



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Stadt Freudenstadt und Gemeinde Baiersbronn Christophstal und Friedrichstal

Ergebnisbericht: Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

Stadt Freudenstadt und Gemeinde Baiersbronn

Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

„Christophstal“ und „Friedrichstal“

Auftraggeber:

Stadt Freudenstadt
Baurechts- und Ordnungsamt
Marktplatz 64
72250 Freudenstadt

Gemeinde Baiersbronn
Oberdorfstraße 46
72270 Baiersbronn

Auftragnehmer:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12 - 14
71638 Ludwigsburg
☎ 07141 16-757333

Bearbeitung:

Norina Flietel
(Projektleiterin)

Isabell Rühl
(Projektleiterin)

Bearbeitungszeitraum

Januar bis September 2019

Gleichstellung von Frau und Mann

Wir sind bemüht, so weit wie möglich geschlechtsneutrale Formulierungen zu verwenden. Wo uns dies nicht gelingt, haben wir zur besseren und schnelleren Lesbarkeit des Textes die männliche Form verwendet. Natürlich gilt in allen Fällen jeweils die weibliche und männliche Form. Wir bitten hierfür um Ihr Verständnis

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	1
2	DIE KOMMUNEN UND UNTERSUCHUNGSGBIETE	4
2.1	Stadt Freudenstadt	4
2.1.1	Lage im Raum	4
2.1.2	Übergeordnete Planungen	5
2.1.3	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	7
2.2	Gemeinde Baiersbronn	10
2.2.1	Lage im Raum	10
2.2.2	Übergeordnete Planungen	10
2.2.3	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	10
3	BESTANDSAUFNAHME	11
3.1	Historische Entwicklung des Christophstals	11
3.2	Christophstal (Stadt Freudenstadt)	12
3.2.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	12
3.2.2	Bevölkerung	15
3.2.3	Energetische Potenziale	16
3.2.4	Bausubstanz	17
3.2.5	Nutzung	26
3.3	Friedrichstal (Gemeinde Baiersbronn)	29
3.3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	29
3.3.2	Bevölkerung	29
3.3.3	Energetische Potenziale	29
3.3.4	Bausubstanz	29
3.3.5	Nutzung	29
4	BÜRGERBETEILIGUNG	30
4.1	Auftaktveranstaltung	30
4.2	Bürgerwerkstätten	35
4.2.1	Bürgerwerkstatt I: Christophstal	35
4.2.2	Bürgerwerkstatt II: Friedrichstal	38
4.3	Christophstal	39
4.3.1	Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern	39
4.3.2	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	39
4.3.3	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	42
4.3.4	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	43
4.3.5	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	44
4.4	Friedrichstal	45
4.4.1	Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern	45

4.4.2	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	45
4.4.3	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	45
4.4.4	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	45
4.4.5	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	45
5	ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	46
5.1	Christophstal	46
5.2	Friedrichstal	50
6	BESTANDSANALYSE	51
6.1	Christophstal	51
6.1.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	51
6.1.2	Substanzmängel und Leerstände	52
6.1.3	Wohnungsbedarf	52
6.1.4	Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung	53
6.1.5	Störende und ortsfremde Gestaltung	54
6.1.6	Defizite im öffentlichen Raum	54
6.1.7	Verkehr	55
6.1.8	Freiraumgestaltung und Zugänglichkeit des Forbachs	56
6.1.9	Soziale und kulturelle Infrastruktur	56
6.2	Friedrichstal	59
6.2.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	59
6.2.2	Substanzmängel und Leerstände	59
6.2.3	Wohnungsbedarf	59
6.2.4	Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung	59
6.2.5	Störende und ortsfremde Gestaltung	59
6.2.6	Defizite im öffentlichen Raum	59
6.2.7	Verkehr	59
6.2.8	Soziale und kulturelle Infrastruktur	59
7	GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	60
7.1	Christophstal	60
7.2	Friedrichstal	64
8	MAßNAHMENPROGRAMM	65
8.1	Christophstal	65
8.1.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	65
8.1.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	65
8.2	Friedrichstal	66
8.2.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	66
8.2.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	66
9	SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH FÜR DIE UNTERSUCHUNGSGEBIETE „CHRISTOPHSTAL“ UND „FRIEDRICHSTAL“	67

10	EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG	69
10.1	Christophstal	69
10.1.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	69
10.1.2	Durchführungsfrist	72
10.1.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	72
10.2	Friedrichstal	80
10.2.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	80
10.2.2	Durchführungsfrist	80
10.2.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	80
11	VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	81
11.1	Christophstal	81
11.2	Friedrichstal	83
12	EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF FÜR DIE GEPLANTEN SANIERUNGSGEBIETE „CHRISTOPHSTAL“ UND „FRIEDRICHSTAL“	84
13	ANHANG	85

VERZEICHNIS – TABELLEN

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen	2
Tabelle 2: Zeitplan des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts	7
Tabelle 3: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse	12
Tabelle 4: Altersstruktur der Bewohner	15
Tabelle 5: Zustand der Gebäude	18
Tabelle 6: Flächennutzung	27
Tabelle 7: Gebäudenutzung	27
Tabelle 8: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse	29
Tabelle 9: Altersstruktur der Bewohner	29
Tabelle 10: Zustand der Gebäude	29
Tabelle 11: Flächennutzung	29
Tabelle 12: Gebäudenutzung	29
Tabelle 13: Übersicht SWOT-Analyse „Christophstal“	32
Tabelle 14: Übersicht SWOT-Analyse „Friedrichstal“	33
Tabelle 15: Beeinträchtigungen des Grundstückes	40
Tabelle 16: Störfaktoren im Gebiet	41
Tabelle 17: Verbundenheit mit dem Wohnquartier	42
Tabelle 18: Durchschnittliches Gebäudealter	42
Tabelle 19: Mitwirkungsbereitschaft	44
Tabelle 20: Geplante Maßnahmen	45
Tabelle 21: Beeinträchtigungen des Grundstückes	45
Tabelle 22: Störfaktoren im Gebiet	45
Tabelle 23: Verbundenheit mit dem Wohnquartier	45
Tabelle 24: Durchschnittliches Gebäudealter	45
Tabelle 25: Mitwirkungsbereitschaft	45
Tabelle 26: Geplante Maßnahmen	45
Tabelle 27: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen	61
Tabelle 28: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen	64

VERZEICHNIS – PLÄNE

Plan 1a: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Christophstal“	9
Plan 2b: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Friedrichstal“	10
Plan 3a: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse „Christophstal“	14
Plan 4a: Gebäudezustand „Christophstal“	19
Plan 5a: Nutzung „Christophstal“	28
Plan 6b: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse „Friedrichstal“	29
Plan 7b: Gebäudezustand „Friedrichstal“	29
Plan 8b: Nutzung „Friedrichstal“	29
Plan 9a: Mängel und Konflikte „Christophstal“	58
Plan 10b: Mängel und Konflikte „Friedrichstal“	59
Plan 11a: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Christophstal“	63
Plan 12b: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Friedrichstal“	64
Plan 13b: Wichtige kommunale Maßnahmen „Friedrichstal“	66
Plan 14a: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Christophstal“	71
Plan 15b: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Friedrichstal“	80

VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage im Raum	4
Abbildung 2: Flächennutzungsplan	5
Abbildung 3: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune	8

Abbildung 4: Lage im Raum	10
Abbildung 5: Flächennutzungsplan.....	10
Abbildung 6: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune	10
Abbildung 7: Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bis 2035 in Freudenstadt	16
Abbildung 8: Christophstraße 8	20
Abbildung 9: Christophstraße 29	20
Abbildung 10: Christophstraße 29	20
Abbildung 11: Talstraße 29	21
Abbildung 12: Talstraße 29	21
Abbildung 13: Talstraße 66	21
Abbildung 14: Talstraße 67	21
Abbildung 15: Talstraße 67	21
Abbildung 16: Talstraße 69, 71 und 73.....	22
Abbildung 17: Talstraße 71	22
Abbildung 18: Talstraße 73	22
Abbildung 19: Talstraße 81	22
Abbildung 20: Talstraße 83	23
Abbildung 21: Talstraße 83	23
Abbildung 22: Talstraße 231.....	23
Abbildung 23: Talstraße 154, 156.....	24
Abbildung 24: Talstraße 250.....	24
Abbildung 25: Kulturdenkmale gemäß DSchG	25
Abbildung 26: Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bis 2035.....	29
Abbildung 27: Freudenstädter Straße 206.....	29
Abbildung 28: Freudenstädter Straße 206.....	29
Abbildung 29: Am Sensenhammer 10	29
Abbildung 30: Am Sensenhammer 10	29
Abbildung 31: Am Sensenhammer 14	29
Abbildung 32: Am Sensenhammer 15	29
Abbildung 33: Wilhelm-Heusel-Straße 9.....	29
Abbildung 34: Wilhelm-Heusel-Straße 11.....	29
Abbildung 35: Wilhelm-Heusel-Straße 15.....	29
Abbildung 36: Wilhelm-Heusel-Straße 17.....	29
Abbildung 37: Wilhelm-Heusel-Straße 18.....	29
Abbildung 38: Wilhelm-Heusel-Straße 20.....	29
Abbildung 39: Wilhelm-Heusel-Straße 26.....	29
Abbildung 40: Wilhelm-Heusel-Straße 24.....	29
Abbildung 41: Kniebisweg 1	29
Abbildung 42: Pulvermüllerweg 2	29
Abbildung 43: St. Michaelsweg 23.....	29
Abbildung 44: Kniebisweg 9	29
Abbildung 45: Kniebisweg 13	29
Abbildung 46: Kniebisweg 19	29
Abbildung 47: Kniebisweg 21	29
Abbildung 48: Wilhelm-Heusel-Straße 27.....	29
Abbildung 49: Wilhelm-Heusel-Straße 32.....	29
Abbildung 50: Wilhelm-Heusel-Straße 33.....	29
Abbildung 51: Wilhelm-Heusel-Straße 4.....	29
Abbildung 52: Freudenstädter Straße 235.....	29
Abbildung 53: Freudenstädter Straße 231.....	29
Abbildung 54: Freudenstädter Straße 212.....	29
Abbildung 55: Freudenstädter Straße 96.....	29
Abbildung 56 Kulturdenkmale gemäß DSchG	29
Abbildung 57: Kniebisweg 9 (Wohnnutzung)	29
Abbildung 58: Freudenstädter Straße 203 und 205 (Wohnnutzung)	29
Abbildung 59: Wohnnutzung am Reuteweg.....	29

Abbildung 60: Schwerlastverkehr Freudenstädter Straße	29
Abbildung 61: Zugang zur S-Bahn	29
Abbildung 62: S-Bahn-Haltestelle	29
Abbildung 63: Innerörtlicher Sportplatz und Grünfläche	29
Abbildung 64: Fußwegeverbindung zum Sportplatz	29
Abbildung 65: Spielplatz	29
Abbildung 66: St. Michaels-Kirche	29
Abbildung 67: Aufenthaltsbereich an der St. Michaels-Kirche	29
Abbildung 68: Museum „Königshammer“	29
Abbildung 69: Auftaktveranstaltung	30
Abbildung 70: Anregungen der Teilnehmenden (Christophstal)	31
Abbildung 71: Anregungen der Teilnehmenden (Friedrichstal)	31
Abbildung 72: Presseartikel zur Auftaktveranstaltung	34
Abbildung 73: Bürgerwerkstatt in Christophstal	35
Abbildung 74: Bürgerwerkstatt in Christophstal	35
Abbildung 75: Fragen zum Thema 1	36
Abbildung 76: Abfrage zum Thema 1	36
Abbildung 77: Fragen zum Thema 2	36
Abbildung 78: Abfragen zum Thema 2	36
Abbildung 79: Fragen zum Thema 3	37
Abbildung 80: Abfragen zum Thema 3	37
Abbildung 81: Ergebnis des Thema 4	37
Abbildung 82: Vorläufige Sanierungsziele	38
Abbildung 83: Bürgerwerkstatt	38
Abbildung 84: Bürgerwerkstatt	38
Abbildung 85: Bürgerwerkstatt	38
Abbildung 86: Bürgerwerkstatt	38
Abbildung 87: Bürgerwerkstatt	38
Abbildung 88: Bürgerwerkstatt	38
Abbildung 89: Bürgerwerkstatt	38
Abbildung 90: Bürgerwerkstatt	38
Abbildung 91: Bürgerwerkstatt	38
Abbildung 92: Bürgerwerkstatt	38
Abbildung 93: Bürgerwerkstatt	38
Abbildung 94: Bürgerwerkstatt	38
Abbildung 95: Bürgerwerkstatt	38
Abbildung 96: Unternutzung Talstraße 69, 71 und 73	52
Abbildung 97: Leerstand Christophstraße 49	52
Abbildung 98: Leerstand Talstraße 40	52
Abbildung 99: Leerstand Talstraße 139	52
Abbildung 100: Wohnen am Forbach (Talstraße)	53
Abbildung 101: Forellenzucht	53
Abbildung 102: Christophstraße 13	54
Abbildung 103: Talstraße 154	54
Abbildung 104: Engstelle Talstraße	54
Abbildung 105: Durchfahrtsverbot Adlersteige	54
Abbildung 106: Gefahrenstelle Schillerstraße / Talstraße	55
Abbildung 107: Brunnenanlage Talstraße	55
Abbildung 108: Erneuerungsbedarf Talstraße	55
Abbildung 109: Guter Zustand Talstraße	55
Abbildung 110: Forbach	56
Abbildung 111: Forbach	56
Abbildung 112: Spielplatz am Forbach	56
Abbildung 113: Platzmeisterhaus (Talstraße 250)	57
Abbildung 114: Hoher Modernisierungsbedarf (Freudenstädter Straße 206)	59
Abbildung 115: Hoher Modernisierungsbedarf (Wilhelm-Heusel-Straße 17)	59

Abbildung 116: Leerstand (Wilhelm-Heusel-Straße 2)	59
Abbildung 117: Leerstand / Unternutzung (Freudenstädter Straße 210)	59
Abbildung 118: Kniebisweg, schlechter Zustand	59
Abbildung 119: Aufwertungspotenzial Sportplatz (Freudenstädter Straße 210)	59
Abbildung 120: Spielplatz	59
Abbildung 121: Brunnenplatz (Ortsmitte)	59
Abbildung 122: Steile Fußwegeverbindung zur S-Bahnhaltestelle	59
Abbildung 123: Ampelanlage an der S-Bahn-Haltestelle	59
Abbildung 124: Engstelle Am Steigle / Wilhelm-Heusel-Straße	59
Abbildung 125: Engstelle Wilhelm-Heusel-Straße	59
Abbildung 126: Umgebung der S-Bahn-Haltestelle	59
Abbildung 127: Treppenanlage zur S-Bahn-Haltestelle	59
Abbildung 128: Museum Königshammer	59

1 Vorbemerkungen

1.1 Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Stadt Freudenstadt und die Gemeinde Baiersbronn stellen sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzen zur Bewältigung der Aufgaben auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts.

Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden dabei mit vielfältigen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung wurden in den vergangenen Jahren dabei zunehmend differenziert und im Hinblick auf einzelne Problemlagen ausgestaltet. Als übergeordnete Themenstellungen über alle Programme hinweg werden dabei jedoch die Herausforderungen des demografischen Wandels, der Digitalisierung sowie der energetischen Erneuerung der Immobilienbestände gesehen.

Um die Voraussetzungen für die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung zu schaffen, haben die Stadt Freudenstadt und die Gemeinde Baiersbronn die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für die Bereiche „Christophstal“ und „Friedrichstal“ zu erarbeiten.

Nachstehend wird dokumentiert, dass zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB durch Satzung im Untersuchungsgebiet vorliegen.

Die Stadt Freudenstadt und die Gemeinde Baiersbronn richten im Jahr 2025 im Forbachtal, welches den Bereich Christophstal (Freudenstadt) mit dem Ortsteil Friedrichstal (Baiersbronn) verbindet, eine interkommunale Gartenschau aus.

Im Christophstal und in Friedrichstal werden im Rahmen der Vorbereitung der Gartenschau verschiedene Maßnahmen umgesetzt, welche zu einer Aufwertung der Gebiete beitragen werden. Außerdem sollen die Anbindungen der Gebiete an die Kernstadt bzw. den Hauptort Baiersbronn deutlich verbessert werden. In den Gebieten liegen verschiedene städtebauliche Mängel und Missstände vor, wie im Folgenden erläutert wird. Um diese Mängel und Missstände zu beheben, die Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung zu verbessern, die Aufenthaltsqualität zu steigern und den energetischen Zustand der Gebäude zu optimieren, sollen Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Gemeinsam mit der Vorbereitung und Durchführung der Gartenschau sollen Synergieeffekte genutzt werden und eine ganzheitliche Entwicklung der beiden Gebiete angestoßen werden.

1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der WHS aufgrund von Ortsbesichtigungen durchgeführt; die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteile der Gebäudehülle nach Augenschein.

Auf der Grundlage dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Wärmedämmmaßnahmen oder andere Maßnahmen der energetischen Gebäudemodernisierung am Gebäude durchgeführt wurden.

Die weiteren im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Kommunalverwaltungen erfasst.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im laufenden Verfahren auch die vom BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Um die Betroffenen über die Planungen der Stadt Freudenstadt und der Gemeinde Baiersbronn zu informieren, wurde eine Auftaktveranstaltung am 08.02.2019 durchgeführt. Hierzu wurden alle Eigentümer und Bewohner sowie Gewerbetreibende eingeladen.

Im Anschluss wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards befragt und ihre Mitwirkungsbereitschaft ermittelt. Außerdem wurden Schlüsselgespräche mit den Eigentümern von wichtigen Potenzialflächen geführt.

Darüber hinaus wurden auch gebietsbezogene Bürgerwerkstätten durchgeführt. Hier fand jeweils eine Veranstaltung in Christophstal und eine in Friedrichstal statt.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden um Abgabe einer Stellungnahme zu den beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen gebeten.

Somit erfüllen die Verfahrensschritte die Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) zu den vorbereitenden Untersuchungen.

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen

Datum / Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
02.10.2019	Abstimmungstermin mit Vertretern des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg in Freudenstadt
29.01.2019	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Baiersbronn nach § 141 BauGB
01.02.2019	Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen (Baiersbronn)
05.02.2019	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Freudenstadt nach § 141 BauGB
08.02.2019	Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet

08.02.2019	Gemeinsame Auftaktveranstaltung für den Gesamtprozess
15.02.2019	Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen (Freudenstadt)
22.02.2019 bis 22.03.2019	Befragung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und Betriebe)
26.02.2019 bis 28.03.2019	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
März 2019	Schlüsselgespräche
02.04.2019	Bürgerwerkstatt in Friedrichstal
04.04.2019	Bürgerwerkstatt für Christophstal in Freudenstadt
April 2019 bis Juli 2019	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte / Bearbeitung des Ergebnisberichts
30.07.2019	Abstimmungsgespräch in Friedrichstal mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe
Oktober 2019	Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Freudenstadt
Oktober 2019	Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Gemeinde Baiersbronn
Oktober 2019	Einreichung der Neuaufnahmeanträge für die geplanten Sanierungen „Christophstal“ und „Friedrichstal“
Frühjahr 2020	Entscheid über die Neuaufnahmeanträge
Frühjahr / Sommer 2020	Geplante Satzungsbeschlüsse der Gemeinderäte der Stadt Freudenstadt und der Gemeinde Baiersbronn

2 Die Kommunen und Untersuchungsgebiete

2.1 Stadt Freudenstadt

2.1.1 Lage im Raum

Die Große Kreisstadt Freudenstadt, ca. 740 Meter ü. N. N. gelegen, liegt im Landkreis Freudenstadt im Regierungsbezirk Karlsruhe und gehört zur Region Nordschwarzwald.

Freudenstadt hat insgesamt 23.243 Einwohner (Stand 30.06.2018, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019). Neben der Kernstadt gehören die sechs Stadtteile Dietersweiler-Lauterbad, Wittlensweiler, Musbach, Grüntal-Frutenhof, Igelsberg und Kniebis zur Großen Kreisstadt Freudenstadt.

An das überörtliche Straßenverkehrsnetz ist die Kernstadt Freudenstadt über die Bundesstraßen 28, 294 und 462 angebunden. Über den Freudenstädter Stern ist Freudenstadt aus Richtung Karlsruhe und aus Richtung Stuttgart sowie mit der Ortenau-S-Bahn (OSB) aus Richtung Offenburg / Straßburg zu erreichen. Nach Karlsruhe und Stuttgart fahren Stadtbahnen / Züge im Stundentakt.

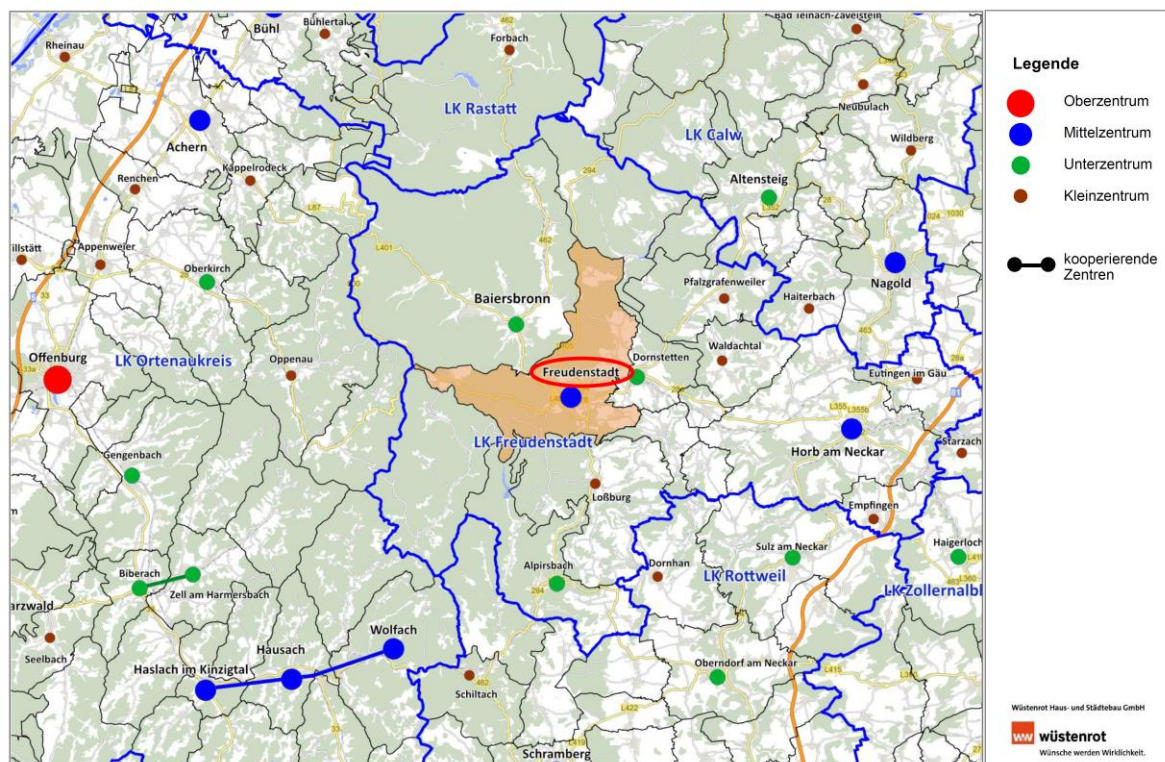


Abbildung 1: Lage im Raum
(Quelle: Kartengrundlage GfKGeomarketing: 2019)

2.1.2 Übergeordnete Planungen

2.1.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

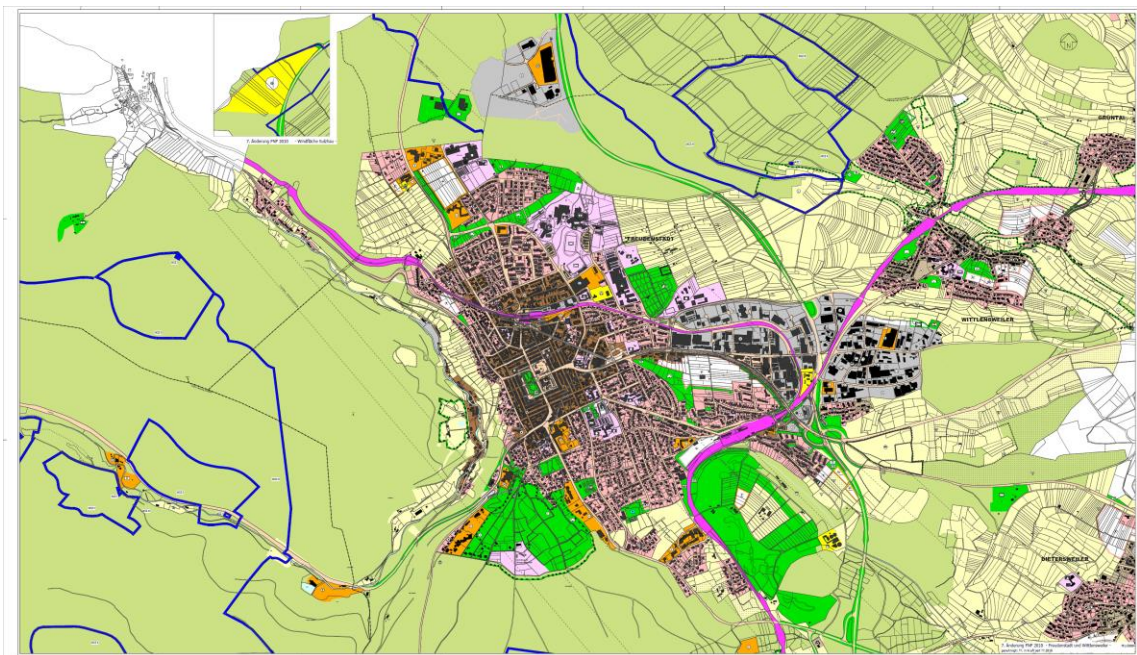
Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Stadt Freudenstadt als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an den Entwicklungsachsen „Haslach im Kinzigtal – Hausach – Wolfach – Freudenstadt – Horb am Neckar – Rottenburg am Neckar“ sowie „Freudenstadt – Gaggenau / Gernsbach“. Die Stadt Freudenstadt ist der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugeordnet, da der Kreis Freudenstadt einen hohen Freiraumanteil aufweist sowie ein Landschaftsbild, welches weitgehend agrarisch und forstwirtschaftlich geprägt ist.

Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen besteht im „Regionalplan 2015 Nordschwarzwald“ eine regionale Entwicklungsachse von „Nagold – Ebhausen – Altensteig – Pfalzgrafenweiler – Dornstetten bis Freudenstadt“, welche für die Stadt Freudenstadt eine verstärkte Siedlungsentwicklung ausweist. Demnach soll die Siedlungstätigkeit entlang der Entwicklungsachsen konzentriert und u. a. in der Kernstadt Freudenstadts sowie in Dietersweiler und Wittlensweiler gestärkt werden.

2.1.2.2 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet „Christophstal“ ist im Flächennutzungsplan 7. Änderung FNP 2010 der Stadt Freudenstadt überwiegend als gemischte Baufläche, kleinere Teile des Untersuchungsgebietes als gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen, dargestellt.

Weitere Darstellungen für das Gebiet betreffen Flächen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts sowie Grünflächen.



A

Abbildung 2: Flächennutzungsplan
(Quelle: Stadt Freudenstadt)

2.1.2.3 Bebauungsplanung

Für das Untersuchungsgebiet existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne; somit gelten für das Untersuchungsgebiet die Vorschriften des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

2.1.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Untersuchungsgebiet „Christophstal“ ist auch Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Freudenstadt aus dem Jahr 2013. Bestandteil dieses Konzeptes ist das im Jahre 2007 entwickelte Leitbild der Stadt Freudenstadt. Demnach versteht sich die Stadt als „Heimliche Hauptstadt des Schwarzwalds“. Weitere Säulen / Handlungsschwerpunkte sind „Stadt für die Menschen“ sowie die „Tourismusstadt“, als auch „Stadt und Unternehmen“ sowie „Die Stadt entwickeln“.

Darüber hinaus ist das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Freudenstadt, am 11.12.2012 vom Gemeinderat verabschiedet, mit dem „energie- und klimapolitischen Leitbild“, Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Des Weiteren existieren Tourismusberichte der Stadt Freudenstadt, welche ebenfalls als Baustein des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes betrachtet werden. Diese geben Aufschluss über die Reiseaktivitäten in der Stadt Freudenstadt und erteilen Auskunft über die Ziele der Stadt zur Verbesserung ihrer Wettbewerbssituation im Segment des Tourismus. Für die Stadt Freudenstadt wurde im Frühjahr 2007 ein Markt- und Standortgutachten erstellt, welches ebenfalls Bestandteil des Entwicklungskonzeptes ist, da Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Freudenstadt enthalten sind. Zudem ist die Thematik des Verkehrs ein wichtiger Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Freudenstadt. Das Einzelhandelskonzept, welches ebenfalls Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist, wird aktuell fortgeschrieben. Die Fertigstellung soll noch im Jahr 2019 erfolgen.

Die Stadt Freudenstadt hat sich im Jahr 2018 dazu entschlossen, das neue gesamtstädtische Entwicklungskonzept „Unser Freudenstadt – mit Strategie in die Zukunft“ zu erarbeiten. Die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts wird im Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg gefördert. Hierzu wurde im Juli 2019 eine Auftaktveranstaltung durchgeführt. Außerdem konnten sich die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen eines Online-Beteiligungstools an der Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts beteiligen und sich auch über den aktuellen Stand informieren.

Tabelle 2: Zeitplan des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts

Datum / Zeitraum	Zeitplan des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts
Februar bis Juli 2019	Vorbereitungsphase
01.07.2019	Auftaktveranstaltung im Stadthaus Freudenstadt
Juli bis August 2019	Durchführung der Online-Beteiligungen „Unser Freudenstadt – Ihre Meinung ist gefragt“ und „Unser Freudenstadt aus der Vogelperspektive“
Oktober 2019	Durchführung der drei Ortschaftsratsklausuren
05.12.2019	Durchführung einer Bürgerwerkstatt im Kongresszentrum Freudenstadt
Februar 2020	Durchführung einer Gemeinderatsklausur
März 2020	Fertigstellungsphase
April 2020	Vorstellung des Konzepts im Rahmen einer öffentlichen Gremiensitzung

Die im vorhandenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Freudenstadt getroffenen Aussagen bzw. entsprechende Zielvorstellungen des neuen, noch abzuschließenden Stadtentwicklungskonzepts, für die künftige Entwicklung der Stadt sind im zukünftigen Sanierungsgebiet besonders zu berücksichtigen.

2.1.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates der Stadt Freudenstadt am 05.02.2019. Dieser Beschluss wurde am 15.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Christophstal gehört zur Kernstadt. Das Untersuchungsgebiet „Christophstal“ erstreckt sich entlang des Forbachs und der Talstraße westlich der Murgtalstraße und der Innenstadt von Freudenstadt. Im Norden grenzt es an die Gemarkung der Gemeinde Baiersbronn.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind in nachfolgender Abbildung und im Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst 34,4 ha.

Christophstal besteht aus den zwei Siedlungsschwerpunkten Nord- und Südchristophstal. Hier ist die Bebauung sehr dicht, während der verbindende Talraum entlang des Forbachs nur locker bebaut ist. Dies resultiert aus der historischen Entwicklung, welche im Kapitel 3.1 noch genauer erläutert wird. Die bebauten Bereiche werden von sind in eine Vielzahl von Grün- und Freiflächen eingebettet.

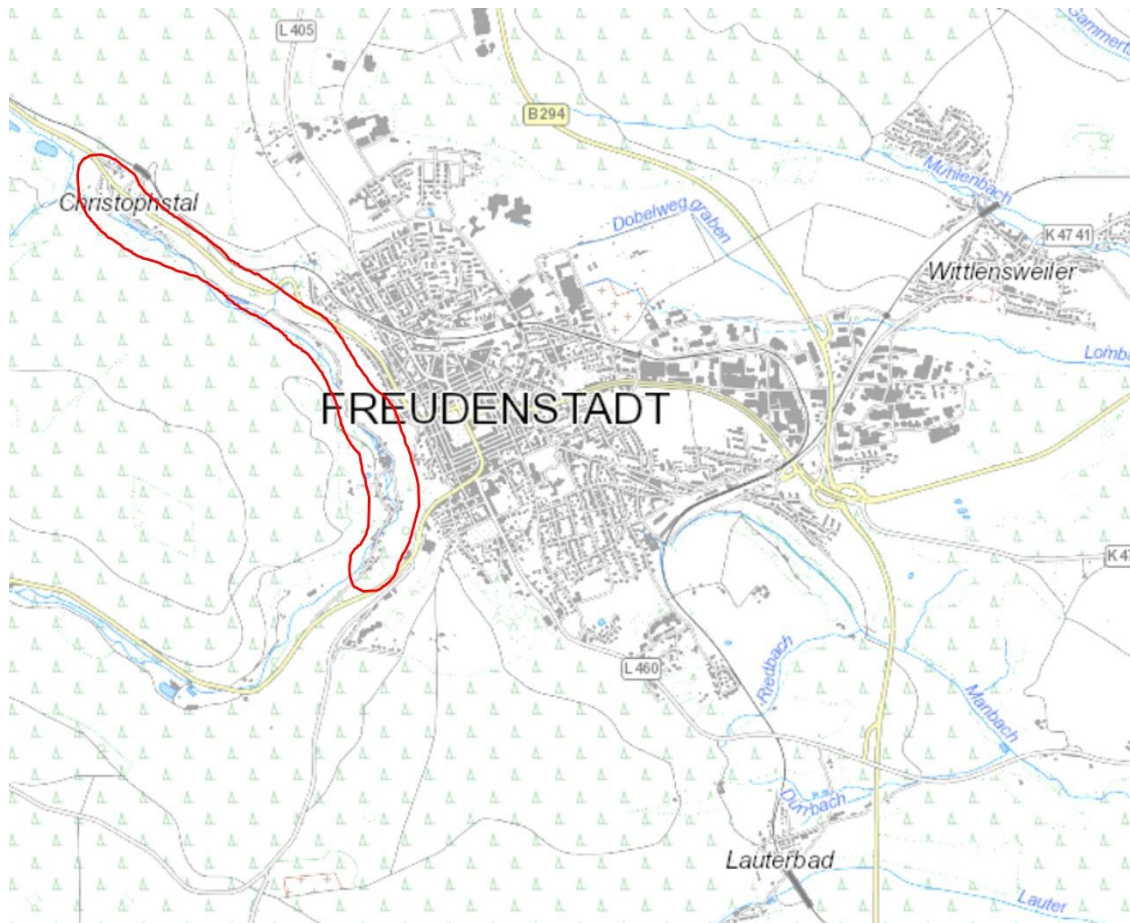
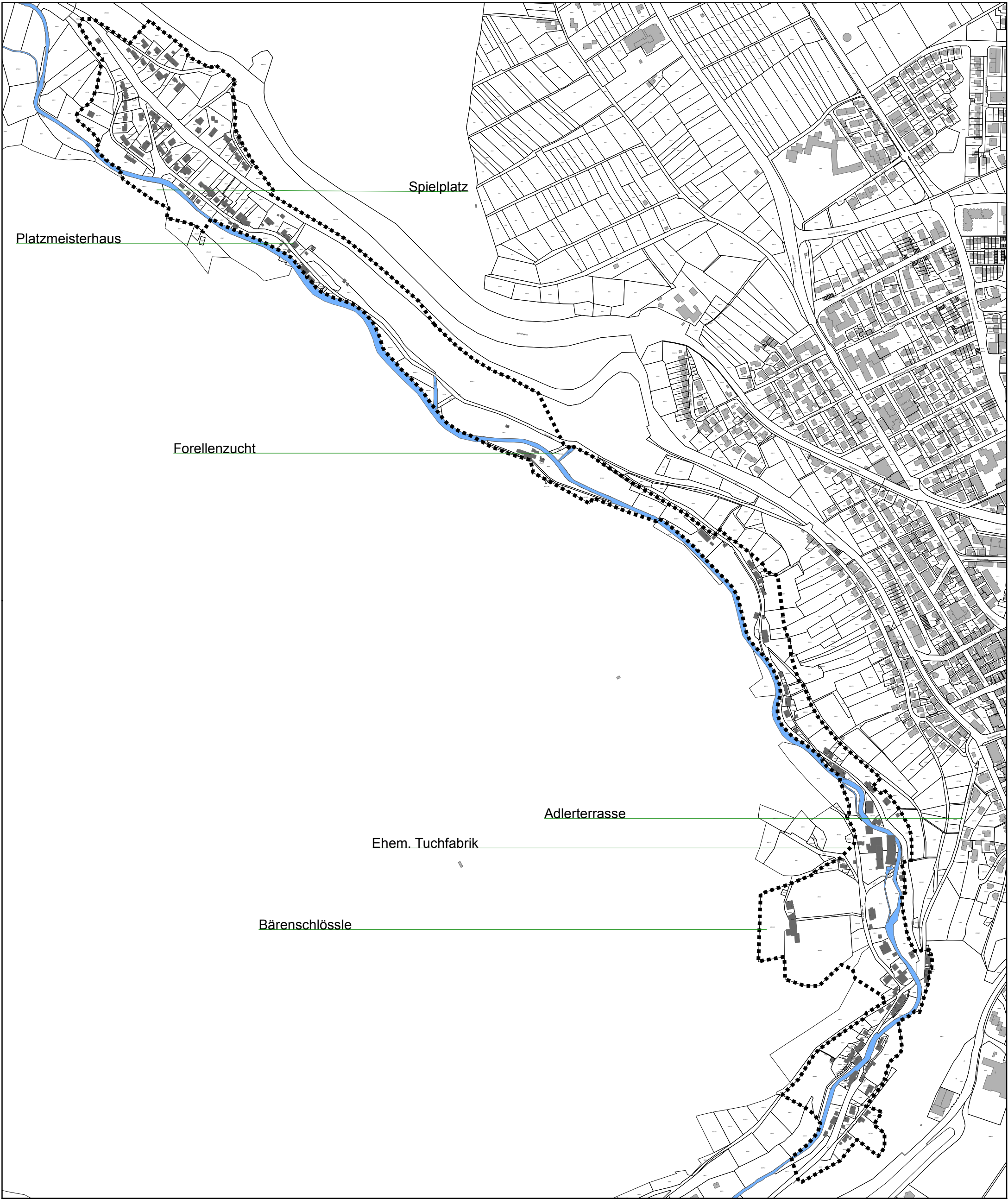


Abbildung 3: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune
(Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg – Umwelt Daten und Karten Online)

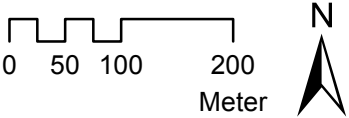


Stadt Freudenstadt

**Vorbereitende Untersuchungen
"Christophstal"**

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

 Gebietsabgrenzung (34,44 ha)



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.

Januar 2019

2.2 Gemeinde Baiersbronn

3 Bestandsaufnahme

3.1 Historische Entwicklung des Christophstals

Das Christophstal ist eines der ältesten Teile Freudenstadts und ist eine Siedlung um das Tal des Forbachs. Bereits im Mittelalter querte eine Straße das Forbachtal und verband Tübingen mit Straßburg.

Bereits im Jahr 1564 wird der St. Christophsstollen abgebaut. Von St. Christophorus, dem Schutzheiligen der Bergleute erhielt auch das Tal seinen Namen. Es wurde Silbererz gefunden, Bergwerke entstanden, die Erze wurden verhüttet und zu Metall weiter verarbeitet.

Im Jahr 1593 werden die ersten „Christophstaler“ aus dem im Tal gewonnenen Silber in Stuttgart geprägt. Im Laufe der Zeit entwickelte sich eine rege Industrietätigkeit, Hammerwerke entstanden und verschwanden wieder, Nachfolgebetriebe entstanden und verschwanden auch wieder.

Die ersten Hinweise auf die neu zu erbauende Bergstadt, die später Freudenstadt genannt wird, werden auf das Jahr 1597 datiert.

Heute ist das Christophstal ein Wohngebiet am Rande der Kernstadt von Freudenstadt. Bergbau und Industrie prägten lange Jahre das Tal, das auch wirtschaftlich eng mit dem angrenzenden Friedrichstal verbunden war.

Christophstal war historisch, entsprechend der vorhandenen Betriebe, in drei Teile gegliedert (entsprechend einer Beschreibung des Oberamtes aus dem Jahr 1858):

- „1. Die erste liegt beim Talwirtshaus. Unterhalb von diesem werden 2 Sägemühlen und dann die Vordere Mühle angegeben. Oberhalb des Wirtshauses liegen die Mittlere Mühle (Haas'sche Mühle), die Hintere Mühle, weiter aufwärts 2 weitere Sägemühlen, dann die Schnakenlochmühle und eine weitere Sägemühle.*
- 2. Die 2. Gruppe beim Forstamtsgebäude (heutiges Gasthaus Bad) umfasst die Woll- und Flachsspinnerei Münster, das Forstamtsgebäude, dann eine Sägemühle, an die eine Schleifmühle angebaut ist (heute ehem. Feilenhauerei Bührle), eine Sägemühle, die Schwerspasmühle Wagner, an der eine Sägemühle angebaut ist (vermutlich Haus Kitzlinger), die Brudermühle (ehemaliger Kupferhammer) und eine Tuchwalke (heutige Walke).*
- 3. Die dritte Gruppe umfasst den Unteren Pfannenhammer, das Platzmeisterhaus mit einem Laborantenhaus und den Wilhelmshammer mit einem Walzwerk.“*

(Quelle: <http://www.christophstal-freudenstadt.de/index.php?id=3>)

Die industrielle Tradition und Struktur des Christophstals ist an vielen Stellen noch heute sichtbar und wird sowohl von den Bewohnern als auch von Gästen hoch geschätzt. Der Erhalt der vorhandenen Zeugnisse früher Industrialisierung und der Strukturen im Christophstal als Wiege der Siedlungstätigkeit in Freudenstadt sind wichtige Ziele.

3.2 Christophstal (Stadt Freudenstadt)

Die Bestandsaufnahme erfolgt unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen.

Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Untersuchungsgebiet die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehenden Unterlagen und prüfbaren Sachverhalte erfasst. Eine weitere, vertiefende Überprüfung erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

3.2.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erhebungen vorliegenden Daten des Liegenschaftskatasters und Grundbuchauszügen.

Im Eigentum der Kommune befinden sich 72 Grundstücke mit insgesamt rund 98.130,34 m². Die Kommune hält dabei, bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke (ohne Verkehrsflächen, Gemeinbedarf usw.), rd. 64.146,63 m² der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet.

Der Anteil der Verkehrsflächen beträgt ca. 13,8 % bezogen auf das Gesamtgebiet.

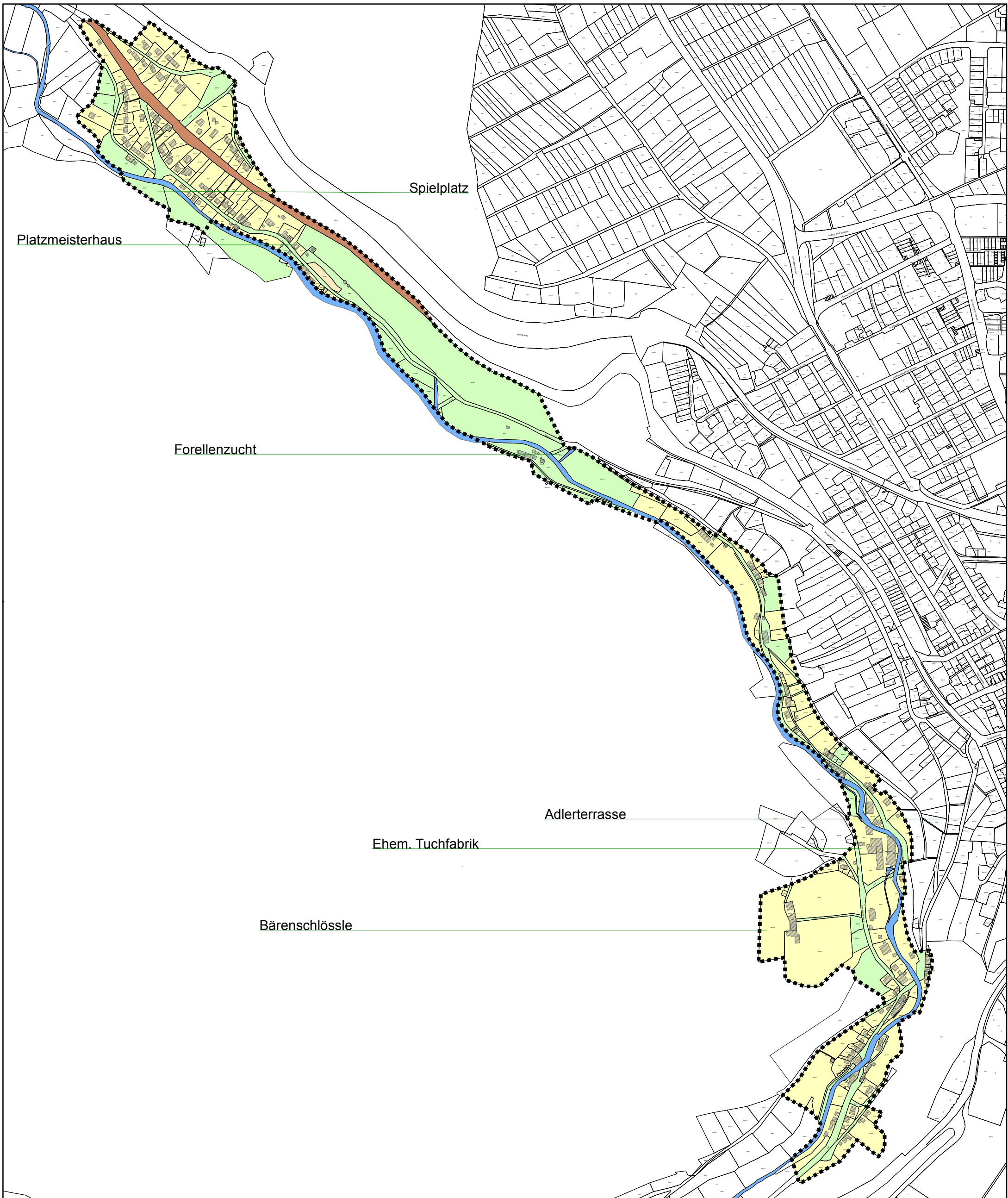
Tabelle 3: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Grundstücke / Eigentümer	Anzahl absolut	Anzahl in %	Fläche in m²	Fläche in %
Verkehrsflächen	40	13,51	48.858	14,43
davon...				
im Eigentum der Stadt Freudenstadt	39	13,17	36.131	10,67
im Eigentum Bund	1	0,34	12.727	3,76
Öffentliche Aufgabenträger (Land)	1	0,34	1.050	0,31
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	255	86,15	288.761	85,26
davon ...				
im Eigentum der Kommune	46	15,54	99.191	29,29
in Privateigentum	209	70,61	189.570	55,97
Gesamt	296	100,00	338.669	100,00

(Quelle: WHS-Erhebungen, März 2019)

Der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (220 Grundstücke = 74,83 %) ist vergleichsweise hoch. Neben den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln i. S. von § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.

Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 3a: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse „Christophstal“.



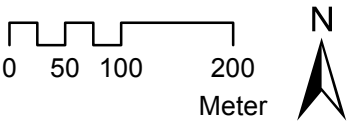
Stadt Freudenstadt

**Vorbereitende Untersuchungen
"Christophstal"**

**Grundstücks- und
Eigentumsverhältnisse**

 Gebietsabgrenzung (34,44 ha)

-  Privat
-  Kommune
-  Land
-  Bund
-  Forbach / Mühlkanal



3.2.2 Bevölkerung

Städtebauliche Strukturen unterliegen dem demografischen Wandel, der u. a. Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen und individuelleren Wohnformen sowie den Bedarf nach einem attraktiven und ansprechenden Wohnumfeld hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung auch die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

Tabelle 4: Altersstruktur der Bewohner

Alter	Kreis Freudenstadt	Stadt Freudenstadt	Alter	Bewohner
	Gesamt / %	Gesamt / %		Gesamt / %
Unter 15	16.464 / 14,02	3.296 / 14,24	Unter 10	18 / 6,98
15 bis 18 Jahre	3.867 / 3,29	733 / 3,17	10 bis 19 Jahre	19 / 7,36
18 bis 25 Jahre	9.547 / 8,13	1.729 / 7,47	20 bis 39 Jahre	50 / 19,38
25 bis 40 Jahre	20.613 / 17,55	4.079 / 17,62		
40 bis 65 Jahre	43.056 / 36,66	8.092 / 34,95	40 bis 64 Jahre	121 / 46,90
über 65 Jahre	23.909 / 20,35	5.221 / 22,55	65 Jahre und älter	50 / 19,38
Gesamt	117.456 / 100 %	23.150 / 100 %	Gesamt	258 / 100 %

(Quelle: Statistisches Landesamt – www.statistik-bw.de, Auswertung WHS, 2019)

Beim Vergleich der Altersstrukturen fällt auf, dass im Untersuchungsgebiet die Jahrgänge (40 bis 64 bzw. über 65 Jahre) stark überrepräsentiert sind. In den nächsten Jahren werden daher vermutlich die Folgen des demographischen Wandels stärker auftreten. Daraus lässt sich schließen, dass auf ein seniorengerechtes Umfeld geachtet werden muss und verstärkt auch private Gebäudemodernisierungen zur Verbesserung der Barrierefreiheit durchgeführt werden sollten.

Außerdem gilt es, das Gebiet vor allem auch für junge Familien attraktiv zu gestalten, damit diese sich verstärkt hier niederlassen, um einem starken Bevölkerungsrückgang entgegen zu wirken.

Das statistische Landesamt berechnet einen Entwicklungskorridor für Städte und Gemeinden. Hier werden eine Hauptvariante sowie ein unterer und ein oberer Rand für die Entwicklung der Bevölkerung bis 2035 prognostiziert. Für die Stadt Freudenstadt wird in der Hauptvariante (22.041 Einwohner) von einer leicht sinkenden Bevölkerungszahl ausgegangen. Der untere Rand (19.2016 Einwohner) geht von einer stärker sinkenden Bevölkerung aus. Der obere Rand (24.260 Einwohner) prognostiziert ein leichtes Bevölkerungswachstum.

Verschiedene weitere Untersuchungen sowie die Zensuskorrektur haben gezeigt, dass die Prognose des Statistischen Landesamts deutlich zu niedrig angesetzt worden sind. Schon im Basisjahr der Prognose lebten ca. 400 bis 500 Personen mehr in Freudenstadt.

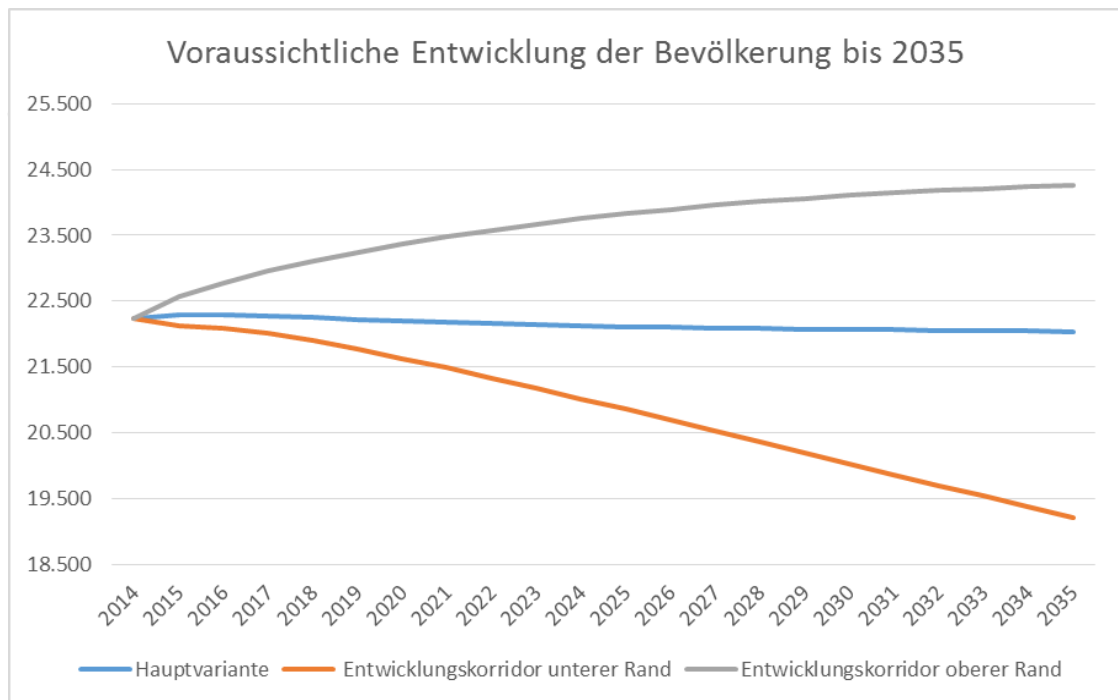


Abbildung 7: Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung bis 2035 in Freudenstadt (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019)

3.2.3 Energetische Potenziale

Der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt hat am 11.12.2012 das integrierte Klimaschutzkonzept verabschiedet. Hauptbestandteile des Konzepts sind der Maßnahmenkatalog, der 10-Jahres-Aktionsplan sowie das energie- und klimapolitische Leitbild der Stadt Freudenstadt. Im Maßnahmenkatalog werden insgesamt 51 Maßnahmen untersucht. Daraus werden 29 Maßnahmen priorisiert und im 10-Jahres-Aktionsplan zusammengefasst.

Wichtige Maßnahmen mit Bezug zum geplanten Sanierungsgebiet „Christophstal“ sind:

- Erhöhung des Anteils der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen für private Haushalte, Industrie und Gewerbe
- Verbesserung der Energieeffizienz von Handel, Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen
- Förderung der energetischen Gebäudesanierungen mit Berücksichtigung natürlicher Baumaterialien

Die Nutzung naturräumlicher Gegebenheiten bzw. die Nutzung vorhandener Ressourcen ist von zunehmender Bedeutung für die Nachhaltigkeit im Sinne der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen. Vorhandene bzw. nutzbare Potenziale vor Ort, die in die Energieversorgung einbezogen werden können, sollten nach Möglichkeit erschlossen bzw. zugänglich gemacht werden.

Die Anteile der erneuerbaren Energien an der Strom- und Wärmeproduktion in der Gesamtstadt Freudenstadt sind im Vergleich zur Bundesrepublik Deutschland und dem Land Baden-Württemberg relativ klein.

Im Zuge der Durchführung der städtebaulichen Erneuerung ist auch eine Prüfung zu möglichen weitergehenden energetischen Konzepten denkbar.

Bei der Nutzung von Sonnenenergie im Untersuchungsgebiet ist nicht nur die Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch Dachneigung, Dachfläche bzw. Fläche eines Areals, etc. für deren Rentabilität relevant. Soweit dies mit denkmalpflegerischen Belangen und den Anforderungen an das Ortsbild vereinbar ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung unterstützt werden. Beachtet werden muss hierbei jedoch, dass es sich bei dem Untersuchungsgebiet „Christophstal“ um ein tief eingeschnittenes Tal handelt, bei welchem die Beschattung durch Bäume im Umfeld problematisch sein kann. Im Jahr 2011 wurde daher ein Offenhaltungskonzept entwickelt, um auch die Beschattung des Tals zu verringern.

Gerade im Vorfeld zur Durchführung umfassender Straßenumgestaltungsmaßnahmen bzw. zu Modernisierungsvorhaben an kommunaler Infrastruktur ist zu prüfen, inwieweit regenerative Energien zur Versorgung eingesetzt werden können. Bei der vorhandenen Siedlungsstruktur sind Nah- oder Fernwärmeversorgungen voraussichtlich nicht wirtschaftlich umsetzbar.

3.2.4 Bausubstanz

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für den Sanierungsbedarf im Quartier einerseits und die Erarbeitung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes andererseits ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz, welche mit den Ergebnissen der Fragebogenaktion abgeglichen wurden.

3.2.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 253 Haupt- und Nebengebäude. Diese wurden in drei Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitärinstallationen und der Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z. B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 5: Zustand der Gebäude

Gebäudezustand	Anzahl absolut	Anzahl in %
sehr gut – gut	27	10,71
mittel – schlecht	85	33,73
sehr schlecht / für Nutzungszwecke ungeeignet	30	11,91
nicht bewertet / nicht einsehbar	110	43,65
Gesamt	252	100,0

(Quelle: WHS-Erhebungen, Februar 2019)

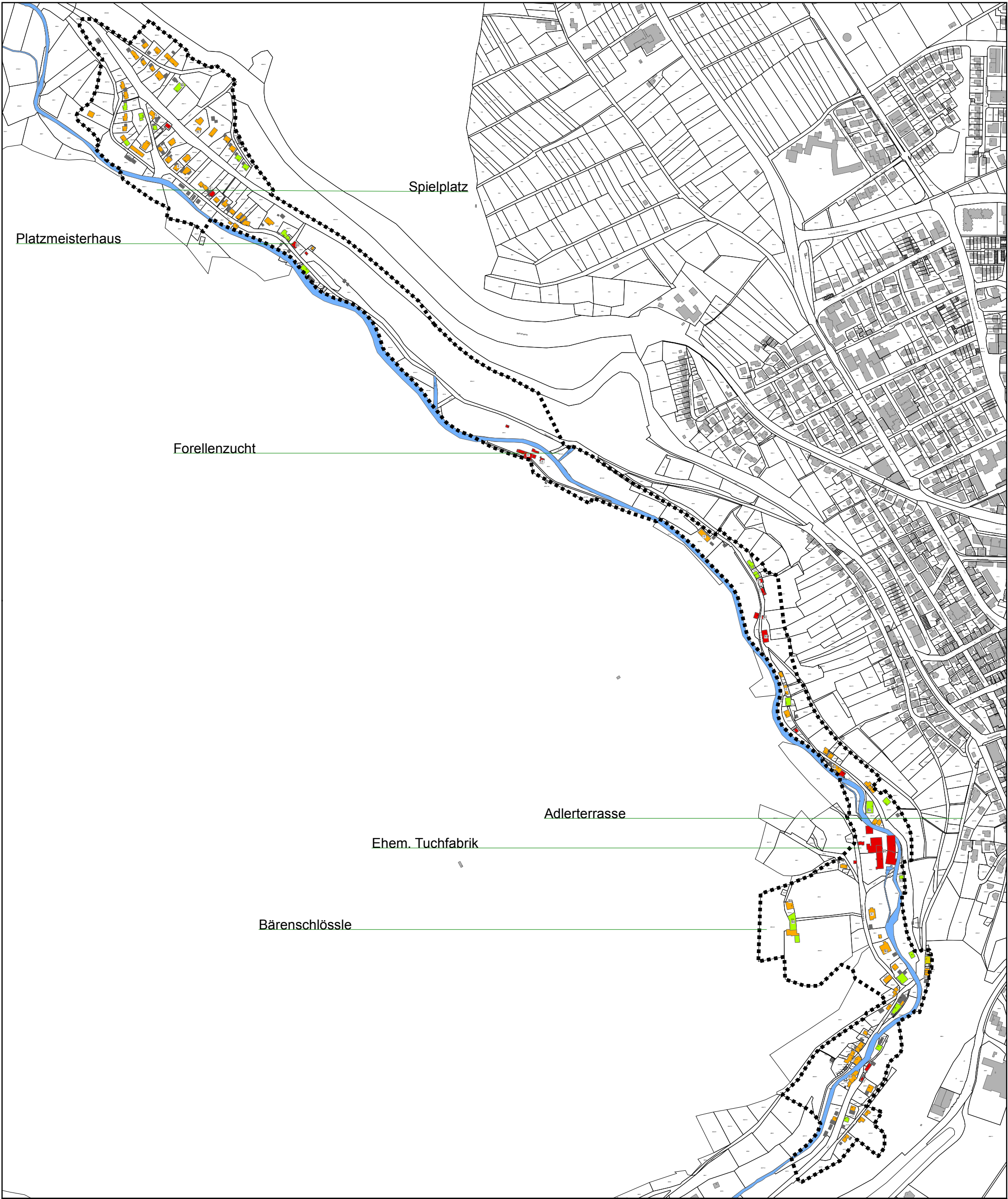
Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem nachfolgenden Plan 4a zu entnehmen.

Der große Anteil von Gebäuden, die nicht bewertet wurden bzw. nicht einsehbar sind, ist auf die große Anzahl von untergeordneten Nebengebäuden zurückzuführen.

Der hohe Anteil der teilweise sehr schlechten Bausubstanz bei den Gebäuden – die Kategorien „mittel - schlecht“ und „sehr schlecht / für Nutzungszwecke ungeeignet“ umfasst insgesamt 45,8 % und erfordert aufwendige Instandsetzungen / Modernisierungen.

Zu berücksichtigen ist, dass rund 40 % der Endenergie in Deutschland für Heizwärme (Raumwärme + Warmwasserbereitung) verbraucht wird. Der überwiegende Teil davon wird von privaten Haushalten – d. h. in Wohngebäuden – verwendet.

Um die energetische Modernisierung von privaten Haushalten weiter voranzutreiben, wird im Rahmen der Sanierungsdurchführung auf konsequente fachliche Beratung der Gebäudeeigentümer geachtet.



Stadt Freudenstadt

**Vorbereitende Untersuchungen
"Christophstal"**

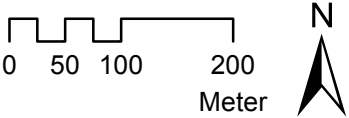
Gebäudezustand

 Gebietsabgrenzung (34,44 ha)

-  Guter Zustand
-  Modernisierungsbedürftiges Gebäude
-  Stark modernisierungsbedürftiges Gebäude
-  Nicht bewertet / nicht einsehbar

Nachrichtlich:

-  Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
-  Erhaltenswertes/Stadtbild prägendes Gebäude



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.

April 2019

3.2.4.2 Denkmalschutz

Nach einer Aufstellung der Kulturdenkmale sind im Untersuchungsgebiet folgende Gebäude mit Denkmaleigenschaft vorhanden, die im Plan „Gebäudezustand“ auch dargestellt sind.

- Kulturdenkmal gem. § 2DSchG
- erhaltenswerte / stadt- / ortsbildprägendes Gebäude

Christophstraße 8 (Flst. 0-2642) – Prüffall

Textilfabrik, ehemalige Seidenfabrik Carl Mez und Söhne, heute Gastronomie und Fitnessstudio, zwei- bis dreigeschossiger Massivbau, Satteldach, Obergeschoss verschalt, 1871 gegründet, 1929 stillgelegt, früher Mühleneinbau zum Maschinenbetrieb



Abbildung 8: Christophstraße 8
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)

Christophstraße 29 (Flst. 0-2633/1, 0-2634/2, 0-2636, 0-2636-1)

„Bärenschlössle“, herrschaftliches Wohnhaus, heute Gaststätte, zweigeschossiger Massivbau mit Staffelgiebel und Dachreiter, profilierte Tür- und Fenstergewände, bezeichnet 1627, damals wohl Umbau für Peter Stein, den herzoglichen Generalfaktor und Münzmeister des Christophtaler Messinghandels, das Gebäude wird bereits 1571 als „Verweshaus“ (Haus des Bergbauverwalters) erwähnt und auf einem Plan im Stadtarchiv Bamberg abgebildet, 1572 als „Berghaus“, später als „Schichtmeisteramtsbehausung“ bezeichnet, 1619/20 wird das Gebäude durch den Herzog an Peter Stein gegeben, ab 1678 dient es als Bauernhof, seit 1968 als Gaststätte genutzt. Zugehörig ist der ältere Teil des Ökonomiebaus, im Kern wohl 17. Jahrhundert.



Abbildung 9: Christophstraße 29
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)



Abbildung 10: Christophstraße 29
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)

Talstraße 29 (Flst. 0-2484)

Kunstmühle Haas, zweigeschossiges Mühlengebäude mit Anbauten, 19. Jahrhundert, 1887 Zwerchgiebel zur Straße, 1900 Zwerchgiebel zum Forbach, 1910 Aufstockung des Anbaus (hier 1949 Dachaufbau), 1915 Stallerweiterung zum Forbach, 1946 Dachaufbauten zum Forbach für Mahlmaschine



Abbildung 11: Talstraße 29
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)



Abbildung 12: Talstraße 29
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)

Talstraße 66 (bei) (Flst. 0-2477/3)

Laufbrunnen, verzierter Brunnenstock und -trog (Gusseisen), Ende 19. Jahrhundert



Abbildung 13: Talstraße 66
(Quelle: WHS, 2019)

Talstraße 67 (Flst. 0-2493/1, 2493/1)

Wohnhaus, eingeschossiger und verschindelter Bau auf massivem Sockel, Mansardwalmdächer, Zwerchhaus, um 1910



Abbildung 14: Talstraße 67
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)



Abbildung 15: Talstraße 67
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)

Talstraße 69, 71, 73 (Flst. 0-2621-2622, 0-2700)

Textilfabrik Münster, später Tuchfabrik Hoyler, Hauptgebäude (Fachwerkkonstruktion auf massivem Untergeschoss, vier und sieben Fensterachsen, an der Traufseite Turbinenhaus von 1922/23 mit Francis-Turbine, nördlicher viergeschossiger Anbau aus Stahlbeton 1927/28 durch Ernst Hahn aus Freudenstadt; Hauptgebäude, wohl 1. Drittel 18. Jahrhundert mit historischen Erweiterungen (urkundlich jeweils belegt), Kesselhaus 1951, weitere Nebengebäude (Sachgesamtheit)



Abbildung 16: Talstraße 69, 71 und 73
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)



Abbildung 17: Talstraße 71
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)



Abbildung 18: Talstraße 73
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)

Talstraße 81 (Flst. 0-2619/1)

Bergfaktorei, bis 1835 Oberbergamt, 1840-1862 Forstamt, seit 1864 Badeanstalt mit Vesperwirtschaft, heute Gasthaus „Zum Bad“, dreigeschossiger und traufständiger Putzbau auf niedrigem Sockelgeschoss mit Krüppelwalmdach, verzierte Türgewände, bezeichnet 1758, darüber Figur des heiligen Christophorus



Abbildung 19: Talstraße 81
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)

Talstraße 83 (Flst. 0-2613, 0-2613/3, 0-2613/4, 0-2613/5, 0-2613/6)

Feilenhauerei Bührlé, Werkstattbetrieb seit 1823 (damals in der Alfredstraße in Freudenstadt), Werkstatt mit Antriebskanal, Wohnhaus aus der Nachkriegszeit nicht zugehörig



Abbildung 20: Talstraße 83
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)



Abbildung 21: Talstraße 83
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)

Talstraße 231, bei

Laufbrunnen, Brunnenstock und Trog aus Gusseisen, um 1850



Abbildung 22: Talstraße 231
(Quelle: WHS, 2019)

Talstraße 154, 156 (Flst. 0-2436)

Laborantenhaus der Christophstaler Eisenhüttenwerke, Wohnhaus für Arbeiter, dreigeschossiger und traufständiger Fachwerkbau mit Satteldach auf massivem Untergeschoss, ab Obergeschoss verschindelt, am Türsturz des Hauseingangs bezeichnet 1790, zugehöriges Ökonomiegebäude (Wasch- und Backhaus), seit 1938 im Besitz der Stadt Freudenstadt, später Dachausbau (vormals Schopfwalmdach)



Abbildung 23: Talstraße 154, 156
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)

Talstraße 250 (Flst. 0-2525)

Platzmeistergebäude der „Königlichen Hüttenwerke Friedrichstal“, Wohnhaus, zweigeschossiger und unverputzter Sandsteinbau mit Satteldach, Giebelfelder verschindelt, 1808 wurden die auf Baiersbronner Markung gelegenen Werke unter der Bezeichnung „Friedrichsthal“ von Christophstal abgetrennt. 1835 kam es zur Wiedervereinigung unter dem Namen „Königliche Hüttenwerke Friedrichstal“, seit 1918 „Schwäbische Hüttenwerke“, am Türsturz bezeichnet 1838



Abbildung 24: Talstraße 250
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)



Abbildung 25: Kulturdenkmale gemäß DSchG
(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 2019)

Folgende archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG befinden sich im Untersuchungsgebiet:

- Neuzeitliches Bergwerk, Kunststollen (Nr. MA 6)
- Neuzeitliches Bergwerk, Grube Neues Jahr (Nr. MA 7)
- Frühneuzeitliches Bergwerk, Grube Haus Württemberg (Nr. MA 8)
- Frühneuzeitliches Bergwerk, Grube Dorothea (Nr. MA 9)
- Frühneuzeitliches Bergwerk, Grube St. Christoph, Friedrichschacht (Nr. MA 12)
- Neuzeitliches Bergwerk, Grube Schweizer Treu (Nr. MA 14)

Dabei handelt es sich bei den archäologischen Kulturdenkmälern gemäß § 2 DSchG um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist.

Die vollständige Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart befindet sich in den Anlagen.

3.2.5 Nutzung

3.2.5.1 Infrastrukturelle Nutzung

Das Untersuchungsgebiet ist hauptsächlich ein Wohnstandort. Im Hofgut Bärenschlössle können Veranstaltungen ausgerichtet werden. Außerdem sind zwei Gasthäuser vorhanden.

Im Untersuchungsgebiet gibt es vereinzelt kleine Gewerbebetriebe sowie Freiberufler.

Es gibt im Christophstal keinen öffentlichen Treffpunkt und keine Nahversorgungseinrichtungen.

3.2.5.2 Nutzungsstruktur der Grundstücke

Die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken hängen neben ihrem Zuschnitt und dem Vorhandensein der Erschließung auch von ihrer Größe und der nach Gebietstyp entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überbauung ab.

Das Untersuchungsgebiet wird im Flächennutzungsplan überwiegend als gemischte Baufläche festgesetzt. Um den Gebietscharakter mit einer eher kleinteiligen Bebauung zu erhalten, ist im Einzelfall die Neuordnung der Grundstücke zu überprüfen.

Tabelle 6: Flächennutzung

Flächennutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Siedlungsfläche	20.436	6
Freiflächen inkl. Forbach / Mühlkanal	270.896	80
Verkehrsflächen (Straßen / Wege)	46.711	14
Gesamt	338.043	100

(Quelle: Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS®, WHS-Auswertung, März 2019)

3.2.5.3 Nutzung der Gebäude

Um die infrastrukturelle Einordnung des Gebietes vornehmen bzw. um Aussagen über die Nutzung der Gebäude treffen zu können, wurde auf Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) zurückgegriffen. Die Auswertung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Tabelle 7: Gebäudenutzung

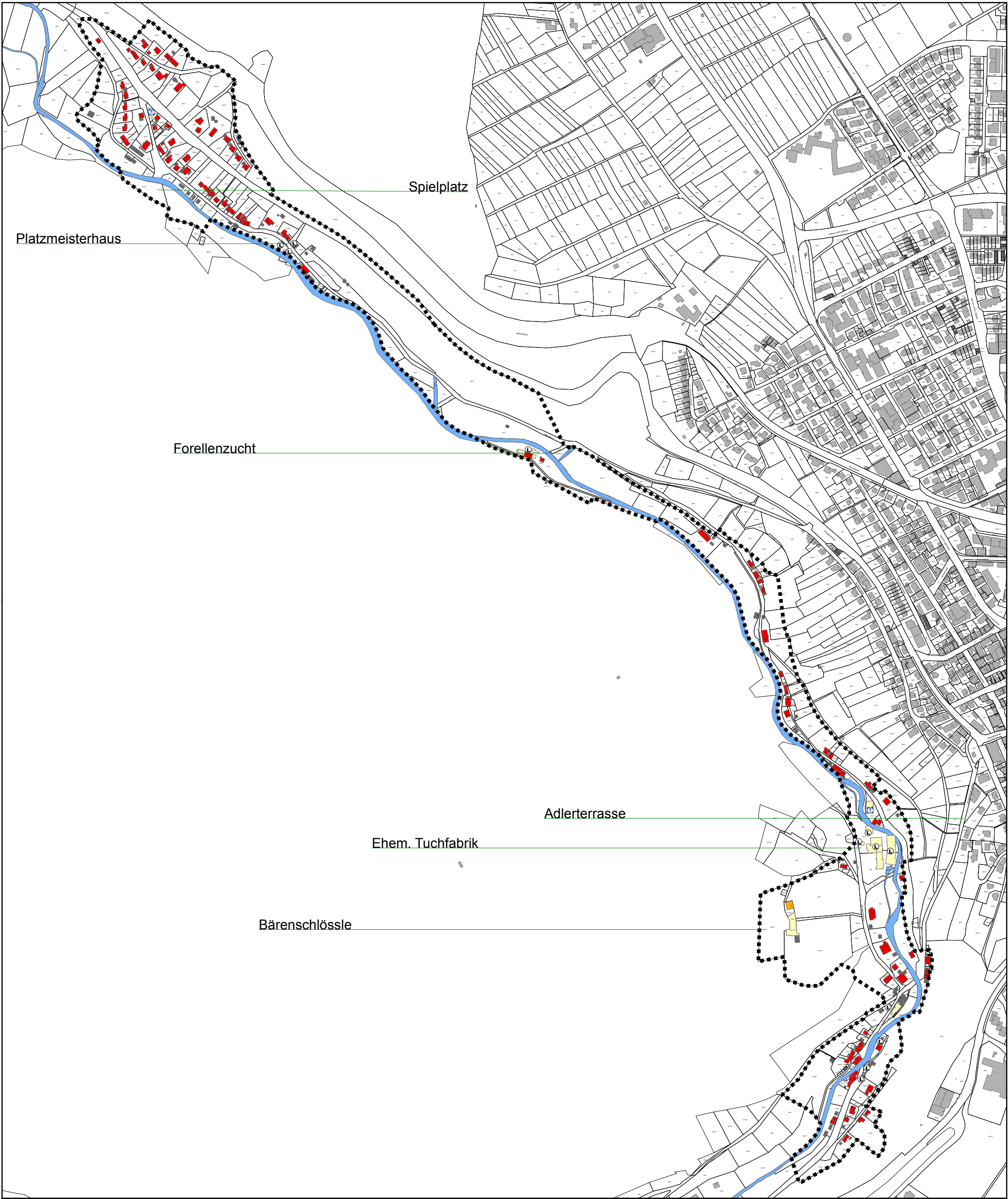
Gebäudenutzung	Anzahl absolut	Anzahl in %
Wohngebäude	119	47,22
Wohn- und Geschäftsgebäude	1	0,40
Geschäfts- / Betriebsgebäude	18	7,14
Gebäude mit öffentlicher Nutzung	0	0,00
Garagen / sonstige Nebengebäude	114	45,24
Gebäude insgesamt	252	100,0
Davon Leerstand / untergenutztes Gebäude	12	4,7

(Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS®, WHS-Auswertung, März 2019)

Im Untersuchungsgebiet sind die charakteristischen industriellen Strukturen des Christophstals noch gut überliefert. Darauf kann dann beispielsweise teilweise auch die große Anzahl an Nebengebäuden zurückgeführt werden.

Leerstände sind in der Regel ein Indiz für bauliche und / oder funktionale Mängel. Diese wurden nach Augenschein erfasst bzw. nach Angaben der Eigentümer (Kapitel 4) übernommen. Dabei kann sich der Leerstand auch nur auf Gebäudeteile (z. B. Ladengeschäft im Erdgeschoss) beziehen und / oder allgemein auf eine Unternutzung (z. B. landwirtschaftliche Scheune, die „nur“ als Garage / Abstellraum dient).

Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im folgenden Lageplan kartiert.



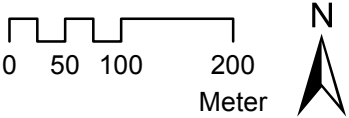
Stadt Freudenstadt

**Vorbereitende Untersuchungen
"Christophstal"**

Nutzung

 Gebietsabgrenzung (34,44 ha)

-  Wohngebäude
-  Wohn- und Geschäftsgebäude
-  Geschäfts-/Betriebsgebäude
-  Garagen/sonstige Nebengebäude
-  Leerstand
-  Gastronomie



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.

Januar 2019

3.3 Friedrichstal (Gemeinde Baiersbronn)

4 Bürgerbeteiligung

4.1 Auftaktveranstaltung

Für den 08.02.2019 luden die Stadt Freudenstadt und die Gemeinde Baiersbronn zu einem Bürgerinformationsabend (Auftaktveranstaltung) ein. Ziel der Veranstaltung war, die betroffenen Eigentümer, Mieter, Pächter und Betriebsinhaber im Untersuchungsgebiet über den Prozess der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen und die geplanten Sanierungsmaßnahmen zu informieren und eine erste Möglichkeit zur Beteiligung zu geben.

Die Einladung erfolgte über ein Schreiben an alle Gebäudeeigentümer sowie die Bewohner, Mieter, Pächter und Betriebsinhaber. Hierbei erhielten diese bereits einen Beteiligungsbogen. Außerdem wurde die Veranstaltung in der regionalen Presse und in den Mitteilungsblättern sowie auf den Homepages der Kommunen über angekündigt.



Abbildung 69: Auftaktveranstaltung
(Quelle: WHS, 2019)

Der Einladung folgten rund 100 Personen. Eröffnet wurde die Informationsveranstaltung durch Herrn Bürgermeister Ruf von der Gemeinde Baiersbronn. Die Projektleiterinnen der mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung beauftragten Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH erläuterten im Anschluss die vorbereitenden Untersuchungen und erklärten, was ein Sanierungsgebiet ist und stellten die potenziellen Fördermöglichkeiten dar.. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer notierten auf den Beteiligungsbögen was ihnen im Christophstal bzw. in Friedrichstal gefällt und was ihnen nicht gefällt bzw. noch fehlt. Darüber hinaus wurden Stärken und Schwächen der Untersuchungsgebiete mittels Klebpunkten festgehalten und diskutiert.

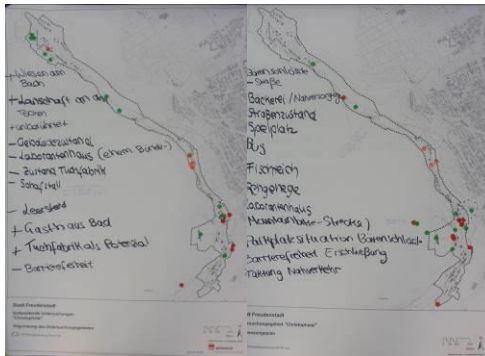


Abbildung 70: Anregungen der Teilnehmenden (Christophstal)
(Quelle: WHS, 2019)

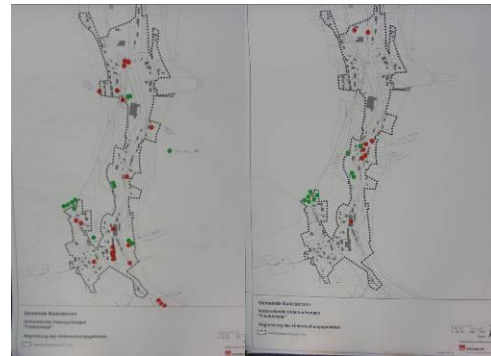


Abbildung 71: Anregungen der Teilnehmenden
(Friedrichstal)
(Quelle: WHS, 2019)

Im Anschluss an die Vorstellung des Sanierungsprogramms und der Sanierungsmöglichkeiten nutzten viele Teilnehmer die Möglichkeit, Verständnisfragen zu stellen und Anregungen zu geben. Die Vertreter der Stadt Freudenstadt und der Gemeinde Baiersbronn sowie die Projektleiterinnen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH standen Rede und Antwort. U. a. wurden folgende Themen von Bürgerinnen und Bürgern angesprochen:

- Genehmigungspflichten in Sanierungsgebieten
- Zusammenhang mit der Gartenschau-Planung
- Fördermöglichkeiten in Sanierungsgebieten

Auf Grundlage der Beteiligungsbögen wurde eine SWOT-Analyse (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken) erarbeitet. Hierzu wurden die Nennungen verschiedenen Kategorien zugeordnet und die Häufigkeit erfasst.

Im Untersuchungsgebiet Christophstal (25 Beteiligungsbögen) schätzen die Bürgerinnen und Bürger die Landschaft, den Forbach, die Ursprünglichkeit sowie die ruhige Lage in direkter Nähe zur Innenstadt von Freudenstadt. Kritisch gesehen werden der Straßenzustand sowie die Gehwegverbindungen zum Marktplatz und der Zustand der Naturmauern und der Bachauen. Als Chancen werden ein Treffpunkt (Gemeindesaal, etc.) gesehen sowie die erhaltende Erneuerung der Bauweise. Es wurde vermerkt, dass die aus Sicht eines Teilnehmenden fehlende Entwicklungsperspektive als Risiko wahrgenommen wird.

Im Untersuchungsgebiet Friedrichstal (19 Beteiligungsbögen) werden die wahrnehmbare Industriegeschichte, die Landschaft und die Lage sowie die Anbindung an Wander- und Fahrradwege als Stärken wahrgenommen. Von den Bürgerinnen und Bürgern werden der Straßenzustand und die Beleuchtung der Straßen, gefährliche Straßenkreuzungen sowie Straßenlärm und der Zustand der Gehwege und Überwege als Schwächen empfunden. Als Chance sehen die Teilnehmenden die Förderung von privaten Gebäudemodernisierungen und die Hüttenbewirtung bzw. eine Dorfkneipe als Treffpunkt.

Tabelle 13: Übersicht SWOT-Analyse „Christophstal“

Christophstal				Anzahl Beteiligungsbögen: 25			
Stärken		Schwächen					
Landschaft, Forbach, Wassererlebnis, Ursprünglichkeit	19	Wildgehege	2	Öffentlicher Nahverkehr, Schulverbindungen	4	Kinderspielplatz	4
(Ruhige) Lage, Lage zentral zu FDS	13	Restaurant Bärenschlössle	2	Postkasten	2	Öff. Toiletten	1
Industriekultur, Mühlentreppe, Museum	6			Nahversorgung, Bäckerei	4	Beschattung durch Bäume	2
Denkmäler	1			Beleuchtung (Talstraße)	2	Wildgehege (Tierschutz)	1
Wenig Verkehr	2			Mehr Sitzbänke	3	Überhöhte Geschwindigkeit, Straßenlärm	2
Siedlungsstruktur	1			Straßenzustand, Forstwege, Treppenanlage, Gehwege zum Marktplatz	10	Sanierungsbed. Gebäude, Müll, ungepflegte Wiesengrundstücke	4
Luftqualität	2			Zustand Naturmauern, Hanglagen, Bachauen, Beweidung	7	Café	2
Chancen		Risiken					
Mitfahrbank, Sammeltaxi	2	Mehr Wanderwege	1	Fehlende Entwicklungsperspektive	1		
Gemeindesaal, Sporthalle, mietbarer Raum, Kapelle	4	Gasanschluss	1				
Erhaltende Erneuerung der Bauweise	2	Bessere Vermarktung	1				
Aktive Mühlen am Bach	1	Reaktivierung Fußgänger-treppen	1				
Reaktivierung Stolleneingänge	1	Naturschwimmbad, Beweidungskonzept	1				
Erhalt der Brunnen	1						

Tabelle 14: Übersicht SWOT-Analyse „Friedrichstal“

Friedrichstal					Anzahl Beteiligungsbögen: 19		
Stärken				Schwächen			
Landschaft	6	Fischteiche	2	Parkplatzsituation	1	Internetverbindung	2
Öffentlicher Nahverkehr	6	Beweidung durch Kühe und Schafe	1	Straßenlärm	3	Barrierefreiheit (S-Bahn)	2
(Ruhige) Lage	4	Restaurant (China Garten)	1	Gefährliche Straßenkreuzungen, Überhöhte Geschwindigkeit	4	Fischerhütte	1
Michaelis-Kirche	5			Nahversorgung	4	Unternehmen, Arbeitsplätze	1
Historizität, Tal der Hämmer, Beschilderung, Backhäusle	8			Lärm SHW	2	Sanierungsbedürftige Gebäude	2
Fußballplatz, Spielplatz	2			Freizeitangebote	1	Kneipp-Becken	1
Anbindung an Wandernetz, Mountainbike, Fahrradwege	6			Gehwege, Überwege	3	Integration in Gesamtgemeinde	1
Integration, Nachbarschaft	2			Öffentlicher Nahverkehr	1	Straßenzustand, Beleuchtung	6
Siedlungsstruktur	1			Schlechtes Image	1		
Chancen							
Förderung für Modernisierungen	3	Hüttenbewirtung, Dorfkneipe, Restaurant	4	Umleitung Schwerlastverkehr, Verkehrskonzept	2	Anschluss an Loipen (Kniebis)	1
Neuer Straßenbelag (Lärm), Verlegung Leitungen in Straße	2	Kleingartenkonzept	1	Aufwertung Spielplatz	1		

Die Presse berichtete ausführlich über den Bürgerinformationsabend und die Ergebnisse wurden in den vorliegenden Bericht eingearbeitet.

FREUDENSTADT

Nummer 35

Montag, 11. Februar 2019

Forbachtal zukunftsfähig machen

Kommunales | Erste Informationsveranstaltung zu geplanten Sanierungsgebieten / Zuschüsse für Projekte

Die Ausweisung von Sanierungsgebieten für die Bereiche Christophstal und Friedrichstal soll es den dortigen Grundstücksbesitzern ermöglichen, für bestimmte Sanierungsprojekte Landeszuschüsse zu erhalten.

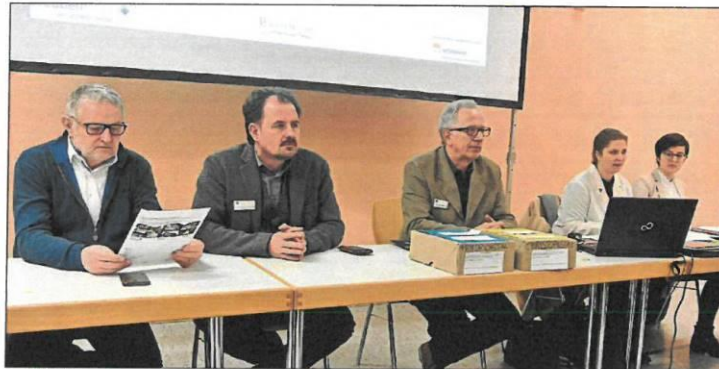
■ Von Monika Braun

Freudenstadt/Baiersbronn. Nicht nur bei der Gartenschau im Jahr 2025, sondern auch bei der Sanierung von Christophstal und Friedrichstal wollen die Stadt Freudenstadt und die Gemeinde Baiersbronn eng zusammenarbeiten. Die beiden Ortsteile, die unter dem Oberbegriff Forbachtal zusammengefasst werden, sollen mit Hilfe von Fördergeldern zukunftsfähig gemacht werden.

In einer Auftaktveranstaltung in der Mehrzweckhalle in Friedrichstal wurden die ersten Schritte zur Ausweisung der beiden Sanierungsgebiete vorgestellt. Die Firma Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wurde mit der Abwicklung beauftragt. Isabell Rühl und Norina Fietel stellten die geplante Vorgehensweise vor.

Grundlage für die Förderanträge

»Heute geht es um eine erste Vorstellung und die Möglichkeiten, die wir Ihnen bieten Ihr Eigentum zu sanieren«, so Baiersbronn's Bürgermeister Michael Ruf. Die aktuell laufenden vorbereitenden Untersuchungen würden die Grundlage für Förderanträge sein, das Untersuchungsgebiet werde abgegrenzt, könne aber später auch nochmals verkleinert oder vergrößert werden, erläuterte Norina Fietel. Insgesamt dienten die vorbereitenden Untersuchungen dem Nachweis der Not-



Rudolf Müller vom Amt für Stadtentwicklung in Freudenstadt, Thomas Kuntosch, Bauamtsleiter aus Baiersbronn, Gerhard Warth vom Bauamt Baiersbronn sowie Isabell Rühl und Norina Fietel von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (von links) informieren über die geplanten Sanierungsgebiete im Forbachtal.

Foto: Braun

wendigkeit einer Sanierung.

»Wir möchten am Ende wissen, wer hier wohnt, wie er wohnt und was verbessert werden kann«, so Fietel. Isabell Rühl erklärte anhand von einigen Beispielen in Freudenstadt und Baiersbronn, wie mit Hilfe von Fördermitteln bereits Maßnahmen erfolgreich umgesetzt wurden. Gefördert werden könnten öffentliche und private Maßnahmen. Bei privaten Maßnahmen gebe es auch die Möglichkeit, einer erhöhten steuerlichen Abschreibung.

Insgesamt könnten die Fördergelder über einen Zeitraum von rund zehn Jahren in Anspruch genommen werden, ergänzte Isabell Rühl.

Mit Hilfe von Klebepunkten konnten die Anwesenden die Stärken und Schwächen der jeweiligen Ortsteile markieren, die dann gesammelt und in einer kurzen Vorstellungsrunde besprochen wurden. Aus den Reihen der zahlreich erschienenen Bürger waren jedoch auch kritische Worte zu

hören, denn je nach dem angewendeten Verfahren, würden Nachteile durch die ausgewiesenen Sanierungskulissen befürchtet.

Ob es richtig sei, dass er in dem Förderzeitraum von zehn Jahren sein Haus nur mit Genehmigung der Stadt oder Gemeinde verkaufen kann, lautete eine kritische Nachfrage. Auch nach möglichen Ausgleichsbeträgen wurde gefragt, die nach einer Sanierung durch die Steigerung des Bodenwertes anfallen könnten.

»Bei den bisherigen Verfahren in Baiersbronn und Freudenstadt wurde immer das vereinfachte Verfahren gewählt, es kam also nicht zu Bodenwertsteigerungen, die im Nachhinein vom Eigentümer ausgeglichen werden mussten«, beruhigte Freudenstadts Oberbürgermeister Julian Osswald. Der Bezirksbeiratsvorsitzende von Friedrichstal, Christoph Jäger, fragte, wie hoch die Wahrscheinlichkeit sei, dass ein klassisches oder ver-

einfachtes Verfahren angewendet wird. »Wenn wir in der Stadt das vereinfachte Verfahren durchsetzen könnten, warum soll es dann nicht im Forbachtal auch so gehen? Ich bin mir sicher, es wird keine Bodenwertsteigerung geben«, wiederholte Julian Osswald. Welches Verfahren angewendet werde, würden letztlich die Gremien entscheiden. Zunächst würden aber umfangreiche Informationen benötigt.

Weitere Befragungen sollen folgen

»Sehen sie so ein Sanierungsgebiet als Chance. Private Maßnahmen können mit 20 bis 30 Prozent gefördert werden, und auch als Einwohner des Forbachtals können sie von öffentlichen Investitionen nur profitieren«, betonte Julian Osswald. Es gebe keinen Zwang zur Sanierung. »Wir denken für das Forbachtal langfristig und wollen es zukunftsfähig machen, weil

über die Gartenschau 2025 hinaus.

Kritisch wurde auch nach dem Vermerk im Grundbuch gefragt, der bei Sanierungsgebieten Pflicht ist. »Gibt es eine Möglichkeit sich dagegen zu wehren?«, fragte ein Bürger. »Sehen sie es als Vorteil. Ein Hauskäufer hätte zum Beispiel die Möglichkeit, innerhalb der zehn Jahre die Fördergelder noch zu beantragen«, so der Oberbürgermeister.

In einem Fragebogen, der an die betroffenen Eigentümer bereits verschickt wurde, konnten erste Wünsche und Anregungen geäußert werden. Nun sollen weitere Befragungen und Bürgerworkshops innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen folgen. Die Entscheidung über die Aufnahme in die Förderprogramme soll im Frühjahr 2020 fallen, teilten die Kommunen mit.

WEITERE INFORMATIONEN:
► www.freudenstadt.de und www.baiersbronn.de

■ Freudenstadt

■ Im Familienzentrum sind heute, Montag, von 7 bis 17 Uhr Kinderbetreuung, von 7.15 bis 8.15 Uhr Kontemplation, vormittags Bügelservice/Näh- und Flickstube, von 8 bis 13 Uhr Halbtagsbetreuung, von 9 bis 12 Uhr offener Generationentreff/Elterncafé im Café Pfiffikus, Krabbelgruppen, und 16 bis 17.30 Uhr Lesepatenprojekt und internationales Müttergespräch.

■ Kinderschutzbund: heute, Montag, um 9.30 Uhr Pflege- und Adoptivelterntreff in der Alfredstraße 20.

■ DRK-Gymnastik »Mach mit bleib fit« findet heute, Montag, von 9.30 bis 10.30 Uhr im Feuerwehrhaus sowie von 15.30 bis 16.30 Uhr in den Gemeinderäumen der Martinskirche statt.

■ Seniorentreffpunkt der Stadt: montags ab 14 Uhr Brett- und Kartenspiele, mittwochs ab 14 Uhr verschiedene Aktivitäten, freitags ab 14 Uhr Spielernachmittag, jeweils in der Cafeteria des Jägerhofs, Wildbader Straße 30.

■ Die Stadtbücherei ist heute von 14.30 bis 18 Uhr geöffnet.

■ Stadt-Seniorenrat: heute, Montag, von 15 bis 17 Uhr Sprechstunde im Martin-Haus-Stift, Telefon 07441/9 15 08 23.

■ Der Jahrgang 1939/40 trifft sich heute, Montag, um 16.30 Uhr zum Stammtisch im Gasthaus Turmbräu am Marktplatz.

■ Der Stricktreff »SmS« findet heute, Montag, im Restaurant des Panoramabads statt. Beginn ist um 18.30 Uhr.

■ Der Jahrgang 1940/41 trifft sich am Donnerstag, 14. Februar, um 19 Uhr im Gasthaus Kaiser.

■ Die TSV-Tanzsportabteilung trainiert montags ab 19.30 Uhr in der Turn- und Festhalle. Geschult werden Standard- und Lateintänze. Gastpaare sind jederzeit zum kostenlosen Schnupperabend willkommen. Informationen unter Telefon 07441/81838.

Kleinbus schiebt Autos aufeinander

Freudenstadt. Zu einem Auffahrunfall mit drei beteiligten Fahrzeugen kam es am Frei-

Abbildung 72: Presseartikel zur Auftaktveranstaltung (Quelle: Schwarzwälder Bote, 11.02.2019)

4.2 Bürgerwerkstätten

Im Rahmen der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Eigentümer, Mieter und Pächter zu zwei Bürgerwerkstätten eingeladen. Alle Betroffenen erhielten die Einladung zu den Veranstaltungen sowie den Fragebogen der Befragungsaktion. Auch in der örtlichen Presse sowie den Mitteilungsblättern und den Homepages wurde über die Veranstaltungen informiert.

Die Veranstaltungen fanden in der gleichen Woche (KW 14) im Christophstal und in Friedrichstal statt. Bei beiden Veranstaltungen wurden, im Marktplatzformat, die gleichen Fragestellungen zu den folgenden Themenfeldern bearbeitet:

- Wohnen, Denkmal & Ortsbild
- Öffentlicher Raum & Aufenthaltsqualität, Mobilität & Verkehr
- Umwelt & Klimaschutz
- Gartenschau

4.2.1 Bürgerwerkstatt I: Christophstal

Zur Bürgerwerkstatt in Christophstal wurden alle Eigentümer, Mieter und Pächter im Gebiet eingeladen.

Die Teilnehmenden wurden von der Verwaltung der Stadt Freudenstadt sowie den Projektleiterinnen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH begrüßt. Zu Beginn wurden der aktuelle Stand der vorbereitenden Untersuchungen und erste Ergebnisse vorgestellt. Im Anschluss daran erarbeiteten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer Anregungen zu den verschiedenen Handlungsfeldern. Es bestand auch die Möglichkeit, die aktuellen Planungen zur Gartenschau 2025 mit Frau Döll vom Planungsbüro Senner zu diskutieren. Auch die Rechte und Pflichten in Sanierungsgebieten sowie Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen wurden vorgestellt.



Abbildung 73: Bürgerwerkstatt in Christophstal
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 74: Bürgerwerkstatt in Christophstal
(Quelle: WHS, 2019)

1. Wohnen, Denkmal & Ortsbild

Freudenstadt im Schwarzwald Geplantes Sanierungsgebiet „Christophstal“

Thema 1: Wohnen, Denkmal & Ortsbild

Fragen

Welche Themen / Projekte / Anliegen haben Sie zu diesem Thema – was können Sie im Christophstal dazu beitragen?

- mod. sanierungsbed. Gebäude
- Birkle-Areal
- Ren. Bachmauern
- Bewertung / Image / Wahrnehmung
- Waldwirtschaft
- Wohnen im Christophstal attraktiver gemacht werden?
- Verkehrsbaulogik
- Attraktiv für junge Familien
- Anbindung an Verkehrs- / Besorgungslage
- Wohnsituation verbessern
- Anbindung + ÖS Fußgänger / GPNV
- Was macht das Ortsbild im Christophstal für Sie aus?
- denkmalgesch. Gebäude
- Topographie + Treppe
- Talstraße (Rinne)
- Welche ortstypischen Strukturen sollen besonders herausgestellt bzw. erlebbar gemacht werden?
- Sträßengest.
- Tennenmauern (Ermittl.)
- bes. Geb.
- als Wegmarken

Abbildung 75: Fragen zum Thema 1
(Quelle: WHS, 2019)

Freudenstadt im Schwarzwald Geplantes Sanierungsgebiet „Christophstal“

Thema 1: Wohnen, Denkmal & Ortsbild

Abfrage

Wie attraktiv ist Wohnen im Christophstal für Sie?

sehr attraktiv ||

attraktiv ||

wenig attraktiv |

gar nicht attraktiv

Wie wichtig ist Ihnen der Erhalt der ortstypischen Struktur im Christophstal?

sehr wichtig ||

wichtig

wenig wichtig

gar nicht wichtig

Abbildung 76: Abfrage zum Thema 1
(Quelle: WHS, 2019)

Für die Teilnehmenden ist das Wohnen im Christophstal sehr attraktiv. Geschätzt werden die Naturnähe und die Ruhe.

Verbesserungsbedarf besteht bei der Parkplatzsituation, dem Straßenzustand und der Anbindung nach Freudenstadt.

Die Teilnehmenden schätzen das Ortsbild mit denkmalgeschützten Gebäuden, Topographie, dem Forbach und der reichen Geschichte.

Verbessert werden sollten das Image und die Wahrnehmung.

2. Öffentlicher Raum & Aufenthaltsqualität, Mobilität & Verkehr

Freudenstadt im Schwarzwald Geplantes Sanierungsgebiet „Christophstal“

Thema 2: öffentlicher Raum & Aufenthaltsqualität Mobilität & Verkehr

Fragen

Welche Themen / Projekte / Anliegen haben Sie zu diesem Thema – was können Sie im Christophstal dazu beitragen?

- Beschiedung Historie Ch. Tal
- Bürgerraum m. WC + Küche
- Zusammenhalt verbessern
- Bachputzete + Hockete wiederbeleben
- Welche Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht wichtig, um die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern?
- öffentliche Platz / Spielplatz im süd. Bereich
- Spielplatz neugestaltet nördl.
- Treffpunkt öff.
- Baum frei halten + Sitzgelegenheit
- Wie kann die Verkehrssituation im Christophstal verbessert werden?
- Parkplätze schaffen
- Verkehrsberuhigung

Abbildung 77: Fragen zum Thema 2
(Quelle: WHS, 2019)

Freudenstadt im Schwarzwald Geplantes Sanierungsgebiet „Christophstal“

Thema 2: öffentlicher Raum & Aufenthaltsqualität Mobilität & Verkehr

Abfrage

Könnten Sie sich vorstellen alternative Mobilitätsformen wie Mitfahrbank / Carsharing / Fahrradverleih / ... zu nutzen?

ja |||||

nein

vielleicht

Könnten Sie sich vorstellen an der Gestaltung des öffentlichen Raums mitzuwirken?

ja |||||

nein

vielleicht

Welche Maßnahme hat im öffentlichen Raum Ihrer Meinung nach die höchste Priorität?

- Verkehrsberuhigung
- Straßengestaltung
- Reduzierung d. Verschattung
- Bürgertreff

Abbildung 78: Abfragen zum Thema 2
(Quelle: WHS, 2019)

Die Teilnehmenden merkten an, dass zusätzliche Parkplätze geschaffen und der Verkehr, wenn möglich, beruhigt werden sollte.

Außerdem diskutierten die Teilnehmenden den Bedarf nach einem öffentlichen Treffpunkt (Bürgerraum).

Es wurde darauf hingewiesen, dass nur im nördlichen Teil von Christophstal ein Spielplatz vorhanden ist.

Die Teilnehmenden sind an der Einrichtung einer Mitfahrbank sehr interessiert.

3. Umwelt & Klimaschutz

Abbildung 79: Fragen zum Thema 3
(Quelle: WHS, 2019)

Abbildung 80: Abfragen zum Thema 3
(Quelle: WHS, 2019)

Bei dem Thema „Umwelt & Klimaschutz“ waren vor allem energetische Verbesserungen an den Bestandsgebäuden ein wichtiges Thema.

Auch die ökologische Gestaltung der Freiflächen und des Forbachs durch Renaturierungsmaßnahmen, Blühwiesen und die Offenhaltung der Landschaft wurden gefordert.

Die Teilnehmenden wünschten sich, dass der Forbach erlebbarer gestaltet wird.

4. Gartenschau

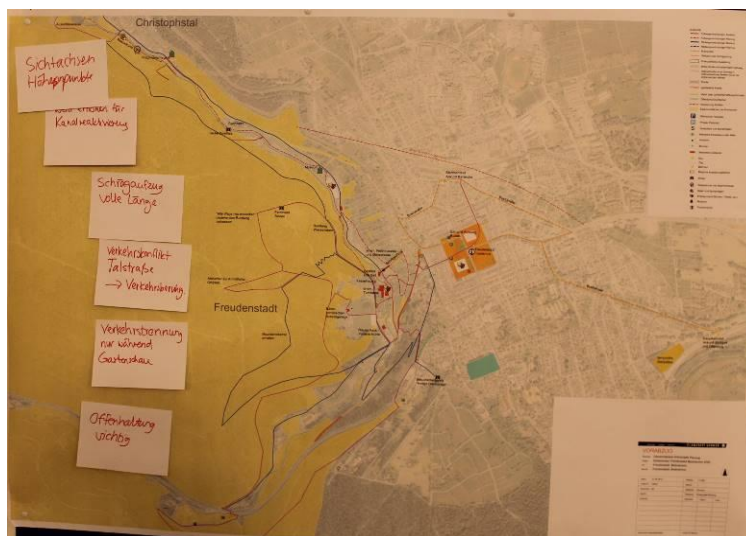


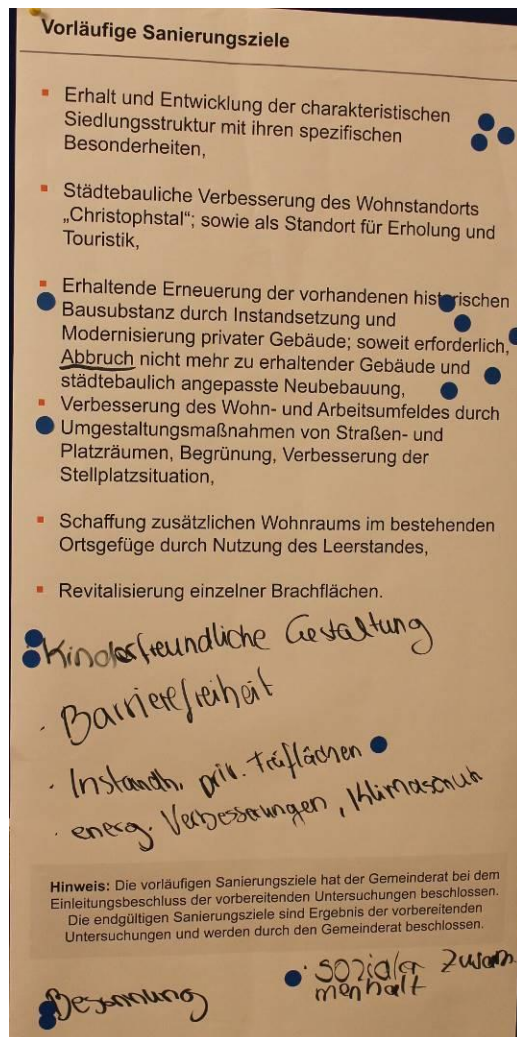
Abbildung 81: Ergebnis des Thema 4
(Quelle: WHS, 2019)

Zu diesem Thema diskutierten die Teilnehmenden schwerpunktmäßig die Möglichkeiten der barrierefreien Erschließung des Tals. Es wurde angeregt, einen Schrägauszug herzustellen.

Außerdem wurde die besondere Funktion der Talstraße als verbindendes Element herausgestellt. Verkehrskonflikte sollten langfristig nicht durch eine Trennung der Verkehrsarten gelöst werden.

Auch die Herstellung von Sichtachsen und die Offenhaltung der Landschaft waren wichtige Themen.

Diskussion der vorläufigen Sanierungsziele



Zum Abschluss wurden die vorläufigen Sanierungsziele für das geplante Sanierungsgebiet diskutiert und priorisiert.

Angeregt wurde von Seiten der Bürger, dass noch weitere Schwerpunkte gesetzt werden. Um das Christophstal langfristig als Wohnstandort attraktiv zu halten, sollte bei allen weiteren Planungen auf die Kinderfreundlichkeit geachtet werden.

Außerdem merkten die Teilnehmenden an, dass auch die Barrierefreiheit ein wichtiger Faktor im Tal sei.

Weitere Themen waren die Besonnung, energetische Verbesserungen und Klimaschutz.

Aufgrund der Bebauungsstruktur im Christophstal sei es außerdem sehr wichtig, nicht nur bauliche Maßnahmen zu planen, sondern auch den sozialen Zusammenhalt nachhaltig zu stärken sowie das Image und die (Selbst)Wahrnehmung zu verbessern.

Bei der Priorisierung der Maßnahmen stellten die Teilnehmenden heraus, dass ihnen der Erhalt der ortstypischen Strukturen sehr wichtig ist.

Abbildung 82: Vorläufige Sanierungsziele
(Quelle: WHS, 2019)

4.2.2 Bürgerwerkstatt II: Friedrichstal

4.3 Christophstal

4.3.1 Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern

4.3.1.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Im Benehmen mit der Verwaltung wurden im Februar 2019 die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet sowie die Eigentümer, die außerhalb des Untersuchungsgebiets wohnen, angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet angehört. Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen mittleren Rücklauf (17,4 %) an ausgefüllten Bögen. Zusammen mit den anderen Beteiligungsformaten (Auftaktveranstaltung inkl. Beteiligungsbögen, Schlüsselgespräche und der Bürgerwerkstatt) können die gewonnen Aussagen als repräsentativ für das Untersuchungsgebiet angesehen werden.

Mit der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet „Christophstal“ wurde neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen / Störquellen) die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Anregungen und Bedenken zur Sanierung vorzubringen.

4.3.1.2 Schlüsselgespräche

Im Rahmen der Schlüsselgespräche sollten mit den Eigentümerinnen und Eigentümern von sehr wichtigen Grundstücken (Schlüsselgrundstücke) Gespräche geführt werden. Ziel war es, die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer zu stärken, sie für die Themen der geplanten Sanierung zu sensibilisieren und bereits Ideen für durchzuführende Maßnahmen zu sammeln.

Es wurde ein Schlüsselgespräch geführt. Aus Gründen des Schutzes von sensiblen Daten kann an dieser Stelle nur festgehalten werden, dass Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung bei der Eigentümerin / dem Eigentümer vorhanden ist und großes Interesse besteht, im Falle der Bewilligung von Fördermitteln für das geplante Sanierungsgebiet, eine Maßnahme durchzuführen, welche einen Mehrwert für das gesamte Untersuchungsgebiet haben könnte.

4.3.2 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind gemäß § 136 BauGB die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 36 Fragebögen) der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 50,00 % der Befragten bejaht.

Tabelle 15: Beeinträchtigungen des Grundstückes

Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Lärm	9	27,27
Verschmutzung	6	18,18
Geruch, Rauchgase	4	12,12
Vandalismus	1	3,03
Erschütterungen	0	0,00
Sonstiges	9	27,27
Gesamt	29	
Basis: 33 Fragebögen, 3 Fragebögen wurden zu dieser Frage nicht ausgefüllt		

(Quelle: WHS-Befragung, 2019)

Als schwerwiegende Ursachen für Beeinträchtigungen wurden Lärm und Verschmutzungen genannt. Weitere Ursachen („Sonstiges“) sind die zunehmende Beschattung der Gebäude sowie konkrete Störungen aus Einrichtungen in der Nachbarschaft bzw. bauliche Mängel.

Die Lärmbelastung ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass es sich bei dem Untersuchungsgebiet um ein Tiefflugübungsgebiet der Bundeswehr handelt. Deshalb wird das Gebiet häufig von Flugzeugen in besonders niedriger Höhe überflogen. Dieser Punkt wird durch die geplante Sanierung voraussichtlich nicht behoben werden können. Durch weitere bauliche Maßnahmen, wie die Verwendung von besonders schallschützenden Fenstern, können aber Verbesserungen erzielt werden.

Tabelle 16: Störfaktoren im Gebiet

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Negatives Image	15	45,45
Unattraktive Straßen-, Freiraumgestaltung	13	39,39
Schlechte Bausubstanz	13	39,39
Schlechte digitale Internet-Verbindung	7	21,21
Unattraktive Nachbarschaft	6	18,18
Fehlende öffentliche Stellplätze	6	18,18
Fehlende Grünflächen	1	3,03
Fehlende private Stellplätze	0	0,00
Sonstiges	8	24,24
Gesamt	69	
Basis: 33 Fragebögen, 3 Fragebögen wurden zu dieser Frage nicht ausgefüllt		

(Quelle: WHS-Befragung, April 2019)

Das schlechte Image des Christophstals wird in ca. 45 % der Nennungen als Störfaktor gesehen. Weitere Störfaktoren sind die unattraktive Straßen- und Freiraumgestaltung sowie die schlechte Bausubstanz von vielen Gebäuden im Untersuchungsgebiet.

Das Image soll durch die geplante interkommunale Gartenschau in Kombination mit der Städtebauförderung langfristig aufgewertet werden, sodass sowohl die Bewohnerinnen und Bewohner als auch Gäste das Christophstal deutlich positiver wahrnehmen. Dies soll ein wichtiges Sanierungsziel sein.

Durch die Aufwertung von Straßen und Platzbereichen sowie die Förderung von privaten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen sollen die baulichen Mängel an Gebäuden und im öffentlichen Raum behoben werden.

Tabelle 17: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

Beabsichtigter Umzug	Nennungen absolut	Nennungen in %
Keine Umzugsabsichten	26	72,22
Umzugsabsichten, weil die Wohnung nicht den Ansprüchen genügt	1	2,78
Umzugsabsichten, weil das Wohnumfeld nicht den Ansprüchen genügt	0	0,00
Keine Angabe	9	25,00
Gesamt	36	100,00
Basis: 36 Fragebögen		

(Quelle: WHS-Befragung, April 2019)

Derzeit herrscht bei den Bewohnern eine hohe Verbundenheit mit ihrem Wohnquartier. Dies bildet eine gute Voraussetzung für eine erfolgreiche Erneuerung, da die Bewohner das Verfahren voraussichtlich interessiert begleiten und unterstützen.

4.3.3 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards

Ergebnisse zu energetischen Standards der Gebäude im Untersuchungsgebiet konnten durch die schriftliche Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter erzielt werden. Einen ersten Anhaltspunkt ergibt sich aus dem Gebäudealter. Aufgrund der Antworten der Eigentümer im Untersuchungsgebiet ist das Gebäudealter in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 18: Durchschnittliches Gebäudealter

Jahr der Erbauung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Vor 1979	21	58,33
1980 bis 1999	6	16,67
Ab 2000	0	0,00
Keine Angabe	9	25,00
Gesamt	36	100,00
Basis: 36 Fragebögen		

(Quelle: WHS-Befragung, April 2019)

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, stammt aus dem Zeitraum vor 1979. Bei Gebäuden dieses Baualters wurden bei ihrer Errichtung keine besonderen Anforderungen für einen effizienten Energieeinsatz gestellt.

Der Rückschluss vom Gebäudealter auf den energetischen Zustand des Gebäudes ist aber nur bedingt möglich, da vereinzelt bereits energetische Modernisierungen durchgeführt wurden und die Bauweise im Zeitraum vor 1979 nicht homogen war.

Ohne erfolgte Modernisierungen haben diese Gebäude in der Regel einen höheren Energieverbrauch als heutige Neubauten.

Einen weiteren Hinweis liefert der Energieausweis. Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist auf Verlangen unverzüglich ein Energieausweis zugänglich zu machen (EnEV 2014 §16 Abs. 2). Es kann heute davon ausgegangen werden, dass für Gebäude, welche vermietet sind, ein entsprechender Energieausweis vorliegt und damit auch Erkenntnisse zum energetischen Zustand des Gebäudes gewonnen werden können. Entsprechend kann daraus auch ein Modernisierungsbedarf abgeleitet werden.

Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass lediglich für 6 der Gebäude ein Energieausweis überhaupt vorliegt. Diese weisen mittlere Verbrauchswerte aus.

Da die Eigennutzungsquote der Gebäude im Gebiet sehr hoch ist, haben viele Eigentümer in der Vergangenheit keinen Energieausweis benötigt. Ein weiterer Grund für die geringe Anzahl der Gebäude mit Energieausweis, könnte ein bisher mangelndes Interesse der Eigentümer am energetischen Zustand ihres Gebäudes sein. Dies deutet jedoch auch darauf hin, dass energetische Modernisierungen bisher weitestgehend unterlassen wurden. Damit kann zumindest in energetischer Hinsicht bereits ein erhöhter Modernisierungsbedarf für die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet unterstellt werden.

4.3.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Weitere Hinweise für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebäudes geben die in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Gebäudeeigentümer wurden zum Zeitpunkt der letzten ihnen bekannten Maßnahmen an relevanten Bauteilen befragt (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung, usw.). Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt. Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten, wird ein Handlungsbedarf gesehen, bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten 44,44 % bis 72,22 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese länger zurückliegt und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als zusätzliches wichtiges Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude herangezogen.

Der Gebäudezustand wurde von 12 Eigentümern der Gebäude (33,33 %) als gut eingeschätzt. 6 Eigentümer (16,67 %) schätzten ihr Gebäude sogar als schlecht ein.

Diese Faktoren sprechen für einen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei vielen Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Dies spricht für die Durchführung eines Sanierungsverfahrens im jetzigen Untersuchungsgebiet „Christophstal“ zur Beseitigung der vorgefundenen Substanzmängel.

4.3.5 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Die Frage an die Eigentümer, ob eine Sanierung und Neugestaltung des Untersuchungsgebietes für erforderlich gehalten wird (Basis: 36 Fragebögen), wird in 22 Fällen (61,11 %) mit „Ja“ beantwortet. 11,1 % der Betroffenen verneinen diese Frage.

Bei der Untersuchung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zu beachten, dass Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen verständlicherweise keine absolute Verbindlichkeit haben können. Aus der Fragebogenaktion ergibt sich hierzu nachfolgendes Ergebnis (grundstücksbezogen):

Tabelle 19: Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkung	Nennungen Absolut	Nennungen in %
Ja	22	61,11
Bedingt	4	11,11
Nein	4	11,11
Keine Angabe	6	16,67
Gesamt	36	100,00
Basis: 36 Fragebögen		

(Quelle: WHS-Befragung, April 2019)

Zur Frage nach geplanten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich wurden von den mitwirkungsbereiten Eigentümern folgende Angaben (grundstücksbezogen) gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich waren:

Tabelle 20: Geplante Maßnahmen

Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen Absolut	Nennungen in %
Teilsanierung	15	46,88
Energetische Verbesserung (Heizung, Wärmedämmung)	15	46,88
Barrierefreier/altersgerechter Umbau	5	15,63
Bau von Garagen, Stellplätzen	5	15,63
Übergabe von Grundstück an Kinder	4	12,50
Abbruch Gebäude und Neubau	3	9,38
Abbruch Gebäude ohne Neubau	2	6,25
Veräußerung von Grundstück an Dritte	2	6,25
Gesamtmodernisierung	2	6,25
Umnutzung von Gewerbe in Wohnen	1	3,13
Umnutzung von Wohnen in Gewerbe	0	0,00
Sonstiges	4	12,50
Gesamt	58	
Basis: 36 Fragebögen		

(Quelle: WHS-Befragung, April 2019)

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion, der Auftaktveranstaltung, dem Schlüsselgespräch und der Bürgerwerkstatt sowie auch aus spontanen Äußerungen von Bewohnern im Untersuchungsgebiet anlässlich der Bestandsaufnahme kann von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden.

Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch durch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

4.4 Friedrichstal

5 Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 26.02.2019 (Christophstal) bzw. 27.02.2019 (Friedrichstal) den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

5.1 Christophstal

Von den 33 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Die Inhalte in Zusammenfassung:

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
1	Gemeinde Loßburg	01.03.2019	X		
2	EnBW	04.03.2019		Im Geltungsbereich der Untersuchungen im "Christophstal" unterhält die Netze BW eine 20-kV-Doppel-Freileitung. Diese Freileitung überspannt bei Gebäude Talstraße 191 das Christophstal. Es ist geplant, die Freileitung zeitnah zu verkabeln. Die elektrische Versorgung der bestehenden Gebäude im Christophstal erfolgt durch die Stadtwerke Freudenstadt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Polizeipräsidium Tuttlingen	05.03.2019	X	Zum derzeitigen Planungsstand haben wir keine Anregungen, eine weitere Beteiligung am Verfahren wäre aber wünschenswert.	Hinweis wird beachtet.
4	Netze BW GmbH	04.03.2019		Im Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen unterhält die Netze BW eine 20-kV-Doppel-Freileitung. Die Freileitung überspannt das Christophstal bei Gebäude Talstraße 191. Es ist geplant, die Freileitung zeitnah zu verkabeln. Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke Freudenstadt.	

	Netze BW GmbH	06.03.2019	X	Im Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen im Christophstal unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zur Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	
5	Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach	06.03.2019	X		
6	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südwest	08.03.2019	X	Gegen die vorbereitenden Untersuchungen bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen.	
7	Zweckverband Wasserversorgung Kleine Kinzig	11.03.2019		Das Untersuchungsgebiet wird von einer Fernwasserleitung DN 600 gequert. s. Anhang für vollständige Stellungnahme	Hinweis wird beachtet.
8	ZV Abwasserreinigung Freudenstadt-Baiersbronn	12.03.2019	X	Durch das Gebiet läuft der Abwasserhauptsammler des AZV Baiersbronn-Freudenstadt. Wir wünschen eine weitere Beteiligung / Information am weiteren Verfahren.	Hinweis wird beachtet.
9	AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH	13.03.2019	X	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Sanierungsgebiet „Christophstal“ der Stadt Freudenstadt und teilen Ihnen mit, dass keine Betroffenheit seitens der AVG vorliegt.	
10	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	15.03.2019	X	Weitere Erläuterungen im Kapitel 3.1.4.2. s. Anhang für vollständige Stellungnahme	Hinweis wird beachtet.

11	Unitymedia BW GmbH	19.03.2019	X	Gegen die Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.	Hinweis wird beachtet.
12	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	22.03.2019		Stellungnahme zu den Themenbereichen Geotechnik, Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz s. Anhang für vollständige Stellungnahme	Hinweis wird berücksichtigt.
13	ZV Abwasserreinigung Freudenstadt-Dornstetten	25.03.2019	X	Aktuell keine Betroffenheit. Bitte um weitere Beteiligung.	Hinweis wird beachtet.
14	Stadtwerke Freudenstadt	25.03.2019	X	Sanierungsmaßnahmen in unseren bestehenden Versorgungsnetzen sowie der Ausbau von Leitungsanlagen sind grundsätzlich abhängig von den geplanten Baumaßnahmen. Wir bitten im Verlauf um Beteiligung an den weiteren Planungen.	Hinweis wird beachtet.
15	Regierungspräsidium Freiburg, Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg	27.03.2019		Hinweis auf benötigte Waldumwandlungserklärung bei Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. s. Anhang für vollständige Stellungnahme	Hinweis wird beachtet.
16	Regierungspräsidium Karlsruhe	27.03.2019	X		

17	Landratsamt Freudenstadt	28.03.2019		Stellungnahme zu den Themenbereichen Naturschutz, Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Forst s. Anhang für vollständige Stellungnahme	Hinweis wird beachtet.
18	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2	05.04.2019	X	Die Bestandsbebauung des Untersuchungsgebietes befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzuges gem. PS 3.2.1 Z (2) Regionalplan Nordschwarzwald 2015. Gemäß des betreffenden Plan-satzes sind im Bereich des Regionalen Grünzuges neue Siedlungs- und Gewerbeansätze nicht zulässig. Wir bitten, dies im weiteren Verfahren zu beachten und ggf. geplante bauliche Entwicklungen mit dem Regionalverband Nordschwarzwald und der höheren Raumordnungsbehörde abzustimmen.	Hinweis wird beachtet.
19	Deutsche Telekom Technik GmbH	03.05.2019	X	Die Telekom hat in den nächsten Jahren zur Zeit keine Baumaßnahmen in diesem Bereich geplant. Lagepläne sind beigelegt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würde.

Die Belange der Bewohner und Betriebe werden im Rahmen der Sanierung beachtet. Erforderlichenfalls werden diese im Sozialplan Berücksichtigung finden.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird im Sinne einer erhaltenden Erneuerung besonders Rechnung getragen werden. Vorhaben an bzw. in der Umgebung von Denkmalen werden in dieser Hinsicht besonders geprüft werden. Die fachliche Denkmalpflege die weiteren Belange der öffentlichen Aufgabenträger werden bei weiteren Genehmigungsverfahren entsprechend beteiligt.

Die gegebenen Anregungen werden im weiteren Verlauf der Sanierung zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

5.2 Friedrichstal

6 Bestandsanalyse

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengetragen.

6.1 Christophstal

6.1.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Die Bebauung im Christophstal erstreckt sich entlang des Forbachs und weist insgesamt nur eine geringe Dichte auf. Die Bebauung konzentriert sich stark auf das obere und untere Christophstal. Hier ist die Bebauung dicht. Im Ortsbild dominieren die zahlreich vorhandenen Grünflächen und der Forbach.

Im Christophstal sind verschiedene Potenzialflächen (aktuelle Defizite in der Siedlungsstruktur) vorhanden:

1. ehem. Tuchfabrik (Talstraße 69, 71 und 73)

Auf diesem Areal befinden sich mehrere denkmalgeschützte und untergenutzte Gebäude, welche aktuell als Lagerflächen angemietet werden können. Der Gebäudezustand ist schlecht bis sehr schlecht und tlw. auch für Nutzungszwecke ungeeignet. Hier besteht großes Potenzial für eine Umnutzung in Kombination mit einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme. Ggf. müssen aufgrund des vorhandenen sehr schlechten Gebäudezustands auch Gebäudeteile abgebrochen werden.

2. Bürkle-Areal (Flst. 2507/1)

Das Bürkle-Areal stellt eine große Potenzialfläche im mittleren Christophstal dar. Die Fläche wird aktuell nicht genutzt und ist stark bewachsen.

Die alten Betriebsgebäude wurden abgebrochen und die Fläche abgeräumt. Unter der noch vorhandenen Betondecke befinden sich Bodenverunreinigungen und ggf. auch Altlasten. Der genaue Umfang der Belastung ist gutachterlich noch zu prüfen.

3. Forellenzucht

Die Forellenzucht stellt eine weitere Potenzialfläche im Untersuchungsgebiet dar. Aktuell ist die Forellenzucht an einen Forellenzucht verpachtet, welcher hier die Forellenzucht betreibt.

Die Stadt Freudenstadt hat die Forellenzucht und die dazugehörigen Gebäude (Talstraße 137 und 139) im Jahr 2019 erworben und plant diese im Rahmen einer Gesamtmaßnahme aufzuwerten.

6.1.2 Substanzmängel und Leerstände

Auffallend ist die Anzahl von Gebäuden mit schlechter bzw. sehr schlechter Bausubstanz im Untersuchungsgebiet. Dabei spielt nicht nur die äußere Erscheinung der Gebäude, sondern insbesondere auch der Rückstand an grundlegenden Modernisierungen und energetischen Sanierungen eine bedeutende Rolle.

Im Rahmen der Begehungen und Erhebungen vor Ort wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Durch leerstehende Gebäude oder -teile verliert die Bausubstanz rasch an Qualität, was in der Folge den Sanierungsbedarf erhöht und größere Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung erforderlich macht.

Des Weiteren haben leerstehende Gebäude eine negative Wirkung auf das direkte Umfeld, wodurch im Falle einer Häufung von Leerständen auch das Gesamtbild des Untersuchungsgebietes geprägt wird. Diese führt dann oftmals dazu, dass Investitionen insgesamt zurückgehalten werden. Leerstehende Gebäude sollten daher zügig einer neuen Nutzung zugeführt werden oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.



Abbildung 96: Unternutzung Talstraße 69, 71 und 73
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)



Abbildung 97: Leerstand Christophstraße 49
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)



Abbildung 98: Leerstand Talstraße 40
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)



Abbildung 99: Leerstand Talstraße 139
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)

6.1.3 Wohnungsbedarf

Im Untersuchungsgebiet sind verschiedene Möglichkeiten vorhanden um weiteren Wohnraum zu schaffen bzw. vor allem den vorhandenen Wohnraum an den aktuellen Bedarf anzupassen.

Das Christophstal hat, im Vergleich zu der Kernstadt von Freudenstadt und den anderen Ortsteilen, ein schlechtes Image, obwohl es sehr verkehrsgünstig, in fußläufiger Entfernung zur Kernstadt gelegen ist. Die fußläufige Erreichbarkeit wird aber durch die schwierige Topographie eingeschränkt. Dies soll im Rahmen der geplanten Sanierung und der Gartenschau verbessert werden.

Resultierend aus dem schlechten Image, dem Zustand der Gebäude und dem Alter der Bewohnerinnen und Bewohner kann davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerung von Christophstal in der Zukunft sinken wird und sich eine Abwärtsspirale der Entwicklung bildet.

Diese Abwärtsspirale der Entwicklung soll mit der geplanten Sanierung und der geplanten Gartenschau angesetzt verhindert werden, sodass eine langfristig positivere Entwicklung realisiert werden kann. Infolgedessen könnte im Christophstal dem steigenden Wohnbedarf z. B. der Kernstadt begegnet werden. Hierfür werden Sanierungsfördermittel benötigt.

6.1.4 Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung

Aufgrund der vorhandenen lockeren Bebauung im Untersuchungsgebiet sind aktuell keine bzw. wenig Nutzungskonflikte bekannt. Die Bewohnerinnen und Bewohner schätzen die ruhige Wohnsituation, die Naturnähe und die geringe Verkehrsbelastung.

Aus der geplanten Aufwertung des Untersuchungsgebiets durch ein Sanierungsgebiet und die geplante Gartenschau können Nutzungskonflikte resultieren, da beispielsweise untergenutzte oder leerstehende Gebäude wieder bewohnt werden und sich das Image des Gebiets verbessert.

Diese Möglichkeit wurde bereits mit den Bewohnerinnen und Bewohnern bei der Bürgerwerkstatt thematisiert und mögliche Chancen und Risiken mit den Bürgerinnen und Bürgern besprochen. Es wird wichtig sein, die Maßnahmen z. B. Straßengestaltungsmaßnahmen vor allem auch an die Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner anzupassen.



Abbildung 100: Wohnen am Forbach
(Talstraße)
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 101: Forellenzucht
(Quelle: WHS, 2019)

6.1.5 Störende und ortsfremde Gestaltung

Die historische Entwicklung des Christophstals (Frühindustrialisierung und Industrialisierung) ist gut überliefert und viele verschiedene Elemente zeugen davon.

Das Ortsbild wird teilweise durch stark modernisierungsbedürftige Gebäude eingeschränkt, welche eine negative Strahlkraft haben und das Image von Christophstal beeinflussen.



Abbildung 102: Christophstraße 13
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)



Abbildung 103: Talstraße 154
(Quelle: Planstatt Senner, 2019)

6.1.6 Defizite im öffentlichen Raum

Der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet weist umfassenden Aufwertungsbedarf auf.

Das Untersuchungsgebiet kann von der Kernstadt aus über eine Treppenanlage von der Adlerterrasse aus erreicht werden. Dieser Zugang ist nicht barrierefrei und die Treppenanlage ist erneuerungsbedürftig. Auch die Adlersteige ist aufgrund ihrer Steigung nicht barrierefrei. Die Zufahrt über die B 28, die B264 und die Talstraße stellt einen großen Umweg dar. Die Adlersteige darf nicht von Autos befahren werden.

Die Talstraße selbst wird von Autos, Fahrradfahrern und Fußgängern gleichermaßen genutzt. Die Mischung der Verkehrsarten funktioniert aktuell, sollte jedoch durch eine entsprechende Gestaltung noch unterstützt werden. Die Bebauung an der Talstraße ist oft sehr eng, sodass sich hier Gefahren- und Engstellen ergeben.



Abbildung 104: Engstelle Talstraße
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 105: Durchfahrtsverbot Adlersteige
(Quelle: WHS, 2019)

Eine weitere Verbindung zwischen der Murgtalstraße (B 462) und der Talstraße stellt die Schillerstraße dar. Diese darf im unteren Teil nur von Fahrrädern befahren werden. Aufgrund der steilen Topographie stellt die Kreuzung von Schillerstraße und Talstraße eine Gefahrenstelle dar.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich verschiedene Brunnenanlagen, welche Potenzial bieten, die Aufenthaltsqualität weiter zu erhöhen. Die vorhandenen Platzstrukturen sollen aufgenommen und unter Einbeziehung der Brunnenanlagen aufgewertet werden.



Abbildung 106: Gefahrenstelle Schillerstraße / Talstraße
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 107: Brunnenanlage Talstraße
(Quelle: WHS, 2019)

6.1.7 Verkehr

Die Murgtalstraße (B 462) durchquert das Untersuchungsgebiet in Nord-Süd-Richtung und verläuft nahezu parallel zur Talstraße und zum Forbach. Die Murgtalstraße weist eine große Verkehrsbelastung auf und verbindet die Stadt Freudenstadt mit der Gemeinde Baiersbronn. Die S-Bahn-Haltestelle „Friedrichstal“ ist ebenfalls an der Murgtalstraße lokalisiert.

Die Talstraße verläuft ebenfalls in Nord-Süd-Richtung entlang des Forbach und verbindet die B 28 mit dem nördlichen Teil von Christophstal. Die Straße wird von Autofahrern, Radfahrern und Fußgängern gleichermaßen genutzt und weist an verschiedenen Stellen einen großen Erneuerungsbedarf auf.



Abbildung 108: Erneuerungsbedarf Talstraße
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 109: Guter Zustand Talstraße
(Quelle: WHS, 2019)

Die Anbindung des Christophstals an die Innenstadt von Freudenstadt und an Friedrichstal sollte verbessert werden.

6.1.8 Freiraumgestaltung und Zugänglichkeit des Forbachs

Der Forbach durchfließt das gesamte Untersuchungsgebiet und stellt ein wichtiges verbindendes Element dar, welches weiter herausgearbeitet werden sollte, da es ein großes Potenzial bietet. Der Forbach verbindet das Untersuchungsgebiet „Christophstal“ darüber hinaus mit dem Untersuchungsgebiet „Friedrichstal“.

Das Ortsbild des Untersuchungsgebiet und auch die Aufenthalts- und Freiraumqualitäten sollen entlang des Forbachs im Rahmen der geplanten Sanierung erhöht werden.

Aktuell ist der Forbach nicht zugänglich und bietet keine Aufenthaltsqualität.



Abbildung 110: Forbach
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 111: Forbach
(Quelle: WHS, 2019)

6.1.9 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Spielplatz



Abbildung 112: Spielplatz am Forbach
(Quelle: WHS, 2019)

Im nördlichen Teil vom Untersuchungsgebiet befindet sich direkt am Forbach ein Spielplatz. Um diesen Spielplatz weiterhin attraktiv für Kinder und Jugendliche zu halten, sollte eine Umgestaltungsmaßnahme durchgeführt werden.

Im südlichen Teil von Christophstal ist kein Spielplatz vorhanden.

Treffpunkt

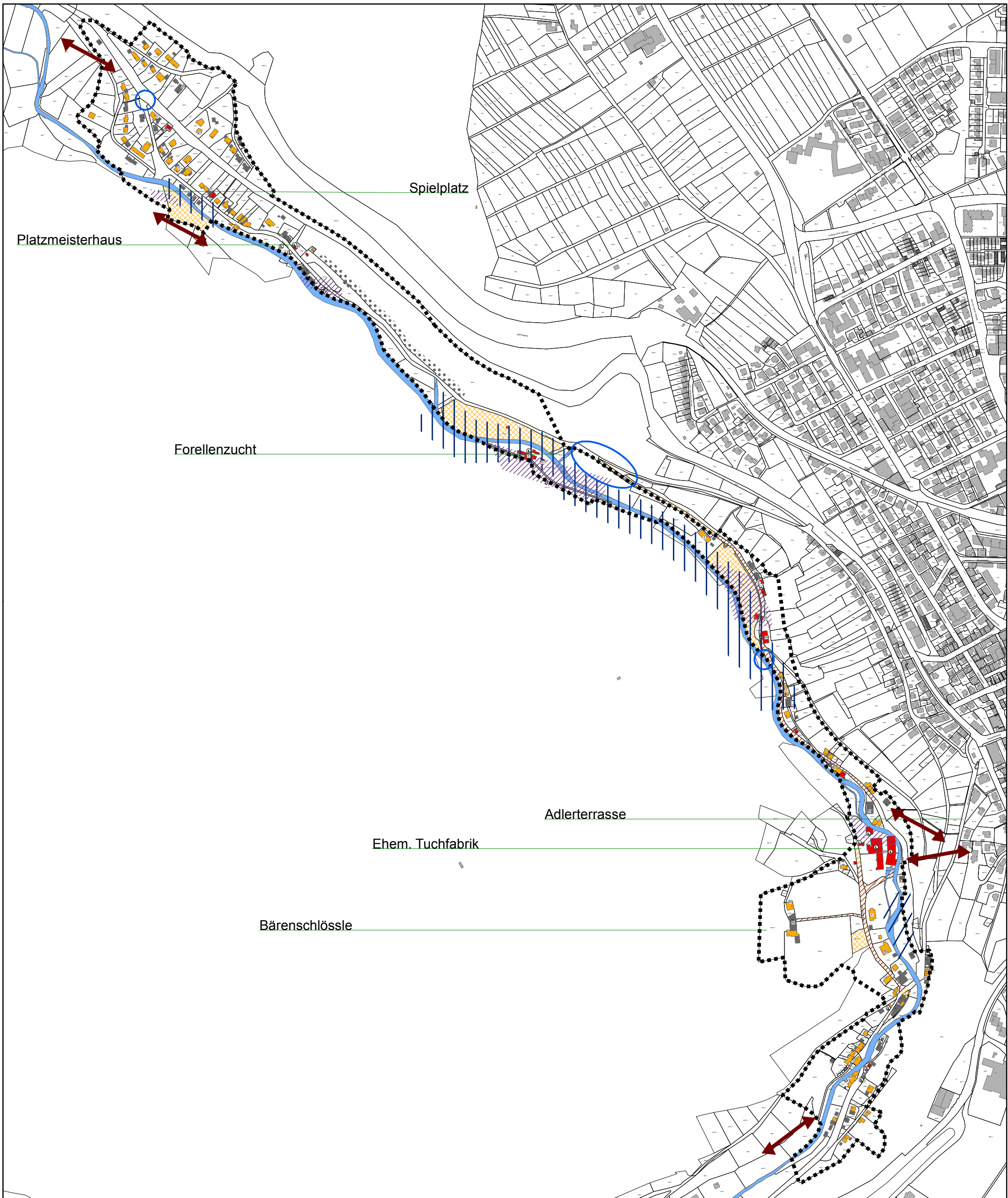
Die Bürgerinnen und Bürger haben in den verschiedenen Beteiligungsformaten mehrfach darauf hingewiesen, dass ein öffentlicher Treffpunkt nicht vorhanden ist, aber ein Bedarf danach vorhanden ist. Auf Grundlage der geringen Einwohnerzahl von Christophstal könnte die Herstellung eines Mehrzweckraums angemessen sein.

Platzmeisterhaus



Das denkmalgeschützte ehemalige Platzmeisterhaus gehört einer privaten Initiative, welche das Gebäude, den Garten, die Hangmauer sowie das Keller- und das Backhaus auf dem Nachbargrundstück gemeinsam denkmalgerecht sanieren. Es sollen eine Kulturstätte und ggf. eine Ferienwohnung entstehen.

Abbildung 113: Platzmeisterhaus (Talstraße 250)
(Quelle: WHS, 2019)



Stadt Freudenstadt

**Vorbereitende Untersuchungen
"Christophstal"**

Mängel und Konflikte

- Gebietsabgrenzung (34,44 ha)
- Modernisierungsbedürftiges Gebäude
- Bausubstanz mit schwerwiegenden Mängeln

- Altlasten/Bodenverunreinigungen
- Mangelhafte Straßen-/Freiflächen-/Platzgestaltung
- Fehlende Erlebbarkeit Forbach
- Straßenzustand mittel
- Straßenzustand schlecht
- Schlechter Zustand der Natursteinmauer

- Gefahrenstelle
- (Teil-)Leerstand/Unternutzung
- Fehlende Wegeverbindungen/ fehlende Barrierefreiheit
- Nachrichtlich:
- Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
- Erhaltenswertes/Stadtbild prägendes Gebäude

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.

6.2 Friedrichstal

7 Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

7.1 Christophstal

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Freudenstadt unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen; es dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im städtebaulichen Gefüge und ist bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs- / Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt Freudenstadt durch die planerischen Vorgaben des Masterplans zur Gartenschau, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohnumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert.

Private Maßnahmen

Eine wesentliche Maßnahme ist die Aufwertung des privaten Gebäudebestands durch Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie Umnutzungen, sodass Gebäudeleerstände und Unternutzungen behoben werden. Ein besonderes Ziel ist hierbei die Verbesserung des energetischen Zustands.

Außerdem sollen die zahlreichen denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäude durch Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet und der Erhalt langfristig gesichert werden, damit der individuelle Charakter des Untersuchungsgebietes geschützt und verstärkt wird.

Maßnahmen im öffentlichen Raum

Die privaten Maßnahmen sollen ergänzt werden durch die Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfelds (Straßen- und Platzgestaltungen, Freiflächengestaltung). Bei Ordnungsmaßnahmen und insbesondere der Umgestaltung im öffentlichen Raum wird den ökologischen Belangen Rechnung getragen.

Außerdem soll die Aufenthaltsqualität und die Freizeitmöglichkeiten auch für Kinder verbessert werden.

Weiterhin wichtig ist die Verbesserung der Anbindung des Untersuchungsgebietes an die Innenstadt von Freudenstadt und Friedrichstal, insbesondere in Hinblick auf die Barrierefreiheit.

Sonstige Maßnahmen

Im Untersuchungsgebiet soll ein Treffpunkt geschaffen werden. Außerdem soll durch ergänzende Maßnahmen das Image verbessert und der Zusammenhalt gestärkt werden.

Tabelle 27: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Anzahl der Wohneinheiten, die durch ...	Anzahl der WE Absolut
Neubau geschaffen werden sollen (Ersatzneubau)	10
Umnutzung geschaffen werden sollen	5
Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen	12
Umfassende Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden sollen	35
Gesamt	62

Die Verbesserung der Wohnsituation ist eines der wichtigsten Ziele der geplanten Sanierung. Die Wichtigkeit dieser Maßnahme wurde auch von den Bürgerinnen und Bürgern in den verschiedenen Beteiligungsformaten ausdrücklich betont.

Aufgrund der vorhandenen Struktur im Untersuchungsgebiet (lockere Bebauung, viele denkmalgeschützte Gebäude, große Naturnähe) wird der Schwerpunkt der Maßnahmen nicht der Neubau von Gebäuden, sondern die Modernisierung, die Umnutzung und der Ausbau von Gebäuden sein.

Die Kalkulation über die wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen ist aktuell noch wenig belastbar, da sie stark von der Umsetzung der großen Einzelmaßnahmen (ehemalige Tuchfabrik, kommunale Modernisierungen, Gebäudebestand bei der Forellenzucht) abhängt.

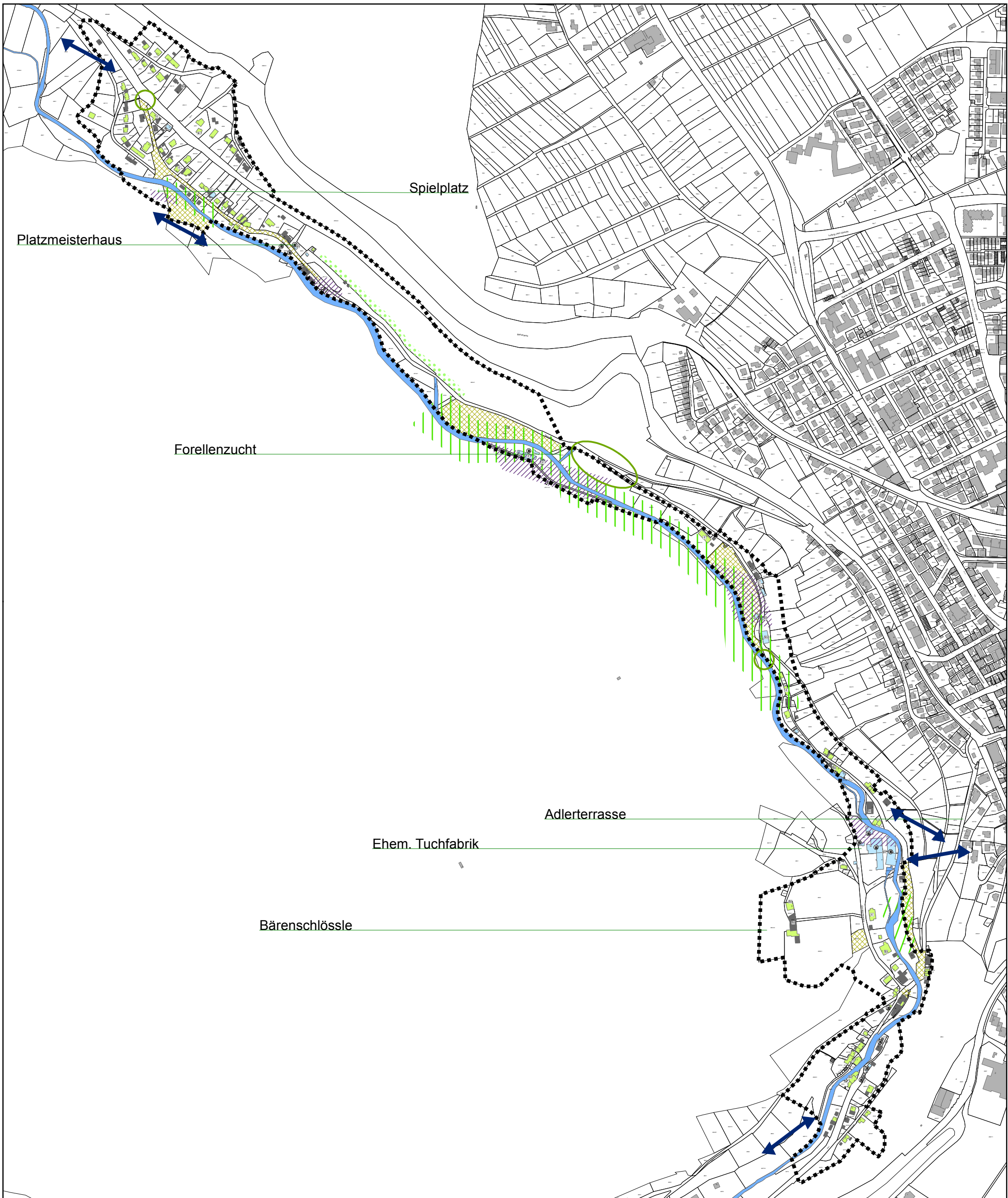
Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und für die weitere planerische Vorbereitung.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende **Sanierungsziele** angestrebt:

- Erhaltende Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude (insbesondere Verbesserung des Wärmeschutzes und Energiebedarfs); soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung

- Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung und Modernisierung von Bestandsgebäuden sowie Aktivierung von Flächen und leerstehenden bzw. untergenutzten Gebäuden
- Erhalt und Entwicklung der charakteristischen Siedlungsstruktur mit ihren spezifischen Besonderheiten und Bewahrung der charakteristischen industriellen Strukturen und Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude
- Stärkung des Stadtteils als kinderfreundlicher Wohnstandort sowie als Standort für Erholung und Touristik
- Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes durch Umgestaltungsmaßnahmen von Straßen- und Platzräumen, durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen, Verbesserung der Stellplatzsituation
- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration durch die Schaffung einer Gemeinbedarfseinrichtung und ergänzende Maßnahmen; Imageverbesserung
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel bei Wohngebäuden (generationengerechten Umbau von Wohnungen) und im öffentlichen Raum (Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum)
- Ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung der klimatischen Bedingungen, Reduzierung von Lärm und Abgasen



Stadt Freudenstadt

**Vorbereitende Untersuchungen
"Christophstal"**

**Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches Entwicklungs-
konzept**

 Gebietsabgrenzung (34,44 ha)

-  Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
-  Umfassende Gebäudemodernisierung, ggf. Abbruch und Neubau
-  Entfernen Altlasten/Bodenverunreinigungen (nicht förderfähig)
-  Attraktivierung des öffentlichen Raumes durch Verkehrs-, Freiflächen- und Platzgestaltungsmaßnahmen
-  Verbesserung Erlebbarkeit Forbach
-  Modernisierung der Natursteinmauer

-  Beseitigung Gefahrenstelle
-  Behebung eines Gebäudeleerstands/einer Unternutzung
-  Herstellung einer Beziehung/Wegeverbindung
- Nachrichtlich:
 -  Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
 -  Erhaltenswertes/Stadtbild prägendes Gebäude

0 50 100 200
Meter

N

 **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.

7.2 Friedrichstal

8 Maßnahmenprogramm

8.1 Christophstal

8.1.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

8.1.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist eine punktuelle Neuordnung der Grundstücke denkbar. Hierzu könnten auch vorbereitende Grunderwerbe erforderlich werden. Es ist zum aktuellen Zeitpunkt keine Neuordnungsmaßnahme geplant.

Die geplante Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und die Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen kann den Erwerb von Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen erforderlich machen.

Die Stadt Freudenstadt im Jahr 2019 die Forellenzucht und die dazugehörigen Gebäude (Talstraße 137 und 139) erworben.

8.1.1.2 Umzug von Bewohnern

Die geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen könnten den Umzug von Bewohnern erfordern.

Auf die Ausführungen zum Sozialplan wird hierbei verwiesen.

8.1.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen

Zur Durchführung einer punktuellen, aktuell nicht geplanten Neuordnung könnte auch der Abbruch einzelner Gebäude zur Vorbereitung einer Grundstücksneuordnung und Neubebauung entsprechend den städtebaulichen Zielen, erforderlich sein. Dies würde im Verlauf der Sanierungsdurchführung noch weiter präzisiert werden.

8.1.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erhöhen. Dies bedingt eine Aufwertung der Erschließungsanlagen.

Zur Verbesserung der Parkraumsituation ist die Herstellung von Parkplätzen denkbar.

8.1.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Freudenstadt, welches am 11.12.2012 vom Gemeinderat verabschiedet wurde und das „energie- und klimapolitische Leitbild“ der Stadt Freudenstadt beinhaltet, hebt ebenfalls die Wichtigkeit von energetischen Modernisierungen bei privaten und kommunalen Gebäuden hervor.

8.1.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

Sofern wirtschaftlich vertretbar, können Gebäude mit schlechtem, aber erhaltungswürdigem Zustand umfassend modernisiert und instand gesetzt werden. Insgesamt ist der städtebaulich gebotene Zustand, insbesondere der Wohngebäude entsprechend ihrer Funktion und der das Ortsbild prägenden Bedeutung herzustellen.

Durch die Gebietsbegehung konnte bei einer Vielzahl der Gebäude ein deutliches Modernisierungspotenzial festgestellt werden.

Zur Verbesserung der Wohnsituation im Gebiet wird auch die Ausweitung des Wohnraumangebotes durch Nutzung bisher nicht zum Wohnen genutzter Gebäude(-teile) sowie den Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen angestrebt. Maßnahmen zur funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden sollen daher umgesetzt werden.

8.1.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

Aufgrund der vorhandenen Struktur der Bebauung im Christophstal sind keine größere Neuordnungen vorgesehen. Punktuell können einzelne Gebäude in einem sehr schlechten Zustand abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden.

8.1.2.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Im Rahmen der Verbesserung der sozialen Infrastruktur ist die Schaffung einer Gemeinbedarfseinrichtung denkbar.

8.2 Friedrichstal

9 Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch für die Untersuchungsgebiete „Christophstal“ und „Friedrichstal“

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Sanierungsziele oben).

Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, in den geplanten Sanierungsgebieten „Christophstal“ und „Friedrichstal“ Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraumes und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner der Untersuchungsgebiete zu erwarten sind.

Durch die Förderungen von Abbruchkosten können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z. B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten, usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

In den geplanten Sanierungsgebieten „Christophstal“ und „Friedrichstal“ sind keine sanierungsbedingten Verlagerungen von Gewerbe- bzw. landwirtschaftlichen Betrieben geplant.

Hierbei wäre darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Stadt angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen.

Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

10 Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

10.1 Christophstal

10.1.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die städtebaulichen Missstände (Funktions- und Substanzmängel) wurden, ebenso wie die zu verfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen vorstehend aufgezeigt. Aus der Beteiligung der Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden und sonstiger Nutzungsberechtigter hat sich eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft für die Erreichung der angestrebten Zielsetzungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Realisierung der nach diesem Bericht und dem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept angestrebten Sanierungsmaßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet. Aus dieser wurde der für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Förderrahmen abgeleitet.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 34,4 ha auf. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nicht sinnvoll zu sein, da die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich nahezu gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt sind. Aufgrund der großen Anteile an Freiflächen und der vergleichsweise geringen Anzahl an Gebäuden scheint eine weitere Verkleinerung des Gebiets nicht notwendig.

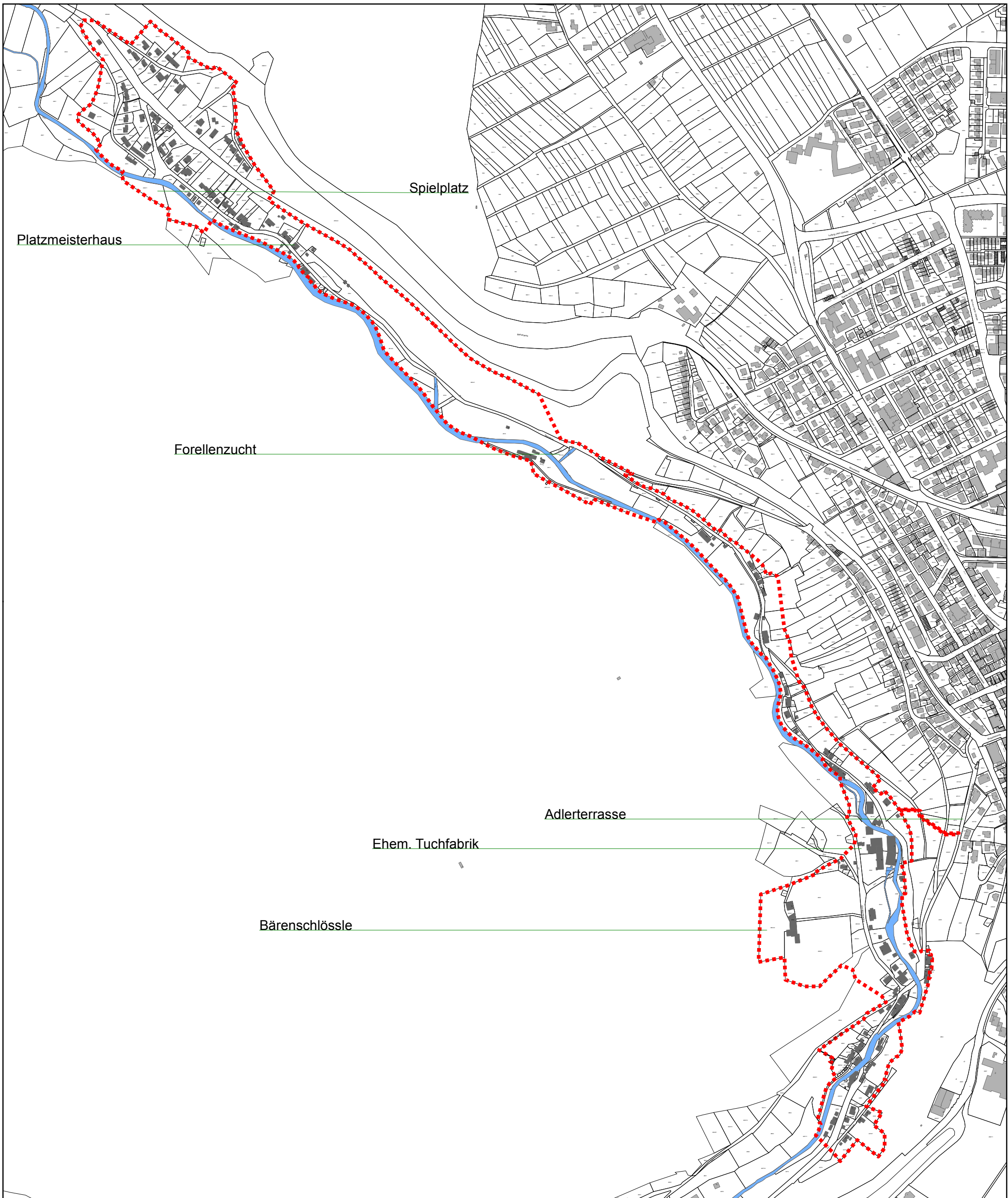
Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Kommune befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann. Bei der geplanten Sanierungsdurchführung ist hinsichtlich des Mitteleinsatzes zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt, die weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Gebietes durch geeignete Maßnahmen / Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses geplanten Sanierungsgebietes „Christophstal“ vorgesehenen Maßnahmen mit dem beantragten Förderrahmen und der Ausbildung von Prioritäten zügig begonnen werden können.

Insbesondere vor dem Hintergrund der großen Menge an weiteren geplanten Maßnahmen auch im Zusammenhang mit der Gartenschau (z. B. Maßnahmen am Forbach, etc.) sollen ebenfalls Fördermittel aus anderen Programmen (z. B. zur energetischen Verbesserung von Gebäuden, Tourismusförderung, etc.) eingesetzt werden. Eine Fördermittelkonferenz zum Einsatz verschiedener Förderprogramme ist, im Hinblick auf die Gartenschau, für den Herbst 2019 geplant.

Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes soll kurzfristig nach Entscheid über den Neuaufnahmeantrag gefasst werden, um die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die Verwendung der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel rechtssicher umsetzen zu können. Im weiteren Verfahren der Sanierung wären dann die Betroffenen auch durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, mittels Einzelgesprächen und Informationsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren weiter zu unterrichten, um die bestehende Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung und bei den Beteiligten weiter zu verbessern.

Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan und ist deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet.

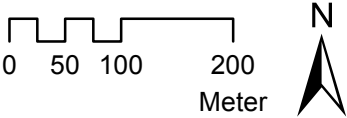


Stadt Freudenstadt

**Vorbereitende Untersuchungen
"Christophstal"**

Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

 Gebietsabgrenzung (33,32 ha)



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.

Juli 2019

10.1.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Der Antrag auf Programmaufnahme wird im Oktober 2019 gestellt.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Eine Durchführungsfrist von 15 Jahren sollte nicht überschritten werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 31.03.2032 festgelegt werden.

Kann die Sanierung – wider erwarten – nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

10.1.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wahl Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

„Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

„Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Sind die Voraussetzungen für eine Sanierungsdurchführung im „vereinfachten Verfahren“ gegeben, so stehen der Kommune hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;

- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Kommune die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude, soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung
- Erhalt und Entwicklung der charakteristischen Siedlungsstruktur mit ihren spezifischen Besonderheiten und Bewahrung der charakteristischen industriellen Strukturen und Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude

- Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes durch Umgestaltungsmaßnahmen von Straßen- und Platzräumen, durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen, Verbesserung der Stellplatzsituation
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel bei Wohngebäuden (generationengerechten Umbau von Wohnungen) und im öffentlichen Raum (Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum)
- ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe in den festgelegten Gebieten

Die im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich und werden ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung dieser Grundstücke kann somit ausgeschlossen werden.

Es kann festgehalten werden, dass die Kommune neben den bereits in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen weder für Neuordnungs- noch für Erschließungsmaßnahmen weitere Grundstücke zwingend hinzuerwerben muss. Aus diesem Grund wird keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB – Erwerb zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert).

Die Bodenpreise im Untersuchungsgebiet sind in der Vergangenheit nicht nennenswert angestiegen. Falls diese Form, aufgrund des immer knapper werdenden Angebots auftreten sollte, ist diese Form der Wertsteigerung jedenfalls nicht als im Sinne von § 154 BauGB „durch die Sanierung bedingt“ anzusehen. Daher ist die Anwendung dieser Vorschrift im Hinblick auf die Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur teilweisen Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme ebenfalls ohne Bedeutung.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Christophstal“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen.

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist letztlich danach zu beantworten, ob die zwischen dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht bestehenden Unterschiede für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheidungserheblich sein könnten.

Für die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB spricht allein schon die in dieser Vorschrift enthaltene sanierungsrechtliche Veränderungssperre. Gegenüber der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist sie z. B. zur Vermeidung unerwünschter baulicher Veränderungen (Gestalt / Nutzung) im Sanierungsgebiet besonders praxisrelevant.

Das Sanierungsrecht kennt die verfahrensmäßigen und zeitlichen sowie die entschädigungsrechtlichen Einengungen der Veränderungssperre des § 14 BauGB nicht. Maßstab für die Erteilung der Genehmigung ist allein das örtliche Sanierungskonzept, so dass die sanierungsrechtliche Veränderungssperre auch flexibler als die planungsrechtliche Veränderungssperre ist.

Anlass und Ziel einer sanierungsrechtlichen Veränderungssperre ist darüber hinaus nicht – wie bei § 14 BauGB – die Sicherung eines aufzustellenden Bebauungsplanes, sondern die Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, was eine beabsichtigte und zu sichernde Bauleitplanung (z. B. für Teilgebiete) einschließen kann, aber nicht notwendigerweise voraussetzt.

Wenn die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Grundstücksveräußerungen gemäß § 144 Abs. 2 BauGB hauptsächlich in Verbindung mit der im vereinfachten Verfahren nicht anzuwendenden „Preisprüfung“ des § 153 Abs. 2 BauGB zu sehen ist, so hat sie doch auch ohne die Preisprüfung ihre Bedeutung zur Sicherung der Sanierungsziele im vereinfachten Verfahren.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass Grundstücksveräußerungen auch außerhalb einer Bodenordnung dem Sanierungszweck zuwiderlaufen können, wenn z. B. die mit dem Erwerb eines Grundstückes erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Christophstal“ mit der vollen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB erscheint daher sinnvoll.

Auch wenn die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB möglicherweise keine besondere Bedeutung bei der Sanierungsdurchführung erlangen wird, sollte doch vorläufig nicht auf sie verzichtet werden.

Stellt sich im Laufe der Sanierungsdurchführung heraus, dass im Rahmen der Anwendung der §§ 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB „zuviel“ bodenrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bestehen, so bleibt – neben der in § 144 Abs. 3 BauGB geregelten Vorweggenehmigung für bestimmte Genehmigungstatbestände – die Möglichkeit einer Änderung der Sanierungssatzung unberührt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien wird empfohlen, bei der Entscheidung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB weder vollständig noch teilweise auszuschließen.

Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung in dieser Form zu beschließen.

Entwurf Sanierungssatzung

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in seiner Sitzung am XX.XX.2019 folgende

S a t z u n g

über die förmliche Festlegung

des Sanierungsgebietes „Christophstal“ der Stadt Freudenstadt

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 34,4 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet „Christophstal“.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan Sanierungsgebiet „Christophstal“ vom 01.07.2019 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB insgesamt, des § 144 Abs. 1 BauGB, des § 144 Abs. 2 BauGB finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan

Stadt Freudenstadt, xx.xx.2019

Julian Osswald, Oberbürgermeister

10.2 Friedrichstal

11 Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

11.1 Christophstal

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal 250,00 € / m² nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Freudenstadt wird empfohlen, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 5,92 Mio. €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Freudenstadt neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden sanierungsbedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	TEUR – einzeln –	TEUR – gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen		20
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung		100
3. Grunderwerbe		750
4. Ordnungsmaßnahmen		2.500
5. Baumaßnahmen		2.600
6. Sonstige Maßnahmen		40
7. Sanierungsträger		160
Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt		6.170

II. Sanierungsbedingte Einnahmen	TEUR – einzeln –	TEUR – gesamt –
Grundstückserlöse / Wertansätze		250
Sonstige Einnahmen		

III. Förderrahmen (Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen)		5.920
--	--	--------------

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau weiterzuleiten. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

11.2 Friedrichstal

12 Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf für die geplanten Sanierungsgebiete „Christophstal“ und „Friedrichstal“

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für die Gebiete „Christophstal“ und „Friedrichstal“ vorgeschlagen, nach erfolgter Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung:

1. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung und Festlegung von Fördergrundsätzen.
2. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitpunkt.
3. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
4. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z. B. Sanierungsbroschüre, u. a.).

13 Anhang



**Wasserversorgung
Kleine Kinzig**

Zweckverband Wasserversorgung Kleine Kinzig - 72275 Alpirsbach-Reinerzau

Stadt Freudenstadt
Baurechts und Ordnungsamt
Herr Reiner Schmid
Marktplatz 64
72250 Freudenstadt

Ihre Nachricht vom
26.2.2019
Ihr Zeichen

Unser Zeichen
Zi/ws
Ansprechpartner
Herr Zinser
Telefon
+49 (0) 7444 612-0
E-Mail
info@zvwkk.de
Datum
11.03.2019

**Vorbereitende Untersuchungen im Christophstal
Beteiligung öffentlicher Auftraggeber nach §139 i.V. m. §§ 4 und 4 aBauGB
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren
sehr geehrter Herr Schmid,

wir bedanken uns für die Information des Vorhabens.

Das Untersuchungsgebiet wird von unserer Fernwasserleitung DN 600 gequert. Anbei erhalten Sie einen Planauszug unseres Leitungsnetzes.

Hiermit möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Fernwasserleitung DN 600 des Zweckverbandes Wasserversorgung Kleine Kinzig samt Steuerkabel in einem Schutzstreifen verlegt ist. Der Schutzstreifenbereich umfasst eine Fläche von 3 m links und 3 m rechts der Leitungsachse. In diesem Schutzstreifen dürfen keine Einrichtungen und Arbeiten vorgenommen werden, die die Sicherheit und den Betrieb der Fernwasserleitung beeinträchtigen oder gefährden.

Wir bitten Sie bei der Planung zu berücksichtigen, das unvermeidbare Arbeiten innerhalb unseres Schutzstreifenbereiches vorab mit uns abzusprechen, und unsere beiliegenden rechtlichen und technischen Bedingungen anzuerkennen sind.

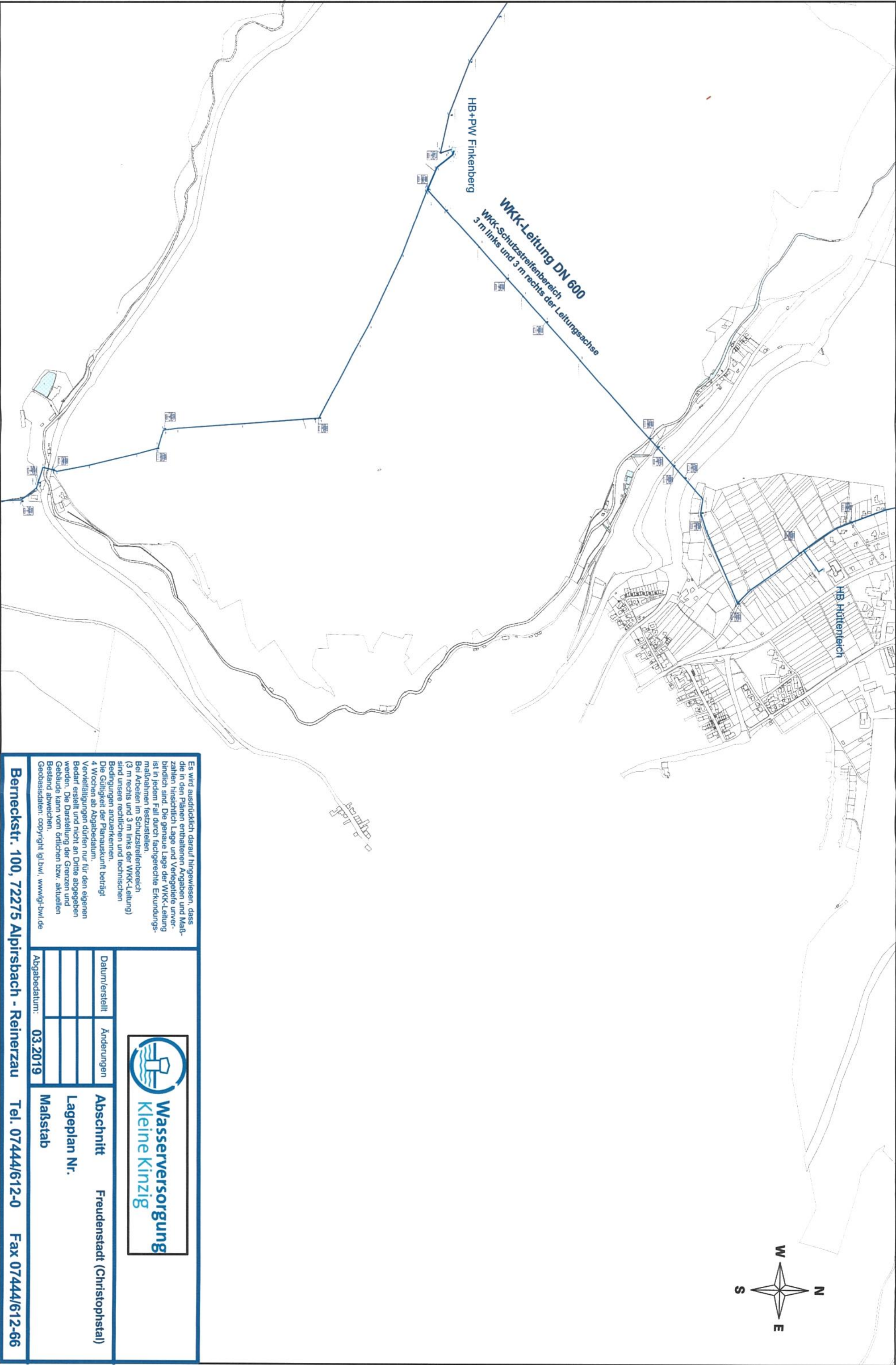
Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
ZV WVK Kleine Kinzig


- Maik Zinser -
Geschäftsführer

WKK

Reines Trinkwasser aus dem Schwarzwald



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verfestigte unverbindlich sind. Die genaue Lage der WKK-Leitung ist in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen.
Bei Arbeiten im Schutzstreifenbereich (3 m rechts und 3 m links der WKK-Leitung) sind unsere rechtlichen und technischen Bedingungen anzuerkennen.
Die Gültigkeit der Planauskunft beträgt 4 Wochen ab Abgabedatum.
Verfestigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. Die Darstellung der Grenzen und Gebäude kann vom örtlichen bzw. aktuellen Bestand abweichen.
Geobasisdaten: copyright igl.bwl, www.igl-bwl.de



Datum/erstellt	Änderungen	Abschnitt	Freudenstadt (Christophstal)
		Lageplan Nr.	
		Maßstab	



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

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

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12-14
76138 Ludwigsburg

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH		
20. Mai 2019		
FÜR DIE	SCHREIBEN	TELEF
IN DER	NUMM	SCHWEARTN

FLN

Karlsruhe 15.03.2019
Name Daniel Keller
Durchwahl 0721 926-4811
Aktenzeichen 83.1-081-19
(Bitte bei Antwort angeben)

 Vorbereitende Untersuchungen im Christophstal
Ihr Schreiben vom 26.02.2019 - Az.

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Verfahrens.

Christophstal liegt in einem langgestreckten Tal entlang des Forbachs süd-westlich von Freudenstadt. Die langgezogene Reihensiedlung gliedert sich in nord-südlicher Ausrichtung in drei größere Bereiche. Die Siedlung geht in ihrem Ursprung auf den Bergbau und die industrielle Weiterverarbeitung der gewonnen Erze zurück. Herzog Friedrich erließ eine Bergfreiheit für den Ort, der ihm dadurch einen städtischen Charakter gab. Im Zusammenhang mit der Stadtgründung von Freudenstadt wurde diese Bergfreiheit entzogen. Nach dem Niedergang des Bergbaus wurden die Gebäude von der Textilindustrie weitergenutzt.

Die Bewahrung der noch gut überlieferten charakteristischen industriellen Strukturen des Christophstals sollte als Erhaltungsziel der Sanierungsmaßnahme aufgenommen werden.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege**:



Murgtalstraße 156, bei (§2 DSchG)
Eisenbahnviadukt, 1900 für die Zahnradbahn



Talstraße 231, bei (§2 DSchG)
Laufbrunnen, Brunnenstock und Trog aus Gusseisen, um 1850



Talstraße 250 (§2 DSchG)
Platzmeistergebäude der „Königlichen Hüttenwerke Friedrichstal“, Wohnhaus, zweigeschossiger und unverputzter Sandsteinbau mit Satteldach, Giebelfelder verschindelt, 1808 wurden die auf Baiersbronner Markung gelegenen Werke unter der Bezeichnung „Friedrichstal“ von Christophstal abgetrennt, 1835 kam es zur Wiedervereinigung unter dem Namen „Königliche Hüttenwerke Friedrichstal“, seit 1918 „Schwäbische Hüttenwerke“, am Türsturz bezeichnet 1838



Talstraße 154, 156 (§2 DSchG)
Laborantenhaus der Christophstaler Eisenhüttenwerke, Wohnhaus für Arbeiter, dreigeschossiger und traufständiger Fachwerkbau mit Satteldach auf massivem Untergeschoss, ab Obergeschoss verschindelt, am Türsturz des Hauseingangs bezeichnet 1790, zugehöriges Ökonomiegebäude (Wasch- und Backhaus), seit 1938 im Besitz der Stadt Freudenstadt, später Dachausbau (vormals Schopfwalmdach)



Talstraße 83 (§2 DSchG)

Feilenhauerei Bührlé, Werkstattbetrieb seit 1823 (damals in der Alfredstraße in Freudenstadt), Werkstatt mit Antriebskanal, Wohnhaus aus der Nachkriegszeit nicht zugehörig



Talstraße 81 (§2 DSchG)

Bergfaktorei, bis 1835 Oberbergamt, 1840-1862 Forstamt, seit 1864 Badeanstalt mit Vesperwirtschaft, heute Gasthaus „Zum Bad“, dreigeschossiger und traufständiger Putzbau auf niedrigem Sockelgeschoss mit Krüppelwalmdach, verzierte Türgewände, bezeichnet 1758, darüber Figur des heiligen Christophorus



Talstraße 69, 71, 73 (§2 DSchG)

Textilfabrik Münster, später Tuchfabrik Hoyler, Hauptgebäude (Fachwerkkonstruktion auf massivem Untergeschoss, vier und sieben Fensterachsen, an der Traufseite Turbinenhaus von 1922/23 mit Francis-Turbine, nördlicher viergeschossiger Anbau aus Stahlbeton 1927/28 durch Ernst Hahn aus Freudenstadt; Hauptgebäude, wohl 1. Drittel 18. Jahrhundert mit historischen Erweiterungen (urkundlich jeweils belegt), Kesselhaus 1951, weitere Nebengebäude (Sachgesamtheit)



Talstraße 67 (§2 DSchG)

Wohnhaus, eingeschossiger und verschindelter Bau auf massivem Sockel, Mansardwalmdächer, Zwerchhaus, um 1910



Talstraße 66, bei (§2 DSchG)

Laufbrunnen, verzierter Brunnenstock und -trog (Gusseisen), Ende 19. Jahrhundert



Talstraße 29 (§2 DSchG)

Kunstmühle Haas, zweigeschossiges Mühlengebäude mit Anbauten, 19. Jahrhundert, 1887
Zwerchgiebel zur Straße, 1900 Zwerchgiebel zum Forbach, 1910 *Aufstockung* des Anbaus (hier 1949 Dachaufbau), 1915 Stallerweiterung zum Forbach, 1946 Dachaufbauten zum Forbach für Mahlmaschine



Christophstraße 8 (Prüffall)

Textilfabrik, ehemalige Seidenfabrik Carl Mez und Söhne, heute Gastronomie und Fitnessstudio, zwei- bis dreigeschossiger Massivbau, Satteldach, Obergeschoss verschalt, 1871 gegründet, 1929 stillgelegt, früher Mühleneinbau zum Maschinenbetrieb



Christophstraße 29 (§28 DSchG)

„Bärenschlössle“, herrschaftliches Wohnhaus, heute Gaststätte, zweigeschossiger Massivbau mit Staffelgiebel und Dachreiter, profilierte Tür- und Fenstergewände, bezeichnet 1627, damals wohl Umbau für Peter Stein, den herzoglichen Generalfaktor und Münzmeister des Christophtaler Messinghandels, das Gebäude wird bereits 1571 als „Verweshaus“ (Haus des Bergbauverwalters) erwähnt und auf einem Plan im Stadtarchiv Bamberg abgebildet,

1572 als „Berghaus“, später als „Schichtmeister-
amtsbehausung“ bezeichnet, 1619/20 wird das Ge-
bäude durch den Herzog an Peter Stein gegeben,
ab 1678 dient es als Bauernhof, seit 1968 als Gast-
stätte genutzt. Zugehörig ist der ältere Teil des
Ökonomiebaus, im Kern wohl 17. Jahrhundert.

Die folgenden **erhaltenswerten Gebäude** sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architektur in regionaltypischer Ausprägung sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser, als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Christophstal. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.



Christophstraße 16

Bestandteil der Industrieanlage Christophstal aus dem 19. Jahrhundert.



Talstraße 142

Beispiel einer einfachen Hofanlage entlang der Talstraße aus dem 19. Jahrhundert.



Talstraße 166

Beispiel einer einfachen Hofanlage entlang der Talstraße aus dem 19. Jahrhundert.



Talstraße 107

Bestandteil der Industrieanlage Christophstal aus dem 19. Jahrhundert.



Talstraße 137, 139

Gut erhaltener Gewerbebetrieb im Christophstal, 19. Jahrhundert.



Talstraße 274

Beispiel einer einfachen Hofanlage entlang der Talstraße aus dem 19. Jahrhundert.



Talstraße 284

Beispiel einer Hofanlage des 19. Jahrhunderts entlang der Seehausstraße



Murgtalstraße 155

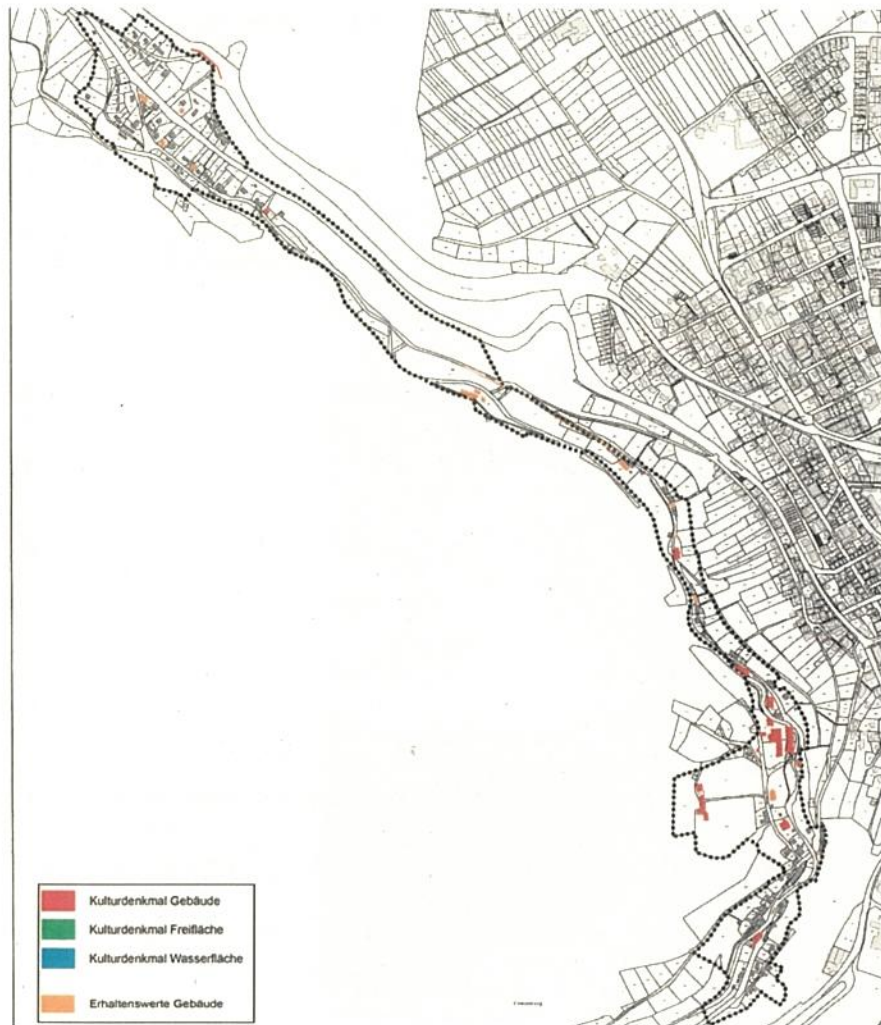
Gut überlieferter Gasthof entlang der Straße nach Freudenstadt



Murgtalstraße 152

Gut erhaltenes Beispiel eines Wohnhauses entlang der Straße nach Freudenstadt

Der **denkmalpflegerische Werteplan** für das Untersuchungsgebiet fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen. Flächig rot dargestellt sind die Kulturdenkmale gem. DSchG, der Bau- und Kunstdenkmalpflege, orange markiert sind die erhaltenswerten Gebäude.



Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „(...) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen Christophstals erhalten bleiben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstim-

mung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Archäologische Denkmalpflege

Es sind folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG mitzuteilen (s. Karte):

Neuzeitliches Bergwerk, Kunststollen (Nr. MA 6)

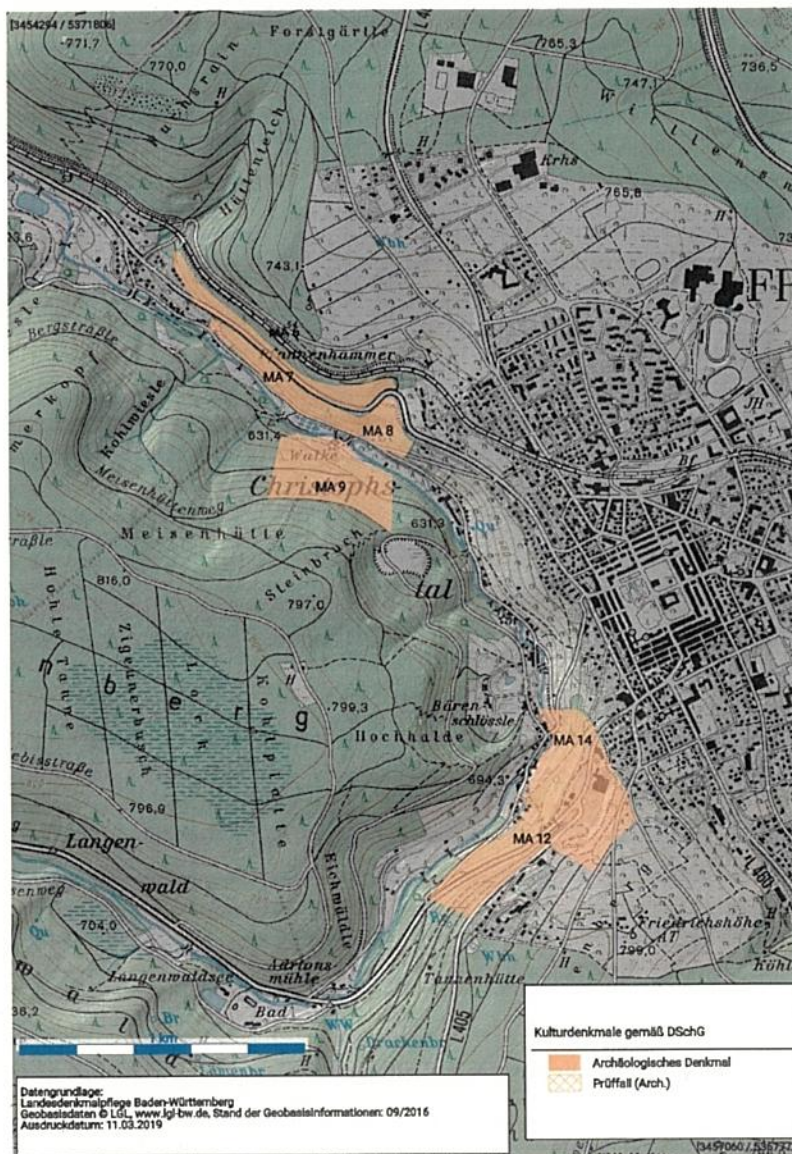
Neuzeitliches Bergwerk, Grube Neues Jahr (Nr. MA 7)

Frühneuzeitliches Bergwerk, Grube Haus Württemberg (Nr. MA 8)

Frühneuzeitliches Bergwerk, Grube Dorothea (Nr. MA 9)

Frühneuzeitliches Bergwerk, Grube St. Christoph, Friedrichschacht (Nr. MA 12)

Neuzeitliches Bergwerk, Grube Schweizer Treu (Nr. MA 14)



Dabei handelt es sich bei den archäologischen Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG, um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z. B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen im Bereich archäologischer Denkmalsubstanz sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herr Martin Strotz eingereicht werden.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

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

Für Rückfragen stehen Herr Martin Strotz (martin.strotz@rps.bwl.de) zur Verfügung.

Für die weiteren Planbereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werkta-

ges nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen



Daniel Keller

Nachrichtlich:

RPK, Referat 22

Untere Denkmalschutzbehörde Stadt Freudenstadt

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Stadt Freudenstadt
Baurechts- und Ordnungsamt
Marktplatz 64
72250 Freudenstadt

Freiburg i. Br., 22.03.19
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Valentina Marker
Aktenzeichen: 2511 // 19-02111

Mehrfertigung an
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12-14
71638 Ludwigsburg

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet Christophstal Freudenstadt
Stadt Freudenstadt, Teilort Christophstal, Lkr. Freudenstadt
(TK 25: 7516 Freudenstadt)**

Ihr Schreiben vom 26.02.2019

Anhørungsfrist 28.03.2019

Anlage: Übersicht zu Altbergbau im Bereich des Sanierungsgebiets „Christophstal“

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise:

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden in der Forbach-Aue holozäner Auensand und in den kleinen Seitentälern quartäre Verwitterungs- bzw. Umlagerungsbildungen sowie Karbildungen jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die an die Talaue angrenzenden Hänge befinden sich im Ausstrichbereich von Gesteinen der Tigersandstein-Formation (Oberperm), der Eck-Formation (Unterer Buntsandstein) bzw. des Badischen Bausandsteins (Mittlerer Buntsandstein).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) der Verwitterungs- bzw. Umlagerungsbildungen sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Auensands ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann in der Talaue sowie den Seitentälern bauwerksrelevant sein.

Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von den Steilhängen/Felswänden innerhalb/oberhalb des Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Innerhalb des Untersuchungsgebiets existieren Relikte alten Bergbaus. Nach den Informationen aus der Bergbauliteratur (Erz- und Minerallagerstätten des Mittleren Schwarzwaldes von M. Bliedtner und M. Martin) befinden sich in dem in der Anlage gekennzeichneten Bereich Stollenmundlöcher und Halden der Gruben „Haus Württemberg“ und „Neues Jahr / Neuer Stollen“. Weitergehende Unterlagen über den Altbergbau in diesem Bereich liegen dem LGRB nicht vor.

Geotopschutz

Im Bereich der überplanten Flächen liegt das Geotop Nr. 13795.

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Valentina Marker

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort TöB und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.

6 Anzeigepflicht für Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr-, bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

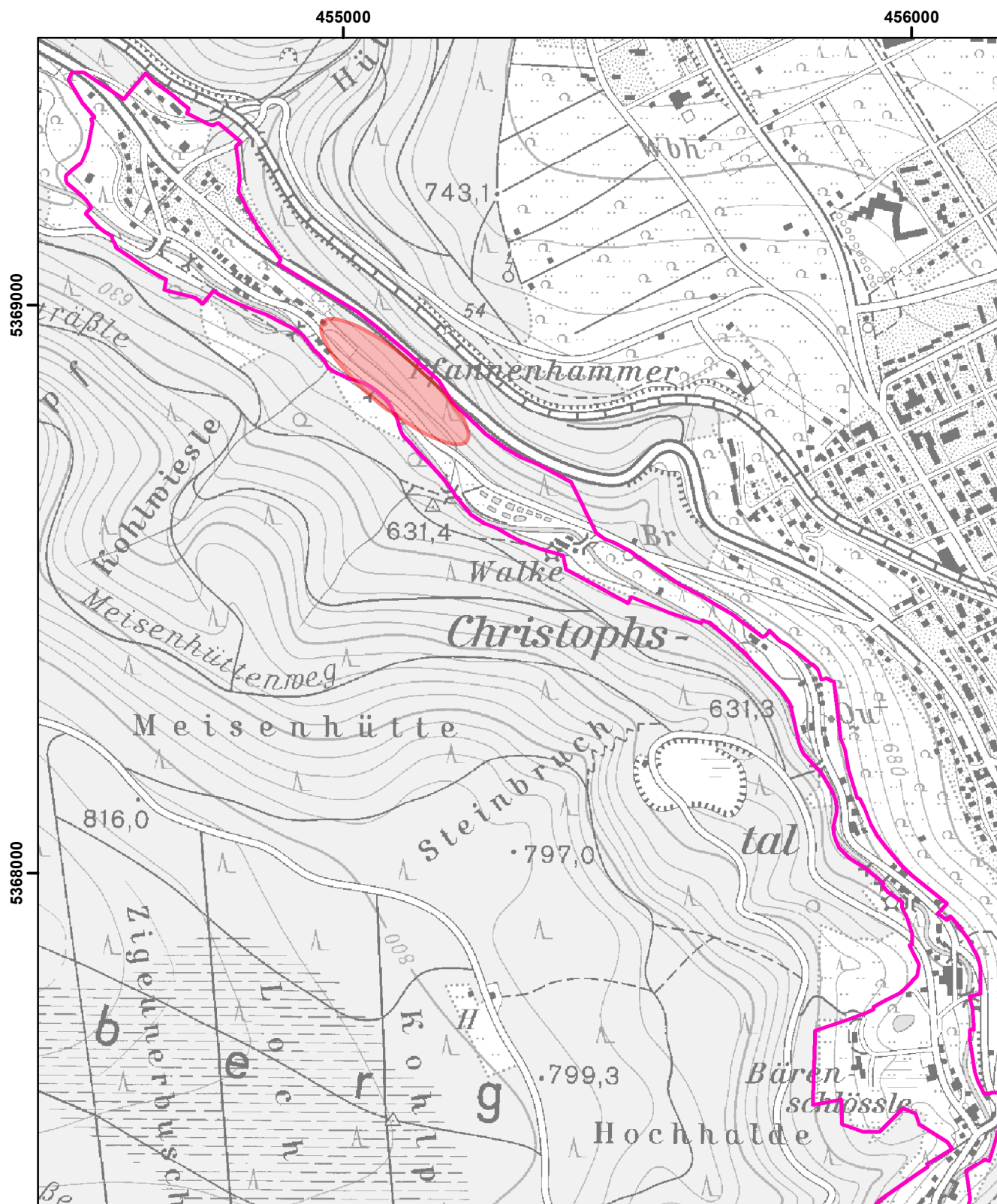
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<http://maps.lgrb-bw.de>).

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung. Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: http://www.lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf.

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!



Maßstab 1 : 10.000

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9- 1/19

Legende:

-  Untersuchungsgebiet "Christophstal"
-  Altbergbaubereich "Haus Württemberg" und "Neues Jahr"



REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Altbergbau im Bereich des Sanierungsgebiets "Christophstal"

Aktenzeichen: -

Anlage: -

angefertigt: Landesbergdirektion

08.03.2019



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

LANDESBETRIEB FORST BADEN-WÜRTTEMBERG

STADTVERWALTUNG FREUDENSTADT					z.d.A.
ING. 01. April 2019					AE
Kopie an:					z.St.
					z.R.
					WV
z.K.	DEZ I	DEZ II	DEZ III	TR	

Regierungspräsidium Freiburg · ForstBW · 79095 Freiburg i. Br.

Stadtverwaltung Freudenstadt
Baurechts- und Ordnungsamt
Marktplatz 64 ·

72250 Freudenstadt

Freiburg i. Br. 27.03.2019

Name Kristin Vollmar

Durchwahl 0761 / 208-1407

Aktenzeichen 82 – 2511.2 / 237-028 (Bitte
bei Antwort angeben)

EINGEGANGEN

03. APR. 2019

Vorbereitende Untersuchungen im Christophstal

Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 i.V. §§4 und 4a BauGB

Hier: Ihr Schreiben vom 26.02.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schmid,

Die Stadt Freudenstadt und die Gemeinde Baiersbronn planen Fördermittel für ein Sanierungsgebiet im Christophstal und in Friedrichstal zu beantragen. Hierfür werden vorbereitende Untersuchungen benötigt. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) aus Ludwigsburg beauftragt.

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Feststellung der Sanierungsnotwendigkeit und die Festlegung der Sanierungsziele im abgegrenzten Untersuchungsgebiet.

Zu den vorbereitenden Untersuchungen nimmt die höhere Forstbehörde wie folgt Stellung:

Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, ob und wenn ja inwiefern, forstliche Belange berührt werden.

Generell ist folgendes anzumerken: Sollten Waldflächen in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden oder im Rahmen der Bauleitplanung als andere Nutzungsart dargestellt werden, ist für diese Flächen nach § 10 i.V. m. § 9 LWaldG im Rahmen der Bauleit-

φ an WHS, per E-Mail + AfS, 2. Info per E-Mail

planung eine Waldumwandlungserklärung durch die höhere Forstbehörde erforderlich. Diese kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn innerhalb des eigenständigen forstrechtlichen Verfahrens neben einem Bedarfsnachweis auch die Prüfung von Alternativen außerhalb Waldes nachgewiesen werden. Wenn keine Alternativen außerhalb des Waldes möglich sein sollten und ein Waldeingriff unvermeidbar ist, sind Minimierungsmöglichkeiten für eine geringere Waldinanspruchnahme aufzuzeigen.

Ferner weisen wir auf den nach § 4 LBO erforderlichen Waldabstand hin.

Die Untere Forstbehörde am Landratsamt Freudenstadt erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



Kristin Vollmar



Dezernat III
Amt für Bau, Umwelt und
Wasserwirtschaft
Marianne Blum
Zimmer 248
Herrenfelder Str. 14, Freudenstadt
Tel. 07441 920-5040
Fax 07441 920-995040
blum@landkreis-freudenstadt.de

Landratsamt (30.11), Postfach 6 20, 72236 Freudenstadt

Wüstenrot
Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12-14
71630 Ludwigsburg

nachrichtlich

Stadtverwaltung Freudenstadt
Marktplatz 1
72250 Freudenstadt

Postanschrift:
Postfach 620, 72236 Freudenstadt
Tel. 07441 920-0
Fax 07441 920-999900
post@landkreis-freudenstadt.de
www.landkreis-freudenstadt.de

Öffnungszeiten:

Di. u. Do. 08:00 – 12:00 Uhr
Do. nachm. 14:00 – 17:30 Uhr
Freitag 08:00 – 12:30 Uhr

28. März 2019

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
30.11/623.22/P2019013

Vorbereitende Untersuchungen in Freudenstadt – Christophstal

- Anhörung als Träger öffentlicher Belange
- Ihr Schreiben vom 26. Februar 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorbereitenden Untersuchungen in Freudenstadt-Christophstal nehmen wir wie folgt Stellung:

I. Untere Naturschutzbehörde

Allgemeine Ausführungen zur Planung

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg (WHS) wurde von der Stadt Freudenstadt mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen zu dem Sanierungsgebiet „Christophstal“ beauftragt.

Um Konflikte mit den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Schutzgegenständen zu vermeiden, wird im Folgenden frühzeitig eine Konfliktpotentialanalyse durchgeführt.

Anregungen und Hinweise

Im Umfeld des Bärenschlössle befindet sich mit einer Ausdehnung zur Christophsstraße das Landschaftsschutzgebiet „Umgebung des Bärenschlössle“ (LSG-Nr. 2379003000020). Sowohl hier, als auch in umgebenden Bereichen,



Kreissparkasse Freudenstadt
IBAN: DE58 6425 1060 0000 0000 86
BIC: SOLADES1FDS
Postbank
IBAN: DE06 6001 0070 0004 5857 05
BIC: PBNKDEFF



befinden sich mehrere geschützte Trockensteinmauern (siehe unten). Stromabwärts des Mühlkanals „Geißler“ gelegen, befindet sich gewässerbegleitend der knapp 200m lange Biotop „Forbach SO Christophstal“. Hierauf folgen weitere Trockensteinmauern, welche nach untenstehender Maßgabe zu beachten sind. Im westlichsten Bereich des Planbereichs (Gewann „Finkenwiese“) befindet sich eine Nasswiese „Nasswiese NW Christophstal, 'Christophstal“.

Vor Allem die zahlreichen und verstreut stehenden Trockensteinmauern als besondere Ausprägung eines Biotopes nach untenstehendem Gesetz, bieten zahlreichen geschützten, wenn auch teilweise nicht kartierten, Arten Unterschlupf. Eingriffe insbesondere im Straßenbereich sollten daher vorab ab auf entsprechende Konflikte untersucht werden.

Ebenfalls von baulichen Veränderungen bedroht sind offene Grünlandbereiche im weiteren Sinne, bei welchen es sich sowohl um nach Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz geschützte Biotope oder LRT (auch außerhalb des FFH-Gebietes!) handeln kann. Vor potentiell angrenzenden baulichen Eingriffen sollten diese Bereiche ausgegrenzt werden, so dass keine Maschinen oder Baumaterialien zu Beeinträchtigungen führen können.

Ausgenommen der Artenfunde, können sämtliche genannten Schutzgüter online auf der Seite der LUBW abgerufen werden (<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>). Sollten sich Beeinträchtigungen an diesen Schutzgütern abzeichnen (auch durch randlich gelegene Arbeiten), ist zuvor die Untere Naturschutzbehörde zu konsultieren.

Generell begrüßt die Untere Naturschutzbehörde, wenn im Zuge der Sanierungsmaßnahme vorhandene Trockensteinmauern fachgerecht gepflegt und ggf. saniert werden.

Des Weiteren wäre es für das Gebiet aus Sicht des Naturschutzes zuträglich, wenn eine dauerhafte Offenhaltung sichergestellt und die vorhandene Sukzession zurückgedrängt würde.

II. Wasserwirtschaft- und Bodenschutz

Oberflächengewässer

Durch das Sanierungsgebiet verläuft der Forbach, der Graben zum Forbach-Walke, der Hüttenteichgraben, 2 Gewässerläufe im Gewann Kohlwiesle, diverse Mühlkanäle und alte Wässerungsgräben (größtenteils Gewässer II. Ordnung).



Von diesem Gewässer ist ein Uferschutzstreifen zur Verbesserung und Erhaltung der ökologischen Funktion des Gewässers von jeglichen baulichen Anlagen sowie Auffüllungen und Abgrabungen freizuhalten.

Nach § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) beträgt dieser Uferschutzstreifen innerhalb von Ortslagen mindestens 5,00 m und in Außenbereich 10,00 m, gemessen von der jeweiligen Böschungsoberkannte des Gewässers. In der Planung sind diese Gewässer in ihrem tatsächlichen eingemessenen Verlauf (Böschungen und Sohle) dementsprechend zu berücksichtigen

Für den Forbach liegt der Stadt Freudenstadt ein Gewässerentwicklungsplan vor. Die in dieser Planung genannten Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Das Sanierungsgebiet befindet sich zudem teilweise im Überflutungsbereich (HQ₁₀₀) des Forbach nach den rechtskräftigen Hochwassergefahrenkarten. In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind die Baulichen Schutzvorschriften nach dem § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Bei der weitergehenden Planung sind zudem bestehende Wassernutzungsrechte zu erheben und zu berücksichtigen.

Grundwasserschutz / Bodenschutz

Innerhalb des Planungsbereichs im Christophstal sind vereinzelte Flächen im Boden- und Altlastenkataster erfasst. Eingriffe in den Untergrund sind daher mit dem Landratsamt Freudenstadt –Amt für Bau, Umwelt, Wasserwirtschaft- abzusprechen.

Abwasserbeseitigung:

Es ist nach unserem Kenntnisstand von einer Beaufschlagung des Mischwasserkanalnetzes durch Fremdwasser auszugehen. Nach unserem Dafürhalten ist auch in Teilen des Untersuchungsgebiets mit erhöhtem Fremdwasseranfall zu rechnen.

Wir regen deshalb an, zumindest bei Baumaßnahmen an Straßen auch Sanierungen im Kanalnetz, bzw. Maßnahmen zur Fernhaltung von Fremdwasser aus den Mischwasserkanälen durchzuführen. Dies ist im Einzelnen mit der Stadtverwaltung Freudenstadt abzustimmen.



III. Untere Forstbehörde

Allgemeine Ausführungen zum Vorhaben

Im Planungsgebiet befindet sich ein Waldflurstück (Flst. Nr. 2552/1). Ansonsten wird das Planungsgebiet großflächig von Wald eingerahmt. Die genannten allgemeinen vorläufigen Ziele erlauben keine Aussage dazu, inwiefern durch diese forstliche Belange tangiert werden könnten. Deswegen sind seitens des Kreisforstamtes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur u.g. Hinweise und Empfehlung möglich.

Anregungen und Hinweise

1. Die gesetzlichen Regelungen zur Erhaltung des Waldes (§ 9 LWaldG) und zur befristeten Umwandlung von Wald (§ 11 LWaldG) sind zu beachten.
2. Die gesetzlichen Regelungen zum Waldabstand (§ 4 LBO) sind zu beachten.

Freundliche Grüße

Blum