



Beratungsvorlage AIU/045/2019

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	08.10.2019	N - Vorberatung	
Gemeinderat	22.10.2019	Ö - Beschlussfassung	

Geplantes Sanierungsgebiet „Christophstal“ – Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bericht über das Ergebnis der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Christophstal“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Förderantrag für die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen beim Regierungspräsidium Karlsruhe im Monat Oktober 2019 für das Programmjahr 2020 zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten: noch nicht bezifferbar Euro

Finanzierung:

Ergebnishaushalt 2019
Haushaltsstelle: Euro

Finanzhaushalt 2019
Haushaltsstelle: 751100001014 25.000,00 Euro

Beratungsvorlage AIU/045/2019

Sachverhalt:

Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt hat in seiner Sitzung am **05.02.2019** die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am **15.02.2019** ortsüblich bekannt gemacht (Untersuchungsgebiet „Christophstal“).

Parallel dazu hat der Gemeinderat der Gemeinde Baiersbronn in seiner Sitzung am **29.01.2019** die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am **01.02.2019** ortsüblich bekannt gemacht (Untersuchungsgebiet „Friedrichstal“).

Die von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, im Auftrag der Stadt Freudenstadt und der Gemeinde Baiersbronn durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen in den Gebieten „Christophstal“ und „Friedrichstal“ sind abgeschlossen. Der Ergebnisbericht liegt vor und ist der Sitzungsvorlage beigelegt. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse sowie die Sanierungsziele zusammengefasst dargestellt.

Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen / Sanierungsziele

Die im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU) dargestellten Ergebnisse wurden auf der Grundlage von Ortsbegehungen, der Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen und Planungen der Stadt Freudenstadt, der Auftaktveranstaltung inkl. Beteiligungsbögen, der Bürgerwerkstatt, des Schlüsselgesprächs sowie einer Befragung aller Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels eines standardisierten Fragebogens gewonnen.

Es hat ein regelmäßiger Austausch und eine Abstimmung mit der Gemeinde Baiersbronn stattgefunden.

Planstatt Senner, als das mit der Erstellung des Masterplans beauftragte Planungsbüro, wurde in den Prozess der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen einbezogen. Die Sanierungsziele und das Erneuerungskonzept sind auf die Planung für die Gartenschau (Daueranlagen) abgestimmt.

Mängel- und Konfliktanalyse

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden städtebauliche Mängel und Konflikte festgestellt. Diese sind im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen ausführlich dargestellt.

Die festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet machen deutlich, dass eine Behebung dieser Mängel und Missstände nur im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch möglich ist.

Beratungsvorlage AIU/045/2019

Bürgerbeteiligungen

1. Auftaktveranstaltung

Für den 08.02.2019 luden die Stadt Freudenstadt und die Gemeinde Baiersbronn zu einem gemeinsamen 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.

Der Einladung folgten rund 100 Personen. Eröffnet wurde die Informationsveranstaltung durch Herrn Bürgermeister Ruf von der Gemeinde Baiersbronn und Herrn Oberbürgermeister Osswald von der Großen Kreisstadt Freudenstadt. Die Projektleiterinnen der mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung beauftragten Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH erläuterten im Anschluss die vorbereitenden Untersuchungen und erklärten den Inhalt und den Ablauf einer Sanierungsmaßnahme 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 Klebepunkten festgehalten und diskutiert.

2. Beteiligungsbögen

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 Natursteinmauern 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.

Die gesamte SWOT-Analyse ist Bestandteil des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen (Tabelle 13).

3. Bürgerwerkstatt

Zur Bürgerwerkstatt am 04.04.2019 für das Christophstal im Stadthaus in Freudenstadt 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 Planstatt Senner zu diskutieren. Auch die Rechte und Pflichten in Sanierungsgebieten sowie Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen wurden vorgestellt. Außerdem wurde gemeinsam mit den Teilnehmenden an der Konkretisierung der Sanierungsziele gearbeitet.

Beratungsvorlage AIU/045/2019

4. Ergebnisse der Befragung

Im Februar 2019 wurden 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 gewonnenen Aussagen als repräsentativ für das Untersuchungsgebiet angesehen werden.

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.

Weitere Details zum Ergebnis der Befragung sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen in Kapitel 4 dokumentiert.

5. Schlüsselgespräch

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.

Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die betroffenen öffentlichen Aufgabenträger wurden angeschrieben. Die wesentlichen Punkte deren Stellungnahmen einschließlich Abwägungsvorschlag sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen im Kapitel 5 aufgeführt. Von den 33 angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. Die Stellungnahmen wurden bei der Formulierung der Sanierungsziele berücksichtigt.

Sanierungsziele und gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Aus den im Rahmen der Erhebungen festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel, Konflikte und Missstände ergeben sich Sanierungsziele, die im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Christophstal“ dargestellt sind.

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

- Erhaltende Erneuerung der vorhandenen (historischen) Bausubstanz (insbesondere Verbesserung des Wärmeschutzes und Energiebedarfs); durch 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
- Bereitstellung von weiterem Wohnraum im Bestand durch Aktivierung von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden und Dachausbauten

Beratungsvorlage AIU/045/2019

- Stärkung des Ortsteils als kinderfreundlichen Wohnstandort sowie als Standort für Erholung und Touristik
- Erhalt und Revitalisierung der örtlichen Gewerbestruktur
- Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes, insbesondere der barrierefreien oder -armen Zugänglichkeit des Untersuchungsgebietes 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, Verbesserung des Images und ergänzende Maßnahmen
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel bei Wohngebäuden (generationengerechter 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 und Aktivierung der Naturkreisläufe in den festgelegten Gebieten

Dieses Entwicklungskonzept stellt eine Leitlinie für die auf einen Zeitrahmen von voraussichtlich rd. acht Jahren angesetzte Sanierungsdurchführung im Gebiet „Christophstal“ dar. Änderungen, sei es durch neue Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung oder aber durch eine nicht gegebene Realisierungsmöglichkeit von Einzelzielen, sind nicht ausgeschlossen und in Einzelfällen durchaus auch zu erwarten.

Die grundlegenden Sanierungsziele für die Entwicklung des Sanierungsgebietes „Christophstal“ und die Handlungsschwerpunkte sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen formuliert.

Wahl des Sanierungsverfahrens: Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Der Abwägungsprozess über das anzuwendende Sanierungsverfahren ist bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen vorbereitet worden. In Bezug auf die geplante Sanierung „Christophstal“ kann hierzu festgehalten werden:

Unter Anbetracht der gesetzten Ziele und Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme sind keine Bodenwertsteigerungen infolge der Sanierung zu erwarten. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB kann ausgeschlossen werden. Die volle Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sollte jedoch zur Anwendung gelangen, um beispielsweise künftige Nutzungsstrukturen im Sinne der Sanierungsziele beeinflussen zu können. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Christophstal“ im **vereinfachten Verfahren** gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebietes und Finanzierung

Insgesamt ist ein Gebiet abzugrenzen, in welchem die vorgesehenen Neuordnungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Finanzierbarkeit zweckmäßig und zügig durchgeführt werden können.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zeigte sich, dass die zu Beginn vorgenommene Gebietsabgrenzung, die auch Bestandteil des Neuaufnahmeantrages in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung war, als richtig und zweckmäßig beibehalten werden kann. 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 Missestände 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.

Beratungsvorlage AIU/045/2019

Die Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebietes ist im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen dargestellt.

Insgesamt weist die Kosten- und Finanzierungsübersicht einen benötigten Förderrahmen von rund 5,92 Mio. € aus. Die genaue Aufteilung der Kosten kann dem Kapitel 11.1 des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen entnommen werden.

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 18.12.2019 geplant.

Anlagen:

Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen