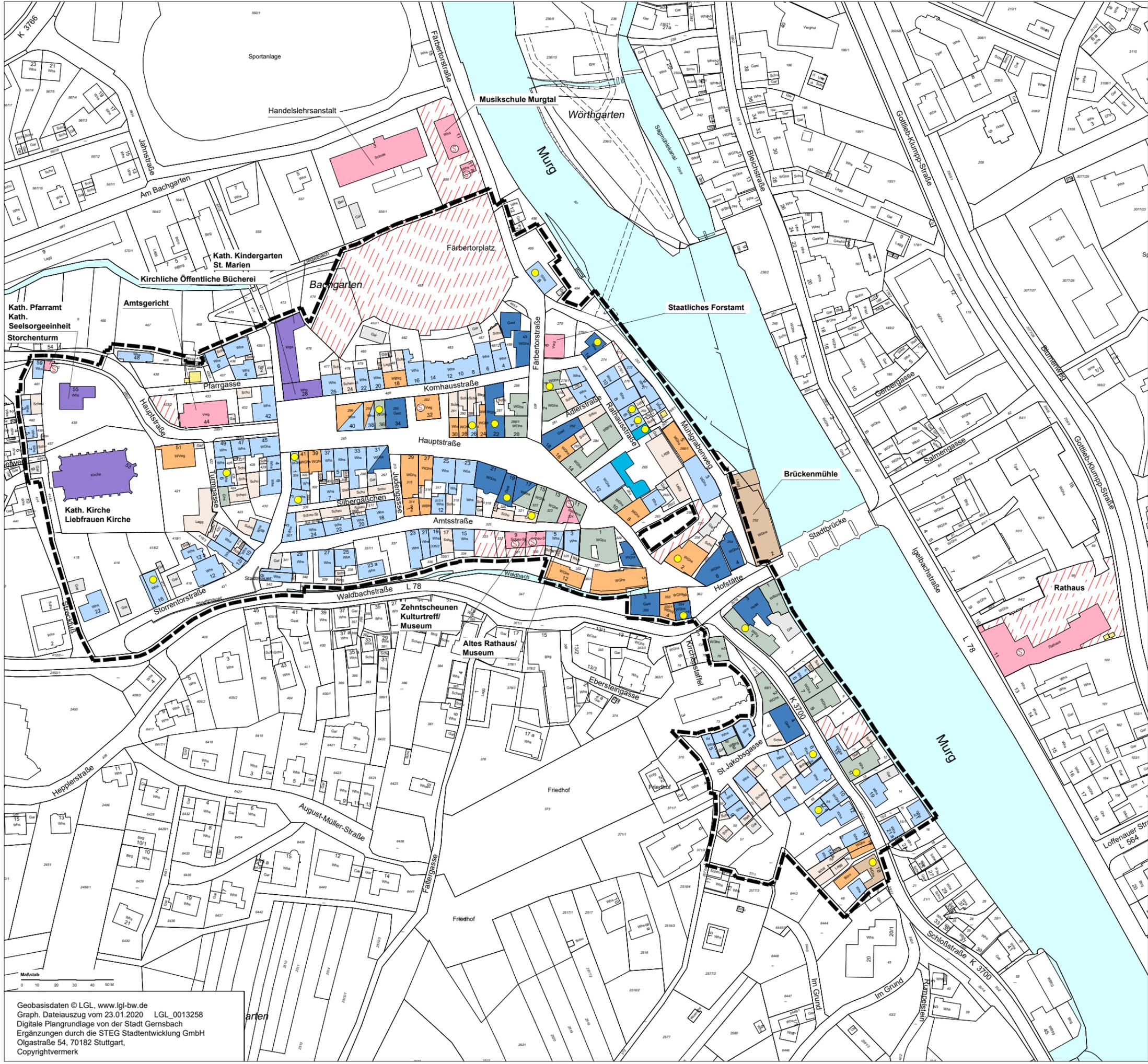
 Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha

Stadt Gernsbach

**Integriertes gebietsbezogenes
Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Altstadt II"**

Maßstab
0 10 20 30 40 50 M





Erdgeschossnutzungen

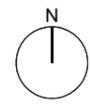
-  Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha
-  Wohnen (einschließlich Nebenräume)
-  Öffentliche Einrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Gastronomie / Pension / Beherbergungsgewerbe / Ferienwohnung
-  Handel
-  Dienstleistung
-  Handwerk/ Produktion
-  Nebennutzung
-  Garagen/ Tiefgaragen/ Carport/ Unterstand für Fahrräder
-  Versorgungsanlagen (Elektrizität)
-  Leerstehend, teilweise leerstehend oder vom Leerstand bedroht
-  Gebäude / Grundstücke im Eigentum der Stadt Gernsbach (ohne Erschließungsflächen)

Stadt Gernsbach

Integriertes gebietsbezogenes
Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Altstadt II"

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de
Graph. Dateiauszug vom 23.01.2020 LGL_0013258
Digitale Plangrundlage von der Stadt Gernsbach
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,
Copyrightvermerk

Projekt Nr. 10472
09.09.2021/ht
10.11.2021/ht



die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Denkmalpflegerischer Werteplan

 Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha

Bau- und Kunstdenkmal

-  Bau- und Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Gebäude
-  Bau- und Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Kleindenkmal
-  Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Freifläche
-  Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Grünflächen
-  Kulturdenkmal Prüffall
-  Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG
-  Erhaltenswertes historisches Gebäude
-  Erhaltenswertes historisches Kleinobjekt
-  Erhaltenswerte historische Grün- und Freifläche
-  Erhaltenswerte historische Wasserfläche
-  Ortsbildprägende Straßen- und Platzräume

Nachrichtliche Übernahme:
Architekturbüro B. Säubert, Hauptstraße 28-30, 76593 Gernsbach,
Mitarbeit: Dr. Roland Feitenhansl, Verena Ziegler,
Auftraggeber: Stadt Gernsbach, Landkreis Rastatt
Fachliche Mitwirkung: Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 - Denkmalpflege
Stand: Mai 2014

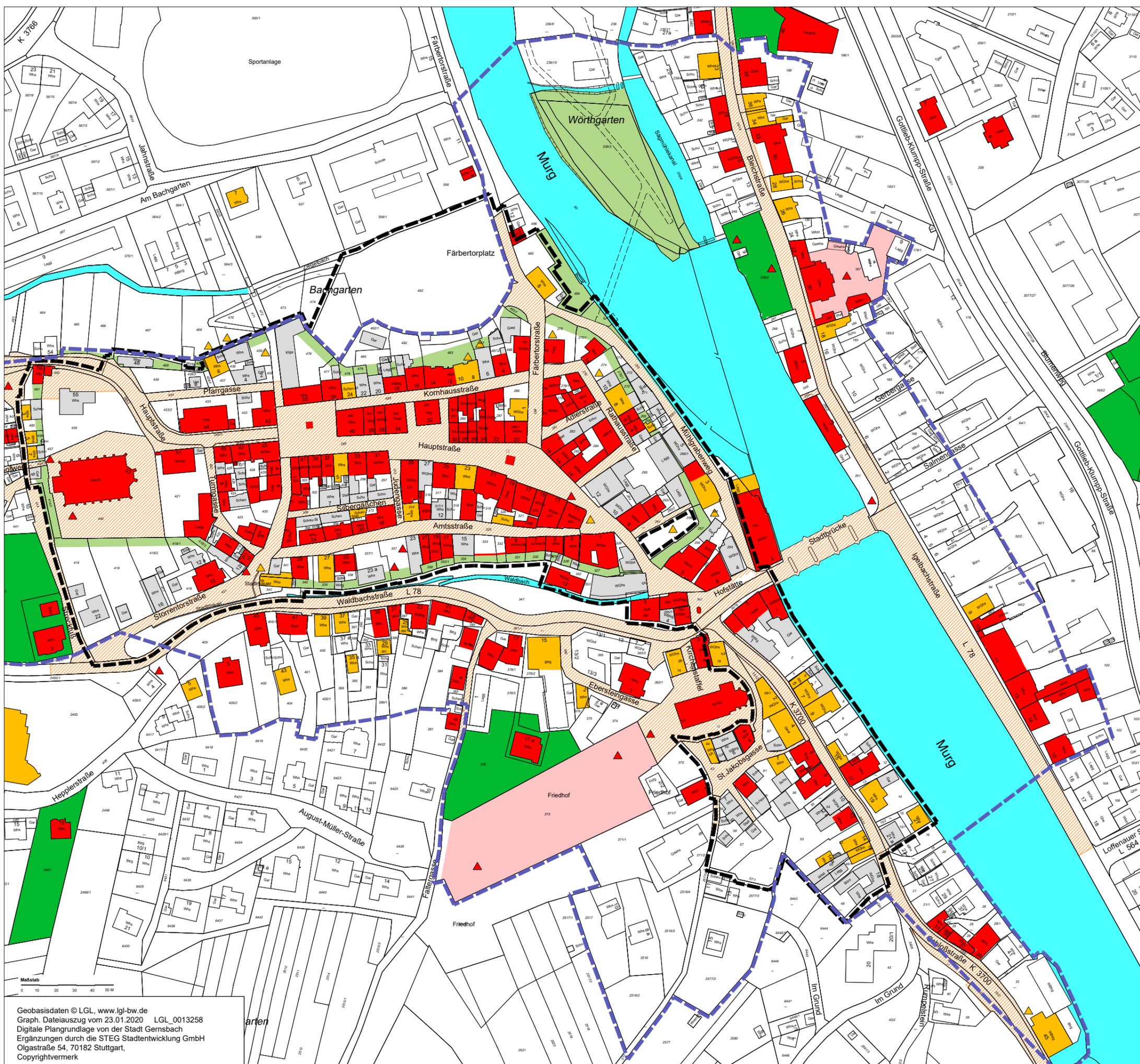
Stadt Gernsbach

**Integriertes gebietsbezogenes
Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Altstadt II"**

Projekt Nr. 10472
07.09.2021/ht
10.11.2021/ht



die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de
Graph. Dateiauszug vom 23.01.2020 LGL_0013258
Digitale Plangrundlage von der Stadt Gernsbach
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,
Copyrightvermerk

Städtebauliche Misstände

 Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha

Bauliche und strukturelle Mängel

-  Mängel in der Bausubstanz - ohne Mängel
-  Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel
-  Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel
-  Mängel in der Bausubstanz - substantielle Mängel
-  keine Einschätzung von außen möglich

Strukturelle Mängel

-  Mindergenutztes Gebäude / Leerstand bzw. Teilleerstand
-  Mindergenutzte Flächen / innerörtliches Nachverdichtungspotenzial

Räumliche Mängel / Stadtbild

-  Gestaltungsmängel im öffentlichen Bereich / mangelnde Aufenthaltsqualität
-  Mangelhafte Durchgrünung im Straßenraum bzw. auf öffentlichen Plätzen

Funktionale Mängel

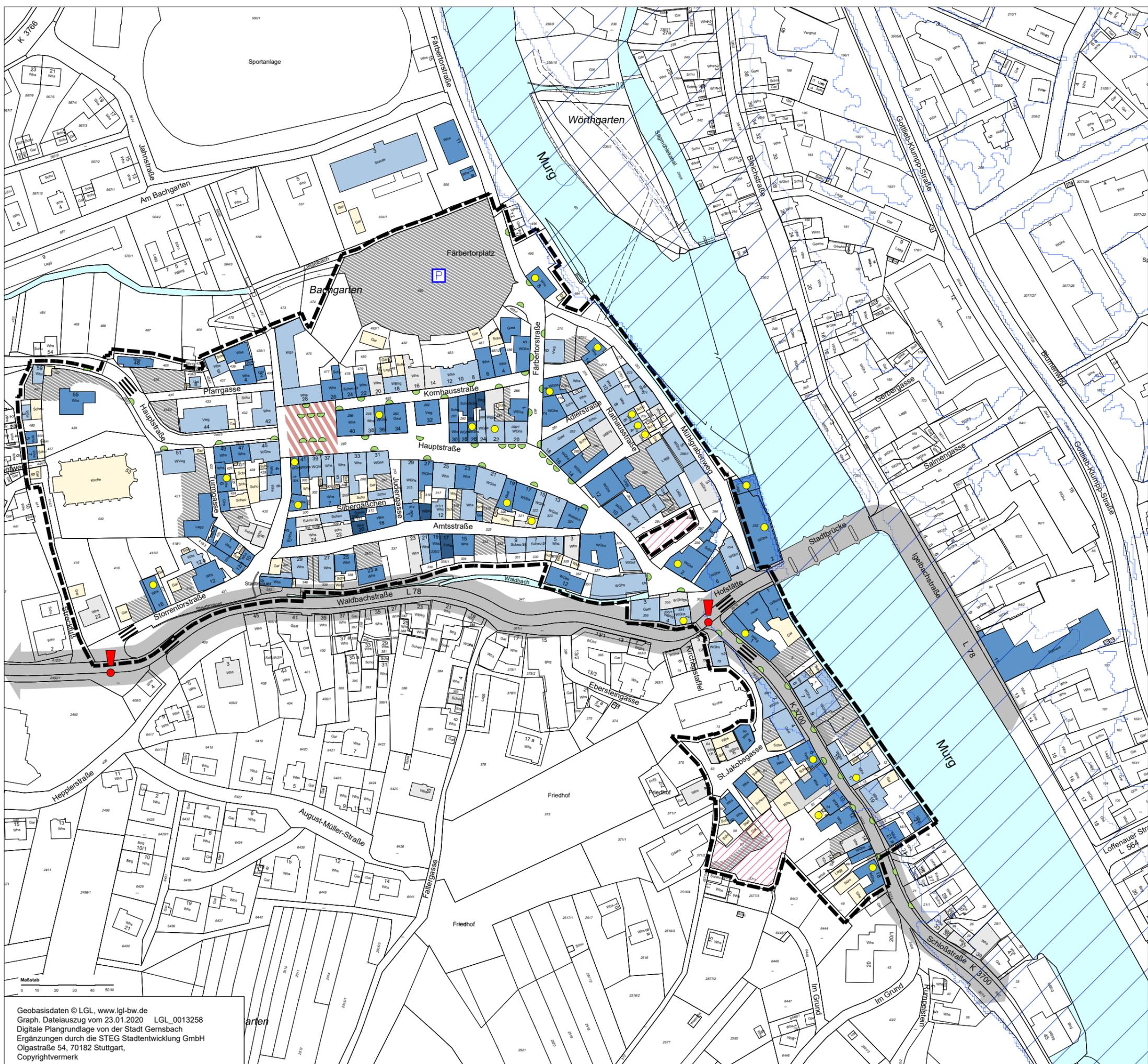
-  Hohe Verkehrsbelastung (Lärm, Schadstoffe, Feinstaub)/ Konfliktbereiche Durchgangsverkehr/ Immissionen/ Konfliktbereich Verkehrsteilnehmer
-  gefährlicher Kreuzungsbereich (Fahrverkehr/ Fußgänger)
-  Fehlende Querungsanlage Konfliktbereich – Fahrverkehr/ Fußgänger
-  Ungeordnete bzw. nicht ausreichende Anzahl privater/öffentlicher Parkflächen

Sonstiges

-  Konturlinie HQ₁₀₀ + HQ_{extrem}/ Überflutungsfläche HQ₁₀₀ nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2020)

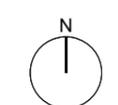
Stadt Gernsbach

**Integriertes gebietsbezogenes
Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Altstadt II"**



Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de
Graph. Dateiauszug vom 23.01.2020 LGL_0013258
Digitale Plangrundlage von der Stadt Gernsbach
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,
Copyrightvermerk

Projekt Nr. 10472
09.09.2021/ht
11.11.2021/ht



die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Neuordnungskonzept/ Städtebauliche Ziele

- Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha
- Abgrenzung Gestaltungssatzung Altstadt vom 11.7.1983

Gebäude

- Gebäude Bestand
- Gebäude Umnutzung
- Gebäude Planung / Neubau
- Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Gebäude (Stand: Mai 2014)
- Kulturdenkmale gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Kleindenkmale (Stand: Mai 2014)
- Erhaltenswertes historisches Gebäude
- Erhaltenswertes historisches Kleinobjekt
- Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG

Erschließung/ Freiflächen

- Gehweg, Fußwegeverbindung Straßenraum
- Gestalteter Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
- Ortsbildprägende Straßen- und Platzräume
- Neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum
- Neue Fußgänger-/ Radfahrerbrücke
- Hofbereich
- Grünbereich Bäume (schematisch)
- Erhaltenswerte historische Grün- und Freifläche

Sonstiges

- Konturlinie HQ₁₀₀ + HQ_{extrem}/ Überflutungsfläche HQ₁₀₀ nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2020)

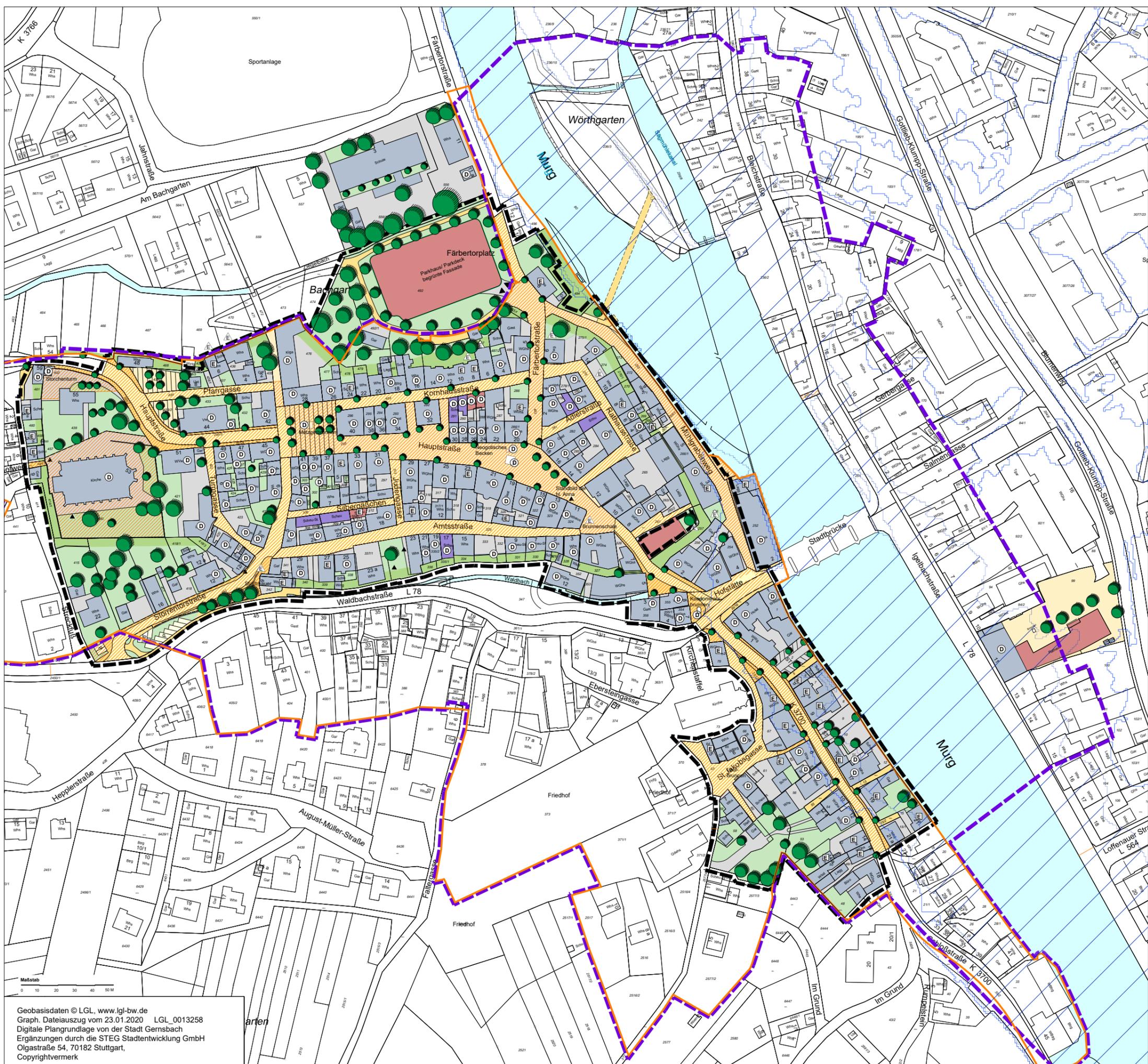
Stadt Gernsbach

**Integriertes gebietsbezogenes
Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Altstadt II"**

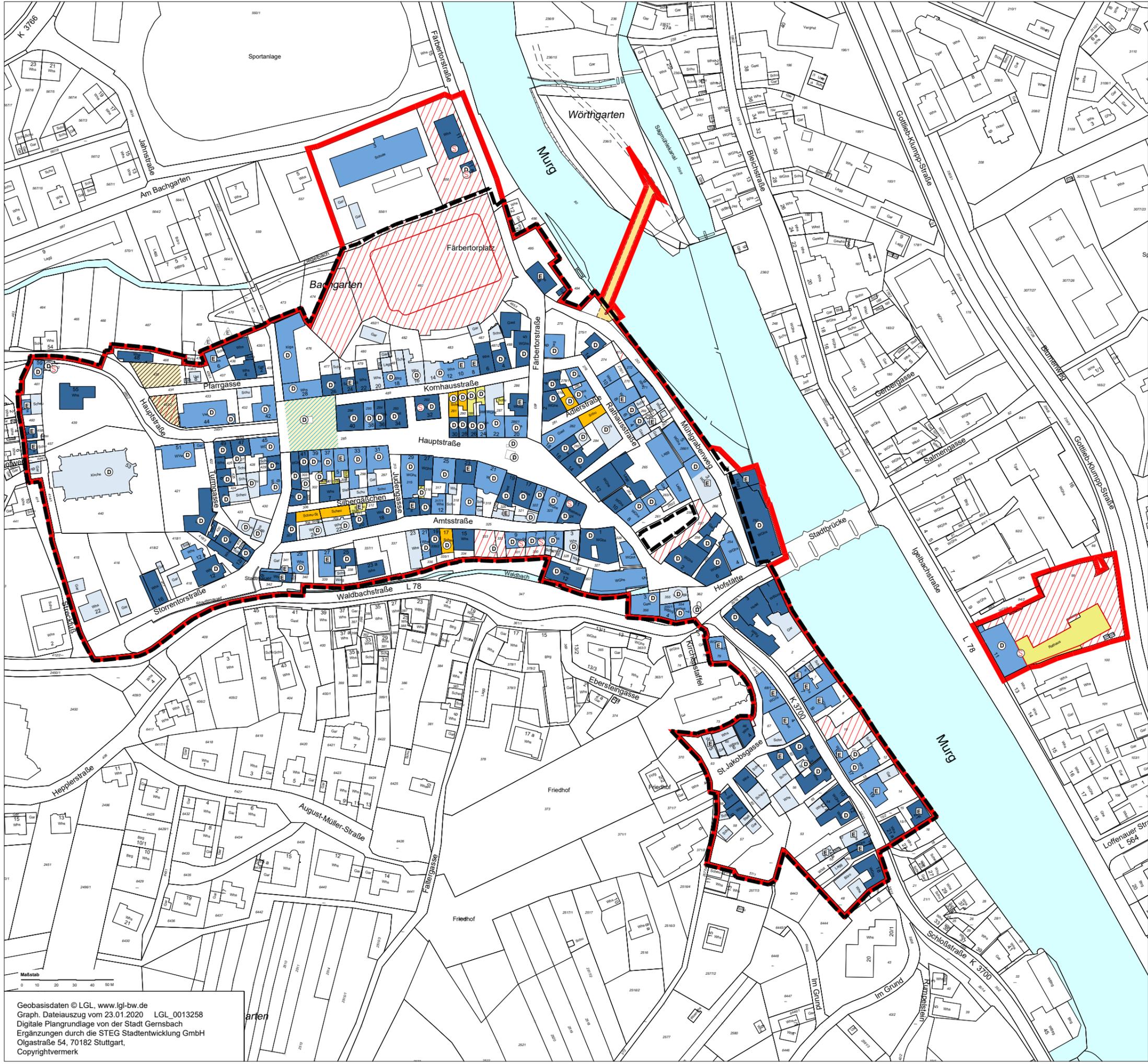
Projekt Nr. 10472
09.09.2021/ht
11.11.2021/ht



die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de
Graph. Dateiauszug vom 23.01.2020 LGL_0013258
Digitale Plangrundlage von der Stadt Gernsbach
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,
Copyrightvermerk



Maßnahmenkonzept

- Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha
- Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Altstadt II", ca. 7,90 ha

Gebäude

- ohne Veränderung
- Modernisierung / Instandsetzung - geringe Intensität einschl. energetische Sanierung
- Modernisierung / Instandsetzung - durchgreifende Intensität, energetische Sanierung
- Umnutzung
- Prüfung Abbruch / Teilabbruch
- Neubau Parkhaus/ Parkdeck, Rathuserweiterung
- Kulturdenkmal gemäß §§ 2/ 12/ 28 DSchG - Gebäude (Stand: Mai 2014)
- Erhaltenswertes historisches Gebäude

Grundstück/ Erschließung

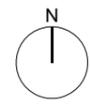
- Neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
- Gebäude / Grundstücke im Eigentum der Stadt Gernsbach (ohne Erschließungsflächen)

Stadt Gernsbach

**Integriertes gebietsbezogenes
Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Altstadt II"**

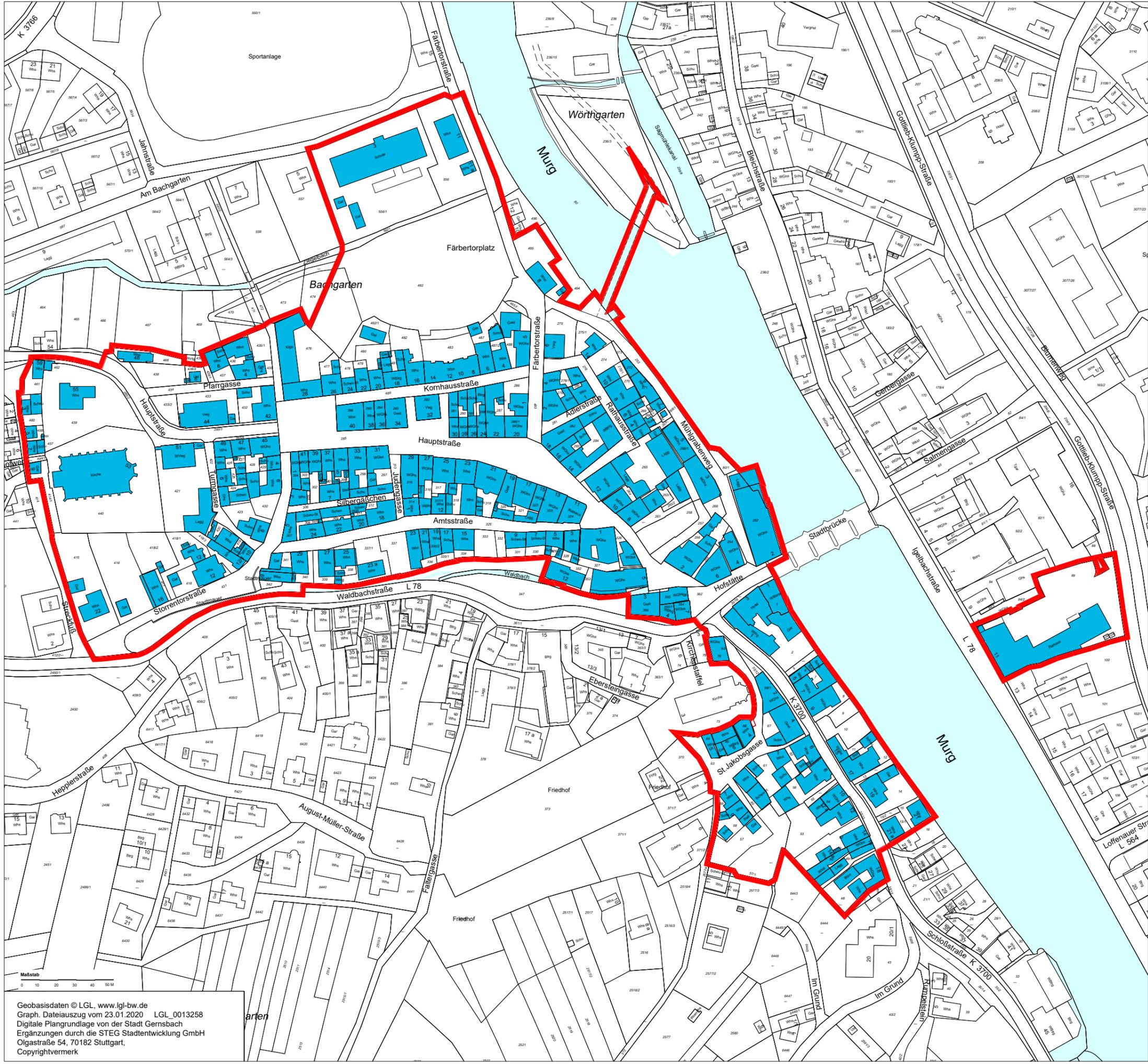
Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de
Graph. Dateiauszug vom 23.01.2020 LGL_0013258
Digitale Plangrundlage von der Stadt Gernsbach
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,
Copyrightvermerk

Projekt Nr. 10472
29.01.2021/ht
07.09.2021/ht
01.12.2021/wi



Förmliche Festlegung

 Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Altstadt II", ca. 7,90 ha

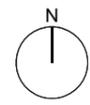


Stadt Gernsbach

**Integriertes gebietsbezogenes
Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Altstadt II"**

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de
Graph. Dateiauszug vom 23.01.2020 LGL_0013258
Digitale Plangrundlage von der Stadt Gernsbach
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,
Copyrightvermerk

Projekt Nr. 10472
11.11.2021/ht



die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Glossar

Kriterien der Gebäudebewertung

<p>Neu Neuwertig Alle 4 Kriterien erfüllt</p>	<p>Generell: optische Unversehrtheit</p>
<p>> Dach, Dachstuhl</p>	<p>Dicht, keine Schäden, Dach gedämmt</p>
<p>> Fassade, Mauerwerk</p>	<p>Ansprechende Gestaltung, gedämmte Fassade</p>
<p>> Fenster</p>	<p>2 bis 3-fach verglaste Fenster (Isolierglasfenster <10 J.), Rahmen unbeschädigt</p>
<p>> Zugangs- und Außenbereich</p>	<p>Gestaltete Flächen</p>
<p>Geringe Mängel 1 Kriterium erfüllt</p>	<p>Generell: geringe Mängel, Nutzung unbeeinträchtigt</p>
<p>> Dach, Dachstuhl</p>	<p>Dicht, farbliche Veränderungen, ungleiches Verlegemuster, Dämmung vorhanden, geringe Stärke, kaum Kältebrücken</p>
<p>> Fassade, Mauerwerk</p>	<p>Farbveränderungen, mangelhafter Anstrich, gestalterische Mängel, Dämmung vorhanden, geringe Stärke, kaum Kältebrücken</p>
<p>> Fenster</p>	<p>2 bis 3-fach verglaste Fenster (Isolierglasfenster <25 J.), Rahmen mit Farbveränderungen</p>
<p>> Zugangs- und Außenbereich</p>	<p>Geringe optische Mängel, kleinere Ausbesserungen, schwer zugänglich (steile Treppe)</p>
<p>Erhebliche Mängel 2 Kriterien erfüllt</p>	<p>Generell: größere Schäden, Mängel, Nutzung eingeschränkt, Standard überaltert</p>
<p>> Dach, Dachstuhl</p>	<p>Dachdichtigkeit gefährdet, durchhängende Balken, verschobene Dachziegel, Regenrinne mit Rostbefall, Dachrinne hängt durch, ortsuntypisches Material, unzulängliche Wärmedämmung, sehr geringe Stärke, lückenhafte Ausführung, in wesentlichen Teilen ungedämmt, erhebliche Kältebrücken</p>
<p>> Fassade, Mauerwerk</p>	<p>Deutliche Farbveränderungen, feuchte Stellen, abgeplatzter Putz, Rissbildungen, ortsuntypische Verkleidung</p>

	unzulängliche Wärmedämmung, sehr geringe Stärke, lückenhafte Ausführung, in wesentlichen Teilen ungedämmt, erhebliche Kältebrücken
> Fenster	Isolierglasfenster (> 25 J.), Verbundfenster mit Einfachglas, Doppelfenster mit Einfachglas, Glasbausteine, Rahmen mit starken Farbveränderungen, Lackabplatzungen
> Zugangs- und Außenbereich	Beschädigte und ungleiche Beläge, beschädigte oder fehlende Geländer, Unebenheiten und Pfützenbildung, ausgetretene Stufen
Substanzielle Mängel 3 Kriterien erfüllt	Generell: schlechter Zustand, Nutzung stark eingeschränkt, abbruchreif, einsturzgefährdet, Wirtschaftlichkeit einer Sanierung fraglich
> Dach, Dachstuhl	Dach ist undicht, zerstörte oder fehlende Ziegel, feuchte Balken, gebrochene Balken, undichte Regenrinnen keine Wärmedämmung vorhanden, zu großen Teilen ungedämmt, mehrere ungedämmte Räume
> Fassade, Mauerwerk	Putz großflächig abgeplatzt, Feuchteschäden, Standsicherheit eingeschränkt keine Wärmedämmung vorhanden, zu großen Teilen ungedämmt, mehrere ungedämmte Räume
> Fenster	Einscheibenverglasung, Fenster und/oder Rahmen schadhaft, Glasbausteine beschädigt, Rahmen mit starken Farbveränderungen, Lackabplatzungen, morsches Holz
> Zugangs- und Außenbereich	Beschädigte Stützmauern, gefährdete Standsicherheit, Schlaglöcher

Anlagen

Fragebögen

- > Gebäude- und Grundstücksbogen
- > Haushalts- und Wohneinheitsbogen
- > Betriebsbogen

Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt II“

Gebäude- und Grundstücksbogen

Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen.

Nach § 138 Abs. 2 BauGB werden alle personenbezogenen Daten streng vertraulich behandelt. Die Auswertung der Daten erfolgt anonym, Rückschlüsse auf Personen und Grundstücke können **nicht** getroffen werden.

Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0

Vor- und Nachname bzw. Firma des Eigentümers

Straße und Hausnummer des Gebäudes / Grundstückes

Datum

Wer ist Eigentümer des Grundstücks?

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Privatperson/-en, Erbengemeinschaft
<input type="checkbox"/> Juristische Person | <input type="checkbox"/> Öffentlich / städtisch
<input type="checkbox"/> Unbekannt |
|---|---|

Wie alt ist das Hauptgebäude?

- Baujahr (ca.) - falls nicht bekannt, bitte schätzen
- Jahr der letzten größeren Umbaumaßnahme

Wie viele Nebengebäude befinden sich auf dem Grundstück?

- z.B. Garagen, Schuppen

Wie wird dieses Gebäude genutzt?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Wohngebäude
<input type="checkbox"/> Wohn- und Geschäftsgebäude
<input type="checkbox"/> Wohngeb. mit angebautem Nebengebäude | <input type="checkbox"/> Betriebs-/ Geschäftsgebäude
<input type="checkbox"/> Nebengebäude (Scheune, Garage)
<input type="checkbox"/> Sonstiges |
|--|---|

Gebäudenutzung gesamt

- Anzahl Wohnungen
- davon leerstehend
- Anzahl Betriebsstätten
- davon leerstehend

genutzt durch

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| Eigentümer | vermietet |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Gebäudenutzung im Erdgeschoss (Mehrfachnennungen sind möglich)

- Wohnnutzung
- Gewerbliche Nutzung
- Nebennutzung (z.B. Garage, Abstellraum)

Wie viele Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück?

- Anzahl (inkl. Stellplätze in Garagen)

Bewertung des Gebäudezustandes

Kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an.

Dach / Dachstuhl

- optisch unversehrt und dichtes Dach
- Dach ist dicht / farbliche Veränderungen / ungleiches Verlegemuster
- Dachdichtigkeit gefährdet / verschobene Dachziegel / Rostbefall Regenrinne / durchhängende Balken
- Dach ist undicht / Ziegel beschädigt oder fehlend / Balken gebrochen / Dach- bzw. Regenrinnen lecken

Fassade / Mauerwerk

- optische Unversehrtheit / ansprechende Gestaltung
- Farbveränderungen / mangelhafter Anstrich / gestalterische Mängel
- Farbveränderungen / feuchte Stellen / abgeplatzter Putz / Rissbildungen / ortsuntypische Verkleidungen
- Putz großflächig abgeplatzt / Feuchteschäden / gefährdete Standsicherheit

Zugangs-/ Außenbereich

- optische Unversehrtheit / gestaltete Fläche
- geringe optische Mängel / kleinere Ausbesserungen / schwer zugänglich (steile Treppen)
- Beläge beschädigt oder ungleich / Geländer fehlend oder beschädigt / Unebenheiten, Pfützenbildung
- beschädigte Stützmauern / gefährdete Standsicherheit / Schlaglöcher

Wärmedämmung

- ausreichende Wärmedämmung / umfassend ohne Wärmebrücken / heutiger Standard
- vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken / Innendämmung / kaum Wärmebrücken
- Wärmedämmung mit sehr geringen Stärken / lückenhafte Ausführung / wesentliche Teile ungedämmt
- keine Wärmedämmung vorhanden / zu großen Teilen ungedämmt / mehrere Wohnräume ohne Dämmung

Mitwirkung

Können Sie sich vorstellen, mit Unterstützung von Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?

- ja
- nein - wenn nein warum nicht? _____

Wie sind Ihre Absichten im Bezug auf das Gebäude?

- ich bin bereit, das Grundstück zu verkaufen
- ich möchte das Gebäude abbrechen
- ich möchte das Gebäude modernisieren
- ich möchte keine Veränderungen am Gebäude vornehmen
- es ist keine Veränderung erforderlich
- ich bin noch unentschlossen

Haben Sie in der Vergangenheit für dieses Gebäude bereits Fördermittel aus einem Programm der Stadterneuerung erhalten?

- ja
- nein
- weiß nicht

Teilen Sie uns Ihre Anregungen, Wünsche oder Bedenken mit:

z. B. Lärmbelästigung / Einkaufsmöglichkeiten / Verkehrs- und Parkplatzsituation / kulturelles Angebot

Vielen herzlichen Dank!

Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt II“

Haushalts- und Wohnungsbogen

Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen.
 Nach § 138 Abs. 2 BauGB werden alle personenbezogenen Daten streng vertraulich behandelt. Die Auswertung der Daten erfolgt anonym, Rückschlüsse auf Personen und Grundstücke können **nicht** getroffen werden.
 Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0

Vor- und Nachname bzw. Firma des Eigentümers

Straße und Hausnummer des Gebäudes / Grundstückes

Datum

Wohnung Nr. ____ (Dieser Fragebogen gilt für jeweils eine Wohnung)

genutzt durch

- | | |
|---|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Eigentümer | <input type="checkbox"/> Mieter |
| <input type="checkbox"/> unentgeltl. Wohnberechtigung | <input type="checkbox"/> unbewohnt |

	Person 1	Person 2	Person 3	Person 4	Person 5	Person 6
Geschlecht	<input type="radio"/> männlich <input type="radio"/> weiblich <input type="radio"/> divers					
Alter						
Beruf						
	<input type="checkbox"/>					
	<input type="checkbox"/>					
	<input type="checkbox"/>					
	<input type="checkbox"/>					
	<input type="checkbox"/>					
	<input type="checkbox"/>					
	<input type="checkbox"/>					
	<input type="checkbox"/>					
Nationalität						
	<input type="checkbox"/>					
	<input type="checkbox"/>					
Wohndauer						
	<input type="checkbox"/>					
	<input type="checkbox"/>					
	<input type="checkbox"/>					
	<input type="checkbox"/>					

Wie groß ist die Gesamtfläche der Wohnung? (mit Küche, Bad, Flur, Abstellräume)

m²

Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (incl. Küche, ohne Bad, Flur, Abstellräume)

Anzahl

Bewertung der Wohnung

Kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an.

Ist ein Wohnungsabschluss vorhanden?

- Alle zur Wohnung gehörenden Zimmer einschl. Bad / Toilette befinden sich innerhalb der Wohnung
- Einzelne Zimmer oder Bad / Toilette liegen außerhalb der Wohnung

Grundriss / Wohnungsabschluss

- ausreichend große Zimmer / keine Bodenversätze / keine unnötigen Flure
- mehrere kleine Räume / steile Treppen / unterschiedliche Bodenhöhen (Stufen)
- gefangene, verschachtelte oder zu kleine Zimmer / geringe Raumhöhen / kein Wohnungsabschluss

Sanitär (Bad/WC)

- modernes separates Badezimmer / Badewanne, Dusche und WC vorhanden
- veraltete Ausstattung (>20 Jahre alt) / geringe Verschleißerscheinungen
- keine Badewanne oder Dusche vorhanden / erhebl. Verschleiß / kein separates Badezimmer

Fenster

- Isolierglasfenster (nicht älter als 10 Jahre)
- veraltete Isolierglasfenster / Verbundfenster / Doppelfenster mit Einfachverglasung
- Einfachscheibenverglasung / mehrere schadhafte Fenster

Elektroinstallationen

- Einzelsicherung / FI-Schutzschalter / eigene Sicherung für Großgeräte
- veraltete Leitungen unter Putz / keine Einzelsicherungen / wenig Steckdosen
- Aufputzleitungen (Leitungen verlaufen sichtbar) / offen liegender Zähler / veraltete Sicherungen

Heizung

- neuwertige Heizung (nicht älter als 10 Jahre) oder Passivhaus
- veraltete Zentralheizung / Kachelofen / Nachtspeicheröfen
- überwiegend Einzelöfen / unbeheizte Zimmer / keine Heizung

Welcher Energieträger wird verwendet?

- Öl
- Gas
- Elektro
- Holz/Kohle
- Sonstiges _____

Mitwirkungsbereitschaft

- eine Verbesserung der Wohnverhältnisse wäre wünschenswert
- eine Verbesserung der Wohnverhältnisse wird nicht gewünscht
- die Wohnung entspricht bereits dem neuesten Standard

Teilen Sie uns Ihre Anregungen, Wünsche oder Bedenken mit:

Vielen herzlichen Dank!

Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt II“

Betriebsbogen / Sonstige Gebäude

Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen.
Nach § 138 Abs. 2 BauGB werden alle personenbezogenen Daten streng vertraulich behandelt. Die Auswertung der Daten erfolgt anonym, Rückschlüsse auf Personen und Grundstücke können **nicht** getroffen werden.
Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0

Vor- und Nachname bzw. Firma des Eigentümers

Straße und Hausnummer des Gebäudes / Grundstückes

Datum

Name des Betriebes / Geschäftes (ggf. Stempel)

Status des Betriebs-/ Geschäftsinhabers?

- Privatperson/-en
- Juristische Person

Art des Betriebes / Geschäftes?

- Handwerk / Produktionsgewerbe
- Handel / Ladengeschäft
- Dienstleistung
- Landwirtschaft (nur bei Haupterwerb)
- Gastronomie / Hotel
- freie Berufe (z. B. Arzt, Anwalt, etc.)
- sonstiges _____

Lage des Betriebes / des Geschäftes im Gebäude?

- Erdgeschoss
- Ober- oder Dachgeschoss
- Gesamtes Gebäude

Wie groß ist die Betriebsfläche?

m²

Wie viele Beschäftigte arbeiten in Ihrem Betrieb / Geschäft? (einschließlich Inhaber)

- Vollzeit (Anzahl)
- Teilzeit (Anzahl)

Anlagen

Informationsunterlagen

- > Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger und sonstigen Behörden

die STEG Postfach 10 43 41 70038 Stuttgart

**Standort
Stuttgart**

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Unser Zeichen 10472 Kj/VI
Ansprechpartner Frau Witulski
Telefon 0761 / 2928137-19
E-Mail silke.vohl@steg.de
Stuttgart, 28. Juni 2021

Durchführung vorbereitender Untersuchungen in der Stadt Gernsbach nach § 141 BauGB für den Bereich "Altstadt II"

→ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Gernsbach beabsichtigt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Altstadt II". Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gem. § 136 Abs. 2 BauGB Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sind gem. § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über

- > die Notwendigkeit der Sanierung,
- > die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge,
- > die anzustrebenden allgemeinen Ziele,
- > die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Der Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde durch den Gemeinderat der Stadt Gernsbach in öffentlicher Sitzung am 22.03.2021 gefasst.

Die Stadt Gernsbach hat die STEG Stadtentwicklung GmbH mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches beauftragt. Das Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet (siehe Anlage).

Nach § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll bei Vorbereitenden Untersuchungen den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie bis zum

13. August 2021

um eine kurze Stellungnahme.

Geschäftsführung
Thomas Bleier, Artur Maier
Aufsichtsratsvorsitzender
Stefan Siebert

Konto Nr. 12 61 422
Konto Nr. 9 054 182 00

Steuer-Nr. 99126/02086
USt.-IdNr. DE147865503
Handelsregister Stuttgart B2552
Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

BW Bank (600 501 01)
Commerzbank (600 800 00)

Gesellschafter 

LBS Landesbausparkasse Südwest

IBAN: DE12 6005 0101 0001 2614 22
IBAN: DE20 6008 0000 0905 4182 00

 Siedlungswerk

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau

BIC/SWIFT-Code: SOLADEST600
BIC/SWIFT-Code: DRESDEFF600

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Tel. 0711 / 21068-0
Fax 0711 / 21068-112
info@steg.de
www.steg.de

Insbesondere bitten wir Sie, uns mitzuteilen,

- > ob und ggf. wie Ihre Interessen mittelbar oder unmittelbar durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet berührt werden,
- > ob Sie konkrete Veränderungswünsche oder Vorstellungen haben, welche die Planung und die Durchführung der Maßnahme beeinflussen könnten.

Grundsätzlich wurden für den in beiliegendem Abgrenzungsplan abgegrenzten Bereich wesentliche Sanierungs- und Entwicklungsziele wie folgt formuliert:

Entwicklungsschwerpunkt Altstadt:

- > Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz, der Erhalt der Gesamtanlage Gernsbach einschließlich der historischen Stadtmauer sowie ortsbildprägender Gebäude,
- > zeitgemäße und nachhaltige Weiterentwicklung des historischen Ortskerns,
- > gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und Schaffung von Aufenthaltsqualität in der Altstadt von Gernsbach,
- > Aufwertung des Ortsbildes,
- > Aufwertung mindergenutzter Plätze, insbesondere im Bereich Metzgerbrunnen,
- > Verbesserung der Durchgrünung.

Entwicklungsschwerpunkt Wohnen:

- > Erhalt und nachhaltige Modernisierung der Wohnungen im Bestand,
- > Verbesserungen der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes,
- > Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Altstadt,
- > Erhalt der Denkmaleigenschaften bestehender Wohngebäude,
- > Energetische Sanierung der Gebäudesubstanz,
- > Schaffung von innerörtlichem und insbesondere altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum,
- > Umnutzung von leerstehenden Gebäuden, insbesondere Umnutzung ehemals landwirtschaftlich und gewerblich genutzter Gebäude und/oder Scheunen zu Wohnzwecken.

Entwicklungsschwerpunkt Verkehr:

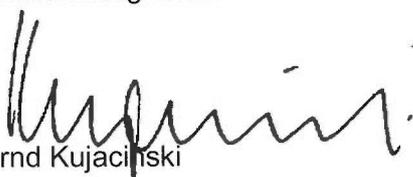
- > Verkehrsentlastung der Innenstadt hin zur verkehrsfreien Altstadt,
- > Neubau und Einbindung Parkdeck/Parkhaus am Färbertorplatz.

Sollten wir von Ihnen bis zum o.g. Zeitpunkt keine Antwort erhalten, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

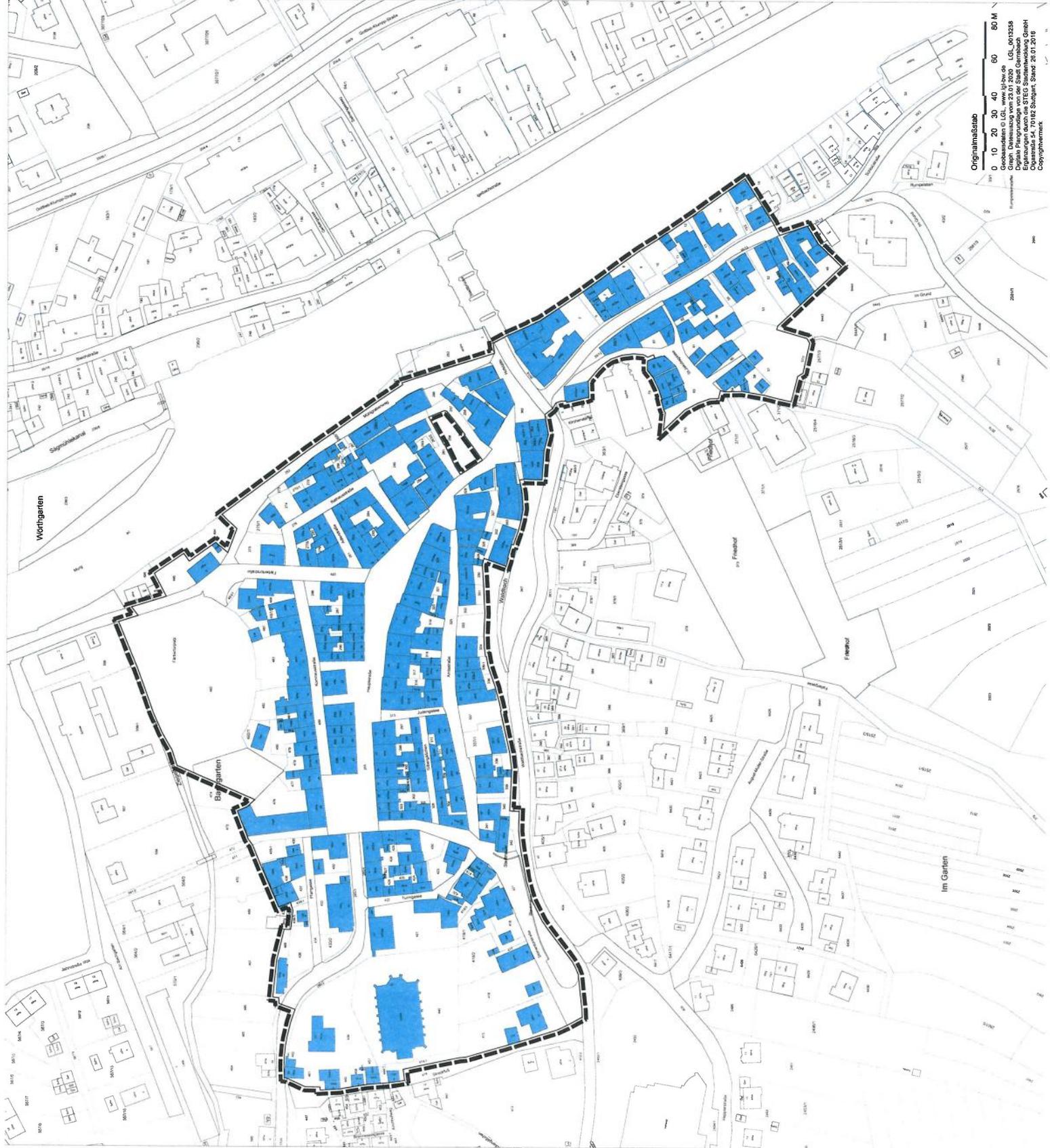
die STEG
Stadtentwicklung GmbH

ppa. 
Bernd Kujacinski

Anlage: Lageplan

Abgrenzung

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen
im Bereich "Altstadt II", ca. 6,97 ha



Stadt Gernsbach

Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen "Altstadt II"

ABGRENZUNG



Stadt Gernsbach Sanierung "Altstadt II"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Deutsche Telekom Technik GmbH Okenstr. 25-27 77562 Offenburg
Netze BW GmbH Zeppelinstr. 15-19 76275 Ettlingen
bnNETZE GmbH Tullastr. 61 79108 Freiburg
Evangelische St. Jakob-Gemeinde Ebersteingasse 1 76593 Gernsbach
Katholische Seelsorgeeinheit Gernsbach Hauptstr. 55 76593 Gernsbach
Polizeipräsidium Offenburg Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr Engelstr. 31 76437 Rastatt
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 5 Referat 53.1 Markgrafenstr. 46 76133 Karlsruhe
IHK Karlsruhe Lammstr. 13 - 17 76133 Karlsruhe

Stadt Gernsbach Sanierung "Altstadt II"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 2 Referat 21 Markgrafenstr. 46 76133 Karlsruhe
Regierungspräsidium Stuttgart Referat 83.2 Praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege Moltkestr. 74 76133 Karlsruhe
Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 86 - Denkmalpflege Berliner Str. 12 73728 Esslingen
Regionalverband Mittlerer Oberrhein Baumeisterstr. 2 76137 Karlsruhe
Landratsamt Rastatt Amt für Baurecht, Klima-, Naturschutz und öffentliche Ordnung Am Schlossplatz 5 76347 Rastatt
Landratsamt Rastatt Amt für Strukturförderung Raum- und Regionalplanung Am Schlossplatz 5 76437 Rastatt
Landratsamt Rastatt Amt für Flurneuordnung, Geoinformation und Vermessung Am Schlossplatz 5 76437 Rastatt
Landratsamt Rastatt Straßenbauamt Kapellenstr. 36 76437 Rastatt

Stadt Gernsbach
Sanierung "Altstadt II"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Vodafone GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1
40549 Düsseldorf

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Axel.Schloenvogt@telekom.de
Gesendet: Mittwoch, 7. Juli 2021 07:03
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: Sanierungsgebiet Altstadt II Gernsbach

Sehr geehrte Damen und Herren,
über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Mit freundlichen Grüßen
Axel Schlönvogt

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
Axel Schlönvogt
Bereich
Philipp-Reis-Str. 2, 76137 Karlsruhe
+49 721 351-6541 (Tel.)
+49 721 351-6548 (Fax)
E-Mail: axel.schloenvogt@telekom.de
www.telekom.de

bnNETZE GmbH
Tullastraße 61
79108 Freiburg i. Br.
Telefon 0800 2 21 26 21
Telefax 0761 50 82 83
bnnetze.de



bnNETZE GmbH
Postfach 53 69 • 79020 Freiburg

die STEG
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart



Bearbeiter/in Bettina Faller

Telefon 0761 279 2387
Telefax 0761 279 542387
E-Mail bettina.faller@bnnetze.de

Anhörungsverfahren an:
toeb@bnnetze.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht
10472 KJ/VI/11.02.2020/Frau Witulski

Unser Zeichen
WAS-AM/bnfabe

Datum
08.07.2021

Stellungnahme gem. § 139 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB

Vorbereitende Untersuchungen der Stadt Gernsbach für den Bereich „Altstadt II“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 28. Juni 2021 haben wir erhalten.

Unsererseits bestehen keine Einwendungen oder Bedenken gegen die vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches. Im geplanten Sanierungsgebiet befinden sich Netze und Anlagen der Erdgasversorgung mit den zugehörigen Hausanschlüssen der bnNETZE GmbH. Die Lage dieser Versorgungsanlagen ist bei der Durchführung ihrer Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Auf § 150 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Planauskünfte erteilt unsere Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, in 79108 Freiburg i. Br. Bei Abbrucharbeiten und Baumaßnahmen sind die geltenden Rechtsvorschriften und die anerkannten Regeln der Bautechnik zu beachten. Der sichere Betrieb der Versorgungsanlagen darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Bezüglich einer eventuell geplanten Straßen- und Platzneugestaltung weisen wir darauf hin, dass bei der Festlegung von neuen Baumstandorten Sicherheitsabstände zu den unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß DVGW Regelwerk GW 125, bzw. des wortgleichen Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau einzuhalten sind; insbesondere sind die Hausanschlüsse zu beachten. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen zu vereinbaren.

Für Rückfragen steht Ihnen unsere Frau Faller (Tel. 0761 279-2387) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
bnNETZE GmbH

i. V. Klaus Rhode
Leiter Wasser & Abwasser

i. A. Bettina Faller

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Schätzle, Rainer <Rainer.Schaetzle@polizei.bwl.de>
Gesendet: Freitag, 23. Juli 2021 12:32
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: Stellungnahme Polizeipräsidium Offenburg: Durchführung vorbereitender Untersuchungen in der Stadt Gernsbach nach § 141 BauGB für den Bereich "Altstadt II", Ihr Az. 10472/Kj/VI

Sehr geehrte Damen und Herren,

um eine kurze Stellungnahme zum im Betreff genannten Vorhaben wurde gebeten.

Zum aktuellen Zeitpunkt weisen wir lediglich um die Berücksichtigung von Rettungs- und Notwegen im insgesamt sehr engverzweigten Innenstadtbereich hin!

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Schätzle

Polizeihauptkommissar

 POLIZEIPRÄSIDIUM OFFENBURG

Führungs- u. Einsatzstab
Sachbereich Verkehr
Prinz-Eugen-Straße 78 • 77654 Offenburg

☎: +49 781 21-1631

✉ rainer.schaetzle@polizei.bwl.de (persönlich)
✉ OFFENBURG.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de (dienstlich)



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

die **STEG**

Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang

06. Aug. 2021

GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

die **STEG**
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

Karlsruhe 02.08.2021
Name Daniel Keller
Durchwahl 0721 926-4811
Aktenzeichen 83.1-210-21
(Bitte bei Antwort angeben)

 Vorbereitende Untersuchungen "Altstadt II" in Gernsbach
Ihr Schreiben vom 28. Juni 2021 - Azl 10472 Kj/VI

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben und die zugesandten Planungsunterlagen. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Dem besonderen Erhaltungszustand Gernsbachs wurde dadurch Rechnung getragen, dass eine Historische Ortsanalyse in Auftrag gegeben wurde. Der Stadt Gernsbach liegt der Fachbeitrag der Denkmalpflege vor. Diese ist als Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zu o. g. Verfahren anzusehen.

Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass der Abgrenzungsbereich des Sanierungsgebietes innerhalb der gem. §19 DSchG geschützten Gesamtanlage Gernsbach liegt und damit bauliche Veränderungen den Bestimmungen der Satzung unterliegen.

Archäologische Denkmalpflege:

Im Sanierungsgebiet befinden sich folgende Objekte:

- Mittelalterliche Stadt Gernsbach (MA 1 (P), ADAB-Id. 102220749)



- Mittelalterliche Vorstadt von Gernsbach (MA 3 (P), ADAB-Id. 102221627)
- Mittelalterliche Kirche St. Jakob (MA 4 (§2), ADAB-Id. 102221895)
- Mittelalterliche Kirche Unserer Lieben Frau (MA 5 (§2), ADAB-Id. 102222095)
- Mittelalterliche Burg (MA 7 (P), ADAB-Id. 102222175)
- Neuzeitliche Synagoge (MA 13 (P), ADAB-Id. 111014122)
- Mittelalterliche Stadtmauer (MA 15 (§2), ADAB-Id. 111944869)

Bei Bodeneingriffen bzw. Erdarbeiten ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Künftige Baumaßnahmen im betroffenen Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen.

Aus diesem Grund regen wir Folgendes an:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig archäologische Voruntersuchungen unter der fachlichen Aufsicht des LAD durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d. h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Mit freundlichen Grüßen



Daniel Keller

Nachrichtlich: Frau Baldauf, RPS – Ref. 84.2
Untere Denkmalschutzbehörde Stadt Gernsbach

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Brune, Sven-Eric <Sven-Eric.Brune@karlsruhe.ihk.de>
Gesendet: Donnerstag, 12. August 2021 14:41
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: Gernsbach "Altstadt II"
Anlagen: 210812_Gernsbach_Altstadt_IHK.pdf

Sehr geehrte Frau Vohl,

anbei finden Sie unsere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Sven-Eric Brune

Referent Verkehr | Raumplanung

IHK Karlsruhe
Lammstraße 13 - 17 | 76133 Karlsruhe
Tel. +49 721 174-129
E-Mail: sven-eric.brune@karlsruhe.ihk.de



Alle aktuellen Infos in unserem [Newsletter](#).

Unsere datenschutzrechtlichen Informationen finden Sie [hier](#).



Klicken Sie sich rein:
Das IHK Magazin WIMA [online](#)
per [Newsletter](#)
oder als [Printausgabe](#)



Industrie- und Handelskammer
Karlsruhe

IHK Karlsruhe, Postfach 34 40, 76020 Karlsruhe

die STEG

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Ihr Ansprechpartner
Sven-Eric Brune

E-Mail
planung@karlsruhe.ihk.de

Tel.
0721 174-129

Karlsruhe, 12. August 2021

**Durchführung vorbereitender Untersuchungen in der Stadt Gernsbach nach § 141
BauGB für den Bereich „Altstadt II“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Sanierung der Gernsbacher Altstadt sollten die dort ansässigen Unternehmen frühzeitig mit einbezogen und die konkreten Interessen, insbesondere zu Betriebsweiterungen oder -verlegungen, abgefragt werden. Leerstände könnten so bei Bedarf auch einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, wodurch sich evtl. an den dann frei werdenden Standorten eine Wohnnutzung anbietet.

Die Innenstadt soll bis hin zu einer verkehrsfreien Altstadt entwickelt werden. Wir bitten darauf zu achten, dass Unternehmen in dem betroffenen Bereich auch weiterhin eine An-/Ablieferung möglich sein wird.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer
Karlsruhe

gez.
Sven-Eric Brune
Referent

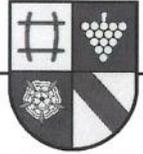
IHK Karlsruhe
Lammstraße 13-17
76133 Karlsruhe
Tel. +49 721 174-0
Fax +49 721 174-290
UST-IDNr.: DE 143 588 945

Postanschrift:
Postfach 3440
76020 Karlsruhe
info@karlsruhe.ihk.de
www.karlsruhe.ihk.de

Hauptgeschäftsstelle
Baden-Baden:
Lichtentaler Straße 92
76530 Baden-Baden
Tel. +49 7221 9779-0
Fax. +49 7221 9779-23

Geschäftsstelle
Bruchsal:
Simon-Hegele-Straße 3
76689 Karlsdorf-Neuthard
Tel. +49 7251 89941
Fax +49 7251 89916

Bankverbindung:
Postbank Karlsruhe
Konto-Nr. 10 000 758
BLZ 660 100 75
BIC: PBNKDEFF
IBAN: DE51 6601 0075 0010 0007 58



| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

Landratsamt Rastatt

Amt für Baurecht Klima- und Naturschutz und öffentliche Ordnung
Baurecht

Manuela Garlik

Zimmer: C 3.13

Telefon: 07222 381-4102

Fax: 07222 381-4199

E-Mail: m.garlik@landkreis-rastatt.de

Datum: 13. August 2021

Aktenzeichen 4.1/105.36

die STEG
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart



Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen "Altstadt II", Stadt Gernsbach

Ihr Zeichen: 10472 Kj/VI, Ihre Nachricht vom 28. Juni 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorbereitenden Untersuchung zur Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt II, Gernsbach“, geben wir folgende Stellungnahme ab:

I. Naturschutz

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorbereitenden Untersuchungen für die Festlegung des Sanierungsgebietes. Auch bei den zukünftigen Sanierungs- und Abrissarbeiten muss in jedem Fall der Artenschutz beachtet werden, denn auch Gebäude können Quartiere geschützter Arten enthalten, zum Beispiel von gebäudebrütenden Vogelarten. Sollten die Voruntersuchungen dazu Hinweise geben, dann sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen.

II. Umweltamt

Sachgebiet 4.24: Fließgewässer, Gewässerschutz, Abwasser

Name und Datum: Herr Schaper, 4. August 2021

Das betroffene Plangebiet in Gernsbach befindet sich laut den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für Rhein und Murg bei einer Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) zu einem kleinen Teil im Überschwemmungsbereich. Ein weiterer Bereich des Sanierungsgebietes ist bei einem Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) betroffen.

Die betroffenen Flächen können auf der Internetseite des Regierungspräsidiums Karlsruhe unter Hochwassergefahrenkarten eingesehen werden.

Kontakt

Landratsamt Rastatt

Am Schlossplatz 5

76437 Rastatt

www.landkreis-rastatt.de

Öffnungszeiten

Mo.-Do. 07:30 - 17:00 Uhr

Freitag 07:30 - 13:00 Uhr

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Sparkasse Rastatt-Gernsbach

IBAN: DE06 6655 0070 0000 0033 92

SWIFT-BIC: SOLADES1RAS

Für die vorbereitenden Untersuchungen sind die Auflagen für Überschwemmungsgebiete und bei Maßnahmen im Bereich von Gewässern einzuhalten. Wir verweisen auf die Verbotstatbestände nach § 29 und § 78 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG).

Der Umfang und die Art der Untersuchung im vom Hochwasser oder in der Nähe zu Gewässern betroffene Bereichen sind mit dem Landratsamt Rastatt (Hr. Schaper, Tel.: 4204) abzustimmen.

Sachgebiet 4.22: Altlasten Boden

Name und Datum: Frau Rapp, 4. August 2021

Altlasten

Im betroffenen Plangebiet befindet sich der Altstandort (AS) Grötz/Tankstelle. Der AS wird im Altlastenkataster geführt und wurde für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit dem Handlungsbedarf B=belassen und dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bewertet. Sollten hier Umbaumaßnahmen geplant werden, sind diese Maßnahmen, sobald dabei in den Untergrund eingegriffen wird, mit dem Umweltamt abzustimmen.

Bodenschutz

Keine Anmerkungen.

Gewerbeaufsicht

Name und Datum: Herr Münch, 11. August 2021

Immissionsschutz

Keine Anmerkungen.

III. Landwirtschaftsamt

Die Stadt Gernsbach beabsichtigt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt II“ zur Verbesserung oder Umgestaltung eines innerstädtischen Bereiches.

Wir bitten zur Vorbereitung um die Untersuchung, ob im vorgesehenen Plangebiet noch landwirtschaftliche Tätigkeit, speziell Tierhaltung, vorhanden oder durch baurechtliche Genehmigungen möglich ist.

IV. Amt für Flurneuordnung, Geoinformation und Vermessung

1. Fachbereich Vermessung:

An der Gaststätte Stern und Hirsch (Flurstück 35/16) befindet sich an der nördlichen Hausecke ein erhaltenswerter Höhenfestpunkt. Auf den Flurstücken 9, 10, 16, 43, 275/1, 415, 440, 6443 und

6444 muss der Gebäudebestand für das Liegenschaftskataster aktualisiert werden. Es bestehen keine weiteren Bedenken und Anregungen.

2. Fachbereich Flurneuordnung:

Belange der Flurneuordnung werden nicht berührt. Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

V. Straßenbauamt

Von dem Sanierungsgebiet ist die L 78 betroffen, weshalb das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, am Verfahren beteiligt werden sollte.

Weiterhin ist liegt auch die K 3700 im Sanierungsgebiet. Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.

VI. Kreisbrandmeister/Löschwasserversorgung

Keine Bedenken.

VII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) weist darauf hin, dass im Interesse einer auch nach Umsetzung der Planung möglichst grundstücksnahen Leerung der Abfallbehälter in die dabei eingesetzten dreiaxigen, 10,3 m langen, 2,55 m breiten und bis zu 26 t schweren Abfallsammelfahrzeuge (ASF) die im Folgenden aufgeführten Vorgaben zu beachten sind:

- Straßen ohne Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (Fahrzeugbreite 2,55 m zuzüglich 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).
- Straßen mit Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 5,50 m aufweisen (4,50 m zuzüglich 2 x 0,50 m seitlicher Sicherheitsabstand). In Kurven- und Einmündungsbereichen liegt ein erhöhter Platzbedarf vor.
- Nach dem 1. Oktober 1979 gebaute oder nachträglich eingerichtete Stichstraßen dürfen mit ASF nur befahren werden, wenn eine richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage vorhanden ist. Die benötigten Freihaltezonen müssen im öffentlichen Straßenraum sein.
- Ein rückwärtiges Befahren neu angelegter oder eingerichteter Stichstraßen ohne geeignete Wendeanlage mit ASF erfolgt nicht.
- Um ASF das Wenden zu ermöglichen, muss eine Wendeanlage frei von parkenden Fahrzeugen sein. Die Einrichtung eines Halteverbots auf der gesamten Wendefläche wird empfohlen.
- Schleppekurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf ggf. einschließlich Wendeanlage für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten Freihaltezonen und seitlichen Sicherheitsabstände sind im öffentlichen Straßenraum einzuplanen.
- Damit ASF Straßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, ist sicherzustellen, dass in das Fahrbahnprofil bis in eine Höhe von 4,50 m keine Gegenstände wie z.B. starke Äste hineinragen.

-
- Die Müllsammelgefäße sind von den Tonnennutzern am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen zu bereitzustellen. Ist eine Erschließungsstraße oder die Zufahrt mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, sind die Müllbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einplanung öffentlicher Müllbehälterstellplätze/Sammelplätze wird in solchen Fällen empfohlen.
 - Die Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßen muss auf deren Gewicht von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.

Freundliche Grüße



Manuela Garlik

Anlagen:

Unterlagen Abfallwirtschaftsbetrieb



| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

**Amt für Baurecht, Klima- und Naturschutz
und öffentliche Ordnung 4.1
im Hause**

Abfallwirtschaftsbetrieb

Rainald Herrmann
Zimmer: 0.26
Telefon: 07222 381-5505
Fax: 07222 381-5599
E-Mail: awb@landkreis-rastatt.de
Datum: 12.07.2021
Aktenzeichen AWB/621.41

**Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet "Altstadt II", Gernsbach-
Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) weist darauf hin, dass im Interesse einer auch nach Umsetzung der Planung möglichst grundstücksnahen Leerung der Abfallbehälter in die dabei eingesetzten dreiachsigen, 10,3 m langen, 2,55 m breiten und bis zu 26 t schweren Abfallsammelfahrzeuge (ASF) die im Folgenden aufgeführten Vorgaben zu beachten sind:

- Straßen ohne Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (Fahrzeugbreite 2,55 m zuzüglich 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).
- Straßen mit Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 5,50 m aufweisen (4,50 m zuzüglich 2 x 0,50 m seitlicher Sicherheitsabstand). In Kurven- und Einmündungsbereichen liegt ein erhöhter Platzbedarf vor.
- Nach dem 1. Oktober 1979 gebaute oder nachträglich eingerichtete Stichstraßen dürfen mit ASF nur befahren werden, wenn eine richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage vorhanden ist. Die benötigten Freihaltezonen müssen im öffentlichen Straßenraum sein.
- Ein rückwärtiges Befahren neu angelegter oder eingerichteter Stichstraßen ohne geeignete Wendeanlage mit ASF erfolgt nicht.
- Um ASF das Wenden zu ermöglichen, muss eine Wendeanlage frei von parkenden Fahrzeugen sein. Die Einrichtung eines Halteverbots auf der gesamten Wendefläche wird empfohlen.
- Schleppekurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf ggf. einschließlich Wendeanlage für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten Freihaltezonen und seitlichen Sicherheitsabstände sind im öffentlichen Straßenraum einzuplanen.
- Damit ASF Straßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, ist sicherzustellen, dass in das Fahrprofil bis in eine Höhe von 4,50 m keine Gegenstände wie z.B. starke Äste hineinragen.
- Die Müllsammelgefäße sind von den Tonnennutzern am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen zu bereitzustellen. Ist eine Erschließungsstraße oder die Zufahrt mit 3-achsigen ASF

Kontakt

Landratsamt Rastatt
Am Schlossplatz 5
76437 Rastatt
www.awb-landkreis-rastatt.de

Öffnungszeiten

Mo.-Do. 07:30 - 17:00 Uhr
Freitag 07:30 - 13:00 Uhr
Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

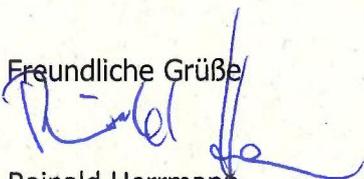
Sparkasse Rastatt-Gernsbach

IBAN: DE74 6655 0070 0000 3277 00
SWIFT-BIC: SOLADES1RAS

nicht befahrbar, sind die Müllbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einplanung öffentlicher Müllbehälterstellplätze /Sammelplätze wird in solchen Fällen empfohlen.

- Die Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßen muss auf deren Gewicht von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.

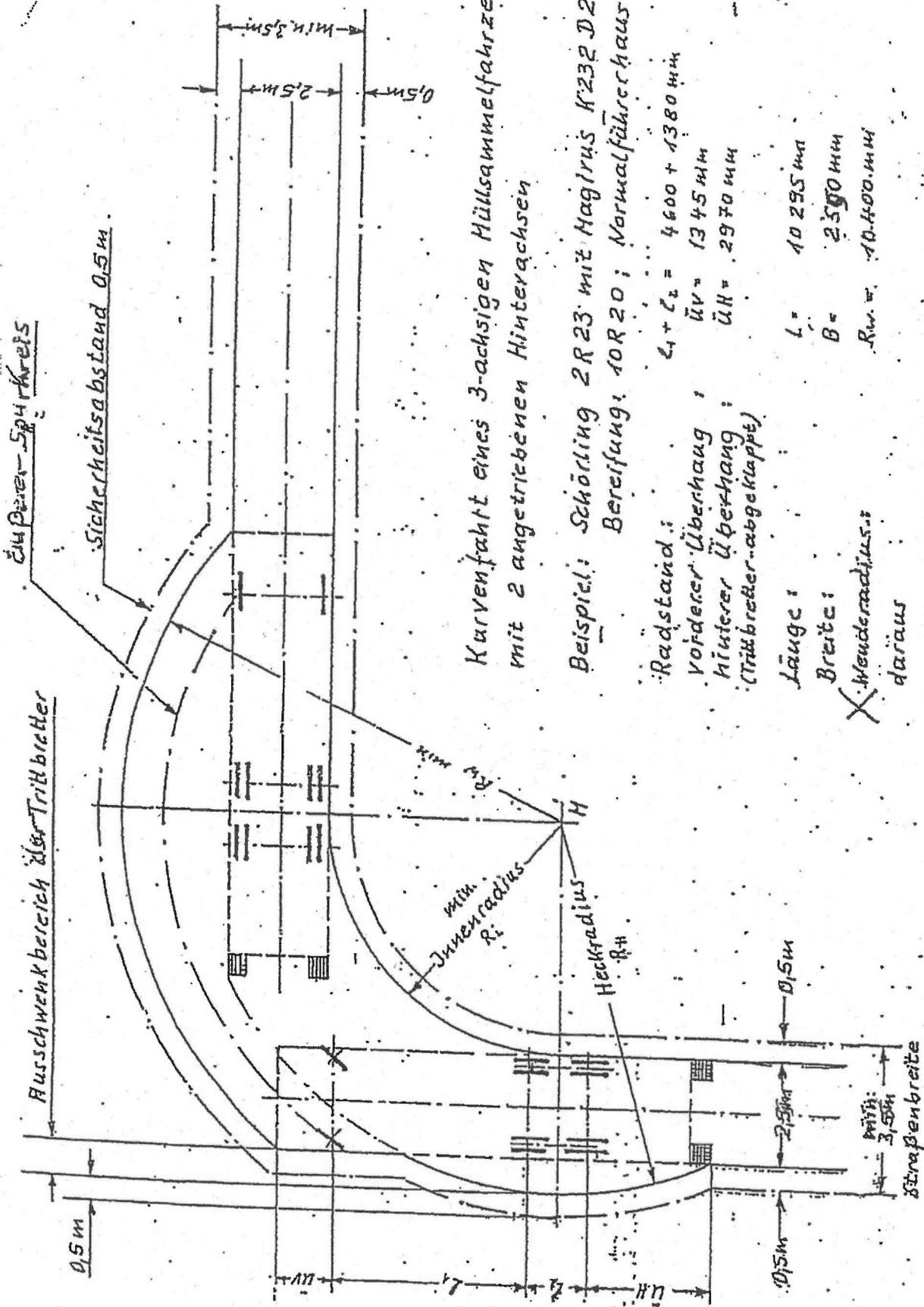
Freundliche Grüße



Rainald Herrmann

Anlagen

- Kopien von Skizzen von *„Kurvenfahrten 3-achsiger Müllsammelfahrzeuge“*
- Kopien aus der *„BGI 5104 - Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen – Kriterien für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen“* (S. 10 – 13, S. 14 –15, S. 17)
- Kopien aus den *„RASt 06“* (S. 72 –74) der *„Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen“*



Kurvenfahrt eines 3-achsigen Hüllsammelfahrzeuges mit 2 angetriebenen Hinterachsen

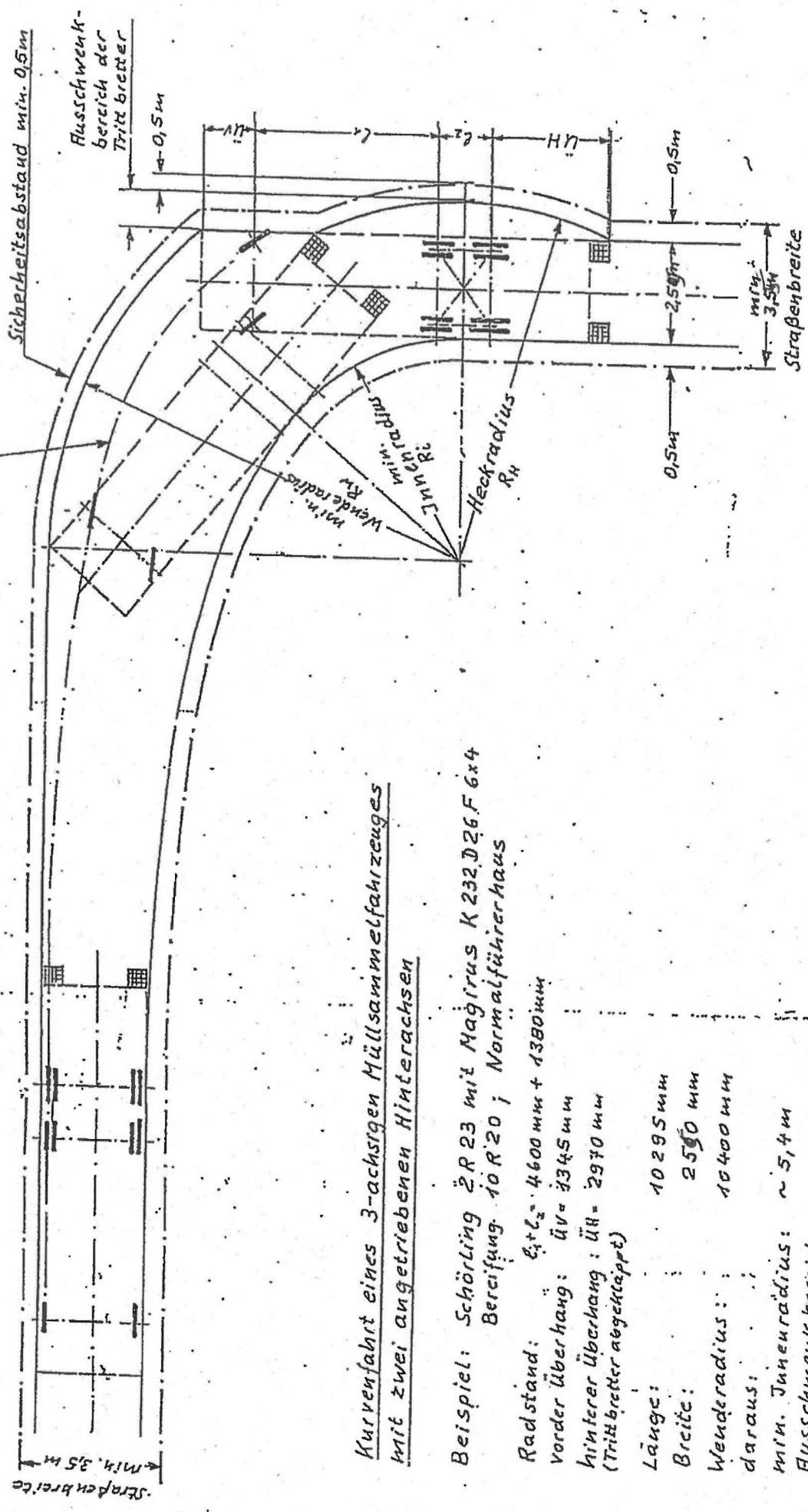
Beispiel: Schörling 2R23 mit Magirus K232 D26.F.6x4
 Bereifung: 10R20; Normalfährerhaus

Radstand: $L_1 + L_2 = 4600 + 1380 \text{ mm}$
 Vorderer Überhang: $UV = 1345 \text{ mm}$
 Hinterer Überhang: $UH = 2970 \text{ mm}$
 (Triebtriebler-abgeklappt)

Länge: $L = 10295 \text{ mm}$
 Breite: $B = 2590 \text{ mm}$
 Weidenradius: $R_w = 10400 \text{ mm}$
 daraus

min. Innenradius: $R_i \approx 514 \text{ m}$
 Ausschwenkbereich der Triebtriebler: $\approx 0,9 \text{ m}$
 min. Spürkreisradius von außen $R_{sa} \approx 9,5 \text{ m}$

äußerer Spurkreis



Kurvenfahrt eines 3-achsigen Müllsammelfahrzeuges mit zwei angetriebenen Hinterachsen

Beispiel: Schörling 2R23 mit Magirus K 232.D26.F 6x4
 Bereifung 10R20; Normalführerhaus

- Radstand: $L_1 + L_2 = 4600 \text{ mm} + 1380 \text{ mm}$
- vorder Überhang: $\overline{UV} = 3345 \text{ mm}$
- hinterer Überhang: $\overline{UH} = 2970 \text{ mm}$
 (Trittbretter abgeklappt)
- Länge: 10295 mm
- Breite: 2550 mm
- Wenderradius: 10400 mm
- daraus: ; ;
- min. Innenradius: $\sim 5,4 \text{ m}$
- Ausschwenkbereich der Trittbretter: $\sim 0,9 \text{ m}$
- min. Spurkreisradius Vorn - Außen: $\sim 9,3 \text{ m}$

Auszug aus:

BGI 5104 – Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen – Kriterien für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen (BGF – Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen 2008)

2 GRUNDSÄTZLICHE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON STRASSEN

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 UVV „Fahrzeuge“ (BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.

Auch aus Sicht von § 3 Abs. 1 Betriebssicherheitsverordnung darf der Arbeitgeber Abfallsammelfahrzeuge nur auf Straßen einsetzen, auf denen er einen gefahrlosen Betrieb sicherstellen kann.

Das bedeutet, Straßen müssen

- 2.1** für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein,
- 2.2** als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).



Ausreichende Breite für eine sichere Fahrt nicht gegeben

Hinweis: Der seitliche Sicherheitsabstand von $2 \times 0,5$ m stellt für ein zurück setzendes Abfallsammelfahrzeug in Wohngebieten ein absolutes Minimum dar. Die betriebliche Festlegung sollte die Bauweise der Fahrzeuge, örtliche Gegebenheiten und Arbeitsweisen berücksichtigen.

2.3 als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr eine Breite von mind. 4,75 m aufweisen.



Bei Verschwenkungen und Kurven liegt ein erhöhter Platzbedarf vor

2.4 so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.

2.5 eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.



Erforderliche lichte Durchfahrtshöhe wegen überhängender Bäume nicht gegeben

2.6 an ihren Banketten so gestaltet sein, dass seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben.



Umsturzgefahr an Böschungsrändern

- 2.7** so bemessen sein, dass an Ein- und Ausfahrten mindestens die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen.
- 2.8** so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.

Auszug aus:

BGI 5104 – Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen – Kriterien für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen (BGF – Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen 2008)

3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON SACKGASSEN, STICHSTRASSEN UND -WEGEN

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebsicherheitsverordnung.

Sackgassen, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung“ am 01.10.1979¹ gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979¹ rechtskräftig wurde, müssen wie folgt beschaffen sein:

Am Ende der Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

4 WENDEANLAGEN

Zu den Wendenanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

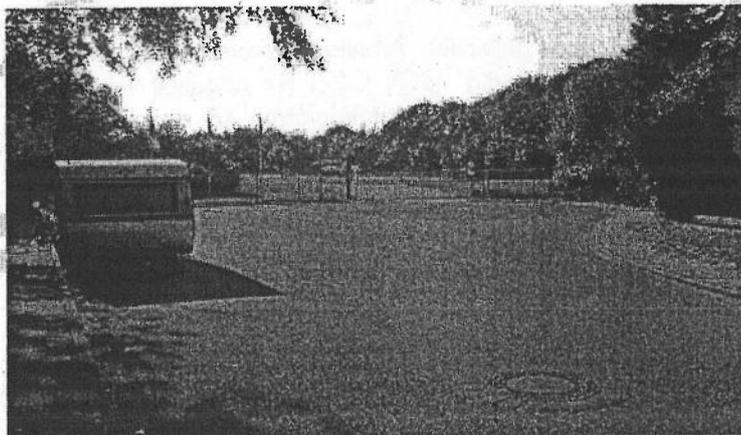
4.1 Wendekreise

sind dann geeignet, wenn sie

- a) einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.).
- b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen.
- c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.

¹ Für die neuen Bundesländer und den Ostteil von Berlin gilt seit dem 01.10.1979 der 01.01.1991.

- d) am Wendekreisrand frei von Hindernissen, wie Schaltschranken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmasten und anderen festen baulichen Einrichtungen, sind.



Wendekreis mit ausreichendem Durchmesser (darf aber nicht mit Fahrzeugen zugestellt sein!)

4.2 Wendeschleifen – Wendekreise mit Pflanzinseln

Ein Durchmesser von mindestens 25,00 m ist erforderlich, wenn der Wendekreis in der Mitte eine Pflanzinsel aufweist. Die Pflanzinsel darf einen Durchmesser von maximal 6 m haben und muss überfahrbar – ohne Hochbord – ausgeführt sein.

4.3 Wendehämmer

Wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. -schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, z. B. Wendehämmer zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Fahrzeugausführungen unterschiedliche Dimensionierungen erforderlich machen.

Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist.

6 FAHRVERBOT IN SACKGASSEN OHNE WENDEANLAGEN

Wenn keine geeigneten Wendeanlagen vorhanden sind, dürfen Sackgassen mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren werden. Die Abfallsammelgefäße sowie alle anderen Abfälle müssen an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug durchgehend befahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.



Rückwärtsfahren ist in Sackgassen ohne Wendemöglichkeit nicht zulässig

Verstöße gegen das Fahrverbot stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 209 Abs. Nr. 1 Siebtes Buch Sozialgesetzbuch (SGB VII) dar und können mit Bußgeldern bis zu 10.000 € geahndet werden.

Im Falle eines Unfallereignisses muss der Unternehmer des Entsorgungsbetriebes zusätzlich mit Regressforderungen seitens der Unfallversicherungsträger rechnen.

Tabelle 14: Führung nichtmotorisierter Verkehrsteilnehmer im Bereich von Zwangspunkten

Verkehrsteilnehmer	Führung im Bereich der Zwangspunkte
Fußgänger	Abgrenzung des Gehwegs durch Hochborde
Radfahrer	statt Radwegen oder Radfahrstreifen auf gemeinsamen Geh- und Radwegen

Tabelle 15: Fahrbahnverengungen an Zwangspunkten

Anwendungsbereich	Führung des Kraftfahrzeugverkehrs im Bereich der Zwangspunkte	Fahrbahnbreite
Zweistreifige Fahrbahn	Zweistreifig	4,75 m – 5,00 m
	Einstreifig (kurze Einengung bis 500 Kfz/h, Einengung bis 50 m Länge bis etwa 250 Kfz/h, andernfalls Engstellensignalisierung)	3,00 m – 4,75 m
Vierstreifige Fahrbahn	Vierstreifig mit Verzicht auf Mittelstreifen	5,50 m je Richtung (11,00 m im Querschnitt)
	Überbreit zweistreifig (vierstreifiger Pkw-Verkehr ist möglich)	5,00 m – 5,50 m je Richtung (10,00 m – 11,00 m im Querschnitt)
	Überbreit zweistreifig (Verflechten nach dem Reißverschlussprinzip erforderlich)	< 10,00 m im Querschnitt

unterscheidet (Tabelle 15). Bezüglich Beginn und Länge der Verengung ist die Sicht auf den Gegenverkehr zu überprüfen.

6.1.1.10 Schmale Zweirichtungsfahrbahnen mit Ausweichstellen

Schmale Zweirichtungsfahrbahnen sind in der Regel zwischen 3,50 m und 4,75 m breit und werden in gering belasteten Erschließungsstraßen angewendet (Tabelle 16).

In der Regel sind bei weniger als 4,00 m Fahrbahnbreite Ausweichstellen erforderlich.

Tabelle 16: Schmale Zweirichtungsfahrbahnen

Anwendungsbereich	Fahrbahnbreite
bei weniger als 30 Lkw/h (Abschnittlänge von 50 m – 100 m)	4,75 m (bei beengten Verhältnissen bis 4,50 m)
bei weniger als 70 Kfz/h, geringem Lkw-Verkehr (Abschnittlänge ca. 50 m)	3,50 m (in Ausnahmefällen bis 3,00 m)

Die angestrebte Geschwindigkeit ist maximal 30 km/h. Sie kann weniger als 20 km/h betragen.

6.1.1.11 Fahrgassen in Mischflächen

Im Prinzip steht in Mischflächen allen Verkehrsteilnehmern der gesamte Straßenraum zur Verfügung. Aus Sicherheitsgründen sollen zum Schutz der Fußgänger – insbesondere vor Hauseingängen und entlang von Gebäuden, die unmittelbar an den Straßenraum angrenzen – Flächen vorhanden sein, die für Kraftfahrzeuge nicht befahrbar sind. Daher sollen die Fahrgassen und überwiegend als Gehflächen genutzten Bereiche in der Regel durch unterschiedliche Oberflächen (Material, Struktur, Farbe) gekennzeichnet werden. Die Fahrgassen in Mischflächen sind in der Regel 3,00 m bis 4,50 m breit. In Straßen mit Parkdruck müssen die Parkstände baulich so angelegt werden, dass die vorgesehene Parkstandsanordnung eingehalten wird. Zur Dämpfung der Fahrgeschwindigkeit (siehe Abschnitt 6.2) sollten Fahrgassen höchstens über eine Länge von etwa 50 m gleichförmig bzw. gradlinig verlaufen. Anzustreben ist die Schaffung städtebaulich begründbarer Raumfolgen mit ähnlicher Ausdehnung.

6.1.2 Bauliche Elemente zur Verkehrsführung

6.1.2.1 Stichstraßen

Stichstraßen sind geeignet, gebietsfremden Kraftfahrzeugverkehr fernzuhalten und Erschließungsaufwand zu minimieren.

Das Ende einer Stichstraße sollte als Wendeanlage (siehe Abschnitt 6.1.2.2) gestaltet werden. Für die erforderlichen Wendeflächen können auch Grundstückszufahrten und Gehwegüberfahrten mitbenutzt werden.

Das Ende von Stichstraßen soll von Radfahrern und bei entsprechender baulicher Ausführung der Überfahrt gegebenenfalls auch von Versorgungs-, Straßenunterhaltungs- und Notdienstfahrzeugen überfahren werden können.

Das Ende der Stichstraße kann mit vertikalen Elementen (z. B. Bäumen) kombiniert werden. Es muss durch entsprechende Beleuchtung auch bei Dunkelheit eindeutig erkennbar sein.

Wendeanlagen können in Plätze einbezogen werden oder zu Platzbildungen führen, die neben der verkehrstechnischen Aufgabe auch wichtige städtebauliche und straßenraumgestalterische Funktionen, wie Aufenthalt und Kinderspiel erfüllen. Wendeanlagen müssen daher neben den fahrgeometrischen Erfordernissen (Bilder 55 bis 61) in der Regel auch städtebaulichen Anforderungen genügen. Kleinere Grünflächen und Bäume können die Fahrbahn-/Fahrgassenführung und die Platzfunktion verdeutlichen.

6.1.2.2 Wendeanlagen

Wendeanlagen werden am Ende von Stichstraßen und Stichwegen bzw. an Stichstraßensperren angelegt, wenn Gehwegüberfahrten oder Garagenflächen für Wendevorgänge nicht mitbenutzt werden können.

Wendeanlagen an Mischflächen und in Verbindung mit Teilaufpflasterungen werden nicht durch Borde begrenzt.

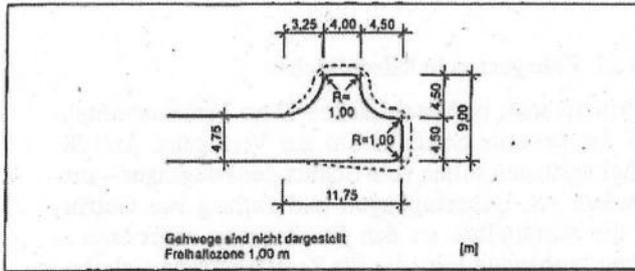


Bild 55: Flächenbedarf für einen Wendehammer für Pkw

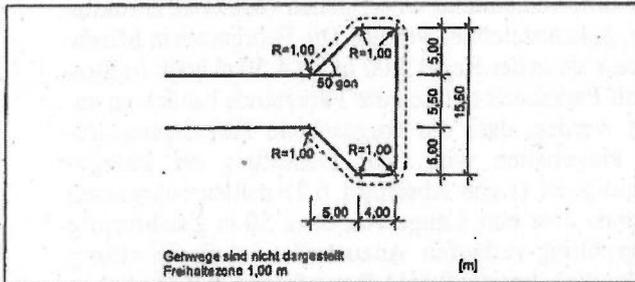


Bild 56: Flächenbedarf für einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge (2-achsiges Müllfahrzeug)

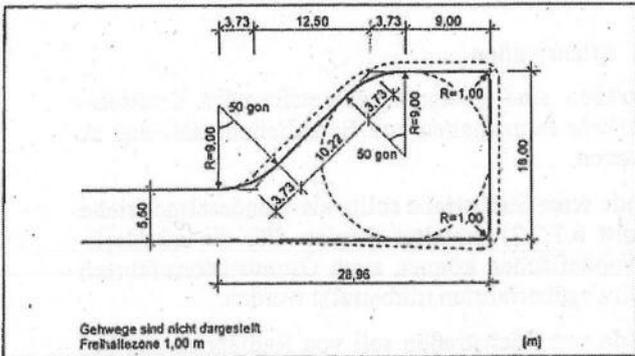


Bild 57: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug

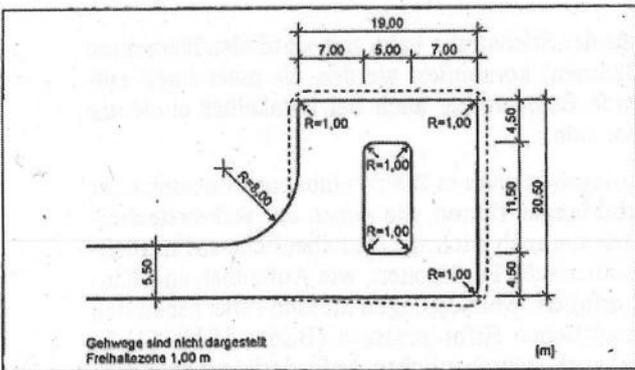


Bild 58: Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug

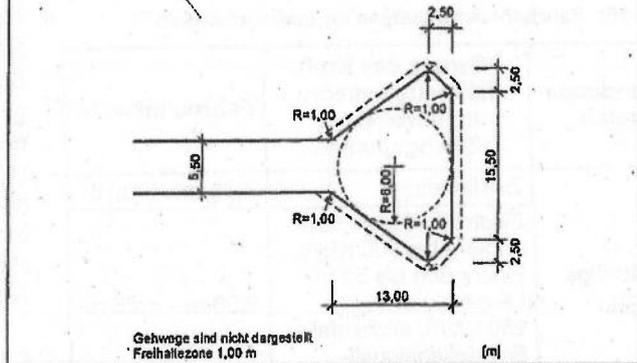
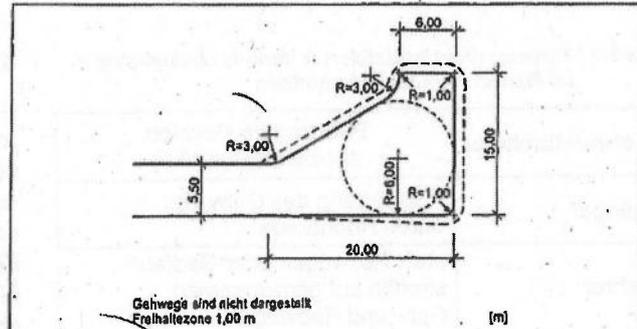


Bild 59: Flächenbedarf für einen einseitigen und zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug)

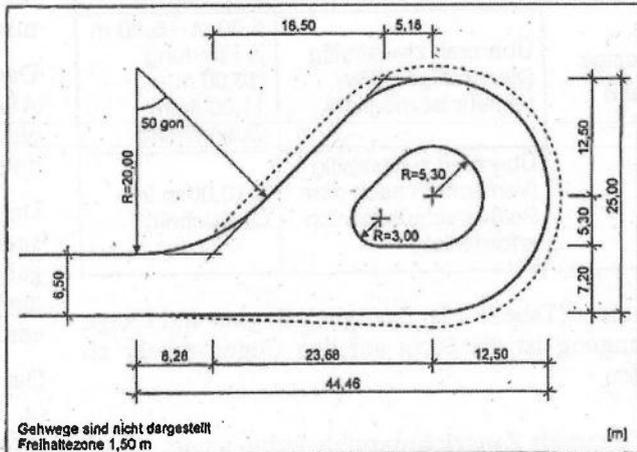


Bild 60: Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge

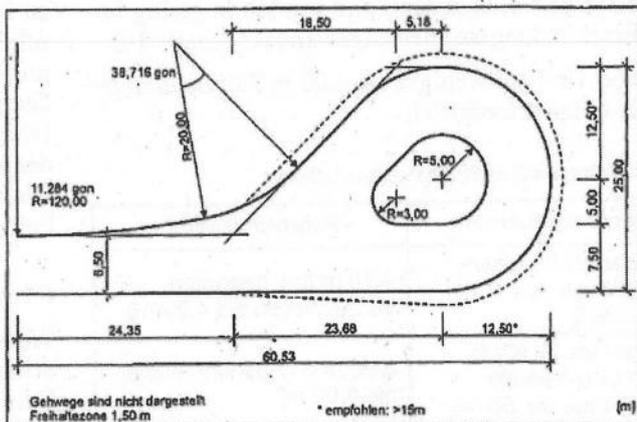


Bild 61: Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Gelenkbusse

Tabelle 17: Abmessungen für Wendekreisradien (Auswahl)

Bemessungsfahrzeug	Länge	Äußerer Wendekreisradius ^{*)}
Pkw	4,74 m	5,85 m
Lieferwagen	6,89 m	7,35 m
Großer Lkw (3-achsig)	10,10 m	10,05 m
Lastzug	18,71 m	10,30 m
Reise-, Linienbus	12,00 m	10,50 m
Müllfahrzeuge		
2-achsig	9,03 m	9,40 m
3-achsig	9,90 m	10,25 m
3-achsig ^{**)}	9,95 m	8,60 m

^{*)} An den Außenseiten von Wendeanlagen sollen Freihaltezonen von 1,00 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen werden.
^{**)} mit Nachlaufachse

Es ist lediglich sicherzustellen, dass eine entsprechende Fläche (einschließlich der Freihaltezonen) zum Wenden zur Verfügung steht. Zur Verhinderung widerrechtlichen Parkens im Bereich der Wendeanlage kann es zweckmäßig sein, Parkstände in geeigneter Form anzuordnen.

Wendeanlagen sollen aus lenktechnischen Gründen asymmetrisch linksseitig angeordnet werden. Aus Sicherheitsgründen sollte das Wenden für das Bemessungsfahrzeug ohne Zurücksetzen möglich sein. Für die verschiedenen Bemessungsfahrzeuge sind die notwendigen äußeren Wendekreisradien der Tabelle 17 zu entnehmen. Kommen andere Fahrzeuge zum Einsatz, so sind die entsprechenden Schleppkurven zu Grunde zu legen.

Die bauliche Gestaltung von Wendeanlagen kann in Form von Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife erfolgen (Bilder 55 bis 61). Wendeanlagen nach Bild 60 können auch von den größten nach StVZO zugelassenen Fahrzeugen befahren werden.

Wendehämmer erfordern Rangiermanöver und sind daher – zumindest bei regelmäßigem Lkw-Verkehr – aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Emissionsbelastung ungünstiger als Wendekreise und Wendeschleifen, die in einem Zug befahren werden können.

Können für bestimmte regelmäßig verkehrende Fahrzeuge keine Wendeanlagen geschaffen werden, so sollen Durchfahrten (z. B. mit Steck- oder Senkpfosten) ermöglicht werden.

6.1.2.3 Schleifenstraßen

Schleifenstraßen werden geplant oder nachträglich angelegt, um gebietsfremden Kraftfahrzeugverkehr fernzuhalten.

Die nachträgliche Herausbildung von Schleifenstraßen im Erschließungsstraßennetz erfordert die Anlage von Diagonalsperren, die für Radfahrer durchfahrbar ausgebildet werden (Bild 62).

Diagonalsperren sollen bei Anwendung von Borden gerade noch ausreichende Fahrbahnbreiten für das Bemessungsfahrzeug belassen, gegebenenfalls unter Mitbenut-

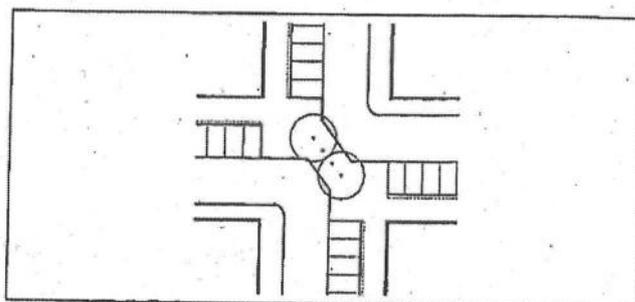


Bild 62: Beispiel für Diagonalsperre mit Überfahrt für Radfahrer, Notdienst- und Versorgungsfahrzeuge (Prinzipiskizze)

zung des Gegenfahrstreifens. Es empfiehlt sich, die diagonale Aufpflasterung als günstige Überquerungsstelle und zur Unterbringung von Bepflanzung breiter als 1,50 m auszuführen.

6.1.2.4 Einbahnstraßen

Einbahnstraßen werden zur gezielten Hin- und Wegführung des Kraftfahrzeugverkehrs, zur Beeinflussung der Verteilung der Verkehrsbelastungen auf unterschiedliche Straßen sowie zur Gewinnung von Flächen für andere Nutzungsansprüche zu Lasten der Fahrbahnfläche eingesetzt. Mögliche Auswirkungen auf die Geschwindigkeiten sind zu beachten.

Zur Abmessung der Querschnitte vgl. Abschnitt 6.1.1.6.

Radverkehr in Gegenrichtung kann in Erschließungsstraßen zur Vermeidung von Umwegen und Schaffung attraktiver Radverkehrsverbindungen abseits von Hauptverkehrsstraßen unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden (Abschnitt 6.1.7.6).

6.1.2.5 Abbiegeverbote

Abbiegeverbote dienen der Lenkung von Kraftfahrzeugverkehrsströmen in Knotenpunkten zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Verkehrsqualität im Kraftfahrzeugverkehr und ÖPNV. Sie werden durch Verkehrszeichen angeordnet und sollten durch entsprechende bauliche Gestaltung, z. B. durch enge Radien unterstützt werden. Es sollte geprüft werden, ob und wie der Radverkehr von den Abbiegeverböten ausgenommen werden kann.

6.1.3 Borde und Rinnen

Die Trennung der Fahrbahn von den Seitenräumen muss deutlich erkennbar sein. Dies ist grundsätzlich mit Bordden, Bordrinnen und Muldenrinnen erreichbar.

6.1.3.1 Borde

Die Auswirkungen der Bordhöhe auf die Barrierefreiheit ist zu beachten (vgl. Abschnitte 4.7 und 6.1.6.2). Als Borde kommen hohe, halboho und niedrige Borde in Frage³⁷⁾ (Tabelle 18).

³⁷⁾ Besondere Borde an Haltestellen siehe Abschnitte 6.1.10.7 und 6.1.10.8.

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Hoffmann, Manuela (RPK) <Manuela.Hoffmann@rpk.bwl.de>
Gesendet: Mittwoch, 18. August 2021 11:25
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: Durchführung vorbereitender Untersuchungen in der Stadt Gernsbach
Anlagen: fisHwrm_210818_111049_23395.pdf

Sehr geehrte Frau Vohl,

das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2, nimmt in seiner Funktion als Landesbetrieb Gewässer, d. h. als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast an den Gewässern I. Ordnung des Landes Baden-Württemberg, wie folgt Stellung:

Wir gehen davon aus, dass es bei der Altstadtsanierung um Gebäude- und Straßensanierungen geht. Daher ist das Gewässer „Murg“ grundsätzlich nicht betroffen.

Wir möchten an dieser Stelle aber anregen, bei Maßnahmen im Gebiet den Hochwasserschutz im Blick zu haben und ggf. auch direkt an den Objekten zu verbessern, um diese langfristig zu erhalten.

Ein Ausschnitt aus den Hochwassergefahrenkarten ist beigelegt. Sie sehen in blau die hochwassergefährdeten Bereiche.

Wir bitten bei eventueller Planungen am Ufer der Murg (Sanierung von Ufermauern, Hochwasserschutzmaßnahmen etc.) erneut gehört zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

Manuela Hoffmann

Manuela Hoffmann

Regierungspräsidium Karlsruhe

Referat 53.1

Gewässer I. Ordnung, Hochwasserschutz und Gewässerökologie, Planung und Bau

Markgrafenstr. 46

76133 Karlsruhe

Telefon: 0721 / 926-7682

Email: Manuela.Hoffmann@rpk.bwl.de

Internet: www.rp-karlsruhe.de

Nicht jede E-Mail muss ausgedruckt werden!

Wer Papier spart, trägt zum Natur- und Klimaschutz bei.



Maßstab 1:4000

Datum: 18.08.2021

Hochwassergefahrenkarte Überflutungsflächen bei HQ10, 50, 100, extrem (HWGK Typ 2)

— Vorhandene HWGK-Daten

••• HWGK-Daten in Bearbeitung

Die Hochwassergefahrenkarten an diesen Gewässern sind derzeit in Bearbeitung. Der aktuelle Stand der Bearbeitung und damit das USG kann beim Landratsamt oder der Kommune eingesehen werden.

HWGK Gewässerabschnitt

— berechnet — verdolt — nicht berechnet

— Sonstige AWGN Gewässer (nicht berechnet)

■ HQ10

■ HQ50

■ HQ100

■ HQExtrem

● Brücke eingestaut bei HQ100

● Brücke nicht eingestaut bei HQ100

■ Hochwasserrückhaltebecken und Talsperre

■ Hochwasserschutzeinrichtung

■ mobile HW.-

■ Schutzeinrichtung

— Anschlaglinie HQ100

..... Anschlaglinie HQExtrem

■ Geschützter Bereich bei HQ100

Allgemein

eigene

A

B

C

D

E

eigene

A

B

C

D

E

Meldungen zur Plausibilisierung

Neu angelegt und zu prüfen

Wird bei Fortschreibung eingearbeitet

Wird eingearbeitet

Kein Handlungsbedarf

Eingearbeitet und geprüft

Mögliche Änderungen / Fortschreibungen

Meldung neu angelegt und in Prüfung

Meldung in Bearbeitung

Meldung eingearbeitet und geprüft

Meldung geprüft, keine Einarbeitung erforderlich

Informative Meldung

andere

A

B

C

D

E

andere

A

B

C

D

E

--- Gemarkung

--- Gemeinde

--- Kreis

Rechtskräftige Überschwemmungsgebiete

■ Festgesetzt durch Rechtsverordnung oder veröffentlicht durch Auslegung

■ HQ100-Gebiet (HWGK)

Impressum

- > Auftraggeber: Stadt Gernsbach
Vertreten durch Herrn Bürgermeister
Julian Christ
Igelbachstraße 11, 76593 Gernsbach

- > Auftragnehmer: die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

- > Bearbeitung: Dr. Frank Friesecke
Dipl.-Ing. (FH) Stephanie Witulski
Erika Hasert
Leila El-Gonemy

- > Veröffentlichung: November 2021

Redaktionelle Anmerkung

Aus sprachlich-stilistischen Gründen wird im Folgenden bei Personenbezeichnungen auf die Ergänzung der weiblichen Form verzichtet. Soweit nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, sind mit der männlichen Form alle Geschlechter gemeint.

Verantwortlich für den Inhalt ist die
STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart | info@steg.de

Verantwortlich durch die Geschäftsführung Thomas Bleier | Artur Maier
Verantwortlich im Sinne des Presserechts Thomas Bleier | Artur Maier

Steuer-Nr. 99126/02086 USt-IdNr. DE147865503
Handelsregister Stuttgart B2552 Berufsaufsichtsbehörde Stadt Stuttgart
Berufskammer Industrie- und Handelskammer Stuttgart

Soweit möglich, werden im Text geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Ansonsten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Falls nicht ausdrücklich angegeben, beziehen sich also alle Aussagen auf Personen jedweden Geschlechts.
Soweit keine andere Quelle angegeben wurde, sind alle Abbildungen und Fotos Eigentum der STEG Stadtentwicklung GmbH.

Unsere Standorte

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stuttgart

Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart
T 0711 21068 0 | F 0711 21068 112

Heilbronn

Bahnhofstraße 7 | 74072 Heilbronn
T 07131 9640 0 | F 07131 9640 40

Freiburg

Kartäuserstraße 51a | 79102 Freiberg im Breisgau
T 0761 2928137 0 | F 0761 2928137 20

Dresden

Bodenbacher Straße 97 | 01277 Dresden
T 0351 25518 0 | F 0351 25518 55

Glauchau

Quergasse 3 | 08371 Glauchau
T 03763 4400 30 | F 03763 4400 39