



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Stadt Bühl

Südlicher Stadteingang

Ergebnisbericht: Vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB



wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.

Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

„Südlicher Stadteingang“

Auftraggeber:	Stadt Bühl Fachbereich Stadtentwicklung – Bauen – Immobilien Friedrichstraße 6 77815 Bühl
Auftragnehmer:	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Hohenzollernstraße 12 - 14 71638 Ludwigsburg ☎ 07141 16-757333
Bearbeitung:	Sindy Bieler (Projektleiterin) Patrick Loewert (Projektleiter)
Bearbeitungszeitraum	Januar – September 2019

Aus Gründen der Vereinfachung wird in diesem Bericht ausschließlich die männliche Form verwendet. Personen weiblichen wie männlichen Geschlechts sind darin gleichermaßen eingeschlossen.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	1
2.	DIE STADT BÜHL UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET	3
2.1	Lage im Raum	3
2.2	Übergeordnete Planungen	4
2.2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	4
2.2.2	Flächennutzungsplan	5
2.2.3	Bebauungsplanung	5
2.2.4	Fachplanungen / Einzelkonzepte (Auswahl)	5
2.2.5	Prozess „Bühl 2025“	7
2.2.6	Wohnungsbedarfsprognose	7
2.2.7	Integriertes Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzept	7
2.3	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	8
3.	BESTANDSAUFNAHME	10
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	10
3.2	Bevölkerung	13
3.3	Energetische Potenziale	14
3.4	Bausubstanz	15
3.4.1	Zustand der Gebäude	15
3.4.2	Denkmalschutz	20
3.5	Nutzung	25
3.5.1	Infrastrukturelle Nutzung	25
3.5.2	Nutzungsstruktur der Grundstücke	26
3.5.3	Nutzung der Gebäude	26
4.	BÜRGERBETEILIGUNG	31
4.1	Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern	31
4.1.1	Allgemeines, Auswertungsquote	31
4.1.2	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	31
4.1.3	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	34
4.1.4	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	35
4.1.5	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	35
4.2	Bürgerwerkstatt	37
4.2.1	Ergebnisse	39
4.2.2	Zusammenfassung und weiteres Vorgehen	40
5.	KLAUSURTAGUNG MIT DEM GEMEINDERAT	42

5.1	Stärken-Schwächen-Analyse	42
5.1.1	Ergebnisse	42
5.1.2	Eindrücke aus der Gruppenarbeit	45
5.2	Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Befragung, der Bürgerwerkstatt und der Klausurtagung	46
6.	ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	47
7.	BESTANDSANALYSE	53
7.1	Defizite in der Siedlungsstruktur und städtebauliche Mängel	53
7.2	Substanzmängel und Leerstände	55
7.3	Wohnungsbedarf	58
7.4	Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung	59
7.5	Störende und ortsfremde Gestaltung	60
7.6	Verkehr und Straßenraumgestaltung	62
7.6.1	Straßenraumgestaltung	63
7.6.2	Ruhender Verkehr	67
7.6.3	Öffentlicher Personennahverkehr	67
7.7	Defizite im öffentlichen Raum	67
7.8	Soziale und kulturelle Infrastruktur	70
8.	GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	72
8.1	Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten	73
9.	MAßNAHMENPROGRAMM	76
9.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	76
9.1.1	Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken	76
9.1.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben	76
9.1.3	Freilegung von Grundstücksflächen	76
9.1.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	76
9.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	77
9.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	77
9.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten	77
9.2.3	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	77
10.	SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH	78
11.	EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG	79
11.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	79

11.2	Durchführungsfrist	82
11.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	82
12.	VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	88
13.	EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF	90
	ANLAGEN	91

VERZEICHNIS – TABELLEN

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen.....	2
Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse.....	11
Tabelle 3: Altersstruktur der Bewohner.....	13
Tabelle 4: Anteil der erneuerbaren Energien.....	14
Tabelle 5: Nutzung erneuerbarer Energien.....	15
Tabelle 6: Zustand der Gebäude (allgemein).....	16
Tabelle 7: Zustand der Gebäude (nach Betrachtungsbereichen).....	18
Tabelle 8: Flächennutzung.....	26
Tabelle 9: Gebäudenutzung nach Betrachtungsbereich.....	28
Tabelle 10: Gebäudenutzung gesamt.....	28
Tabelle 11: Störfaktoren im Gebiet.....	33
Tabelle 12: Durchschnittliches Gebäudealter.....	34
Tabelle 13: Geplante Maßnahmen.....	36
Tabelle 14: Stärken- / Schwächen im Untersuchungsgebiet.....	42
Tabelle 15: Maßnahmen mit Priorisierung.....	44
Tabelle 16: Bewertung Betrachtungsbereiche.....	57
Tabelle 17: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen.....	73

VERZEICHNIS – PLÄNE

Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	9
Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.....	12
Plan 3: Gebäudezustand.....	19
Plan 4: Gebäudenutzung.....	30
Plan 5: Mängel und Konflikte.....	71
Plan 6: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	75
Plan 7: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	81

VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage im Raum.....	4
Abbildung 2: Baualtersklassen.....	6
Abbildung 3: Demografische Entwicklung der Stadt Bühl.....	14
Abbildung 4: Betrachtungsbereiche.....	17
Abbildung 5: Brunnenanlage im Stadtgarten.....	20
Abbildung 6: Hauptstraße 26.....	21
Abbildung 7: Hauptstraße 29.....	22
Abbildung 8: Hauptstraße 36.....	23
Abbildung 9: Hauptstraße 32.....	23
Abbildung 10: Verteilung der Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet.....	25
Abbildung 11: Friedrichstraße 4 bis 6.....	27
Abbildung 12: Hauptstraße 18.....	29
Abbildung 13: Karl-Reinfried-Straße.....	29
Abbildung 14: Beeinträchtigungen im Gebiet.....	32
Abbildung 15: Antworten zu fehlenden öffentlichen Einrichtungen.....	33
Abbildung 16: Mitwirkungsbereitschaft.....	36
Abbildung 17: Einladungsflyer zur Bürgerwerkstatt.....	37
Abbildung 18: Gruppenarbeit im Rahmen der Bürgerwerkstatt.....	38
Abbildung 19: Beiträge der Teilnehmer einer Arbeitsgruppe.....	38
Abbildung 20: Gruppenarbeit Klausurtagung.....	45
Abbildung 21: Gruppenarbeit Ergebnisse.....	45
Abbildung 22: Gruppenarbeit Maßnahmen.....	45
Abbildung 23: Schwarzplan.....	53
Abbildung 24: Bühlertalstraße 16 / Burg-Windeck-Straße.....	54

Abbildung 25: Hofeinfahrt an der Hauptstraße.....	54
Abbildung 26: Bühlertalstraße 31 bis 35	55
Abbildung 27: Leerstand an der Hauptstraße	56
Abbildung 28: Leerstand Hauptstraße 15	56
Abbildung 29: Gebäudesubstanz Wiedigstraße	57
Abbildung 30: Bausubstanz entlang der Bühlot	57
Abbildung 31: Gebäude Hauptstraße 11 (§ 2 DSchG) (links).....	58
Abbildung 32: Wiedigstraße 12 und 14 (Prüffall § 2 DSchG)	58
Abbildung 33: Bebauung Burg-Windeck-Straße	60
Abbildung 34: Nebeneinander von Gebäudetypologien	61
Abbildung 35: Alban-Stolz-Haus	61
Abbildung 36: Hauptstraße mit Anlieferverkehr	62
Abbildung 37: Eisenbahnstraße.....	62
Abbildung 38: Karl-Reinfried-Straße	63
Abbildung 39: Verengte Fußgängerwege entlang der Hauptstraße	63
Abbildung 40: Kreuzung Wiedigstraße – Karl-Reinfried-Straße	64
Abbildung 41: Wiedigstraße.....	64
Abbildung 42: Beschädigter Gehweg im Stadtgarten.....	65
Abbildung 43: Durchgang zwischen Hauptstr. 23 u. 27.....	65
Abbildung 44: Wegeverbindungen mit rückwärtigen Anlagen im Untersuchungsgebiet	66
Abbildung 45: Rückwärtige Bebauung Hauptstraße	66
Abbildung 46: Parkplatz Sternenstraße	67
Abbildung 47: Übergang Eisenbahnstraße Europaplatz	68
Abbildung 48: Europaplatz	68
Abbildung 49: Der Kirchgaßgraben.....	69
Abbildung 50: Die Bühlot	69

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Stadt Bühl stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt 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 und gleichzeitig die damit verbundenen Aufgabenfelder zu eruieren, hat die Stadt Bühl die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Südlicher Stadteingang“ 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.

1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der WHS aufgrund von Ortsbesichtigungen durchgeführt; die Bewertung des Zustandes aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteile der Gebäudehülle nach Augenschein. Aufgrund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Stadtverwaltung sowie Angaben im Rahmen der Eigentümerabfrage erfasst.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im laufenden Verfahren auch die vom Baugesetzbuch (BauGB) geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Dabei 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.

Im Anschluss an die Fragebogenaktion wurden die Betroffenen zu einer Bürgerwerkstatt eingeladen, im Rahmen welcher gemeinsam Ziele und Maßnahmen erarbeitet wurden.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden um Abgabe einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gebeten.

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

Eine Klausurtagung mit dem Gemeinderat und Vertretern der Stadtverwaltung diente der Erhebung von Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet aus der Perspektive der Stadträte und der Konkretisierung sowie Priorisierung von Maßnahmen. Außerdem wurde die Bedeutung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Leitlinie für ein künftiges Sanierungsgebiet dargestellt, welches aus dem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept abzuleiten ist.

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen

Datum / Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
08.05.2019	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB
17.05.2019	Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
17.01., 10.04. + 24.06.2019	Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet
ab 20.05.2019	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
ab 24.05.2019	Befragung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und Betriebe)
03.07.2019	Bürgerwerkstatt
26.07.2019	Klausurtagung mit dem Gemeinderat
Juli – September 2019	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte / Bearbeitung des Ergebnisberichtes
Oktober 2019	Beschluss Ergebnisse VU im Gemeinderat
Frühjahr 2020	Geplanter Satzungsbeschluss des Gemeinderates

2. Die Stadt Bühl und das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Die Große Kreisstadt Bühl befindet sich im Landkreis Rastatt, Regierungsbezirk Karlsruhe und liegt in der Region Mittlerer Oberrhein in einer Höhe von 138 Meter ü. NHN. Angrenzende Kommunen sind die Gemeinden Sinzheim, Lichtenau, Rheinmünster, Forbach, Sasbach, Ottersweier und Lauf sowie die Stadt Baden-Baden. Eine Besonderheit stellt die Gemeinde Bühlertal dar, die vom Bühler Gemeindegebiet umschlossen ist.

Die Stadt Bühl hat insgesamt mit den Stadtteilen Altschweier, Balzhofen, Eisental, Kappelwindeck, Moos, Neusatz, Oberbruch, Oberweier, Vimbuch und Weitenung insgesamt ca. 29.370 Einwohner (Stand 31.07.2019).

Die überregionale verkehrliche Anbindung der Stadt erfolgt über die Bundesautobahn (A) 5. Die Bundesstraße (B) 3 verläuft in Nord-Süd-Richtung und tangiert die Bühler Gewerbegebiete Süd und Nord. Die Landesstraße (L) 85 verläuft als Umgehung nördlich der Kernstadt von Bühl in Ost-West-Richtung bis zur Kreuzung mit der L 84. Ab hier führt die L 83 über Altschweier und Bühlertal in den Schwarzwald bis zur B 500. Im Süden verbindet die L 83a die Kernstadt über Neusatz mit dem Schwarzwald während im Norden die Verbindung in den Schwarzwald durch die L 84 über Eisental und Neuweier erfolgt.

Der Flughafen Straßburg ist ca. 45 km, der Flughafen Stuttgart ca. 100 km entfernt, der nächstgelegene Regionalflughafen Karlsruhe / Baden-Baden lediglich ca. 10 km. In Relation zu Städten vergleichbarer Größe lässt sich somit von einer relativ guten verkehrlichen Anbindung Bühls sprechen.

Bühl verfügt über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Karlsruhe – Offenburg mit S-Bahn Anschluss der S 7 von Karlsruhe nach Achern. Die Anbindung an den ICE sowie an den TGV erfolgt in Baden-Baden oder Offenburg bzw. Straßburg.

Zusammenfassend verfügt die Stadt Bühl über eine sehr gute Verkehrsanbindung und ist nicht nur deswegen ein Standort für global agierende Unternehmen, wie z. B. Bosch, Schaeffler und UHU.

Bühl befindet sich im Naturpark Schwarzwald Mitte / Nord, einem seit dem Jahr 2003 nach Naturschutzgesetz rechtlich verordneten Großschutzgebiet.

Zudem liegt die Stadt innerhalb der LEADER-Region Mittelbaden Schwarzhochwaldstraße des Landkreises Rastatt und des Stadtkreises Baden-Baden im Förderzeitraum 2014 – 2020.

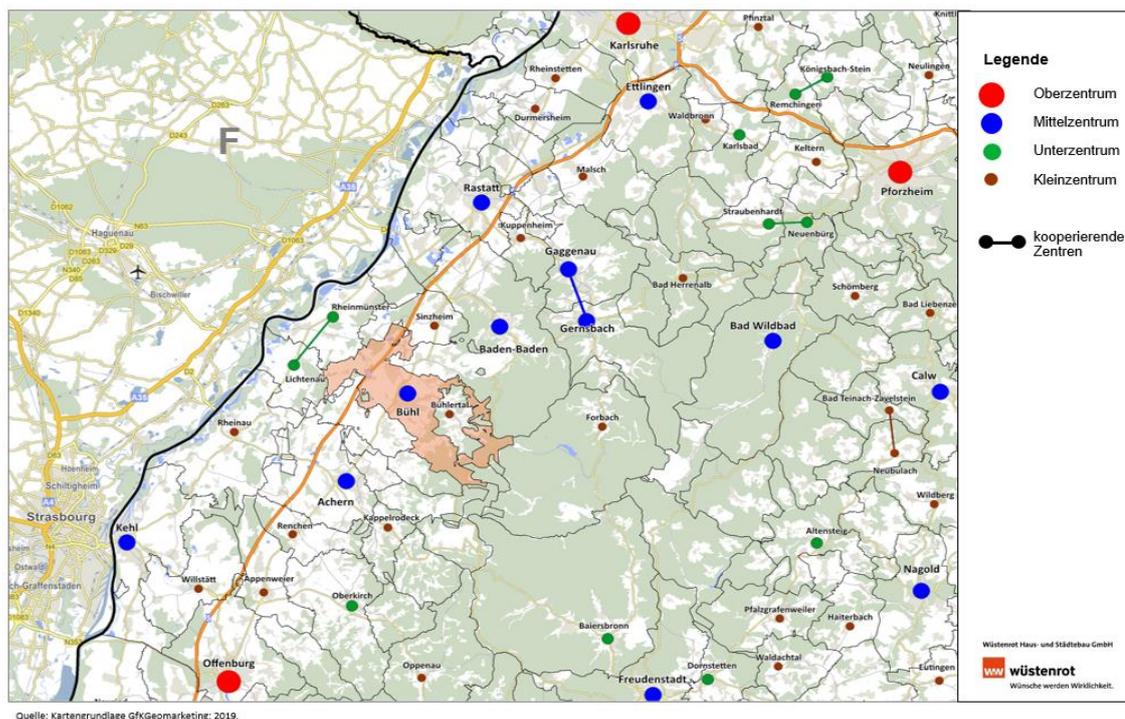


Abbildung 1: Lage im Raum
(Quelle: GMA, April 2019)

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Vorgaben für die Flächenentwicklung der Verwaltungsgemeinschaft Bühl / Ottersweier formulieren der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002) und der Regionalplan Mittlerer Oberrhein (RVMO) 2003 mit entsprechenden Teilfortschreibungen.

Im LEP sind Bühl und Ottersweier als Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe eingestuft. Die Stadt Bühl in ihrer Funktion als Mittelzentrum hat die Aufgabe, die zentralörtliche Ausstattung für die Deckung des Grundbedarfs der Nahbereiche und des gehobenen Bedarfs der ihr zugeordneten Mittelbereiche zu sichern und weiter auszubauen. Die vielfältigen Angebote an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen sollen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können.

Bühl liegt auf der Landesentwicklungsachse, die sich von Mannheim über Karlsruhe, Rastatt und Bühl nach Offenburg erstreckt. Zudem an der Regionalen Entwicklungsachse, die von Bühl über Rheinmünster / Lichtenau Staatsgrenzen übergreifend nach Haguenau und Bischwiller reicht. Letztere wird durch die L 85 und in Verlängerung durch die Rheinfähre Greffern bestimmt [Flächennutzungsplan Gesamtfortschreibung, S. 9].

2.2.2 Flächennutzungsplan

Die Kernstadt von Bühl ist als Siedlungsbereich innerhalb der Siedlungsachsen aufgeführt. Dieser Siedlungsbereich soll vorrangig als Schwerpunkt für Wohnen entwickelt werden.

Das Untersuchungsgebiet „Südlicher Stadteingang“ ist im Flächennutzungsplan 2030 überwiegend als gemischte Baufläche, ein kleiner Teil des Untersuchungsgebietes als Wohnbaufläche, Fläche für Gemeinbedarf und Grünfläche sowie Hauptverkehrsstraßen und Bachläufe festgesetzt.

2.2.3 Bebauungsplanung

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

Teile des Untersuchungsgebietes werden von den Bebauungsplänen

- „Friedrichstraße / Hauptstraße“, 2. Änderung, rechtskräftig seit 23.02.1994,
- „Ehemaliges OAG-Gelände“, rechtskräftig seit 28.11.1979

erfasst.

2.2.4 Fachplanungen / Einzelkonzepte (Auswahl)

Im Jahr 2017 wurde im Rahmen der Internationalen Klimaschutzinitiative das Integrierte Klimaschutzkonzept vom Institut für Energie- und Umweltforschung (ifeu), Heidelberg, für die Stadt Bühl fertiggestellt. Im Ergebnis wurde darin festgehalten, dass die Stadt Bühl bis zum Jahr 2030 seine Treibhausgas-Emissionen um mehr als 1/3 verringern kann.

Langfristig möchte die Bühler Stadtverwaltung die Große Kreisstadt zu einer „Null-Emissions-Stadt“ bei Treibhausgasen entwickeln. Sie orientiert sich dabei an den Masterplan-Kommunen „100 % Klimaschutz“, die anstreben, bis zum Jahr 2050 ihren Endenergiebedarf gegenüber 1990 zu halbieren (Quelle Klimaschutzkonzept).

Dies wird jedoch nur möglich sein, wenn die bisherigen Maßnahmen der Verwaltung im Bereich Radverkehr, **private Gebäudesanierung** und Unterstützung des gewerblichen Sektors intensiviert werden. Unter intensiver Beteiligung der Bevölkerung wurden Kernmaßnahmen sowie Ergänzungsmaßnahmen formuliert. Bereits während der Erstellung gründete sich der Bühler Klimabeirat, der den Klimaschutzprozess strategisch begleiten und Empfehlungen an den Gemeinderat aussprechen soll.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsstrategie hin zur „Grünen Stadt Bühl“ wurden im Klimaschutzkonzept neun Fokusgebiete identifiziert, worunter auch die Kernstadt Bühl zählt.

Das Fokusgebiet zeichnet sich u. a. mit einem älteren, teilweise historischen Gebäudebestand, zum Teil mit Denkmalschutz und einem dadurch hohen Sanierungspotenzial aus. Durch die zudem hohe bauliche Dichte wird ein großes CO₂-Einsparpotenzial unterstellt.

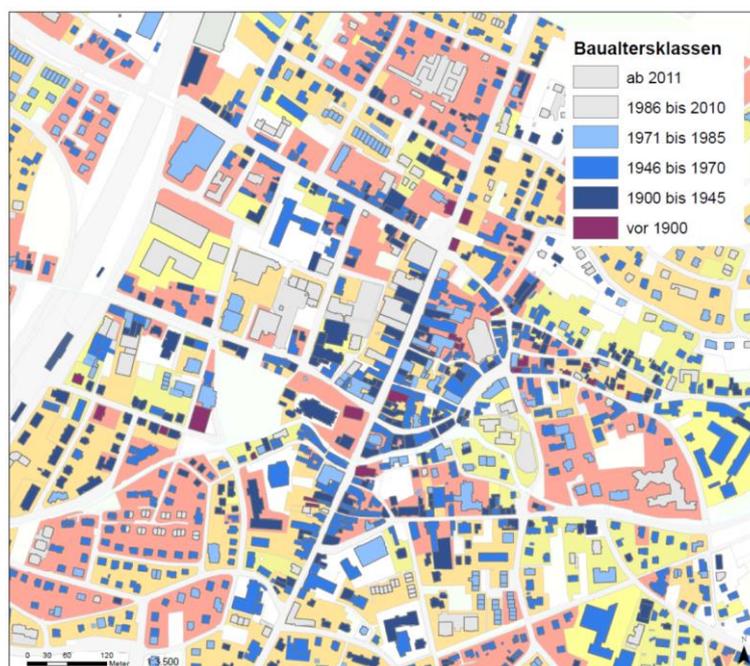


Abbildung 2: Baualterklassen

(Quelle: Klimaschutzkonzept Stadt Bühl, Seite 100, 2017)

Ältere Gebäude (dunkelblau dargestellt) mit einem hohen Wärmebedarf sind ideale, potenzielle Sanierungsobjekte. Je mehr davon in einem Quartier / Stadtgebiet vorhanden sind, desto sinnvoller kann ein Sanierungskonzept sein. Aus diesem Grund ist der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in diesem Bereich sinnvoll und zielführend im Hinblick auf das Erreichen der formulierten Klimaschutzziele.

Im Zuge der Sanierungsdurchführung ist eine Prüfung zu möglichen energetischen Konzepten geplant. Die CO₂-Reduzierung durch energetische Gebäudesanierung (Verringerung des Energiebedarfs, Erhöhung der Energieeffizienz) und Nutzung regenerativer Energien ist eines der Sanierungsziele in der Sanierungsmaßnahme.

Im Jahr 2016 beteiligte sich die Stadt Bühl mit der Verwaltungsgemeinschaft Bühl-Ottersweier am Modellprojekt „Klimawandel und Klimaanpassung“ mit dem Thema „Zukunftsfähige Gesundheits-, Lebensumfeld- und Erholungsvorsorge“.

Die Ergebnisse des KLIMOPASS aus dem Jahr 2018 zeigen, dass urbane Grünstrukturen ein entscheidender Faktor für das Wohlbefinden der Bürger in Bühl sind. Einer der wesentlichen Inhalte im Rahmen der Workshops war die Sicherung des urbanen Grüns. Die Ergebnisse wurden in den Leitfaden für die kommunale Landschaftsplanung in Baden- Württemberg unter dem Thema „Landschaftsplan im Detail – Modul Klimaanpassung“ eingestellt.

2.2.5 Prozess „Bühl 2025“

Gemeinderat und Verwaltung befassen sich in einem ständigen Prozess mit der strategischen Ausrichtung der Stadt auf den Weg in die Zukunft. Die Strategie-Landkarte beinhaltet die Handlungsfelder Zusammenarbeit, Marke Bühl, Smart City, Mobilität, Digitalisierung und Bürgerbeteiligung. Die formulierten strategischen Ziele sind:

- Stärkung der strategischen Zusammenarbeit zwischen Stadt und Unternehmen,
- Bühl ist als Marke definiert und kommuniziert,
- Bühl als Smart City,
- Bühl – Stadt der Mobilität von morgen,
- E-government,
- Intensivierung Bürgerbeteiligung,
- Absicherung der Wirtschaftskraft und Lebensqualität der Stadt.

Diese strategischen Ziele werden unter Einbeziehung unterschiedlicher Akteure fortlaufend fortgeschrieben und mit Maßnahmen unterlegt. Weitere strategische Ziele wurden zwischenzeitlich auch für die Bereiche Wohnungsbau und Stadtgrün formuliert.

2.2.6 Wohnungsbedarfsprognose

Im Jahr 2017 wurde die empirica ag mit der Erarbeitung dieser Studie, die seit Fertigstellung als Grundlage für weitere Vorgehen in der Wohnungsmarktpolitik herangezogen wird, beauftragt.

Ergänzt wurde die Untersuchung um die Ergebnisse aus dem Workshop zur Wohnungsbedarfsprognose 2018, in welcher mit den beteiligten Akteuren Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen gemeinsam diskutiert und erarbeitet wurden.

Im Rahmen der Studie wurde auch ein Maßnahmenkatalog für die Stadt Bühl erarbeitet, in welcher Handlungsfelder, wie z. B. Fortsetzung der Zwischenerwerbspolitik oder Ausweisung weiterer Wohnbauflächen festgehalten sind.

Weitere Möglichkeiten sind bspw. die Sicherung von preiswertem Wohnraum im Bestand und der Neubau preiswerter Wohnungen sowie Angebote für Familien und Ältere sowie Wohnraum für die Arbeitskräfte der Bühler Wirtschaft zu schaffen.

2.2.7 Integriertes Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzept

Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Bühl wird bis Ende des Jahres 2019 vorliegen. Aus diesem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept wird das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für den Bereich „Südlicher Stadteingang“ abgeleitet.

Die Handlungsempfehlungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Bühl betreffen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Verbesserung des Stadtklimas durch Umsetzung der Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept und dem Klimopass und kontinuierliche Reduktion der Treibhausgasemissionen,

- Umsetzen und Fortschreibung der Oberziele aus dem Bühl 2025-Prozess,
- Grün- und Siedlungsentwicklung im Sinne einer doppelten Innenentwicklung unter Einsatz einer kontinuierlichen Bürgerbeteiligung.

Die Ziele und weiteren Planungen für das künftige Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang“ sind mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für Bühl eng verzahnt.

2.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Bühler Gemeinderates am 08.05.2019. Dieser Beschluss wurde am 17.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind in nachfolgender Abbildung und im Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst 13,5 ha und beinhaltet im Wesentlichen gewachsene Strukturen südlich des alten Stadtkerns mit angrenzenden Randgebieten.

Der Bereich erstreckt sich entlang der südlichen Hauptstraße vom Kreuzungsbereich Robert-Koch-Straße / Oberweierer Straße bis zur Bühlot. Die östliche Ausdehnung umfasst den Bereich „Hüfflischer Hof“, mit nördlicher Begrenzung der Krempengasse, bis zur Kreuzung Bühlertal- / Schlossstraße. Der westliche Bereich schließt die straßenbegleitende Bebauung der Karl-Reinfried-Straße ein, den Stadtgarten sowie die Bebauung zwischen Herbert-Odenheimer-Straße / Markstraße / Lohmüllerstraße und endet in der Friedrichstraße / Kreuzung Eisenbahnstraße.

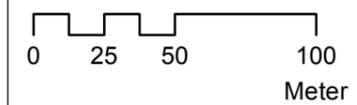
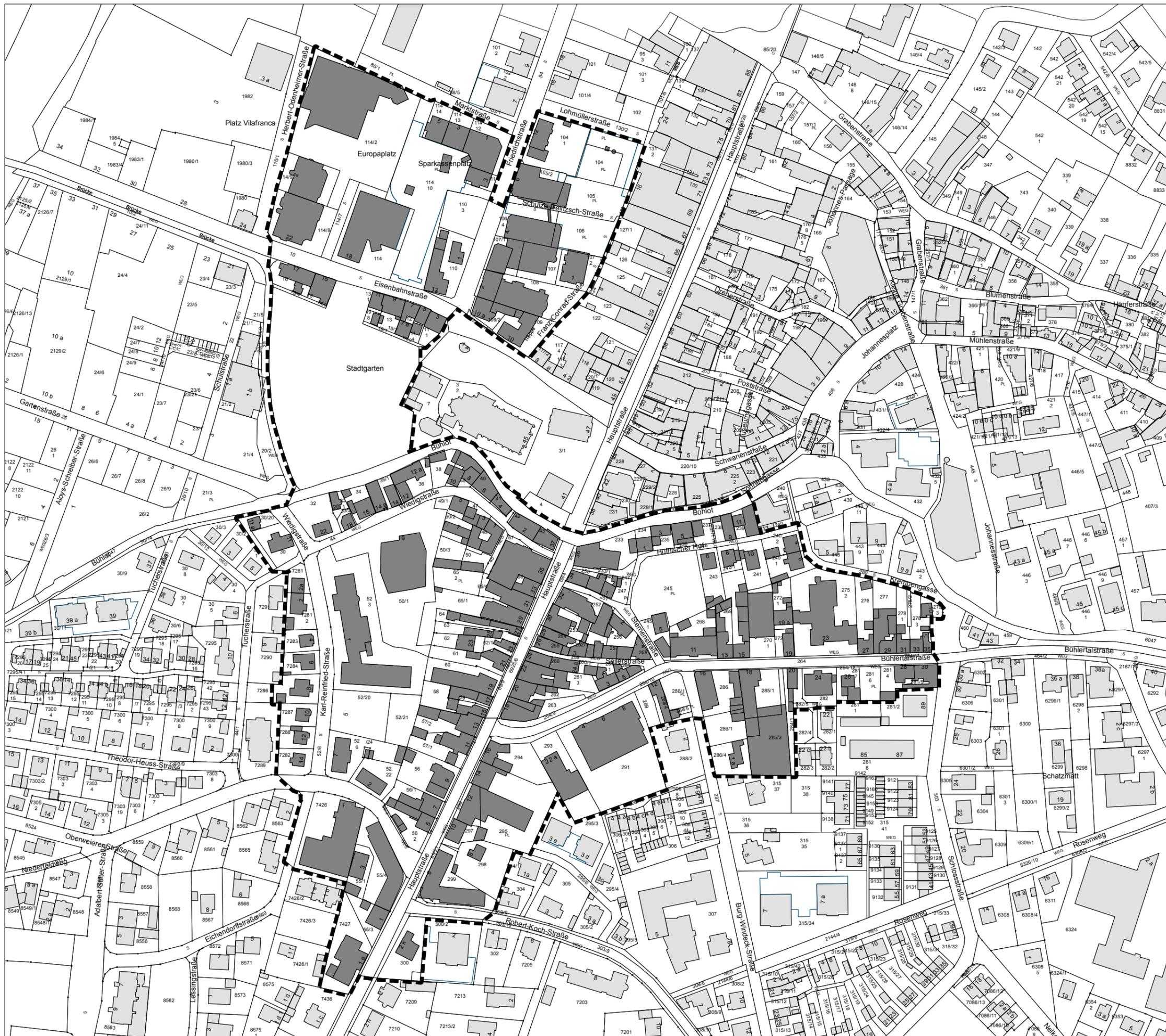
Der Teil des Untersuchungsgebietes, der südlich der Bühlot liegt, grenzt im Norden an den alten Stadtkern mit Rathaus und dem neugotischen Münster St. Peter und Paul an.

In der Stadt Bühl wurden seit den 1980er Jahren bereits mehrere städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt. So legte die Stadt bereits 1981 das Sanierungsgebiet „Alter Stadtkern“ förmlich fest. 1992 folgten „Hindeburgstraße / Bahnhof“ und „Hänferdorf“. Noch 1999 wurde das Sanierungsgebiet „Im Unteramthof“ förmlich festgelegt. Drei weitere Erneuerungsmaßnahmen folgten ab 2006 bzw. 2008. Eine räumliche Überlagerung des Untersuchungsgebietes mit einer anderen Gebietskulisse der Städtebauförderung liegt nicht vor.

Vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Stadteingang"

Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

 Gebietsabgrenzung
(13,5 ha)



3. Bestandsaufnahme

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 stehender Unterlagen und prüfbarer Sachverhalte erfasst. Eine weitere, vertiefende Überprüfung erfolgt insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

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

Im Eigentum der Stadt befinden sich 37 Grundstücke mit insgesamt 33.142 m². Sie hält dabei, bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke, derzeit keine Flächen im Untersuchungsgebiet. Die Stadt Bühl ist allerdings Eigentümerin von Flächen für öffentliche Zwecke ohne Verkehrsfläche von rd. 2.735 m² sowie von Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z. B. die Rathäuser III und IV sowie das Grundstück Wiedigstraße 11 (Schülerhort der Stadt).

Der Anteil der Verkehrsflächen beträgt insgesamt ca. 22,8 % bezogen auf das Gesamtgebiet.

Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Grundstücke / Eigentümer	Anzahl absolut	Anzahl in %	Fläche in m²	Fläche in %
Verkehrsflächen	46	22,8	42.030	31,2
davon...				
im Eigentum Kommune	37	18,3	30.407	22,6
im Eigentum Zweckverband (Zweckverband Bühlot)	1	0,5	2.521	1,9
im Eigentum Landkreis	2	1,0	3.343	2,5
in Privateigentum	6	3,0	5.759	4,2
Öffentliche Aufgabenträger und Kirche	2	1,0	8.003	5,9
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	151	74,7	82.043	60,9
davon ...				
im Eigentum der Kommune	0	0	0	0
in Privateigentum	151	74,7	82.043	60,9
Sonstige Grundstücke (im Eigentum der Kommune)	3	1,5	2.735	2,0
Gesamt	202	100	134.811	100

(Quelle: WHS Erhebungen 2019)

Auffallend hoch ist der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (151 Grundstücke = 74,7 %). Die Mitwirkung privater Eigentümer wird daher für den Erfolg der Sanierung von großer Bedeutung sein. Regelmäßige Veröffentlichungen und Beratungen der Eigentümer tragen dazu bei, 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.

Das Grundstück der Bühlot befindet sich im Eigentum des Zweckverbandes Hochwasserschutz Raum Baden-Baden / Bühl; die Flurstücke (Flst.) Nr. 50/1 und 52/3 im Eigentum der römisch-katholischen Kirchengemeinde Bühl / Vimbuch.

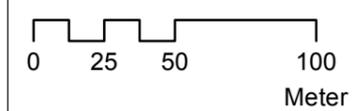
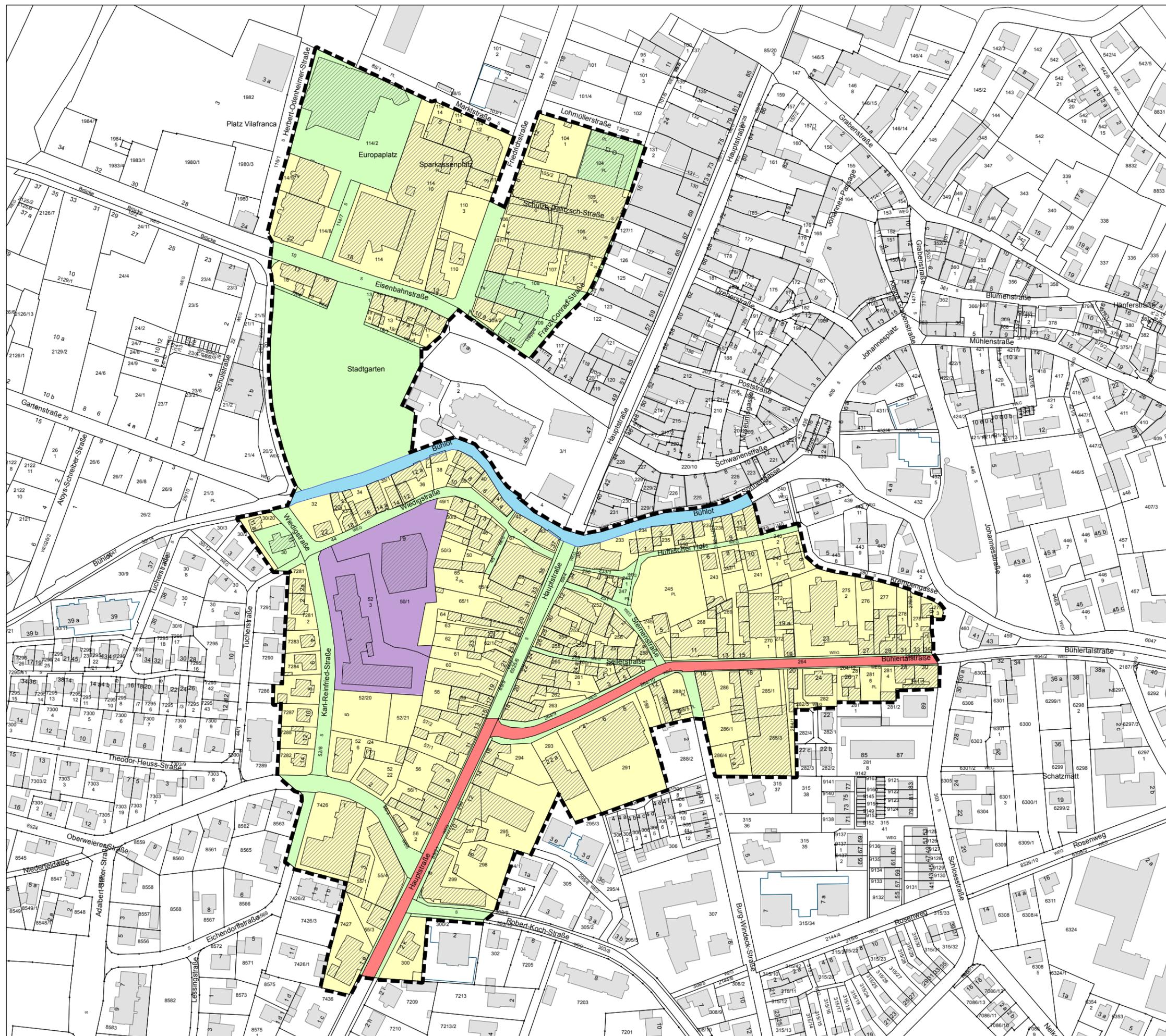
Der südliche Bereich der Hauptstraße bis zum Kreuzungsbereich der Bühlertalstraße sowie die Straßenfläche der Bühlertalstraße befinden sich im Eigentum des Landkreises Rastatt.

Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.

Vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Stadteingang"

Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

-  Privat
-  Stadt Bühl
-  Landkreis Rastatt
-  Kirche
-  Zweckverband Hochwasserschutz



3.2 Bevölkerung

Heute unterliegen auch die städtebaulichen Strukturen 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 3: Altersstruktur der Bewohner

Alter	Landkreis Rastatt	Stadt Bühl	VU-Gebiet
	Gesamt / %	Gesamt / %	Gesamt / %
0 bis 14 Jahre	30.720 / 13,3	3.906 / 13,5	77 / 10,0
15 bis 17 Jahre	7.125 / 3,1	926 / 3,2	21 / 2,7
18 bis 24 Jahre	17.137 / 7,4	2.155 / 7,5	63 / 8,2
25 bis 39 Jahre	40.653 / 17,7	5.002 / 17,2	137 / 17,7
40 bis 64 Jahre	85.478 / 37,1	10.771 / 37,0	215 / 27,8
über 65 Jahre	49.103 / 21,4	6.240 / 21,6	260 / 33,6
Gesamt	230.216 / 100	29.000 / 100	773 / 100

(Quelle: Statistisches Landesamt – www.statistik-bw.de, 2019 (Stand 2017), Bühl, Auswertung WHS)

Beim Vergleich der Altersstrukturen fällt auf, dass im Untersuchungsgebiet die mittleren Jahrgänge (18- bis 39-Jährige) etwas stärker vertreten sind. Die Jahrgänge der Kinder und Jugendlichen (bis 17-Jährige) sind im Vergleich zur Stadt und dem Kreis unterrepräsentiert. Die Altersgruppe der über 65-Jährigen ist hingegen im Gegensatz zur Stadt stärker vertreten, was auch auf die Verortung des Veronikaheims im Gebiet zurückzuführen ist. Generell scheint eine Überalterung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet vorzuliegen. Dies spricht für geeignete Rahmenbedingungen vor Ort, wie kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen und eine gut ausgebaute Infrastruktur, die Menschen dazu bewegen, hier im Alter zu leben.

Eine gezielte Stärkung der Strukturen für ein kinder- und jugendfreundliches Umfeld sowie die Sicherung eines seniorengerechten Umfelds ist daher angezeigt.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat mit dem Referenzjahr 2017 eine Bevölkerungsprognose mit einem Zeithorizont bis 2035 erstellt. Für die Stadt Bühl wurde ohne Zuwanderung eine abnehmende Bevölkerung von 29.000 bis 27.679 (Minus von rd. 4,8 %). Mit Zuwanderung wird die Bevölkerung aber voraussichtlich weiterhin leicht steigen, und zwar von 29.000 auf 29.741 (plus von rd. 2,5 %).

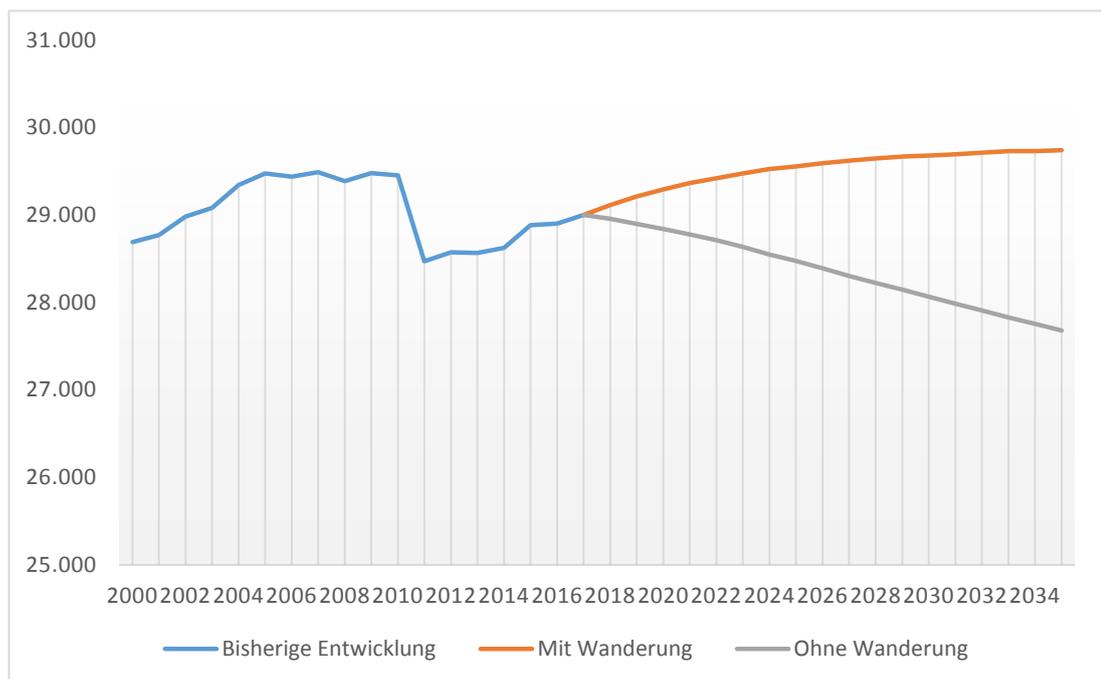


Abbildung 3: Demografische Entwicklung der Stadt Bühl
(Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019, Grafik WHS)

3.3 Energetische Potenziale

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.

Eine Informationsquelle zu möglichen Potenzialen findet sich unter <http://www.energymap.info>. Dort dargestellt (Stand 14.08.2015) ist der Anteil der erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch im Ort. Hier wird für Bühl ein Anteil von 8 % ausgewiesen.

Tabelle 4: Anteil der erneuerbaren Energien

26 % erneuerbare Energien	Bundesrepublik Deutschland
15 % erneuerbare Energien	Baden-Württemberg
14 % erneuerbare Energien	Regierungsbezirk Karlsruhe
23 % erneuerbare Energien	Landkreis Rastatt
8 % erneuerbare Energien	Bühl

(Quelle: <http://www.energymap.info>)

Tabelle 5: Nutzung erneuerbarer Energien

Erneuerbare Stromproduktion	17.980 MWh / Jahr
Solarstrom 1.042 Anlagen	14.576 MWh / Jahr
Biomasse 4 Anlage	1.933 MWh / Jahr
Geothermie 0 Anlagen	0 MWh / Jahr
Klärgas, etc. 1 Anlage	1.080 MWh / Jahr
Wasserkraft 3 Anlagen	373 MWh / Jahr
Windkraft 2 Anlagen	17 MWh / Jahr

(Quelle: <http://www.energymap.info>)

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

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 den Belangen des Denkmalschutzes und den Anforderungen an das Stadtbild vereinbart ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung unterstützt werden.

Gerade im Vorfeld zur Durchführung umfassender Straßenumgestaltungsmaßnahmen bzw. zu Modernisierungsvorhaben an kommunaler Infrastruktur ist zu prüfen, inwieweit Nah- / Fernwärmenetze berücksichtigt oder regenerative Energien zur Versorgung eingesetzt werden können. Dabei sollte nicht die Versorgung von Einzelgrundstücken im Vordergrund stehen, sondern die Anbindung von Baublöcken bzw. Quartieren, um die Ressourcen möglichst flächendeckend einzusetzen.

3.4 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.

3.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 238 Haupt- und Nebengebäude bzw. eigenständige Gebäude. Diese wurden in 5 Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustandes 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 üblicherweise fehlenden Kenntnis des Zustandes im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall 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.

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 wie bisher in anderen Gebieten im Rahmen der Sanierungsdurchführung auf konsequente fachliche Beratung der Gebäudeeigentümer geachtet. Hierauf lag auch ein Augenmerk bei der Bewertung des Bauzustandes während der Ortsbegehung.

Tabelle 6: Zustand der Gebäude (allgemein)

Gebäudezustand	Anzahl absolut	Anzahl in %
sehr gut – gut	29	12,2
mittel	80	33,6
schlecht	55	23,1
sehr schlecht / für Nutzungszwecke ungeeignet	10	4,2
nicht bewertet / nicht einsehbar	64	26,9
Gesamt	238	100,0

(Quelle: WHS-Erhebungen, 2019)

Auffällig ist der mit 33,6 % hohe Anteil an Gebäudesubstanz mittlerer Qualität, der Potenzial zu erheblichen städtebaulichen Verbesserungen des Sanierungsgebietes offenlegt. Der beachtliche Anteil der schlechten bzw. sehr schlechten Bausubstanz (27,3 %) erfordert aufwendige Instandsetzungen und Modernisierungen bzw. im Einzelfall Überlegungen zu einem Rückbau der betreffenden Gebäude.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde das Untersuchungsgebiet in Betrachtungsbereiche eingeteilt (vgl. Abb. 4), um der Heterogenität des Untersuchungsgebietes und der städtebaulichen Eigenheiten Rechnung zu tragen. Nutzungsstruktur und städtebauliche Strukturen unterscheiden sich erheblich. Auch die Körnung der Baukörper spiegelt die Vielfalt im Untersuchungsgebiet wider.

Dies gilt auch für die Qualitätsunterschiede der Bausubstanz: Nördlich der Bühlot, an der östlichen Hauptstraße / Hüfflischer Hof und an der Karl-Reinfried-Straße finden sich vor allem intakte Gebäudestrukturen, wenn auch mit einzelnen dringend erneuerungsbedürftigen Gebäuden. In diesen drei Bereichen stehen 74 % aller Gebäude, die sich in einem guten oder sehr guten Zustand befinden, sowie nur 28 % aller Gebäude in schlechtem oder sehr schlechtem Zustand. Umgekehrt sind insbesondere westlich der Hauptstraße teils größere Areale mit schlechter oder sehr schlechter Gebäudesubstanz vorhanden. Allerdings ist in keinem Betrachtungsbereich eine im Durchschnitt gute oder gar sehr gute Gebäudesubstanz vorhanden.

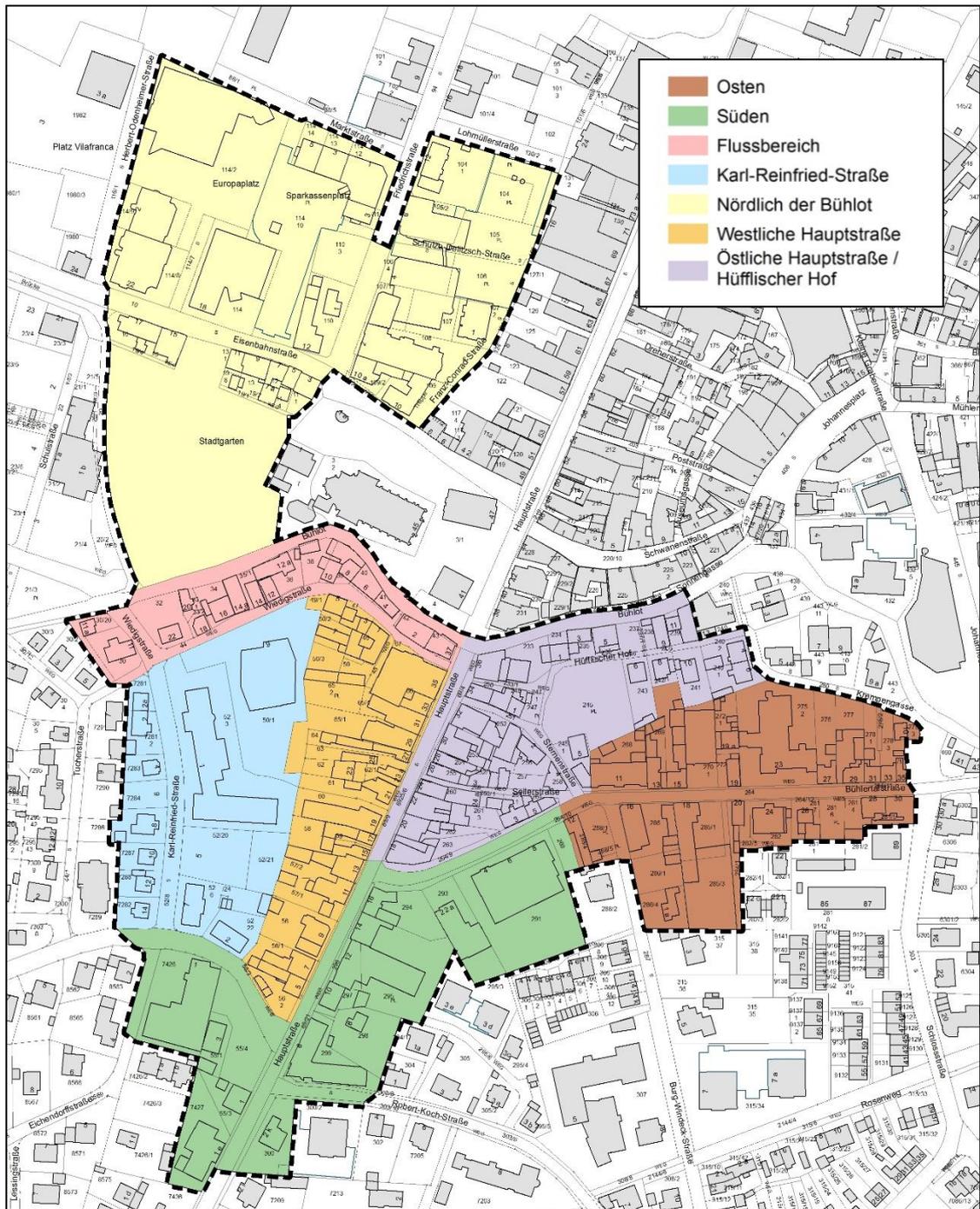


Abbildung 4: Betrachtungsbereiche
(Quelle: WHS, 2019)

Tabelle 7: Zustand der Gebäude (nach Betrachtungsbereichen)

Bereich Gebäude- zustand	Nördlich der Bühlot	Fluss- be- reich	Karl- Rein- fried- Straße	Westl. Haupt- straße	Östl. Haupt- straße / Hüffli- scher Hof	Süden	Osten	Ge- samt
sehr gut – gut	7	3	2	0	11	1	5	29
mittel	17	5	6	9	18	10	15	80
schlecht	9	8	3	15	6	2	12	55
sehr schlecht / für Nut- zungszwecke ungeeignet	0	2	0	7	0	0	1	10
nicht bewertet / nicht einseh- bar	5	4	6	13	15	6	15	64
Gesamt	38	22	17	44	50	19	48	238

(Quelle: WHS-Erhebungen, 2019)

Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

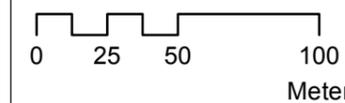
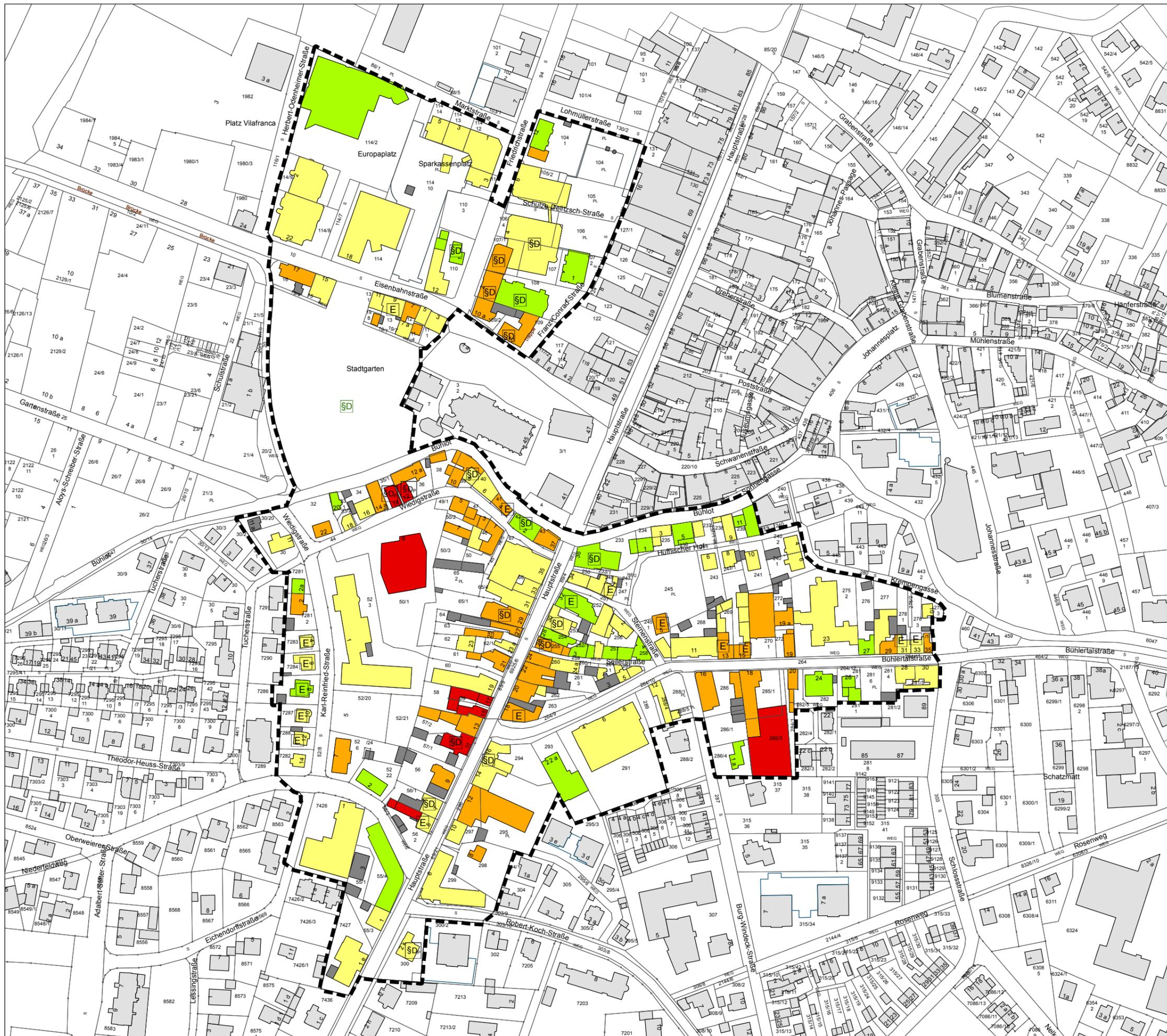
Vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Stadteingang"

Plan 3: Gebäudezustand

-  Gebäude ohne / mit sehr geringen Mängeln
-  Gebäude mit geringen bis mittleren Mängeln
-  Gebäude mit erheblichen Mängeln
-  Gebäude mit substantziellen Mängeln
-  Nicht bewertet / nicht einsehbar

Nachrichtlich:

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



3.4.2 Denkmalschutz

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

Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege gem. § 2DSchG:

- Eisenbahnstraße 10
Verwaltungsgebäude der Stadt Bühl, 1841 als Wohnhaus des Färbermeisters K. Merk errichtet, zweigeschossiger Massivbau mit einem drei Achsen breiten Mittelrisalit, von einem Dreiecksgiebel bekrönt, die Mitte ist durch einen Balkon betont, ein breites Gurtgesims akzentuiert die Geschossteilung, das mit Kassetten besetzte Traufgesims ist als Wiederkehr um die Ecken herumgeführt, Satteldach.
- Eisenbahnstraße, Stadtgarten, 1906 als Stiftung der Gebrüder Netter angelegt
 - Brunnenanlage und Denkmal für Großherzog Friedrich von Baden, 1909 von Karl Hoffacker, Brunnenbecken um 1910 erweitert
 - Gedenkstein für die Stifter der Anlage in Form eines Granitblockes mit Bronzetafel mit der Aufschrift: "Zum ehrenden Angedenken an die hiesigen Bürgersöhne Adolf und Karl Leopold Netter, welchen die Stadt Bühl diese Anlage verdankt. 1906"
 - Denkmal für die Gefallenen der Kriege von 1870/71, 1914/1918 und 1939/45, Granitkubus mit trauerndem Jüngling, Inschrift: "Dem Vaterland zu Ehre. Der Heimat unser Opfer", 1930 von dem Bühler Bildhauer Trippel.



Abbildung 5: Brunnenanlage im Stadtgarten
(Quelle: WHS, 2019)

- Friedrichstraße 1
Brauhaus, zweigeschossig, in gotisierenden Formen von Maurermeister Paniani im Auftrag des Bierbrauers Eduard Wolf als Brauerei und Gastwirtschaft 1846 erbaut.
- Friedrichstraße 2
Stadthalle, neugotischer Putzbau mit Sandsteingliederung, Risalit mit Schweifgiebel, Saalanbau zum Teil Fachwerk, erbaut 1898 als Vereinshaus der Unitas AG.

- Friedrichstraße 4
Volksbank Bühl, ehem. Wohnhaus des Bankdirektors, zweigeschossige, historistische Villa mit Sandsteinrisalit und Eckerker, Walmdach, erbaut 1902.
- Hauptstraße 2k (Prüffall)
Ehemaliges Forsthaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Sandsteingewände, großes Türportal, 19. Jahrhundert.
- Hauptstraße 7
Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Massivbau mit Sandsteingliederung und Mansardsatteldach, seitlicher Risalit mit Schweifgiebel, in der gleichen Weise sind die Zwillingsfenster im Risalit gerahmt, die Obergeschossfenster des Haupttraktes mit barockisierenden Ohrengewänden, die Gebäude- bzw. Risalitecken durch Pilaster akzentuiert, 1906 in den Formen des barockisierenden Jugendstils.
- Hauptstraße 11
Das zweigeschossige massive Wohnhaus hat im Erdgeschoss eine breite Toreinfahrt. Diese wird von toskanischen Pfeilern gerahmt und von einem flachen Stichbogen überspannt. Das Sockelgesims, ein Sohlbankgesims im Obergeschoss und das mit Akanthusblättern belegte Traufgesims bilden die horizontalen Gliederungselemente. Die mittlere Öffnung im Obergeschoss ist als Fenstertür ausgebildet und mit einem Balkon auf gusseisernen Konsolen versehen. Ein reich ornamentiertes schmiedeeisernes Gitter lockert die strenge Fassadengliederung auf. Das Gebäude hat ein Flachdach, das zur Straße hin parallel zur Traufe abgewalmt ist. Den Entwurf zu diesem Haus zeichnete der italienische Baumeister Paniani am 18.03.1845.
- Hauptstraße 26
Zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss Fachwerk, das originale Fachwerk ist heute nicht sichtbar, da die Fassade mit einem aufgenagelten "Zierfachwerk" verkleidet ist, das Traufgesims auf Konsolen und die hölzerne Zierblende unterhalb der Dachrinne lassen ebenfalls auf Änderungen im Bereich des Obergeschosses und des Daches schließen, Umbauten im Inneren wurden im Frühjahr 1881 vorgenommen.



Abbildung 6: Hauptstraße 26
(Quelle: WHS, 2019)

- Hauptstraße 16
Wohnhaus, zweigeschossig, verputzt, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss und beide Giebel Fachwerk verputzt, Krüppelwalmdach, Fachwerk wohl im Originalzustand erhalten, erbaut wohl zweite Hälfte 18. Jahrhundert.
- Hauptstraße 29
Dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Massivbau mit reicher Sandsteinkorotation nach dem Vorbild der manieristischen Architektur des 16. Jahrhunderts, Aedicula-Portale im Erdgeschoss und zweigeschossiger Erker in der Mittelachse; zwei sich kreuzende Satteldächer gedeckt, an der Nord- und Südseite geschweifte und getreppte Giebel, der Giebel an der Straßenfront zweigeschossig mit einem Wetterdach und einem Holzerker, 1895/96 als Wohnhaus, Kontor und Ladengeschäft der Lederfabrik Karl Kuen von Ludwig Kuen errichtet.



Abbildung 7: Hauptstraße 29
(Quelle: WHS, 2019)

- Hauptstraße 30
Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, Massivbau mit einer Toreinfahrt im Erdgeschoss, Erdgeschoss durch den Einbau neuer Schaufenster und die Verkachelung bis zum Sohlbankgesims (1965) verändert; im Obergeschoss hat sich dagegen der Zustand des mittleren 19. Jahrhunderts erhalten, wobei die Gestaltung der Fenster (Rahmen, Brüstungsgitter, Verdachungen und Klappläden) und des reich profilierten Traufgesimses noch den ursprünglichen Charakter der Architektur wiedergeben.
- Hauptstraße 36
Gasthof "Badischer Hof", zweigeschossiger Massivbau mit Mansardwalmdach, hervorgegangen aus dem ehemaligen Windecker Schlosshof, bauliche Veränderungen (Saalanbau) in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, an der Front des Hauses Windeck-Reinacher Allianzwappen von 1563.



Abbildung 8: Hauptstraße 36
(Quelle: WHS, 2019)

- Wiedigstraße 2
Wohnhaus, zweigeschossig, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss wahrscheinlich Fachwerk, mit Eternitplatten verkleidet, im Kern wohl Ende 18. Jahrhundert, das Satteldach ist zweifach angehoben zu Lüftungszwecken, da das Haus wahrscheinlich den Trockenboden der Lederhandlung Kuen beherbergte.
- Wiedigstraße 8
Wohnhaus, zweigeschossig, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss wohl Fachwerk verputzt, Satteldach, traufständig, am Kellerbogen bez. 1749, steinerne Schieber am Kellerfenster, im Schlussstein des Kellerbogens Handwerkerzeichen.
- Wiedigstraße 14 (Prüffall)
Einhaus, eingeschossig, giebelständig zur Straße wohl als verputztes Fachwerk mit Satteldach, 19. Jahrhundert.

Erhaltenswerte / stadt- / ortsbildprägendes Gebäude (Details siehe Stellungnahme):

- Bühlertalstraße 13, 15 und 31, 33
- Eisenbahnstraße 9
- Hauptstraße 5, 18, 32



Abbildung 9: Hauptstraße 32
(Quelle: WHS, 2019)

- Karl-Reinfried-Straße 5, 6, 8, 10, 12
- Sternenstraße 1
- Wiedigstraße 4

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart regt 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 von Bühl erhalten bleiben. Das Landesamt für Denkmalpflege weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Das Planungsgebiet betrifft den südlichen des mittelalterlichen Stadtkern Bühls (Prüffall auf KD nach § 2 DSchG; MA 1) mit dem Standort der ehemaligen Burg (KD nach § 2 DSchG; MA 13). Am Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).

Sollte die denkmalrechtliche Zustimmung aus gravierenden Gründen nicht gar verweigert werden, so kann diese mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, rät das Landesamt für Denkmalpflege dazu, dass frühzeitig im Vorfeld der Maßnahme auf der Fläche des Verbindungsbaus bis auf die Tiefe der frostsicheren Gründung 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. Zu weiteren Details vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart vom 17.06.2019 (siehe Anlage).

3.5 Nutzung

3.5.1 Infrastrukturelle Nutzung

Durch unterschiedliche Nutzungen, Körnungen und städtebauliche Entwicklungsschritte ist eine vielfältige Gemengelage vorzufinden, die sich auch in der infrastrukturellen Nutzung abbildet.

Das Untersuchungsgebiet wird durch Mischnutzung dominiert. Es herrschen die hierfür typischen Nutzungen aus Wohnen, Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Handwerks- und Gastronomiebetrieben sowie den Gemeinbedarfseinrichtungen vor.

Die Aufteilung der ca. 120 Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet stellt sich wie folgt dar:

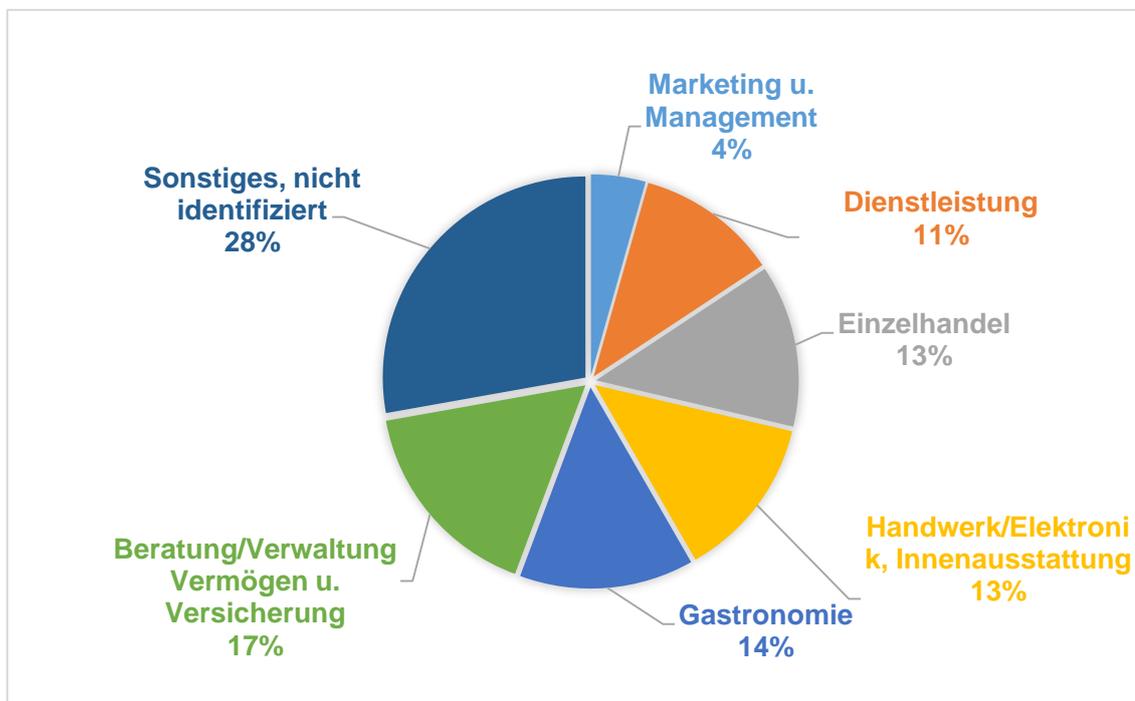


Abbildung 10: Verteilung der Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet (Quelle: WHS-Befragung, Juni 2019)

Das Untersuchungsgebiet ist von einer hohen Anzahl an Erschließungsstraßen geprägt. Dominierende Hauptverkehrsader im Sanierungsgebiet ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptstraße, die ab der Kreuzung mit der Bühlertalstraße zur Kreisstraße wird.

Von der Hauptstraße zweigen innerhalb des Untersuchungsgebietes nach Osten die untergeordneten Straßen: Hüfflischer Hof, Sternenstraße, Seilerstraße sowie die Kreisstraße Bühlertalstraße und die Robert-Koch-Straße ab. In westliche Richtung zweigen die Wiedigstraße und die Oberweierer Straße ab. Im nördlichen Untersuchungsgebiet befinden sich Teile der Eisenbahnstraße und der Friedrichstraße sowie die Schulze-Delitzsch-Straße mit den flankierenden öffentlichen Nutzungen.

Eine weitere Straße im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße ist die Karl-Reinfried-Straße. Weitere Straßen, die teilweise im Untersuchungsgebiet liegen und die angrenzenden Wohngebiete erschließen, sind die Tucherstraße, Eichendorffstraße und die Burg-Windeck-Straße.

3.5.2 Nutzungsstruktur der Grundstücke

Die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken hängen neben ihrem Zuschnitt und dem Vorhandensein der Erschließung auch von seiner Größe und der nach Gebietstyp entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überbauung ab. Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend als Mischgebiet festgesetzt.

Die Grundstücke im Untersuchungsgebiet lassen aufgrund ihrer Größe nur teilweise eine höhere Nutzung zu als sie derzeit gegeben ist. Insbesondere im Bereich zwischen Sternenstraße / Seilerstraße / Bühlertalstraße und westlich der Hauptstraße ist nur bedingt eine Verdichtung möglich, da die Grundstückszuschnitte bzw. -größen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen (z. B. Abstandsflächen) keine weitere Bebauung auf den bereits überbauten Grundstücken zulassen.

Der Überbauungsgrad und die damit verbundene Grundstücksversiegelung sind entlang der Hauptstraße oder auf den Grundstücken südlich der Bühlot sehr hoch. Eine funktionsgerechte Umstrukturierung ist im Hinblick auf gesunde Lebensverhältnisse im Laufe der Sanierung zu prüfen.

Tabelle 8: Flächennutzung

Flächennutzung	Anzahl Absolut in m²	Anzahl in %
Grünanlagen	10.516	7,8
Gewässer	2.543	1,9
Verkehrsflächen (Straßen / Wege)	17.808	13,2
Sonstiges (Siedlungsfläche)	103.965	77,1
Gesamt	134.832	100,0

(Quelle: WHS-Auswertung, 2019)

Um den Gebietscharakter mit einer eher kleinteiligen Bebauung zu erhalten, ist im Einzelfall die Neuordnung der Grundstücke, wie zum Beispiel im Bereich des Albert-Stolz-Gemeindehauses, zu überprüfen.

3.5.3 Nutzung der Gebäude

Neben Wohngebäuden, Betriebsgebäuden – u. a. auch der größere freistehende Lebensmittelmarkt und Getränkehandel in der Oberweierer Straße – wurden Wohn- und Geschäftsgebäuden, Verwaltungsgebäude und – aufgrund ihrer städtebaulichen Präsenz im Untersuchungsgebiet – reine Gastronomiegebäude aufgeführt. Öffentlich genutzte Gebäude im Untersuchungsgebiet sind:

- das Bürgerhaus Neuer Markt,
- das katholische Gemeindehaus „Alban Stolz“,
- das Seniorenheim „Veronikaheim“,
- die Rathäuser III und IV mit dem Friedrichsbau,



Abbildung 11: Friedrichstraße 4 bis 6
(Quelle: WHS, 2019)

- der Kindergarten „Schülerhort Bühl“,
- das Deutsche Rote Kreuz Kreisverband Bühl e. V. als Teil-Eigentümerin der Hauptstraße 6.
- Als Kreditinstitute mit Flächeneigentum treten im Untersuchungsbereich zum einen die Volksbank Bühl eG, die u. a. als Eigentümerin der Flst. Nr. 105, 106 und 107 über eine beträchtliche Fläche im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes verfügt; zum anderen die Sparkasse, deren Grundstücksgesellschaft Eigentümerin bzw. Mit-Eigentümerin der Flst. Nr. 114/10, 114/12 und 114/13 ist – einschl. des „Sparkassenplatzes“. Ergänzend ist das Flst. Nr. 114/0 mit dem Sparkassengebäude im Eigentum der Sparkasse Bühl.
- Hinzu kommen mehrere gastronomische Einrichtungen entlang der Bühlertal- und der Hauptstraße.

Eine nicht unerhebliche Zahl an Nebengebäuden wie Garagen, niedriggeschossigen Anbauten sowie nicht einsehbaren Hinterhofgebäuden mit geringer Grundfläche und untergeordneter Bedeutung ist zudem im Untersuchungsgebiet zu finden.

Tabelle 9: Gebäudenutzung nach Betrachtungsbereich

Bereich Gebäude- nutzung	Nörd- lich der Bühlot	Fluss- be- reich	Karl- Rein- fried- Straße	Westl. Haupt- straße	Östl. Haupt- straße / Hüffli- scher Hof	Sü- den	Os- ten	Ge- samt
Wohngebäude	3	11	8	5	17	6	12	62
Wohn- u. Ge- schäftsge- bäude	17	4	2	16	9	6	6	60
Geschäfts- / Betriebsge- bäude	6	1	0	8	6	1	9	31
Gebäude m. öf- fentl. Nutzung	5	1	2	0	0	0	0	8
Gastronomie u. Beherbergung	0	0	0	2	5	1	3	11
Nebengebäude	7	5	5	13	13	5	18	66
Gesamt	38	22	17	44	50	19	48	238

(Quelle: WHS-Auswertung, 2019)

Tabelle 10: Gebäudenutzung gesamt

Gebäudenutzung	Anzahl absolut	Anzahl in %
Wohngebäude	62	26,1
Wohn- und Geschäftsgebäude	60	25,2
Geschäfts- / Betriebsgebäude	31	13,0
Gebäude mit öffentlicher Nutzung	8	3,4
Gastronomie u. Beherbergung	11	4,6
Nebengebäude	66	27,7
Gebäude insgesamt	238	100,0

(Quelle: WHS-Auswertung, April 2019)

Die Anzahl der Wohngebäude sowie Wohn- und Geschäftsgebäude ist mit einem Anteil von 26,1 bzw. 25,2 % etwa gleich. Geschäfts- und Betriebsgebäude folgen mit 13,0 %. Hinzuzuzählen sind hierbei Gastronomie- und Beherbergungsgebäude mit einem Anteil von 4,6 %. Gebäude mit öffentlicher Nutzung sind mit nur 3,4 % vertreten.

Nebengebäude ohne festzustellender Funktion oder mit einer sonstigen Funktion wurden separat aufgeführt. Bei den Nebengebäuden handelt es sich fast ausschließlich um Garagen und Schuppen. Im Zuge der Sanierungsdurchführung sind die tatsächlichen Nutzungen bestehender Nebengebäude in Gesprächen mit den Eigentümern zu konkretisieren. Nicht mehr genutzte Nebengebäude sollten einer sinnvollen Nutzung zugeführt oder abgebrochen und Flächen weitestgehend entsiegelt werden.

Während in den Betrachtungsbereichen „Nördlich der Bühlot“ und „Westliche Hauptstraße“ die Mischnutzung stark dominiert, sind Geschäfts- und Betriebsgebäude insbesondere im Osten des Untersuchungsgebietes zu finden.



Abbildung 12: Hauptstraße 18
(Quelle: WHS, 2019)

Die reine Wohnnutzung tritt zum größten Teil in den Betrachtungsbereichen „Karl-Reinfried-Straße“, „Östliche Hauptstraße / Hüfflischer Hof“ und „Osten“ auf.



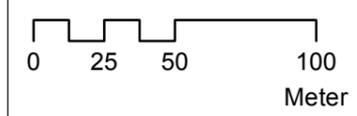
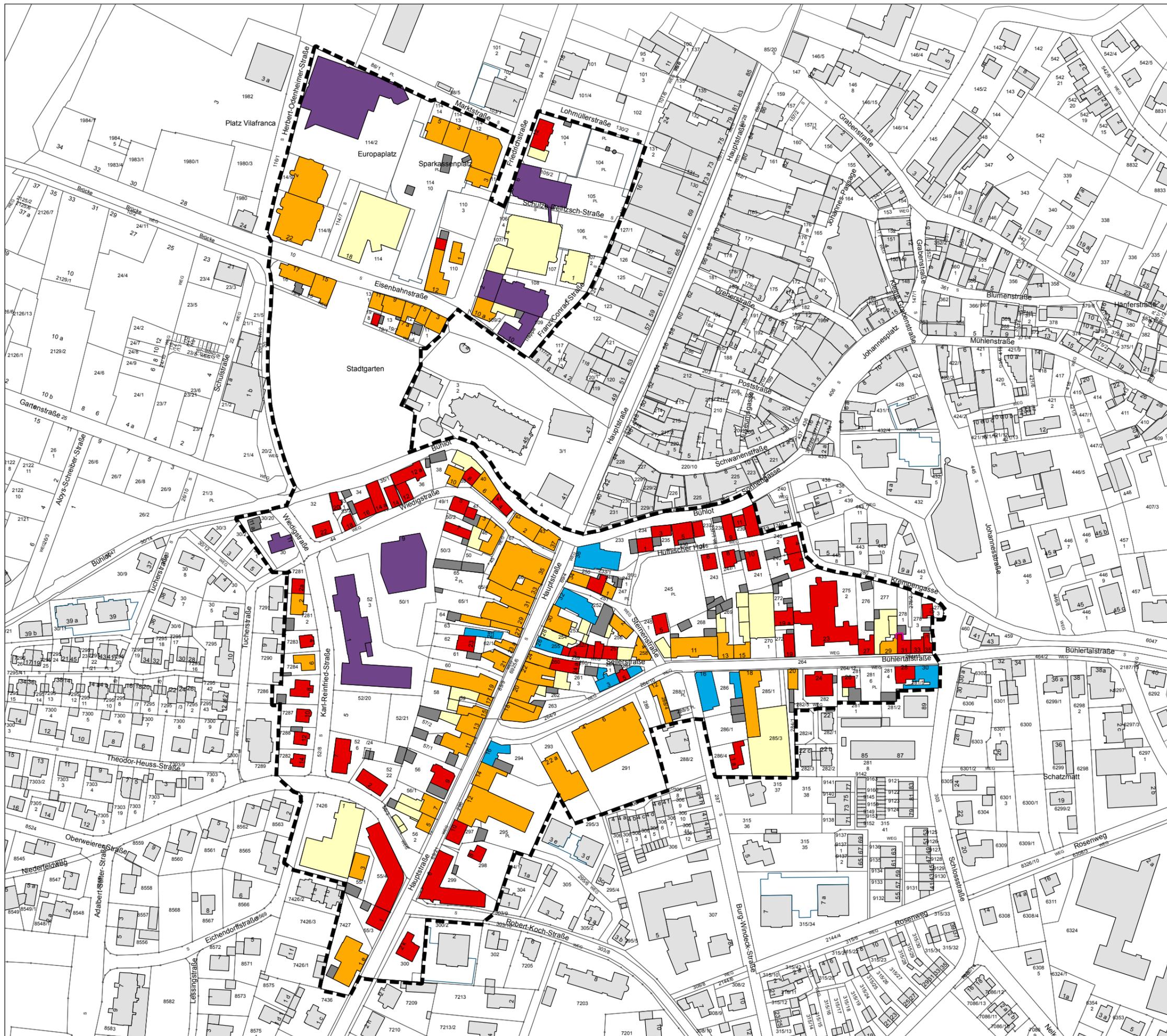
Abbildung 13: Karl-Reinfried-Straße
(Quelle: WHS, 2019)

Das vorhandene Nutzungsgefüge ist im folgenden Plan kartiert.

Vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Stadteingang"

Plan 4: Gebäudenutzung

- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Geschäfts-/Betriebsgebäude
- Gebäude mit öffentlicher Nutzung
- Gastronomie & Beherbergung
- Garagen/sonstige Nebengebäude



4. Bürgerbeteiligung

4.1 Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern

4.1.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Im Benehmen mit der Verwaltung wurden im Mai / Juni 2019 die Eigentümer und Bewohner sowie Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet, sowie die Eigentümer, die außerhalb des Untersuchungsgebietes wohnen, angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet angehört. Der Fragebogen wurde versandt an:

- 122 Gewerbetreibende,
- 64 Mieter,
- 399 Eigentümer.

Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen leicht überdurchschnittlichen Rücklauf an ausgefüllten Bögen von 19,6 %. Von den Eigentümern im Gebiet wurden 65 (16,3 %) der Fragebögen zurückgegeben. Die daraus gewonnenen Aussagen können daher als repräsentativ für das Untersuchungsgebiet angesehen werden.

Mit der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet „Südlicher Stadteingang“ 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.

4.1.2 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: 113 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 ca. 61 % der Befragten bejaht.

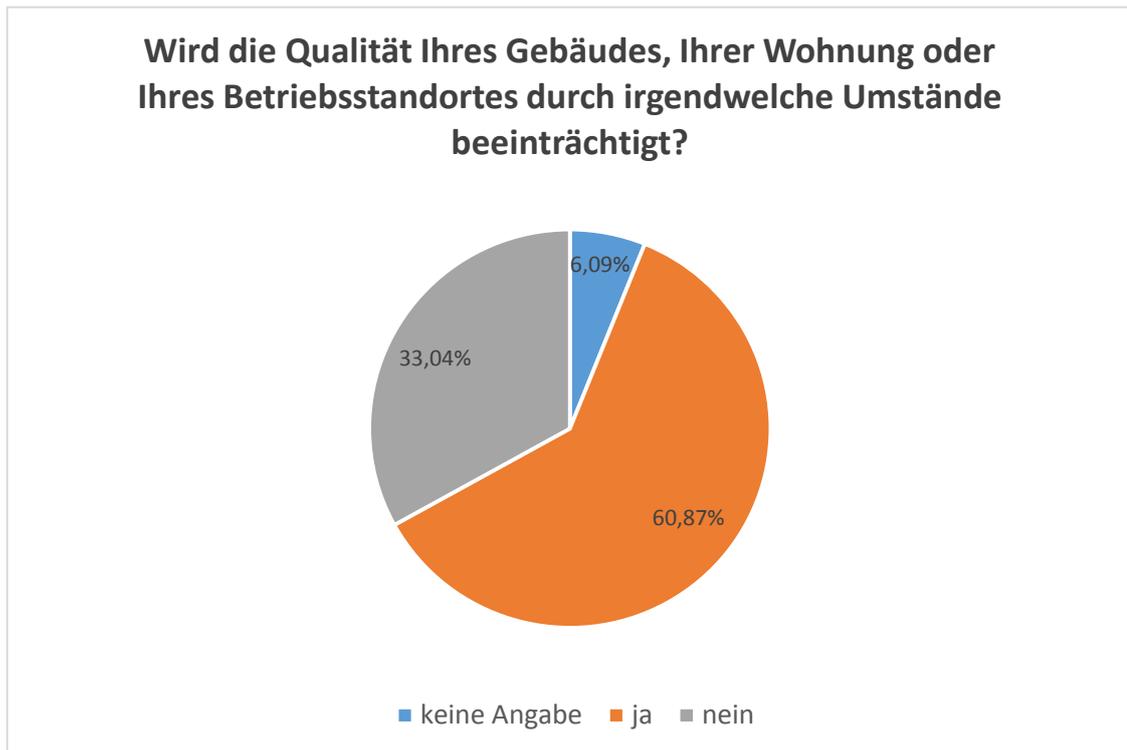


Abbildung 14: Beeinträchtigungen im Gebiet
(Quelle: WHS-Befragung, Juni 2019)

Als eine schwerwiegende Ursache für Beeinträchtigungen wurde der Verkehr mit 50 % aller Antworten auf die Frage als ein störender Faktor angegeben, welcher durch erhöhten Lärm sowie durch mangelnde Gestaltung der Straßenbereiche deutlich wird. Ein wichtiges Kriterium für die Sanierungszielsetzung muss deshalb die Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen sein. Bei den unter „Sonstiges“ gegebenen Erläuterungen wurden auf konkrete Störungen aus Einrichtungen in der Nachbarschaft bzw. bauliche Mängel verwiesen.

Auch gastronomische Betriebe in der Nachbarschaft wurden von 12 % der Antwortenden als Störquelle ausgemacht.

Besonders auffallend sind unter den Störfaktoren die fehlenden öffentlichen Stellflächen mit 43 % der Nennungen und das Fehlen privater Stellflächen, das mit 30 % der Nennungen auftaucht. Hier besteht aus Sicht der Befragten großer Verbesserungsbedarf. Auch fehlende Grünflächen und die schlechte Bausubstanz fallen den Befragten im Untersuchungsgebiet negativ auf.

Tabelle 11: Störfaktoren im Gebiet

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Fehlende öffentliche Stellplätze	49	43
Fehlende private Stellplätze	34	30
Schlechte Bausubstanz	14	12
Fehlende Grünflächen	15	13
Unattraktive Nachbarschaft	8	7
Negatives Image	9	8
Unattraktive Straßen-, Freiraumgestaltung	16	14
Schlechte digitale Internet-Anbindung	7	6
Sonstiges	13	12
Gesamt	165	
Basis: 113 Fragebögen		

(Quelle: WHS-Befragung, Juni 2019)

Die Befragten vermissen grundsätzlich keine öffentlichen Einrichtungen wie Kultureinrichtungen, Büchereien o. ä. Daraus kann auf eine angemessene Ausstattung im Gebiet „Südlicher Stadteingang“ mit solchen Einrichtungen geschlossen werden. Somit ist insbesondere die Erhaltung der vorhandenen Ausstattung für die Erneuerungsmaßnahme als Ziel zu nennen.

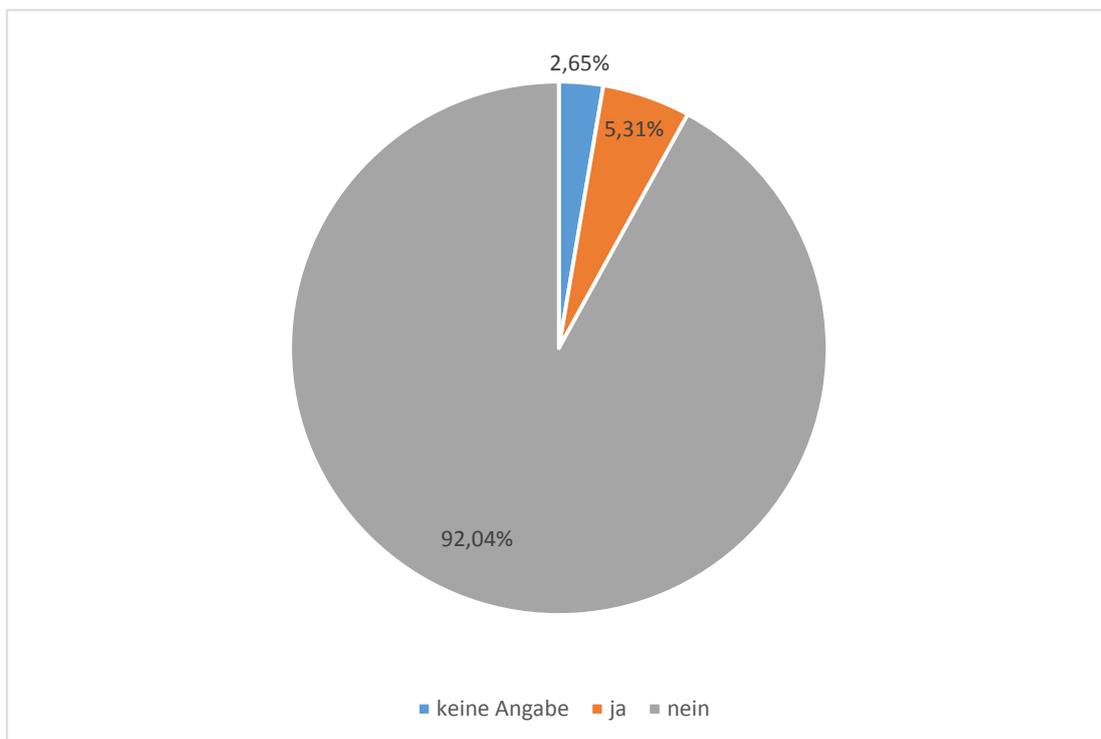


Abbildung 15: Antworten zu fehlenden öffentlichen Einrichtungen
(Quelle: WHS-Befragung, Juni 2019)

Die Frage nach der bestehenden Absicht aus dem Untersuchungsgebiet wegzuziehen, beantworteten knapp 88 % der Befragten mit „Nein“.

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.

4.1.3 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.

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, ist älter als 40 Jahre. Bei Gebäuden dieses Baualters wurden bei ihrer Errichtung keine besonderen Anforderungen für einen effizienten Energieeinsatz gestellt. Ohne erfolgte Modernisierungen haben diese Gebäude in der Regel einen höheren Energieverbrauch als heutige Neubauten.

Tabelle 12: Durchschnittliches Gebäudealter

Jahr der Erbauung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Älter als 40 Jahre	33	50,8
Zwischen 20 und 40 Jahre	9	13,8
Jünger als 20 Jahre	3	4,6
Keine Angabe	20	30,8
Gesamt	65	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, Juni 2019)

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 circa 19 % der Gebäude ein Energieausweis überhaupt vorliegt. Diese weisen mittlere Verbrauchswerte aus. Auch das Ablaufdatum des Energieausweises wurde abgefragt. Von den wenigen Antwortenden besitzen 42,8 % über einen noch gültigen Ausweis, während der Ausweis von 57,2 % der Antwortenden abgelaufen ist.

Für die Gebäude, welche noch keinen Energieausweis haben, könnte ein bisher mangelndes Interesse der Eigentümer am energetischen Zustand ihres Gebäudes eine Rolle spielen.

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.

4.1.4 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 55 % bis 65 % der Befragten Eigentümer keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese länger zurückliegt und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht. Einige Bauteile werden von den Befragten als besonders erneuerungsbedürftig eingeschätzt; der Anteil der Antwortenden, die die Elektrik als erneuerungsbedürftig oder dringend erneuerungsbedürftig einschätzten, lag bei 18 %.

Als zusätzliches wichtiges Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde von den Eigentümern der Gebäude in 42 % der Fälle als gut eingeschätzt. Dreißig Eigentümer (46 %) schätzten den Gebäudezustand als mittel oder sogar 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 „Südlicher Stadteingang“ zur Beseitigung der vorgefundenen Substanzmängel.

4.1.5 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

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):

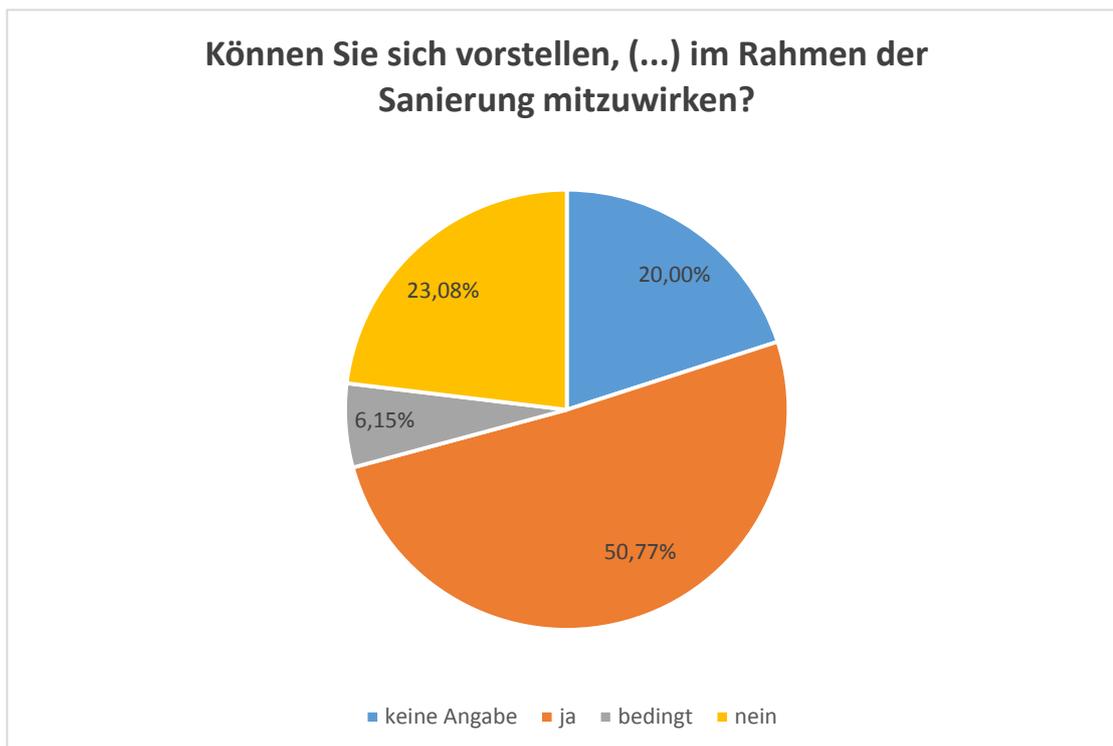


Abbildung 16: Mitwirkungsbereitschaft
(Quelle: WHS-Befragung, Juni 2019)

Die Frage an die Eigentümer, ob sie sich vorstellen können an der Sanierung mitzuwirken (Basis: 65 Fragebögen), wird in 37 Fällen mit „Ja“ oder „bedingt“ beantwortet.

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

Tabelle 13: Geplante Maßnahmen

Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen Absolut	Nennungen in %
Gesamtmodernisierung	10	15
Teilsanierung	17	25
Energetische Verbesserung (Heizung, Wärmedämmung)	22	33
Barrierefreier / altersgerechter Umbau	10	15
Umnutzung von Wohnen in Gewerbe	3	4
Umnutzung von Gewerbe in Wohnen	7	10
Bau von Garagen und Stellplätzen	9	13
Veräußerung von Grundstück an Dritte	6	9
Übergabe von Grundstück an Kinder	8	12

Abbruch Gebäude und Neubau	7	10
Abbruch Gebäude ohne Neubau	0	0
Sonstiges	10	15
Gesamt	109	
Basis: 65 Fragebögen		

(Quelle: WHS-Befragung, Juni 2019)

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

4.2 Bürgerwerkstatt

Für den 03.07.2019 lud die Stadt Bühl zu einem Bürgerinformationsabend in den Friedrichsbau ein. Ziel der Veranstaltung war, die betroffenen Eigentümer, Mieter und Betriebsinhaber im Untersuchungsgebiet über die bevorstehende Festlegung des Sanierungsgebietes und die damit einhergehenden Chancen und Pflichten zu informieren.

Die Einladung erfolgte über die örtliche Presse, einen Flyer, der an alle Haushalte im Untersuchungsgebiet verteilt wurde sowie über die Homepage der Stadt Bühl.

Der Einladung folgten rund 40 Personen. Eröffnet wurde die Informationsveranstaltung durch Herrn Oberbürgermeister Hubert Schnurr. Die Projektleiter der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) führten anschließend in die Grundlagen der Sanierung, den bisherigen Arbeitsstand und den weiteren Ablauf des Abends ein für das Gebiet „Südlicher Stadteingang“ ein und warben für aktive Beteiligung.

Vorbereitende Untersuchungen „Südlicher Stadteingang“ in Bühl

Herzliche EINLADUNG zur Bürgerwerkstatt!

03. Juli 2019
Im Friedrichsbau

Mitreden und Mitgestalten!

Programm

- 18:30 Uhr Begrüßung durch Herrn Oberbürgermeister Schnurr
- Informationen zum Untersuchungsgebiet
- Gruppenarbeiten mit anschließender Diskussionsrunde
- Erläuterungen zum weiteren Vorgehen
- 21:00 Uhr Abschluss

Wir freuen uns auf Sie!

Abbildung 17: Einladungsflyer zur Bürgerwerkstatt
(Quelle: WHS, Juni 2019)

Nach der Begrüßung folgte ein Vortrag zu den Grundlagen der vorbereitenden Untersuchungen und zur bisherigen Bestandsaufnahme. Anschließend begann um 19:10 Uhr die Gruppenarbeit. Aufgeteilt in fünf Arbeitsgruppen beschäftigten sich die Teilnehmer mit den verschiedenen Handlungsfeldern: Wohnen / Stadtbild, Klimaschutz / Smart City, Mobilität / Aufenthalt, Gewerbe, Zielgruppen / bürgerschaftliches Engagement. Dabei setzten sich die Teilnehmer an Tischen zusammen und schrieben ihre Gedanken und Ideen gemeinschaftlich auf Stellwände. Unterstützend konnten sie auf große Lagepläne zum Gebiet zurückgreifen. Einzelne Teilnehmer aus der jeweiligen Gruppe stellten anschließend die Ergebnisse den Anwesenden vor.



Abbildung 18: Gruppenarbeit im Rahmen der Bürgerwerkstatt (Quelle: WHS, Juli 2019)

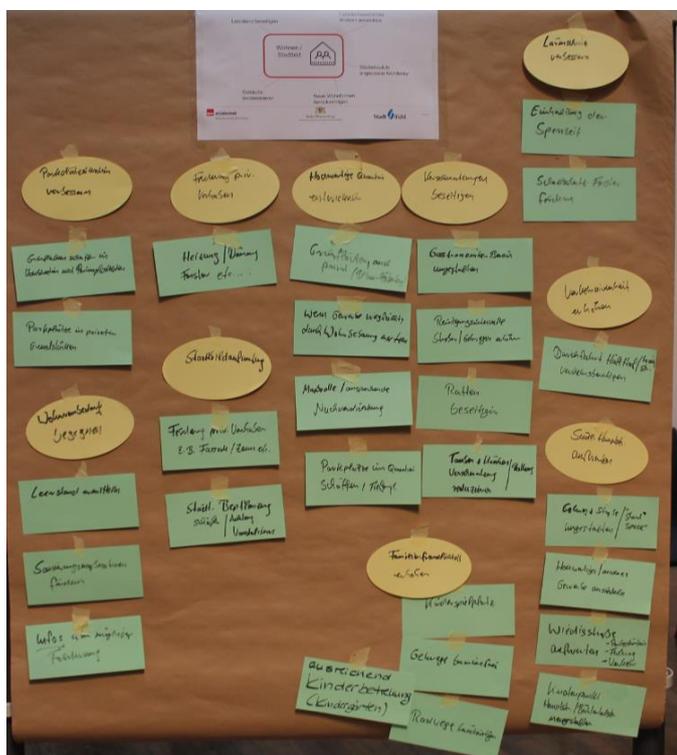


Abbildung 19: Beiträge der Teilnehmer einer Arbeitsgruppe (Quelle: WHS, Juli 2019)

Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt und Meinungen der Teilnehmer lassen sich grob in folgenden Schwerpunkten zusammenfassen:

4.2.1 Ergebnisse

Ein besonderer Zulauf konnte in den Handlungsfeldern „Wohnen und Stadtbild“ sowie „Mobilität und Aufenthalt“ beobachtet werden. Die von den Teilnehmern formulierten Ziele und Maßnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Verbesserte Regelung des Verkehrs zur Verminderung von Lärm und Schmutz sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer

Eine reduzierte Geschwindigkeit, eine Einbahnstraßen-Regelung oder Car-Sharing-Angebote könnten wesentlich zur Verkehrsberuhigung und -minderung beitragen, wodurch die negativen Auswirkungen auf angrenzende Gebäude reduziert werden und das gesamte Gebiet eine Aufwertung erfährt.

- Erneuerung von Straßen und Wegen und Entwicklung zukunftsfähiger Mobilitätskonzepte

Neue Konzepte, wie Shared Space (gleichberechtigter Verkehrsraum), werden für eine bessere Funktionalität öffentlicher Straßen vorgeschlagen. Im Zuge dessen wird es möglich, das gemeinsame Miteinander der Verkehrsteilnehmer im öffentlichen Straßenverkehr zu erleichtern. Die Erneuerung öffentlicher Straßen hat zudem einen starken Einfluss auf die Attraktivität des gesamten Umfeldes.

- Schaffung neuer Parkplätze sowie Beseitigung störender Fahrzeuge aus dem öffentlichen Straßenraum für einen besseren Verkehrsfluss

Um ein erleichtertes Durchkommen auf den teils schmalen Straßen zu ermöglichen, werden neue öffentliche Parkplätze, einerseits straßenbegleitend in Form von beispielsweise Kurzzeitparken nahe der Geschäfte, andererseits im Bereich von Neubauten in Tiefgaragen benötigt. Außerdem sollen parkende private Fahrzeuge möglichst auf private Grundstücksflächen verlagert werden, um den Verkehrsfluss im öffentlichen Straßenraum nicht zu behindern.

- Schaffung von Wohnraum inkl. Modernisierung und Beseitigung von Leerstand

Bestimmendes Thema für das Sanierungsgebiet wird es sein, modernen und bedarfsgerechten – vor allem aber bezahlbaren – Wohnraum zu schaffen, um den Druck auf den Wohnungsmarkt zu mindern.

Das Potenzial des Alban-Stolz-Hauses wird in diesem Zusammenhang genannt. Neben den Möglichkeiten eines Neubaus ist für viele Teilnehmer auch die Frage nach Zuschüssen im privaten Gebäudebereich interessant. Durch die Erhebung und anschließende Beseitigung von Leerständen und Modernisierungsmaßnahmen könnte Wohnraum geschaffen werden.

- Schaffung und Aufwertung attraktiver und bedarfsgerechter öffentlicher und privater Aufenthaltsflächen mit Intensivierung der Begrünung mit dauerhafter Pflege

Elementar zur Aufwertung des Gebietes ist die Neugestaltung und Aufwertung bestehender Aufenthaltsflächen für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen. Beispielsweise Europa- und Sparkassenplatz, aber auch die Hauptstraße und der Stadtgarten wurden in diesem Zusammenhang genannt. U. a. kamen Bänke zum Verweilen, altersgerechte Spielplätze oder Freizeitangebote für Jugendliche zur Sprache.

Auch für die teilweise trostlosen Hinterhöfe, insbesondere entlang der Hauptstraße, könnten Ideen für eine Begrünung bzw. eine bessere Nutzung im privaten Bereich entwickelt werden, um das Potenzial als private Rückzugsorte nutzen zu können und den „Einzelnen“ mehr in die Pflicht zu nehmen.

Durchgängige Wegeverbindungen sind gewünscht, um den Einwohnern kurze Wege für die alltäglichen Erledigungen zu ermöglichen.

- Hochwertige Entwicklung des Gebietes, Erhalt der Maßstäblichkeit

Die Grundlage für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung soll durch eine qualifizierte Bebauungsplanung gesichert werden. So soll sichergestellt werden, dass dieser Bereich des historischen Stadtkerns behutsam weiterentwickelt wird.

- Schaffung eines attraktiven Umfeldes für bestehende und künftige Gewerbeeinheiten

Gewerbe und Einzelhandel bleiben im künftigen Sanierungsgebiet von wesentlicher Bedeutung. Darum ist es wichtig, dass auch weiterhin eine gute Zugänglichkeit, auch während der Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenbereich, sowie Platz für eine geeignete Außenwahrnehmung, z. B. für Werbeständer, eingeräumt wird.

- Förderung gesellschaftlicher Teilhabe und der Integration über soziale Einrichtungen

Nach Ansicht der Teilnehmer ist es erforderlich, Einrichtungen für unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen zu schaffen, um nicht nur im Gebiet, eine gleichberechtigte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Angebote für Familien und Jugendliche bzw. Treffpunkte zur Gestaltung des sozialen Lebens sollen in naher Umgebung des Wohnortes geschaffen werden. Auch dies kann sich positiv auf das Wohnumfeld auswirken.

4.2.2 Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass eine rege und offene Diskussion unter den Teilnehmern sowie mit den Vertretern der Stadt und der WHS geführt wurde. Aufgrund der offen formulierten Handlungsfelder kam es teilweise zu Überschneidungen, die jedoch gerade im Bereich Verkehr und Aufenthalt aufzeigen, welche Bedeutung Maßnahmen in diesem Bereich für die Sanierung haben.

Aber es konnte auch festgestellt werden, dass beispielsweise stockender Verkehr und fehlende Einbahnstraßenregelung des einen Leid (Anwohner), des Andren Freud (Gewerbetreibende) sind.

Im Zuge der Sanierungsdurchführung werden die unterschiedlichen Belange gegeneinander abgewogen und auf Ihre Umsetzbarkeit hin geprüft. Alle benannten Ziele und Maßnahmen können letztendlich einen bedeutsamen Beitrag leisten, die Lebensqualität im künftigen Sanierungsgebiet zu steigern.

5. Klausurtagung mit dem Gemeinderat

5.1 Stärken-Schwächen-Analyse

In der Gemeinderatssitzung vom 26.07.2019 wurde der aktuelle Sachstand zu den vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt, die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, der Fragebogenaktion sowie der vorangegangenen Bürgerwerkstatt präsentiert.

Es folgte der praktische Teil der Sitzung in Form einer Stärken-Schwächen-Analyse, die von den Stadträten erarbeitet wurde mit dem Ziel, Maßnahmen für das künftige Sanierungsgebiet zu formulieren. Dabei wurden Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet erhoben, die in zwei Gruppen diskutiert und auf Kärtchen geschrieben wurden. Anschließend wurden diese an eine Wand geklebt. Danach wurden Maßnahmen formuliert, die auf den gelisteten Stärken und Schwächen basierten. Zuletzt gewichteten die Klausurteilnehmer die Stärken, Schwächen und Maßnahmen.

5.1.1 Ergebnisse

Jeder Stadtrat konnte mittels Punktevergabe die dargestellten Stärken, Schwächen und Maßnahmen priorisieren. Die wesentliche Stärke des Untersuchungsgebietes liegt demnach in seinem Charakter als Versorgungsachse. Als größte Schwächen werden die starke Befahrung der südlichen Hauptstraße und Mängel in Bezug auf die Parkplatzmöglichkeiten bzw. Parkplatzregelung empfunden.

Tabelle 14: Stärken- / Schwächen im Untersuchungsgebiet

Priorisierung	Stärken	Priorisierung	Schwächen
4 x	gute Einkaufsmöglichkeiten / Grundversorgung	6 x	Südliche Hauptstraße zu viel Verkehr
1 x	fußläufige Verbindung zum Zentrum und Bahnhof	4 x	fehlende zentrale Parkmöglichkeiten (z. B. Schule)
1 x	30er Zone Bühlertalstraße	3 x	fehlendes Parkleitsystem
1 x	ortsbildprägende Gebäudesubstanz	2 x	hoher Versiegelungsgrad
1 x	fahrradfreundlich	1 x	Aufenthaltsqualität
1 x	Stadtgarten	1 x	fehlende Fahrradständer
	Bühlot	1 x	Verkehrsbehinderung durch parkende Fahrzeuge (z. B. Eisenbahnstraße, Bühlertalstraße)
	Cap-Markt		schmale Gehwege Hauptstraße
	innerstädtische Parkplätze vorhanden (z. B. Tiefgaragen)		fehlende Teilnahme / -habe Personen mit Migrationshintergrund

Priorisierung	Stärken	Priorisierung	Schwächen
	Alban-Stolz-Haus: kleinere Räume für Vereine o.ä. für Veranstaltungen / Treffen		vorgegebene Geschwindigkeit ab Bühlertalstraße höher
	Europaplatz → Potenzial		Rückseite NKD
	Stadtgarten – große Bäume		Aussehen (Casino)
	Stadtgarten		Trading Down
	Eisenbahnstraße – Stadtgarten „Achse“: Bürgerhaus Europaplatz – Sparkasse		viel zu wenig Parkmöglichkeiten
	Häuser Hüflischer Hof: sehr schön; Enge Gasse – kaum Verkehr		Verkehr allgemein
	Leerrohre Parkleitsystem vorhanden		Auf Gehweg parken
	kleine Geschäfte		wildes Parken in der Hauptstraße
	Innenhöfe → Aufenthaltspotenzial (zu entdecken)		ruhender Verkehr ?!
	Senioreneinrichtungen		Aussehen Stadtgarten (Brunnen, Eingang)
	bauliche Entwicklungsmöglichkeiten z. B. Alban-Stolz		Europaplatz <u>Hitze-Wüste!</u> (1 Woche: 51 Wochen ?!)
	Aufenthaltsqualität Plätze (nördl. San.gebiet)		keine Aufenthaltsqualität südlich Seilerstraße
			20er Zone nicht beachtet
	Parkmöglichkeit → Sterneparkplatz		B3 – Neu durchgängiger machen
	Potenzial für „Altstadt“		Durchgangsverkehr
	Innenhöfe		ÖPNV
	Erholungsraum Stadtgarten		Hauptstraße Pflanzenverhang
	Alban-Stolz: Filet-Gst		Verkehrslärm
			Kreuzung Hauptstraße / Bühlertalstraße
			Eisenbahnstraße: zu wenig grün
			Eisenbahnstraße → Parken / ÖPNV – extrem enge Straße

(Auswertung WHS, 2019)

Unter den Maßnahmen sind zwei Prioritätsfelder zu nennen: Einerseits Maßnahmen rund um Grün- und Freiflächen (Themengruppe 1), andererseits verkehrliche Maßnahmen (Themengruppe 2).

In der Themengruppe 1 wird der Entwicklung des Stadtgartens eine besonders hohe Priorität eingeräumt. Daneben sind auch unkonventionelle Maßnahmen wie begrünte Wände und Plätze gewünscht, zum Beispiel im Bereich Europaplatz.

Aus folgender Tabelle wird die Priorisierung ersichtlich.

Tabelle 15: Maßnahmen mit Priorisierung

Priorisierung	Maßnahmen
9 x	Stadtgarten aufwerten / fortentwickeln
5 x	begrünte / bewachsene Wände aufstellen, Plätze begrünen
4 x	ÖPNV gratis!
4 x	2-stöckiges Parkhaus Sternenstraße
3 x	Fußgängerzone, Fußläufigkeit verbessern
3 x	Linksabbieger von Hauptstraße in die Bühlertalstraße wieder beenden
3 x	Aufenthaltsqualität erhöhen (z. B. durch Begrünungsmaßnahmen)
2 x	durchgängig 20er- / 30er Zone bzw. Verkehrsberuhigung
2 x	Europaplatz grüner
2 x	Blitzer Hauptstraße an den Hauptstraßen 60 – 70 und 20 – 30
2 x	Verkehr raus aus der Innenstadt
1 x	elektronisches Zählsystem
1 x	„Achse“: Bürgerhaus Europaplatz – Sparkasse – Stadtgarten
1 x	Geltungsbereich reduzieren
1 x	Hauptstraße: Mehr Fahrradkontrollen
1 x	<u>Wohnbebauung</u> → altersgerechtes Wohnen → Tiefgaragen (Alban Stolz)
1 x	zentrale Parkplätze an Zufahrtsstraße zum Quartier (neuralgische Punkte)
1 x	Alban-Stolz-Ersatz: Falls Rückbau, nicht zu niedrig bauen, sondern Wohnraum schaffen
1 x	Tangente im Westen
1 x	Tunnel durch Stadtgarten
	ruhender Verkehr unter die Erde
	Einfahrt Sternenstraße von Hauptstraße sperren
	Durchwegung EU-Platz
	begrünte Bögen überspannen die Straßen

(Auswertung WHS, 2019)

Als Ergebnis der Klausurtagung liegen der Stadtverwaltung und der WHS konkrete Wünsche und Vorschläge für die zukünftige Entwicklung des Gebietes „Südlicher Stadteingang“ vor. Die „Sicht von außen“ durch die WHS und die „Sicht von innen“ durch die Betroffenen im Gebiet wurde so durch die „Sicht der Volksvertreter“ abgerundet. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Formulierung der Maßnahmen ein.

5.1.2 Eindrücke aus der Gruppenarbeit



Abbildung 20: Gruppenarbeit Klausurtagung
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 21: Gruppenarbeit Ergebnisse
(Quelle: WHS, 2019)

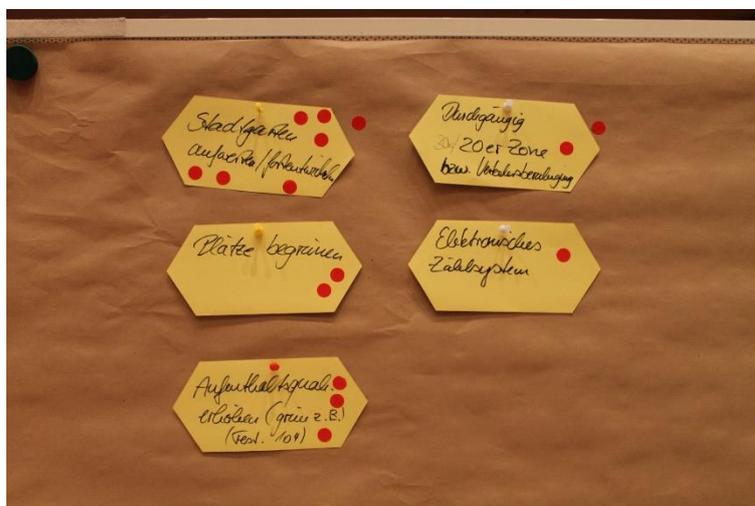


Abbildung 22: Gruppenarbeit Maßnahmen
(Quelle: WHS, 2019)

5.2 Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Befragung, der Bürgerwerkstatt und der Klausurtagung

Die Bürgerwerkstatt und die Klausurtagung wurden separat und zeitlich versetzt durchgeführt, um eine möglichst hohe Bandbreite an Ideen und Maßnahmen aus unterschiedlichen Perspektiven zu erzielen.

Im Handlungsfeld **Wohnen / Stadtbild** sind sich Teilnehmer der Befragungsaktion, der Bürgerwerkstatt und der Klausurtagung einig. Die Hauptstraße und die Bühlertalstraße verfügen mit ihrer teils unattraktiven Nachbarschaft und mangelhaften Bausubstanz über ein großes Entwicklungspotenzial. Die Fläche des Alban-Stolz-Hauses stellt eine mögliche Entwicklungsfläche für eine qualitätsvolle Wohnbebauung dar. Zusätzlich wird die Aufwertung der öffentlichen Aufenthaltsflächen, wie dem Europaplatz als wichtig empfunden. Eine qualifizierte Bebauungs- und Landschaftsplanung wird hier gefordert.

Das Thema **Klimaschutz / Smart City** ist im Rahmen der Fragebogenaktion insofern präsent, dass gerade die Elektrik in den Haushalten als erneuerungsbedürftig eingeschätzt wird und nur ein sehr geringer Teil der Gebäude über einen gültigen Energieausweis verfügt. Hier wird also ein starker Nachholbedarf erkannt. Die qualitätsvolle und nachhaltige Begrünung des Untersuchungsgebietes steht im Vordergrund. Dem Stadtgarten wird eine zentrale Rolle zugesprochen; allerdings wird die Begrünung nicht als zonal begrenzte Maßnahme verstanden, sondern als verbindendes Element des Untersuchungsgebiets, welches sowohl öffentliche, als auch private Flächen integriert.

Reine Smart City-Themen spielen in allen Beteiligungsformen eine eher untergeordnete Rolle. Im Gemeinderat wurden allerdings technisch anspruchsvolle Maßnahmen zur Verkehrsregelung, wie etwa dynamische Verkehrszähler diskutiert.

Insbesondere im Handlungsfeld **Mobilität / Aufenthalt** finden Überschneidungen der Äußerungen von Gemeinderäten und Bürgerschaft statt. Die zentrale Lage des Untersuchungsgebietes und die Möglichkeit, fußläufig alle Einrichtungen der Grundversorgung erreichen zu können, sind positive Standortfaktoren, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Die hohe Verkehrsbelastung, aber auch der Schleich- und Suchverkehr in den Seitenstraßen werden als negativ empfunden. Ein generelles Bestreben der Stadt sollte darauf gerichtet sein, den Verkehr im Gebiet zu reduzieren. Bei der Befragung und bei der Bürgerwerkstatt werden fehlenden Stellflächen genannt, wohingegen in der Klausurtagung zum Ausdruck kam, dass zentrumsnah ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen, diese aber nicht genutzt würden.

Das **Gewerbe** im Untersuchungsgebiet bietet Anlass einerseits für zahlreiche Beschwerden bezüglich Lärm- und Geruchsemissionen sowie dem starken Kundenverkehr, aber auch für sehr positive Aspekte wie dem Charakter des Gebietes als Versorgungszentrum für den kurz- und mittelfristigen Bedarf.

Im Handlungsfeld **Zielgruppen / bürgerschaftliches Engagement** wird gefordert, dass Einrichtungen für unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen für eine gleichberechtigte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben nötig sind. Das Alban-Stolz-Haus wird im Gemeinderat als mangelhafte, aber derzeit einzige Möglichkeit im Gebiet gesehen, benachteiligte Zielgruppen zu erreichen.

6. 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 von Mai 2019 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.

Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 18 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	Netze BW GmbH, Stuttgart	27.05.19	x	Im o.g. Geltungsbereich unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	
2	Landratsamt Raststatt, Gesundheitsamt	05.06.19	x	Nach Durchsicht der einzelnen Punkte werden keine Belange des Gesundheitsamtes tangiert.	
3	Syna GmbH, Rheinmünster	29.05.19	x	Keine Äußerung.	
4	Deutsche Telekom Technik GmbH, Offenburg	03.06.19	x	Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren	Die weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.

				<p>Betrieb gefährdet sind. Auf das übersenden von Bestandsplänen wird zum jetzigen Zeitpunkt aus Gründen der Aktualität und der Größe des Plangebietes verzichtet.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Aus den uns übermittelten Unterlagen ist nicht erkennbar, wie sich die beabsichtigte Maßnahme auf die bestehende Telekommunikationslinie der Telekom auswirkt.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Sollte sich während der Bau durchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im zukünftigen Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Für ein Abstimmungsgespräch stehen wir gern zur Verfügung.</p>	
5	Unitymedia BW GmbH, Kassel	28.05.19	x	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	
6	Zweckverband Hochwasserschutz	03.06.19	x	Keine Äußerung. Gewässerausbau der Bühlot im Bereich des Stadtgartens. Wasserrechtliche Entscheidung LRA Raststatt vom 25.01.2002, Az. 4.23.13.	Die weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
7	Regierungspräsidium Freiburg	11.06.19	x	Stellungnahme s. Anlagen.	
8	Dr. V. Späth, Naturschutzbeauftragter Landkreis Rastatt	04.06.19		Abarbeitung Artenschutz § 44 BNatSchG erforderlich. Faunistische Erhebungen Fledermäuse, Vögel und Reptilien.	Die Belange des BNatSchG werden im Rahmen konkreter

					Baumaßnahmen berücksichtigt.
9	Stadtwerke Bühl GmbH	11.06.19	x	<p>B 1.1 Im gesamten Untersuchungsgebiet sind Infrastrukturen der Daseinsvorsorge unterirdisch verlegt. Es handelt sich um Leitungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strom Mittelspannung • Strom Niederspannung • Gas Niederdruck • Gas Mitteldruck • Trinkwasser • Datenübertragung • Wärmeversorgung • Hausanschlüsse für alle Gewerke <p>der Stadtwerke Bühl GmbH. Daneben ist im öffentlichen Raum eine weitere Vielzahl von unterirdischen Infrastrukturen Dritter verlegt. Jede Planung hat auf vorhandene Infrastrukturen Rücksicht zu nehmen, der Bestand ist in seiner Lage zu schützen. Dazu sind die anerkannten Regeln der Technik unbedingt einzuhalten.</p> <p>B 1.2 Energiewirtschaftsgesetz (EnwG): §§ 1, 49 (1) und (2)</p> <p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG): § 50 Trinkwasserverordnung (TrinkwV): §§ 4 und 17 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG): § 44 Anreizregulierungsverordnung (AregV): §§ 4 bis 16.</p> <p>B2 Bei allen Planungen im Straßenkörper aber auch im Bereich öffentlicher Plätze, findet eine entsprechende Überprüfung der vorhandenen Infrastruktur statt. Bei Bedarf wird unter regulatorischen und wirtschaftlichen Vorgaben eine Überplanung vorgenommen. Dabei sind insbesondere die Ziele des § 1 EnwG zu berücksichtigen, darüber hinaus sind die Anforderungen der Anreizregulierungsverordnung (AregV) Teil 2 zu berücksichtigen.</p>	Die weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.

				B3 Grundsätzlich gibt es hinsichtlich jeglicher Planung, die vorhandene Infrastrukturen tangieren, Bedenken. Die Sachkomplexe und die Rechtgrundlagen sind in den Abschnitten B 1 und B 2 erläutert.	
10	Handwerkskammer Karlsruhe	07.06.19	x	Wir begrüßen besonders den letzten Punkt der vorläufigen Ziele: Erhalt und Stärkung der örtlichen Gewerbestrukturen im Bereich der Hauptstraße; weitere Anregungen zu den vorbereitenden Untersuchungen haben wir nicht.	
11	bnNETZE GmbH, Freiburg i.Br.	11.06.19	x	Unsererseits bestehen keine Einwendungen oder Bedenken gegen die vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches. Im geplanten Sanierungsgebiet befinden sich keine Netze und Anlagen der bnNETZE GmbH.	
12	Regierungspräsidium Karlsruhe	17.06.19	x	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt den Bereich der vorbereitenden Untersuchungen als Siedlungsfläche (überwiegende Wohn- und Mischnutzung), Bestand fest. Dem zukünftigen Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang“ stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.</p> <p>Das Areal liegt zudem innerhalb eines Bereiches zur Sicherung von Wasservorkommen. Wir bitten dies als Grundsatz der Raumordnung bei den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.</p>	
13	Handelsverband Südbaden e.V.	21.06.19	x	Besten Dank für die Beteiligung. Der Einzelhandel ist durch den Onlinehandel in einem großen Umbruch. Der stationäre Handel in der Innenstadt benötigt die Unterstützung durch die Kommune, um z.B. die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch gestalterische Maßnahmen zu erhöhen. Dabei weisen	

				<p>wir besonders in Klein- und Mittelstädten darauf hin, dass die Kundenfreundlichkeit bei der innerstädtischen Verkehrspolitik als Grundsatz verankert wird. Dies ist aus unserer Sicht deshalb wichtig, da die Mobilität sich verändern wird, aber auch ein Elektroauto benötigt Straßen und Parkplätze, die Kunden besonders im eher ländlich geprägten Raum werden auch zukünftig auf den Individualverkehr angewiesen sein und der demografische Wandel benötigt eine Infrastruktur, die es erlaubt, z.B. Arztbesuche einfach zu erledigen. Alle Kunden wollen einfach und bequem eine Stadt erreichen. Weist ein Standort diese Qualität nicht auf, so weicht der Kunde entweder in den Nachbarstandort, wo es bequem ist, oder gleich ins Internet aus.</p> <p>Die genannten Ziele im Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang“ können die oben genannten Thesen unterstützen. Zusätzlicher Wohnraum in Innenstädten reduziert zum einen den Flächenverbrauch und unterstützt eine lebendige Innenstadt. Die Verbesserung der Stellplatzsituation ist nicht nur in diesem Bereich, sondern auch an der nördlich angrenzenden Haupteinkaufslage, zu begrüßen. Verkehrsberuhigende Maßnahmen benötigen in der Regel flankierende Maßnahmen, damit diese von Kunden angenommen werden. Auch die Begrünung einer Innenstadt dient zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, wenn die entsprechende Pflege gewährleistet ist.</p>	
14	Landratsamt Rastatt	24.06.19	x	Stellungnahme s. Anlagen.	
15	Polizeipräsidium Offenburg	18.06.19	x	<p>Unfallauswertung für das Untersuchungsgebiet „Südlicher Stadteingang“, Stadt Bühl, Zeitraum 01.01.2016 bis 18.6.2019.</p> <p>Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet keine Unfallauffälligkeiten vorhanden. In diesem Zeitraum wurden 68 Verkehrsunfälle durch die Polizei statistisch erfasst, davon 40 sonstige</p>	

				Unfälle und 12 Unfälle im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr. Stellungnahme s. Anlagen.	
16	Zweckverband, Wasserversorgung, Bühl	28.06.19	x	Stellungnahme s. Anlagen.	
17	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	17.06.19	x	Stellungnahme s. Anlagen.	
18	Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Karlsruhe	03.07.19	x	Für die Beteiligung am o.g. Vorhaben danken wir Ihnen. Regionalplanerische Belange stehen dem nicht entgegen.	

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würde. Gerade für die Neuordnungsbereiche wird voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden. In diesem Verfahren werden die relevanten Belange intensiv geprüft werden. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen Belange geprüft.

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 Denkmälern werden in dieser Hinsicht besonders geprüft werden. Der Denkmalschutz wird insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren weiter beteiligt.

Auch naturschutzrechtliche Belange werden vor Beginn entsprechender Sanierungsarbeiten mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und berücksichtigt.

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

7. Bestandsanalyse

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme, der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen sowie nicht zuletzt auf Grundlage der Beteiligung von Bürgern und Mitgliedern des Gemeinderates werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengetragen.

7.1 Defizite in der Siedlungsstruktur und städtebauliche Mängel

Innerhalb des Untersuchungsgebietes lassen sich aufgrund der heterogenen städtebaulichen Struktur unterschiedliche Mängel identifizieren. Sowohl Gebäudealter, als auch Gebäudekubaturen unterscheiden sich im Mischgebiet zum Teil stark. Entlang der Hauptstraße, nördlich der Bühlertalstraße sowie zwischen Bühlot und Wiedigstraße bzw. Hüfflicher Hof finden die historisch gewachsenen kleinteiligen Gebäudestrukturen, die über die Jahre hinweg mit weiteren Gebäudeteilen ergänzt wurden. Durch die teils dichte Bebauung entstehen störende Gemengelagen auf den Grundstücken.



Abbildung 23: Schwarzplan
(Quelle: WHS, 2019)

Die dichte Bebauung geht einher mit einem hohen Versiegelungsgrad und fehlender Begrünung.



Abbildung 24: Bühlertalstraße 16 / Burg-Windeck-Straße
(Quelle: WHS, 2019)

Rückwärtige Grundstücksbereiche werden als Stellflächen genutzt, da im Straßenraum keine Stellplätze vorhanden sind.



Abbildung 25: Hofeinfahrt an der Hauptstraße
(Quelle: WHS, 2019)

Die geschlossene Bebauung entlang der Hauptstraße bildet nahezu lückenlose Raumkanten aus. Die meisten Gebäude variieren zwischen zwei und vier Vollgeschossen und dementsprechend in der Gebäudehöhe.

In den abzweigenden Straßen lockern die Raumkanten zunehmend auf, da sich z. B. in der Bühlertalstraße Gebäude unterschiedlicher Größen mit Parkplätzen abwechseln und zum Teil von der Straße zurückgesetzt wurden. Dadurch entsteht ein teils unruhiges Bild. Im Osten des Untersuchungsgebietes sind uneinheitliche Strukturen aus Wohn- und Gewerbebauten zu finden, die scheinbar ungeordnet um die Bühlertalstraße und die Parkfläche „Cityparkplatz“ gruppiert sind.

Die Karl-Reinfried-Straße weist hingegen auf der westlichen Straßenseite eine einheitliche Gebäudestruktur mit Haupt- und Nebengebäuden auf. Die kleinen privaten Vorgärten tragen zur Durchgrünung bei. Als Kontrast hierzu findet sich auf der anderen Straßenseite der massive Gebäudekomplex des Veronikaheims mit Vorgartenbereich.

Im Bereich der östlichen Bühlertalstraße / Ecke Krempengasse findet sich ein Nebeneinander von Gebäude unterschiedlicher Alter und Gebäudetypologien.



Abbildung 26: Bühlertalstraße 31 bis 35
(Quelle: WHS, 2019)

7.2 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 festgestellt. 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 – nicht nur, aber vor allem an der exponierten Hauptstraße – sollten daher zügig einer neuer Nutzung zugeführt werden oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.



Abbildung 27: Leerstand an der Hauptstraße
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 28: Leerstand Hauptstraße 15
(Quelle: WHS, 2019)

Bewertet man die einzelnen Betrachtungsbereiche in einer statistischen Analyse (1,0 = extrem schlecht, 4,0 = extrem gut, gewichtet nach den durchschnittlichen Ergebnissen der Bestandsaufnahme bzgl. Bausubstanz), so ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 16: Bewertung Betrachtungsbereiche

Gebiet	Nördlich der Bühlot	Flussbereich	Karl-Reinfried-Straße	Westl. Hauptstraße	Östl. Hauptstraße / Hüfflischer Hof	Süden	Osten
Werte	3,0	2,4	3,3	2,1	3,3	3,0	2,8

Es wird ersichtlich, dass keiner der Betrachtungsbereiche einen guten Wert (ab 3,5) erreicht. Aus der Lage der Gebäude in schlechtem oder sehr schlechtem Zustand ergibt sich eine zu priorisierende Entwicklungsachse, die an der Südseite der Bühlot beginnt und sich entlang der westlichen Hauptstraße nach Süden fortsetzt.



Abbildung 29: Gebäudesubstanz Wiedigstraße
(Quelle: WHS, 2019)

Gerade an neuralgischen Punkten entlang der Verkehrsachse und an besonders für ein ästhetisches Stadtbild relevanten Flächen entlang der Bühlot („Flussbereich“) finden sich Gebäude in relativ schlechtem Zustand. Maßnahmen der Stadterneuerung erscheinen unter diesem Gesichtspunkt im Untersuchungsgebiet besonders angebracht.



Abbildung 30: Bausubstanz entlang der Bühlot
(Quelle: WHS, 2019)

Erfreulicherweise befindet sich die Mehrheit der denkmalgeschützten Gebäude in einem guten Zustand. Allerdings stechen die drei folgenden Gebäude hervor, die im Rahmen der Bestandsaufnahme als stark mangelhaft eingeschätzt wurden.



Abbildung 31: Gebäude Hauptstraße 11 (§ 2 DSchG) (links)
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 32: Wiedigstraße 12 und 14 (Prüffall § 2 DSchG)
(Quelle: WHS, 2019)

In bestimmten Bereichen sind Leerstände vorhanden oder zu vermuten. Eine Bezifferung der Leerstände im Rahmen der Bestandsaufnahme konnte aufgrund der nicht deutlich erkennbaren Leerstände nicht vorgenommen werden. Näherungsweise lässt sich die Zahl der Leerstände über die rückläufigen Fragebögen ermitteln. Demnach sind in rd. 12 % der Gebäude Leerstände zu verzeichnen. Hiervon liegen in 50 % Leerstände in mehr als einer Wohneinheit vor. Zusätzlich überlegt sich ein Gewerbetreibender in der Eisenbahnstraße, seinen Betrieb zu verlagern.

7.3 Wohnungsbedarf

Mit Datum vom 31.07.2019 verzeichnet die Stadt eine Einwohnerzahl von 29.370. Entsprechend der Bevölkerungsvoraussetzung des Statistischen Landesamtes bis 2035 wird die Bevölkerung um 841 Personen auf 29.741 steigen.

Die Wohnbedarfsprognose kommt zum Ergebnis, dass in allen Preissegmenten Engpässe im Wohnbereich erkennbar sind. Der hohe Wohnungsbedarf in Bühl ist nach Aussagen der Wohnungsmarktanalyse u. a. auf zwei Faktoren zurückzuführen:

Erstens verfügt Bühl über einen relativ hohen Pendlerüberschuss und profitiert von den positiven ökonomischen Rahmenbedingungen. Gleichzeitig verzeichnete die Stadt in den vergangenen Jahren ein leichtes Bevölkerungswachstum, welches auf Zuwanderungen zurückzuführen ist.

Zweitens ist der hohe Wohnungsbedarf Ergebnis einer niedrigen Bauintensität. Im regionalen Vergleich liegt die Stadt Bühl laut der Wohnbedarfsprognose mit 4,4 Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner bei Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2012 – 2015 zwar über dem Durchschnitt des Landkreises (3,6), aber knapp unter der Bauintensität in der Stadt Baden-Baden (4,9) und weit unter dem Durchschnitt Baden-Württembergs (6,0). Nicht nur im Fall von Ein- und Zweifamilienhäusern, für die ein besonders hoher Bedarf besteht, rangiert Bühl im Vergleich ausgewählter nahegelegener Kommunen auf hinteren Plätzen. Dies gilt trotz einer seit 2013 steigenden Zahl von Baufertigstellungen.

Insbesondere die Baufertigstellungen von Mehrfamilienhäusern konzentrieren sich auf die direkte Umgebung des Untersuchungsgebietes. So sind mindestens 118 von 120 Wohnungsneubauten in Mehrfamilienhäusern zwischen 2015 und 2019 in einer Distanz von max. 500 m um das Untersuchungsgebiet herum entstanden. Einfamilienhäuser wurden im gleichen Zeitraum fast ausschließlich in großer Entfernung zum Untersuchungsgebiet fertiggestellt.

Die Studie kommt im Bereich des Wohnungsbedarfs, abhängig von der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung, auf einen Bedarf von 71 bis 88 Wohneinheiten pro Jahr. Minimum sind am unteren Rand 55 Wohneinheiten pro Jahr, die neu geschaffen werden müssen. Entsprechend der jeweiligen Zielgruppe sind diese besonders in Mehrfamilienhäusern zur Miete oder als Eigenheim, überwiegend als kleine freifinanzierte Wohnungen erforderlich. Aber auch in überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im mittleren bis höheren Preissegment.

Abgeleitet aus der Perspektive der Gesamtstadt sowie durch die vor Ort erhobenen Daten kann im gesamten Untersuchungsgebiet somit von einer deutlich erhöhten Notwendigkeit ausgegangen werden, neuen Wohnraum zu schaffen.

Bei den in der Bestandsaufnahme festgestellten Leerständen und Potenzialflächen bietet sich die Chance, die Bevölkerungszahl durch Verringerung des Leerstandes und durch die Nutzung bereits erschlossener Flächen bzw. Neubauten zu erhöhen. Hierfür war in der Befragung bereits eine gewisse Mitwirkungsbereitschaft erkennbar.

7.4 Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung

Das hohe Verkehrsaufkommen entlang der stark befahrenen Hapterschließungs- und Durchfahrtsstraßen der Haupt- und Bühlertalstraße sowie Eisenbahnstraße sorgt sowohl für Lärm- und Schadstoffemissionen, als auch für eine Barrierewirkung zwischen den beiden Straßenseiten.

Parkende Lieferfahrzeuge behindern zeitweise den Verkehrsfluss und sorgen einerseits für zusätzliche Schadstoffemissionen, andererseits verstellen sie die Gehwege, wodurch das „Durchkommen“ erschwert wird. Damit wirkt sich der stockende Verkehr auch negativ auf die angrenzende Bebauung aus.

Eine anhaltende Beeinträchtigung durch hohes Verkehrsaufkommen hemmt private Investitionen im Gebäudebestand. Ziel muss es daher sein, den Verkehr grundsätzlich zu verringern und gleichzeitig die gute Zugänglichkeit der Geschäfte zu erhalten.

Auch die wohnungsnahen Grundversorgungs- und Einzelhandelsstrukturen entlang der Haupt- und der Bühlertalstraße tragen zur Lärmemission bei. Hierzu gehört auch konsumnahes Handwerk insbesondere an der Hauptstraße.

Nutzungskonflikte können sich durch die vorhandenen Spielhallen entlang der Hauptstraße ergeben. Mit ihnen wird regelmäßig die Gefahr des „Trading Down-Effektes“ verbunden. Dies wurde auch im Gemeinderat so wahrgenommen.

Teilweise sind Gebäude so auf den Grundstücken platziert, dass sie auf Straßen- oder Gehwege hinausragen und eine Durchgängigkeit für Verkehrsteilnehmer verhindern. Aufgrund schmaler Straßenquerschnitte ist ein Ausbau der entsprechenden Flächen bisher nicht möglich gewesen.

Zudem werden Grundstücke oft durch Nebengebäude verbaut. Im Zuge der Sanierungsdurchführung sollten Grundstücke auf ihre Nutzbarkeit hin überprüft und untergenutzte Bereiche entwickelt werden.



Abbildung 33: Bebauung Burg-Windeck-Straße
(Quelle: WHS, 2019)

7.5 Störende und ortsfremde Gestaltung

An verschiedenen Stellen sind ortsfremde Anbauten und Neubauteile vorzufinden, die sich negativ auf die Ästhetik des Untersuchungsgebiets auswirken. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich die Elemente in einem schlechten baulichen Zustand befinden. Im Falle der Hauptstraße und in Teilen auch der Wiedig- und der Bühlertalstraße wechseln sich auf engem Raum zahlreiche Nutzungen, Architekturstile und Gestaltungselemente ab und sorgen so für eine lebendige, diversifizierte urbane Struktur.

Störende Gestaltungselemente können sich in Einzelfällen auch auf ganze Gebäude oder größere Gebäudeteile beziehen. Insbesondere das katholische Gemeindehaus Alban Stolz fügt sich mit seiner massiven und ortsuntypischen Kubatur nicht in die städtebaulichen Strukturen und die Architektur des Untersuchungsgebiets ein. Auch die Kubatur einer Spielhalle an der östlichen Hauptstraße ist weithin sichtbar und prägend, aber in seinen Maßen und gestalterischen Elementen äußerst untypisch und ortsfremd.

Ein weiteres Merkmal störender Gestaltung sind dominante Werbeanzeigen entlang der gesamten Hauptstraße, die zusätzlich den Verkehrsraum für Fußgänger erheblich einschränken. Allerdings werden die Werbeanzeigen seitens der Gewerbetreibenden auch als wichtiges Mittel zur Kundenakquise gesehen.



Abbildung 34: Nebeneinander von Gebäudetypologien
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 35: Alban-Stolz-Haus
(Quelle: WHS, 2019)

7.6 Verkehr und Straßenraumgestaltung

Im Rahmen der Analyse sowie der Bürgerbeteiligung hat sich das Thema Verkehrsaufkommen auf den Straßen innerhalb des Untersuchungsgebietes als ein dominierendes Thema herauskristallisiert. Prägendes Element des Untersuchungsgebietes ist die Hauptstraße, die das Gebiet optisch und z. T. auch funktional zerschneidet und eine Barrierewirkung hat.



Abbildung 36: Hauptstraße mit Anlieferverkehr
(Quelle: WHS, 2019)

Die Hauptstraße ist zum Teil als 20er-Zone markiert. Aufgrund fehlender Parkplätze in diesen Straßenräumen parken Lieferfahrzeuge am Straßenrand, wodurch eine zeitweise Störung des Verkehrsflusses entsteht.

Die Eisenbahnstraße bildet eine wichtige Verkehrsachse vom Bahnhof ins Stadtzentrum. Im Sinne einer durchgängigen Wegebeziehung von den öffentlichen Einrichtungen im Bereich des Europaplatzes hin zum Stadtgarten und weiter zur Hauptstraße ist zu prüfen, ob eine zusätzliche Querung baulich umgesetzt werden kann. Auch hier ist Straßenraumgestaltung als funktionale und optische Anbindung an die bereits erneuerte östlich angrenzende Straßenfläche anzustreben.



Abbildung 37: Eisenbahnstraße
(Quelle: WHS, 2019)

Eine weitere Straße im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße ist die Karl-Reinfried-Straße, die sich in einem schlechten Zustand befindet. Eine Aufwertung ist hier mitsamt den Gehwegen anzustreben.



Abbildung 38: Karl-Reinfried-Straße
(Quelle: WHS, 2019)

Auf Maßnahmen im öffentlichen Raum kommt im Verlauf der Sanierung grundsätzlich eine bedeutende Rolle zu. Die Verschönerung des Straßenraums kann zu einer höheren Modernisierungstätigkeit führen. Fördermittel sind daher notwendig, einen Anreiz zu schaffen und den Investitionsstau zu mindern.

7.6.1 Straßenraumgestaltung

Die Hauptstraße als Hauptverkehrsachse ist zweckmäßig gestaltet. Aufgrund des schmalen Straßenquerschnittes bleibt im Verkehrsraum wenig Spielraum für gestalterische Elemente, wie Begrünung. Aus diesem Grund erfolgt eine temporäre Bepflanzung.

Einige Gehwegbereiche entlang der Hauptstraße sind durch Stehtafeln zu Werbezwecken und andere Objekte verschmälert, was die Barrierefreiheit einschränkt.



Abbildung 39: Verengte Fußgängerwege entlang der Hauptstraße
(Quelle: WHS, 2019)

Für Radfahrer steht im südlichen Abschnitt ein Radstreifen zur Verfügung. Dieser endet jedoch an der Kreuzung zur Bühlertalstraße. Ein Potenzial zur Verbesserung der Radführung findet sich an der Kreuzung Wiedigstraße – Karl-Reinfried-Straße.



Abbildung 40: Kreuzung Wiedigstraße – Karl-Reinfried-Straße
(Quelle: WHS, 2019)

Aufgrund der bereits erwähnten, teilweise sehr schmalen Straßenquerschnitte fehlen oftmals durchgängige Gehwege. In der Wiedigstraße sind stellenweise einseitig keine oder nur unzureichende Fußwege vorhanden, da die Bestandsbebauung in den Gehweg hineinragt. Am Hüfflischen Hof sind keine Gehwege vorhanden.



Abbildung 41: Wiedigstraße
(Quelle: WHS, 2019)

An zwei Kreuzungspunkten sind für Fußgänger Querungsmöglichkeiten gekennzeichnet, nämlich an den Kreuzungspunkten Hauptstraße – Bühlertalstraße und Bühlertalstraße-Burg-Windeck-Straße. Für den Radverkehr wurden zusätzlich Furten an der Kreuzung Wiedig- / Karl-Reinfried-Straße hergestellt, ohne den Fußverkehr zu berücksichtigen. Bessere Querungsmöglichkeiten könnten die Attraktivität für Fußgänger verbessern.

Für Fußgänger findet sich eine markante Gefahrenstelle an der Eisenbahnstraße zwischen dem Sparkassengebäude und dem Eingang zum Stadtgarten; hier überqueren Fußgänger häufig abseits der Ampelanlage die Straße, um auf kurzem Wege in den Stadtgarten oder zum gastronomischen Betrieb zu gelangen.

Im Zuge der Erneuerung von Straßenräumen sind die Belange der unterschiedlichen und jeweils relevanten Verkehrsteilnehmer, wie Fußgänger, Fahrzeuge, Radfahrer zu berücksichtigen, so dass der Straßenraum gleichermaßen gut und gefahrlos entsprechend seiner Funktion genutzt werden kann.



Abbildung 42: Beschädigter Gehweg im Stadtgarten
(Quelle: WHS, 2019)

Gleichermaßen Mispstand aber auch großes Potenzial ist die ungeordnete rückwärtige Bebauung entlang der Haupt- und Bühlertalstraße. Hierbei sind insbesondere die Hinterhöfe westlich der Hauptstraße zu nennen, die eine aus historischen Begebenheiten entstandene, mangelhafte Verbindung von öffentlichem und rückwärtigem privatem Raum mit sich bringen. Durch die oft schlechte oder sogar sehr schlechte Gebäudesubstanz, die fehlende Einbindung in das Stadtbild sowie z. T. die Öffnung auf Anlagen und Flächen im rückwärtigen Bereich bringen sie Unordnung in die Siedlungsstruktur des „Südlichen Stadteingangs“, ohne zum Ausgleich positiv zur städtebaulichen Vielfalt beizutragen.



Abbildung 43: Durchgang zwischen Hauptstr. 23 u. 27
(Quelle: WHS, 2019)

Einige Verbindungen dienen lediglich dem Zugang zu Stellflächen für den ruhenden Verkehr, andere bedienen Innenhöfe oder dahinterliegende Grundstücke. Besonders komplex erscheint die Situation im nordwestlichen Abschnitt der Hauptstraße. Hier durchzieht den rückwärtigen Bereich ein relativ isoliertes Wegesystem, welches nicht als öffentliche Wegeverbindung erkennbar ist.

7.6.2 Ruhender Verkehr

Die Parksituation gestaltet sich im Untersuchungsgebiet sehr unterschiedlich. Generell parken Fahrzeuge, abgesehen von der Karl-Reinfried-Straße, kaum entlang des Fahrbahnrandes, sondern vielmehr auf den vorhandenen Kundenparkplätzen oder im rückwärtigen Bereich privater Grundstücke.

Eine größere (nicht überdachte) Parkplatzfläche befindet sich auf dem „Cityparkplatz“ Sternenstraße. Zudem in der Volksbank Tiefgarage, Friedrichstraße 6, der Sparkassen-Tiefgarage, Marktstraße und auf dem CAP-Parkplatz, Bühlertalstraße.



Abbildung 46: Parkplatz Sternenstraße
(Quelle: WHS, 2019)

Ergänzend finden sich kleinere Parkstände zum Kurzparken in den Sekundärstraßen. Nach Aussagen der beteiligten Akteure beschreibt ein erheblicher Anteil des Verkehrsaufkommens im Untersuchungsgebiet den Parksuchverkehr, obwohl im und in naher Umgebung des „Südlichen Stadteingangs“ eine Vielzahl öffentlicher Parkplätze vorhanden ist.

Grundsätzlich ist ein Ziel der Sanierung, störende parkende Fahrzeuge aus dem Straßenraum zu beseitigen und den Verkehr mit geeigneten Mitteln zu verringern. Inwieweit die Errichtung weiterer Parkplätze möglich ist, ist zu überprüfen.

7.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Es finden sich zwei Bushaltestellen im Gebiet: Die Haltestelle „Bühl Rathaus“ an der Eisenbahnstraße nördlich der Bühlot sowie die Haltestelle „Bühl Bühlertalstraße / Hauptstraße“ an der Bühlertalstraße.

7.7 Defizite im öffentlichen Raum

Auch im öffentlichen Raum sind Defizite vorzufinden. Mit dem Stadtgarten, der vom Kirchgaßgraben durchzogen wird, ist eine weitläufige Grünfläche mit Gestaltungspotenzial vorhanden. Die massive denkmalgeschützte Brunnenanlage sowie die Gedenksteine sind wesentliche gestaltende Elemente im Stadtgarten und der Brunnen sollte entsprechend genutzt werden.

Seine Funktion als Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität kann der Stadtgarten noch stärker wahrnehmen, gerade auch als verbindendes Element zwischen den großen öffentlichen Plätzen, Europaplatz, Sparkassenplatz und der Eisenbahnstraße, der Bühlot und der Wiedigstraße. Die Grünflächen auf dem Flurstück des Alban-Stolz-Hauses bieten ebenso ein Potenzial für das Untersuchungsgebiet, um zur Durchgrünung beizutragen.

Ein wesentlicher Mangel besteht in der ungenügenden und nicht vollständig barrierefreien Wegeverbindung, beispielsweise zwischen Eisenbahnstraße und Europaplatz.



Abbildung 47: Übergang Eisenbahnstraße Europaplatz
(Quelle: WHS, 2019)

Auf dem Europaplatz und Sparkassenplatz stehen größere freie Flächen für Veranstaltungen zur Verfügung. Sitzgelegenheiten stehen zur Verfügung, sind jedoch nicht beschattet und damit unattraktiv. Eine bessere Ausstattung, wie z. B. mit Sitzgelegenheiten oder Fahrradabstellmöglichkeiten und zusätzliche Begrünung können zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Funktionalität beitragen. Des Weiteren gibt es keine einheitliche Gestaltung der beiden Plätze.



Abbildung 48: Europaplatz
(Quelle: WHS, 2019)

Eine weitere öffentliche Grünfläche mit Gestaltungspotenzial befindet sich an der Ecke Lohmüller- / Franz-Conrad Straße im rückwärtigen Bereich des Rathauses in der Friedrichstraße.

Weitere teilweise begrünte Freiflächen sind vornehmlich auf Privatgrundstücken vorhanden. Straßenbegleitgrün ist, dort wo es der Straßenraum zulässt, integriert. Für eine verbesserte Durchgrünung ist ein wesentliches Sanierungsziel, die weiteren Alternativen auf kommunalen und privaten Grundstücken zu prüfen.

Bühlot und Kirchgaßgraben werden im heutigen Stadtbild kaum wahrgenommen. Durch hohe Mauern sind die Ufer nicht zugänglich oder erlebbar. Das Potenzial der Bühlot als stadtbildprägendes Element sollte durch entsprechende Gestaltung und Übergänge für die Naherholung eindrucksvoll erleb- und wahrnehmbar gemacht.

Zusätzlich zu Mängeln im öffentlichen Raum treten entlang der Bühlot bauliche Mängel auf den privaten Grundstücken auf, die ebenfalls zu einer verminderten Ästhetik der Bühlot beitragen. Manche Gebäude, die auf der Straßenseite in annehmbaren baulichen Zustand sind, werden zur Flusseite hin vernachlässigt.



Abbildung 49: Der Kirchgaßgraben
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 50: Die Bühlot
(Quelle: WHS, 2019)

7.8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich der Friedrichsbau sowie das Bürgerhaus Neuer Markt, in welchen regelmäßig große Veranstaltungen stattfinden. Zudem das Katholische Gemeindehaus Alban-Stolz.

Weitere Einrichtungen, die als Treffpunkte der Bewohner oder für Vereinsaktivitäten dienen, stehen nicht zur Verfügung. Teilnehmer der Bürgerwerkstatt haben auf Probleme hingewiesen, die durch kulturelle und sprachliche Barrieren entstehen, die durch Impulse für ein soziales Miteinander reduziert werden könnten.

Vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Stadteingang"

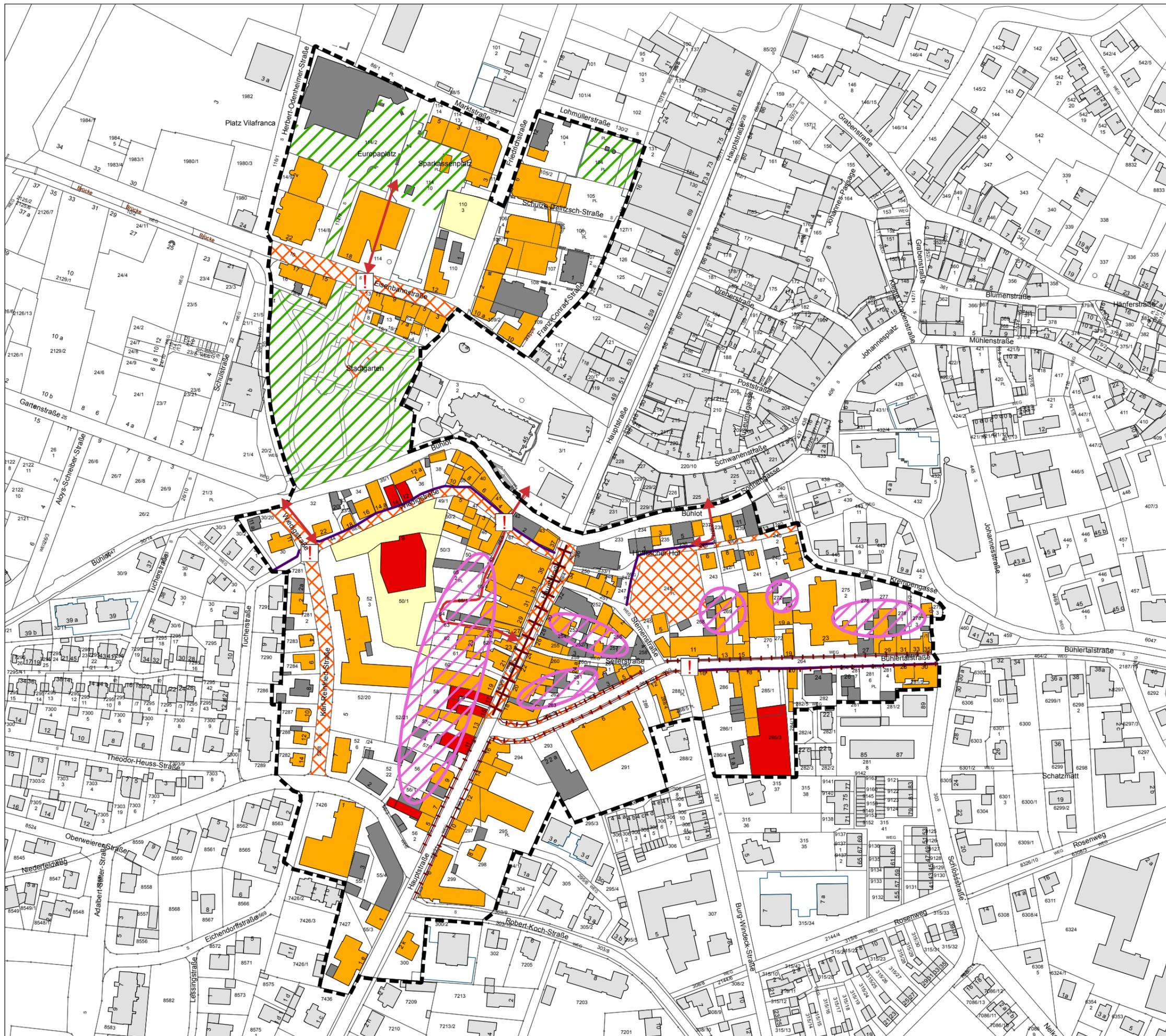
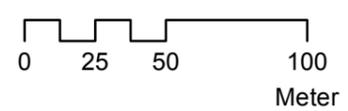
Plan 5: Mängel und Konflikte

VERKEHR

-  Mangelhafte Straßen-/Freiflächen-/Platzgestaltung
-  Fehlender/unzureichend ausgebauter Gehweg
-  Verkehrliche Gefahrenstelle
-  Gestaltungs- und Funktionsmängel Fußwege
-  Lärm- und Abgasemission/Barrierewirkung

SUBSTANZ & STRUKTUR

-  Modernisierungsbedürftiges Gebäude
-  Bausubstanz mit schwerwiegenden Mängeln
-  Baulich untergeordneter/ungenutzter Bereich mit funktionalen Mängeln
-  Mangelhafte Grünstrukturen/Aufenthaltsqualitäten
-  Ungeordnete Hofbereiche/sehr dichte Bebauung



8. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme, der Fragebogenaktion, der Bürgerwerkstatt, der Klausurtagung und nach Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Bühl unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Zusätzlich liegt ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept vor. Dieses 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. Dabei verbessert die Stadt Bühl durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen.

Anzustreben ist des Weiteren der Erhalt der denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bausubstanz. Im Allgemeinen ist eine Behebung baulicher Mängel und eine Berücksichtigung der energetischen Standards im Rahmen der Stadterneuerung beabsichtigt. Die nötigen Maßnahmen lassen sich aber nur mit Unterstützung der Bürger durchführen, deren Mitwirkungsbereitschaft durch öffentlichkeitswirksame Beteiligungsverfahren erhöht werden kann. In diesem Zuge ist auch die Schaffung weiteren, dringend benötigten Wohnraums möglich.

Sollten ein Erwerb oder eine Neuordnung des Flurstücks 50/1 machbar sein, ist der Rückbau des Alban-Stolz-Hauses mit anschließender Neubebauung denkbar. Weitere Neubauten sind nicht derzeit geplant, ergeben sich jedoch gegebenenfalls im Verlauf der Sanierungsmaßnahme. Inwieweit ein Ersatz des Gemeindehauses als Versammlungspunkt im „Südlichen Stadteingang“ erforderlich ist, wird im Laufe der Sanierungsmaßnahme zu erörtern sein.

Die Durchgründung des Gebietes und Schaffung durchgängiger Wegeverbindungen wird angestrebt. Der Erhalt und die Aufwertung des Großgrüns sind soweit möglich zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Gestaltung der Straßen, Plätze und Wege stehen der Europa- und Sparkassenplatz, die Wiedigstraße, die Karl-Reinfried-Straße, der City-Parkplatz an der Sternenstraße und der nördliche Teil der Hauptstraße besonders hervor. Hier sind Maßnahmen zur Verbesserung der Attraktivität und Funktionalität notwendig.

Ein wesentliches Ziel der Sanierung ist die Schaffung von bedarfsgerechten Wohneinheiten. Ein wertvolles innerstädtisches Grundstück für die Schaffung neuer Wohneinheiten bietet das Grundstück des Alban-Stolz Gemeindehauses.

Mit dem Abbruch des Gebäudes eröffnet sich die Chance für die Entwicklung eines familienfreundlichen Wohngebietes.

Weitere Wohneinheiten werden durch private Eigentümer durch Modernisierung oder Abbruch mit anschließendem Neubau oder Umnutzung geschaffen. Im Bereich des Wohnungsbaus plant die Stadt, einen Zuschuss für Modernisierungsmaßnahmen bzw. eine Entschädigung der Abbruchkosten für private Bauherren zu leisten, wodurch ein erhöhter Anreiz geschaffen werden soll.

Tabelle 17: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Anzahl der Wohneinheiten, die durch ...	Anzahl der WE Absolut
Neubau geschaffen werden sollen	ca. 30
Umnutzung geschaffen werden sollen	ca. 5
Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen	ca. 5
Umfassende Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden sollen	ca. 15
Gesamt	55

8.1 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:

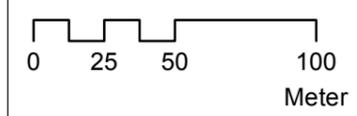
- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel, Intensivierung der Nutzungen und Aufwertung der Stadtmitte für den Erhalt und die Revitalisierung der Zentrumsfunktion; Beseitigung von Leerständen insbesondere entlang der Hauptstraße, z. B. Hauptstraße 15;
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Modernisierung privater Bausubstanz, Entmischung störender Gemengelagen insbesondere im Fall dichter, rückwärtiger Bebauung entlang der Hauptstraße und Bühlertalstraße. In diesem Zusammenhang, soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung;
- Revitalisierung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude, gerade auch unter energetischen Gesichtspunkten;

- CO₂-Reduzierung durch energetische Gebäudemodernisierung öffentlicher und privater Gebäude und Nutzung regenerativer Energien;
- Nutzung des möglichen Entwicklungsbereiches im Bereich des kath. Gemeindehauses Alban Stolz für familiengerechten Wohnraum;
- Beseitigung funktionaler und gestalterischer Defizite im öffentlichen Raum; Gestaltung einer durchgängig verkehrsberuhigten Zone und Verbesserung der Stellplatzsituation, Verringerung der Verkehrsemissionen;
- Förderung von Stadtgrün im öffentlichen Raum zur Minderung der Erhitzung durch Klimaauswirkungen und Verbesserung der Aufenthaltsqualität; dort wo es möglich ist Entsiegelung und Begrünungsmaßnahmen;
- Qualifizierung öffentlicher Grün- und Freiflächen, insbesondere des Stadtgartens und des Europa- und Sparkassenplatzes, und Vernetzung dieser über sichere fußläufige und barrierefreie Wegeverbindungen mit der Hauptstraße;
- Erhalt und Stärkung der örtlichen Gewerbestrukturen im Bereich der Hauptstraße unter Berücksichtigung der Belange der Anwohner.

Vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Stadteingang"

Plan 6: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungs- konzept

-  Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung/
in Einzelfällen Abbruch/Neubau
-  Nachverdichtungspotenzial
-  Aufwertung des öffentlichen Raums
-  Verbesserung der Wohn- und
Wohnumfeldqualität durch
Reduzierung von Lärm- und
Abgasemissionen
-  Herstellung bzw. Verbesserung
der Fußwege
-  Beseitigung der Gefahrenstelle
-  Auflockerung der Bebauung,
ggf. Entsiegelung



9. Maßnahmenprogramm

9.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

9.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist eine punktuelle Neuordnung der Grundstücke nicht auszuschließen, insbesondere auf dem Flurstück des bereits erwähnten Alban-Stolz-Hauses. Nicht nur, aber gerade in diesem Fall kann ein vorbereitender Grunderwerb erforderlich werden. Die geplante Neuordnung wird im Zuge der Sanierung weiter präzisiert werden. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB oder der Erwerb bzw. Tausch von Flächen ausreichend sein wird.

9.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Die gewerblichen Betriebe beeinträchtigen das Wohnumfeld. Aufgrund dessen ist es im Verlauf der Sanierung zu prüfen, ob diese Betriebe gegebenenfalls an anderer Stelle ihre Tätigkeit fortsetzen können oder wie, insbesondere in der Hauptstraße, ein besseres Miteinander von Wohn- und Gewerbeumfeld erreicht werden kann.

Auch die Durchführung der Neuordnungsmaßnahmen und teilweise auch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann den Umzug von Bewohnern erfordern. Auf die Ausführungen zum Sozialplan wird hierbei verwiesen.

9.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen

Zur Verwirklichung der Neuordnung ist auch der Abbruch einzelner Gebäude wie dem Alban-Stolz-Haus zur Vorbereitung einer Grundstücksneuordnung und Neubebauung entsprechend den städtebaulichen Zielen, erforderlich oder zumindest denkbar. Dies wird im Verlauf der Sanierungsdurchführung noch weiter präzisiert.

9.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Zur Verbesserung der Handels- und Dienstleistungsstruktur sowie des Wohnumfeldes ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Dies bedingt eine Änderung der Erschließungsanlagen. Im Neuordnungsbereich um das Alban-Stolz-Gemeindehaus kann die ergänzende Herstellung von Erschließungs- und Parkieranlagen erforderlich werden. Dies dient der Verbesserung der Erschließungs- und Parkraumsituation.

Die Schaffung und der Erhalt von durchgängigen, barrierefreien Grün- und Wegebeziehungen von der Hauptstraße zu den umliegenden Wohngebieten unter Einbeziehung vorhandener Grünflächen sind anzustreben. So wird die rad- und fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt, abseits der viel befahrenen Straßen gesichert.

In diesem Zusammenhang kann eine Aufwertung der Gewässer begleitenden Freizeiteile von Bühlot und Kirchgaßgraben und damit die bessere Integration der Gewässer in das Stadtbild erfolgen. Beispielsweise durch weitere Herstellung eines Treppenzugangs in Anknüpfung an den bereits bestehenden im Bereich des neugotischen Münsters St. Peter und Paul.

Erhalt und Aufwertung von innerörtlichen Freiraumstrukturen sowie ein sparsamer Umgang mit Neuversiegelungen, da wo es möglich ist, Entsiegelung und die Integration der Grün- und Wasserflächen, z. B. im Stadtgarten und im Bereich südlich der Lohmüllerstraße.

Verbesserung der Durchgrünung im Gebiet, sowohl auf kommunalen, als auch privaten Grundstücken, um gemeinsam einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas zu leisten. Damit verbunden ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf den öffentlichen Plätzen, beispielsweise durch die Integration geeigneter Bepflanzungen.

Reduzierung des Verkehrsaufkommens, z. B. durch ein Angebot geeigneter Fahrradabstellmöglichkeiten und Fahrrad- sowie fußläufigen Verbindungen und damit Verringerung der Barrierewirkung durch Hauptverkehrsachsen, um die Funktionalität und Verkehrssicherheit zu erhöhen.

9.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

9.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

Sofern wirtschaftlich vertretbar, sollen 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 Gebietsbegehungen 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 werden daher angestrebt.

Hierdurch ist auch eine Einsparung von Neubauland möglich.

9.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

In verschiedenen Arealen werden auf Grund der Neuordnung mehrere Neubauten durch sinnvolle Nachverdichtung entstehen. Die Auslagerung von gewerblichen Betrieben ist auf vereinzelt Grundstücken, etwa in der Bühlertalstraße, denkbar. Die dadurch freiwerdenden Grundstücke bieten Flächen für neue Gebäude, die mit dem städtebaulichen Ziel einer gesunden Durchmischung von Gewerbe und Wohnraum im Gebiet entwickelt werden sollen.

9.2.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Im Rahmen der Verbesserung der sozialen Infrastruktur ist die Modernisierung der Rathäuser III und IV denkbar. Die bestehende Substanz der Gebäude befindet sich in einem modernisierbaren Zustand. Im Laufe der Sanierung wird die Maßnahme weiter untersucht und präzisiert, um eine Modernisierung bei entsprechend günstigen Rahmenbedingungen zu veranlassen. Ein Neubau bzw. ein funktionaler Ersatz einer Gemeinbedarfseinrichtung auf dem Grundstück des Alban-Stolz Gemeindehauses ist eventuell nötig.

10. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

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.

Sollten durch die Maßnahmen im Rahmen der Sanierungsdurchführung nachteilige Auswirkungen für Betroffene im „Südlichen Stadteingang“ entstehen, soll die Stadt Bühl 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 Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

In diesem Falle sind die Bestimmungen des § 180 Abs. 1 und 2 BauGB anzuwenden und im (Sozialplan) darzustellen. 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 können 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 Bebauungsziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht, erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang“ 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 des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Sollten sich wider Erwarten bei der Durchführung von konkreten Fällen Maßnahmen nach § 180 BauGB ergeben, besteht weiterhin die Möglichkeit mit den Betroffenen einvernehmlich und auf freiwilliger Basis Lösungen zu finden, bevor das Instrument eines Sozialplanes angewandt werden muss.

11. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

11.1 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. 13,5 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.

Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann. Bei dem beantragten Fördervolumen von 3,35 Mio. € 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 wieder in Gang zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Südlicher Stadteingang“ vorgesehenen Maßnahmen mit dem beantragten Förderrahmen und der Ausbildung von Prioritäten zügig begonnen werden können. Um das Defizit zwischen benötigtem und bewilligtem Förderrahmen auszugleichen, ist mittelfristig möglicherweise eine Aufstockung des bewilligten Förderrahmens zu beantragen. Ebenso ist die Möglichkeit des Einsatzes von Fördermitteln aus anderen Programmen (z. B. zur energetischen Verbesserung von Gebäuden), sowie steuerliche Vergünstigungen (§ 7h EStG) zur weiteren Finanzierung fortlaufend zu prüfen.

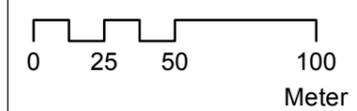
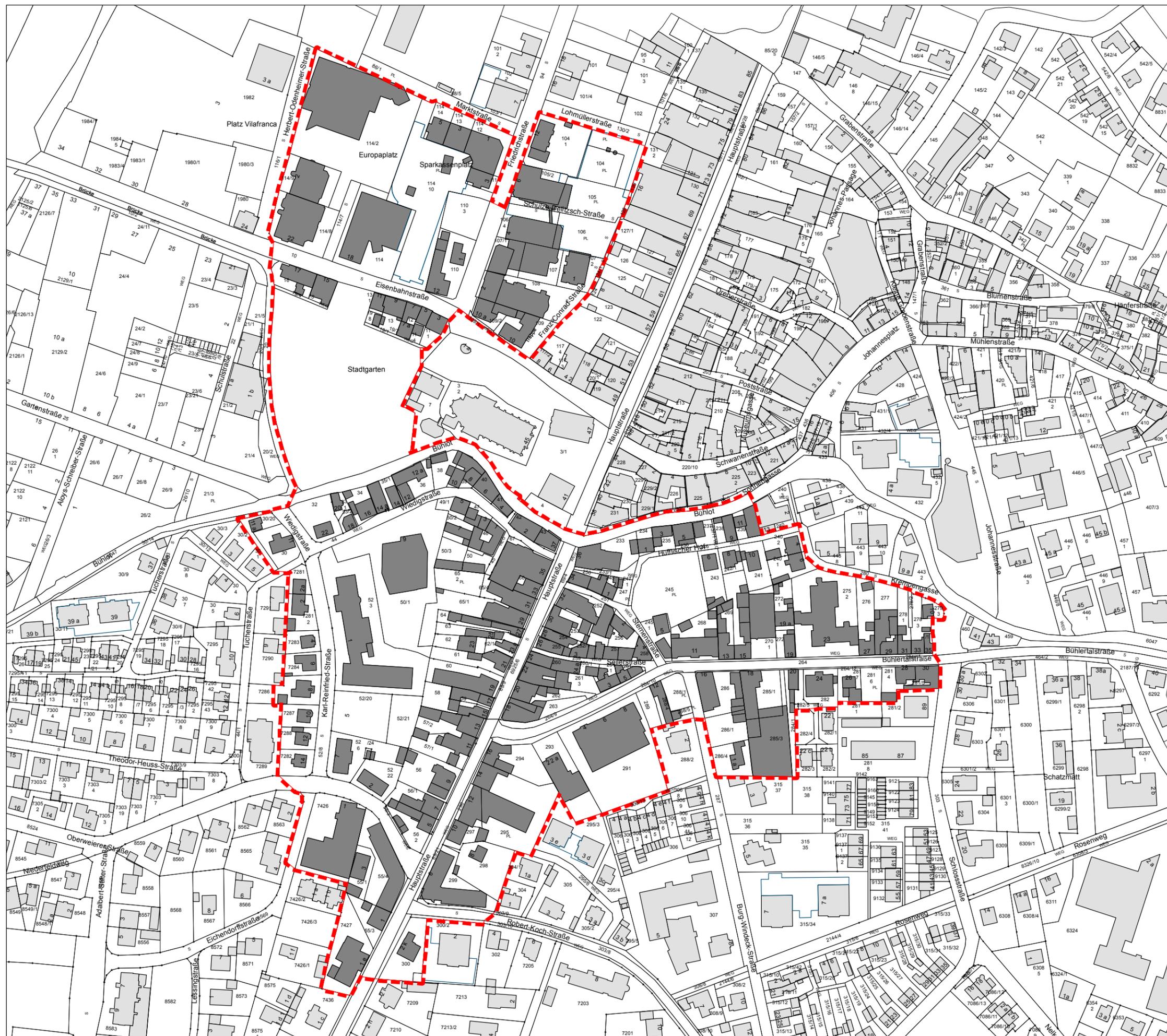
Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollte kurzfristig nach Aufnahme des Gebietes in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung gefasst werden, um die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die Verwendung der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel rechtssicher 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 aufrecht zu erhalten und zu vertiefen.

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

Vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Stadteingang"

Plan 7: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

 Gebietsabgrenzung
(13,5 ha)



11.2 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. Die Programmaufnahme wird für das Jahr 2020 beantragt. Die Aufnahme erfolgt damit frühestens zum 01.01.2020.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte, ausgehend von einer Programmaufnahme im Jahr 2020, auf den 31.12.2035 festgelegt werden. Bei einer späteren Programmaufnahme ist die Durchführungsfrist entsprechend anzupassen und mitsamt der Sanierungssatzung zu beschließen.

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

11.3 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 Stadt 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:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel, Intensivierung der Nutzungen und Aufwertung der Stadtmitte, Erhalt und Ausbau der gewachsenen Versorgungsstrukturen;
- Entwicklung untergenutzter Bereiche für eine gesunde Durchmischung aus Gewerbe, Gemeinbedarf und Wohnen;
- Nutzung des möglichen Entwicklungsbereiches im Bereich des kath. Gemeindehauses Alban Stolz für familiengerechten Wohnraum;

- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung; unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte;
- CO₂-Reduzierung durch energetische Gebäudemodernisierung in den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Bestand und Neubau, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Entsiegelung;
- Qualifizierung öffentlicher Grün- und Freiflächen und Vernetzung dieser über sichere fußläufige und barrierefreie Wegeverbindungen mit der Hauptstraße.

Neben den bereits im Eigentum der Stadt Bühl befindlichen Grundstücksflächen werden zur Aufwertung des öffentlichen Raums eventuell Grundstücke bzw. Teilflächen zu erwerben sein. Aus diesem Grunde wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 u. 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Die im investiven Bereich geplanten privaten Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich.

Umfangreiche durch die Stadt Bühl durchzuführende Grundstücksneuordnungen oder Umlegungsmaßnahmen, die zu einer besseren Ausnutzung oder Bebaubarkeit und damit zu einer Bodenwerterhöhung führen würden, sind zum Beispiel auf dem Grundstück des Alban-Stolz Gemeindehauses vorstellbar. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke kann somit erwartet werden.

Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang“ erforderlich. Es wird daher empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im klassischen Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen.

Aus den 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 Bühl in seiner Sitzung am folgende

S a t z u n g

über die förmliche Festlegung

des Sanierungsgebietes „Südlicher Stadteingang“ in der Stadt Bühl

§ 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. 13,5 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang“.

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 „Südlicher Stadteingang“ vom September 2019 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

§ 3 Inkrafttreten

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

Anlage: Lageplan

Stadt Bühl, den

Hubert Schnurr, Oberbürgermeister

12. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden 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 € / m² nach Nr. 9.5.2.4 der 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 Bühl wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, 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 3,35 Millionen €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Bühl neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 1,3 Million € 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:

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.

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	In 1000 € – einzeln –	In 1000 € – gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen (Finanzierung über „Flächen gewinnen“)		0
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung		110
Öffentlichkeitsarbeit	20	
Städtebauliche Planungen	60	
Gutachten	30	
3. Grunderwerbe		1.400
Allgemein	250	
Alban-Stolz-Haus	1.150	
4. Ordnungsmaßnahmen		2.720
Bodenordnung / Vermessung	60	
Freilegung von Grundstücken		
Abbruch Alban-Stolz-Haus	320	
Straßen- und Freiraumgestaltung	400	
Karl-Reinfried-Straße	360	
Neugestaltung Europaplatz	900	
Aufwertung der Wegeverbindungen	120	
Stadtgarten	310	
Private Abbruchmaßnahmen	250	
5. Baumaßnahmen		1.050
Gemeinbedarfseinrichtungen		
Rathaus III und IV	600	
Private Modernisierungsmaßnahmen	450	
6. Sanierungsträger	100	100
Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt		5.380

II. Sanierungsbedingte Einnahmen	TEUR – einzeln –	TEUR – gesamt –
Erlös durch Reprivatisierung	250	
Ausgleichsbeträge	50	
Mehrerlös nach Ordnungsmaßnahme	1.725	
Sonstige Einnahmen	0	
Sanierungsbedingte Einnahmen Gesamt		2.025

III. Förderrahmen	3.355
--------------------------	--------------

13. Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Südlicher Stadteingang“ vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Bühl, insbesondere zustimmende Kenntnisnahme zum gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung und Auftrag an die Verwaltung für einen Neuaufnahmeantrag des Gebietes „Südlicher Stadteingang“.
2. Antragstellung auf Neuaufnahme des Gebietes „Südlicher Stadteingang“ in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung für das Jahr 2020 bis zum 31.10.2019.
3. Nach Aufnahme erfolgt der Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
4. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitraum.
5. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
6. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z. B. eine Sanierungsbrochure).

Anlagen

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 Bühl
Stadtentwicklung
Friedrichstraße 6
77815 Bühl

Freiburg i. Br., 11.06.19
Durchwahl (0761) 208-3045
Name: Valentina Marker
Aktenzeichen: 2511 // 19-05045

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Stdteingang", Stadt Bühl, Lkr. Rastatt (TK 25: 7314 Bühl)

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

Ihr Schreiben vom 24.05.2019

Anhörungsfrist 24.06.2019

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 in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm und Holozänen Abschwemmmassen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes im Bereich des Auenlehms ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.

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

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

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



| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

Stadt Bühl
Stadtentwicklung
Friedrichstraße 6
77815 Bühl



Landratsamt Rastatt

Amt für Baurecht Naturschutz und öffentliche Ordnung
Baurecht

Lothar Köstel
Zimmer: E 3.14
Telefon: 07222 381-4102
Fax: 07222 381-4199
E-Mail: l.koestel@landkreis-rastatt.de
Datum: 24. Juni 2019
Aktenzeichen 4.1/623.12

Vorbereitende Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet 'Südlicher Stadteingang', Bühl

Ihre Nachricht vom 24. Mai 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorbereitenden Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang“, Bühl, geben wir folgende Stellungnahme ab:

I. Naturschutz:

In Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten ergeht folgende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde:

Das zukünftige Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang“ liegt in Bühl und sieht mehrere allgemeine vorläufige Ziele vor.

Das Untersuchungsgebiet liegt zu einem großen Teil im Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“, jedoch in innerörtlicher Lage.

Da keine weiteren naturschutzrechtlich geschützten Gebiete oder gesetzlich geschützten Biotope betroffen sind, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Da Sanierungsarbeiten jedoch zur Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz führen können, wie beispielsweise bei der Sanierung von Dachböden, ist die Abarbeitung des Artenschutzes und folglich die Durchführung faunistischer Untersuchungen erforderlich. Der Schwerpunkt der Untersuchungen muss hierbei auf die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien gelegt werden. Wir empfehlen, den Umfang der notwendigen Untersuchungen frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Kontakt

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

Öffnungszeiten

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

Sparkasse Rastatt-Gernsbach

IBAN: DE06 6655 0070 0000 0033 92
SWIFT-BIC: SOLADES1RAS

Weiterhin sollte die Planung die Belange des Siedlungsklimas durch Maßnahmen zur Sicherung und Ergänzung von Grünbereichen auch in bestehenden Bebauungsplanquartieren beachten. Dies kann auch als Doppelleffekt die Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte erleichtern.

**II. Umweltamt:
Immissionsschutz**

Ansprechpartner: Herr Münch
Telefon: 07222 381 4267

1. Es wird gebeten die Gewerbeaufsicht zu beteiligen, wenn im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung rechtsverbindliche bzw. planungsrechtliche Festsetzungen, insbesondere die Art(en) der baulichen Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), getroffen werden.
2. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen die Abteilung Gewerbeaufsicht im Umweltamt des Landratsamtes Rastatt als zuständige Fachbehörde nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) darauf hinzuwirken hat, dass dem Gedanken eines wirksamen Immissionsschutzes Rechnung getragen wird (präventiver Immissionsschutz). Die gesetzlichen Grundlagen sind verankert in §§ 1 und 1 a Baugesetzbuch, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind, und in der Bestimmung des § 50 BImSchG. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

**Wasserwirtschaft
hier: Gewässerschutz**

Ansprechpartnerin: Frau Lepers
Telefon: 07222 381 4244

Durch das geplante Sanierungsgebiet fließen die Bühlot und der Kirchgaßgraben, beides Gewässer II. Ordnung. Damit ist an beiden Gewässern der Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG einzuhalten. Die Verbotstatbestände nach den beiden Paragraphen sind zu beachten. Insbesondere weisen wir auf das Verbot der Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen hin. Es ist sinnvoll, den Gewässerrandstreifen in der Planung zu kennzeichnen.

Bodenschutz/Altlasten

Ansprechpartner: Herr Schäfer-Delbrück
Telefon: 07222 381 4219

Die vorliegenden Papiere sind vom Planer weiter auszuarbeiten.
Grundsätzliche Einwände gegen das Planungsvorhaben bestehen aus altlasttechnischen Aspekten nicht.

In Bebauungspläne sind erfasste Altlasten und altlastverdächtige Flächen einzutragen. Auf Flächen des Bodenschutzkatasters ist in den textlichen Unterlagen hinzuweisen. Diese Flächen und deren Lage sind bei der Stadt Bühl bereits bekannt.

III. Landwirtschaftsamt:

Bei dem geplanten Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, von der unmittelbar keine landwirtschaftlichen Belange betroffen sind. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Vorbereitung des Sanierungsgebietes.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Planung eventuell erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist und bitten darum, das Landwirtschaftsamt frühzeitig in die entsprechenden Planungen einzubeziehen.

IV. Amt für Vermessung und Flurneuordnung:

Keine Bedenken.

V. Straßenbauamt/Kreisstraßen:

Von dem geplanten Sanierungsgebiet ist die K 3764 betroffen. Wir haben keine Bedenken, bitten jedoch um weitere Beteiligung falls an der Kreisstraße Maßnahmen getroffen werden sollen.

Freundliche Grüße



Köstel

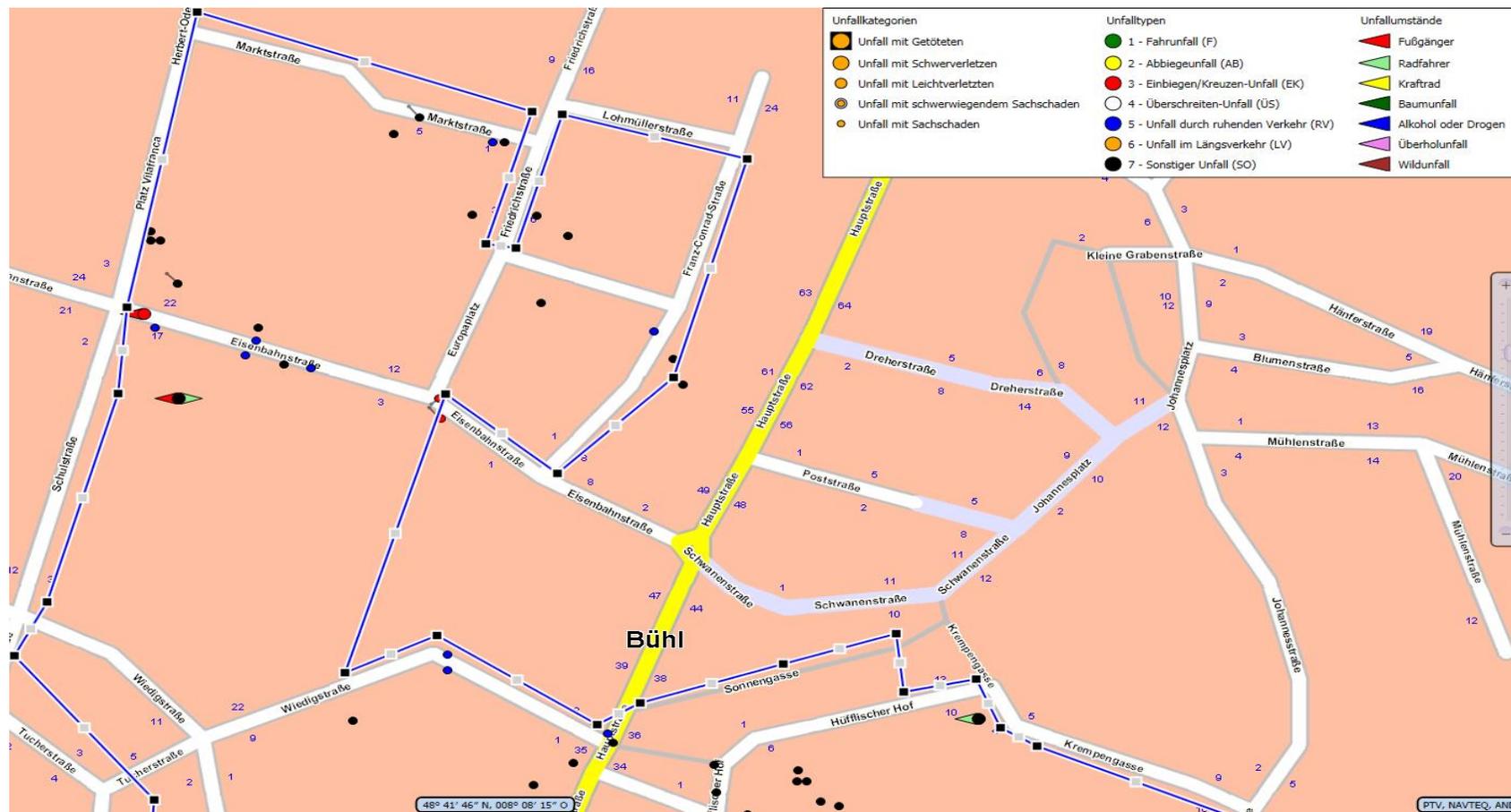
Verkehrsunfälle in Bühl, "Südlicher Stadteingang", Zeitraum 1.1.2016 bis 18.6.2019

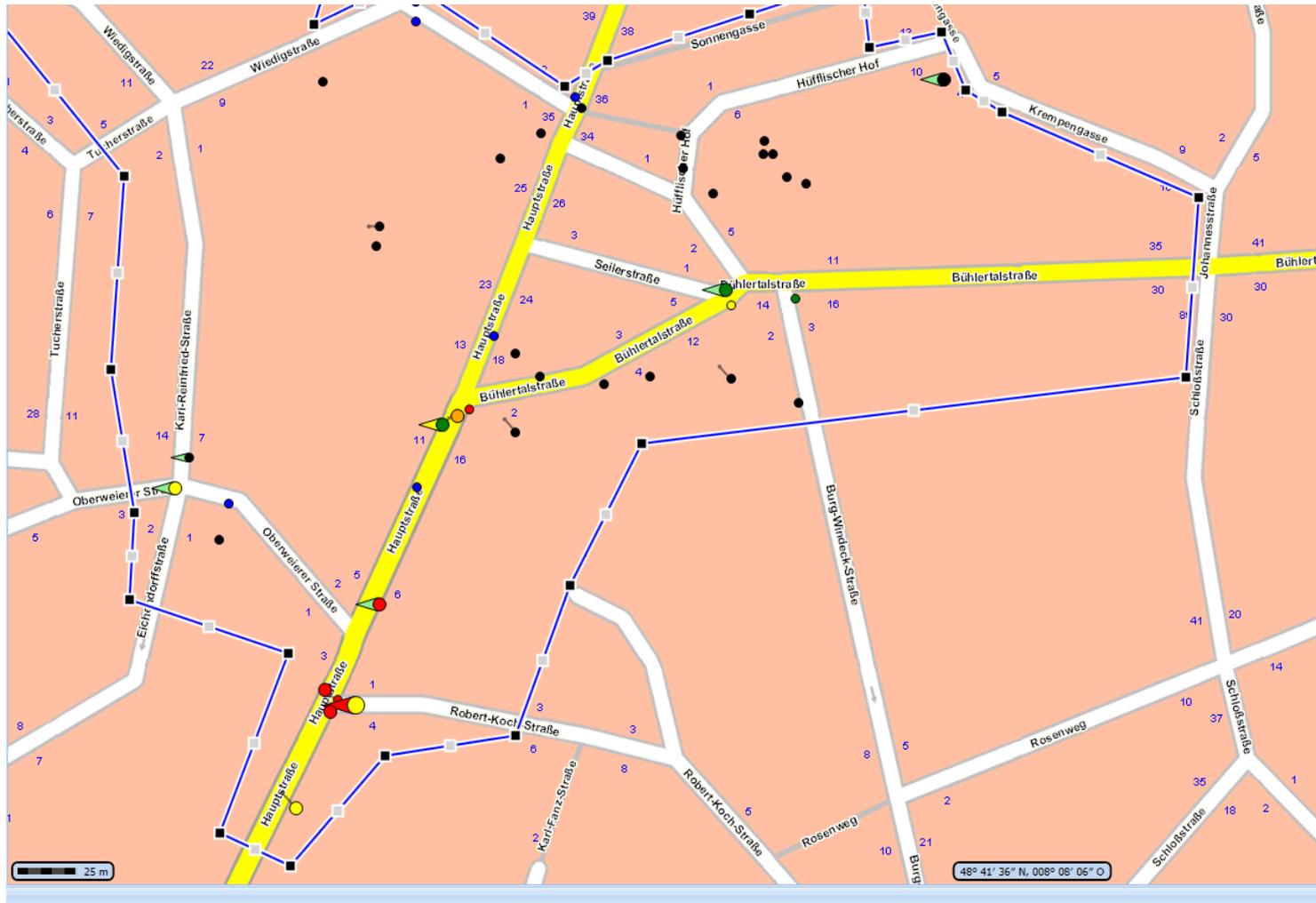
LFnr	Datum	Zeit	Tag		Straßenklasse	Strasse	Getötet	Schwerverletzt	Leicht verletzt	Anzahl Beteiligte	Unfallart	Char1	Beso1	Kat	Typ	Unf_Typ	1Urs01	Bet_01	Bet_02
1	12.01.2017	15:30	Do			Bühlertalstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anhaltendem, ruhenden V			5	7	SO	36	PKW	PKW
2	14.01.2017	20:00	Sa			Wiedigstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anhaltendem, ruhenden V			5	7	SO	36	PKW	PKW
3	21.01.2017	13:50	Sa			Hüfflischer Hof	0	0	1	1		3, Grundstücksausfahrt		3	7	SO	49	RF	-
4	22.02.2017	10:15	Mi	K	3764	Hauptstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anhaltendem, ruhenden V			5	5	RV	49	SOF	PKW
5	01.03.2017	17:30	Mi	K	3764	Hauptstraße	0	0	1	2	5, VU mit einbiegendem, kreuzenden Verkehr	3, Grundstücksausfahrt		3	3	EK	37	PKW	RF
6	06.03.2017	15:30	Mo			Wiedigstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anhaltendem, ruhenden V			5	7	SO	49	PKW	PKW
7	25.03.2017	07:00	Sa	K	3764	Bühlertalstraße	0	0	0	1	8, Abkommen nach rechts	2, Einmündung		5	1	F	13	PKW	-
8	27.03.2017	12:20	Mo			Hauptstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anhaltendem, ruhenden V			5	5	RV	49	BUS	PKW
9	05.04.2017	16:00	Mi			Hüfflischer Hof	0	0	0	1		2, Einmündung		5	7	SO	36	LKW	-
10	15.04.2017	10:45	Sa	K	3764	Hauptstraße	0	0	0	2	5, VU mit einbiegendem, kreuzenden Verkehr	2, Einmündung		5	3	EK	28	PKW	PKW
11	18.04.2017	07:30	Di			Marktstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anhaltendem, ruhenden V			5	7	SO	36	PKW	PKW
12	03.05.2017	05:35	Mi			Eisenbahnstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anhaltendem, ruhenden V			5	5	RV	49	PKW	PKW
13	03.05.2017	08:25	Mi			Eisenbahnstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anhaltendem, ruhenden V			5	5	RV	49	SOF	PKW
14	12.05.2017	11:20	Fr	K	3763	Hauptstraße	0	0	3	2	5, VU mit einbiegendem, kreuzenden Verkehr	2, Einmündung		3	3	EK	28	LKW	PKW
15	15.05.2017	10:00	Mo			Sternenstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anhaltendem, ruhenden V			5	7	SO	36	SOF	PKW
16	16.05.2017	18:15	Di				0	0	1	2	6, VU Fzg / Fußg.			3	7	SO	42	RF	FG
17	09.06.2017	14:15	Fr	K	3752	Bühlertalstraße	0	0	1	1	9, Abkommen nach links	2, Einmündung		3	1	F	49	RF	-
18	29.06.2017	18:20	Do	K	3714	Bühlertalstraße	0	0	0	2	2, VU mit vorausfahrendem, wartendem Verkehr	2, Einmündung		5	2	AB	14	SOF	PKW
19	01.07.2017	10:30	Sa			Herbert-Odenheimer-Straße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anhaltendem, ruhenden V			5	7	SO	36	SOF	PKW

20	19.08.2017	12:30	Sa			Marktstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	49	SOF	PKW
21	19.08.2017	14:00	Sa			Burg-Windeck-Straße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	49	PKW	PKW
22	30.09.2017	12:55	Sa			Hüfflischer Hof	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	36	SOF	PKW
23	14.10.2017	14:30	Sa			Bühlertalstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	36	LKW	LKW
24	23.10.2017	12:15	Mo			Eisenbahnstraße	0	0	1	2	6, VU Fzg / Fußg.	1, Kreuzung	3, Fußg-überweg	3	3	EK	38	PKW	FG
25	08.11.2017	05:38	Mi	K	3764	Hauptstraße	0	0	0	2	5, VU mit einbiegendem, kreuzenden Verkehr	2, Einmündung		5	3	EK	28	PKW	PKW
26	08.11.2017	10:48	Mi			Robert-Koch-Straße	0	1	0	2	6, VU Fzg / Fußg.	2, Einmündung		2	2	AB	62	FG	PKW
27	24.11.2017	17:00	Fr			Herbert-Odenheimer-Straße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V		7, verkehrsberuh. Bereich	5	7	SO	36	SOF	PKW
28	15.12.2017	20:50	Fr			Hauptstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	36	PKW	PKW
29	24.12.2017	13:00	So			Hauptstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	36	PKW	PKW
30	27.12.2017	21:40	Mi			Bühlertalstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	36	SOF	PKW
31	18.01.2018	13:00	Do			Wiedigstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	49	SOF	PKW
32	19.01.2018	11:50	Fr			Marktstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	49	PKW	PKW
33	31.01.2018	21:55	Mi	K	3764	Hauptstraße/Einmündung Robert-Bosch	0	0	1	2	5, VU mit einbiegendem, kreuzenden Verkehr	2, Einmündung		3	3	EK	28	PKW	KRD
34	01.02.2018	11:10	Do			Sternenstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	36	PKW	PKW
35	03.02.2018	07:30	Sa			Hüfflischer Hof	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	49	PKW	PKW
36	07.03.2018	11:00	Mi			Hauptstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	36	PKW	PKW
37	30.03.2018	19:00	Fr			Friedrichstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	49	SOF	PKW
38	03.04.2018	11:30	Di	K	3764	Bühlertalstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	36	PKW	PKW
39	10.04.2018	11:50	Di			Herbert-Odenheimer-Straße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	49	SOF	PKW
40	15.04.2018	11:40	So	K	3764	Hauptstraße	0	0	1	1		0 2, Einmündung		3	1	F	49	KRD	-
41	16.04.2018	18:20	Mo			Hauptstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	5	RV	49	SOF	PKW

42	18.04.2018	16:20	Mi			Oberweierer Straße	0	0	0	3	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	5	RV	32	PKW	BUS
43	24.04.2018	18:00	Di			Marktstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	5	RV	49	SOF	PKW
44	08.05.2018	20:00	Di			Hüfflischer Hof	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	36	SOF	PKW
45	09.05.2018	17:50	Mi			Friedrichstraße	0	0	0	3	5, VU mit einbiegendem, kreuzenden Verkehr	2, Einmündung		5	3	EK	28	PKW	PKW
46	05.06.2018	18:30	Di			Friedrichstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	49	SOF	PKW
47	16.06.2018	14:38	Sa	K	3764	Hauptstraße	0	0	1	2	2, VU mit vorausfahren dem, wartendem Verkehr	2, Einmündung		3	6	LV	14	KRD	PKW
48	29.08.2018	05:00	Mi			Wiedigstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V	6, Kurve		5	5	RV	49	SOF	LKW
49	10.09.2018	21:00	Mo			Herbert-Odenheimer-Straße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	36	PKW	PKW
50	04.10.2018	10:40	Do			Eisenbahnstraße	0	0	0	2		0 2, Einmündung		5	3	EK	28	PKW	PKW
51	14.10.2018	11:00	So			Friedrichstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	49	SOF	PKW
52	16.10.2018	12:45	Di			Friedrichstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	49	SOF	PKW
53	20.10.2018	09:30	Sa			Eisenbahnstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	5	RV	49	PKW	PKW
54	05.11.2018	06:30	Mo			Karl-Reinfried-Straße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	49	RF	LKW
55	12.11.2018	16:10	Mo			Eisenbahnstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	5	RV	49	PKW	PKW
56	14.11.2018	11:30	Mi			Eisenbahnstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	36	PKW	PKW
57	19.11.2018	12:30	Mo			Wiedigstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V	6, Kurve		5	5	RV	49	SOF	PKW
58	05.12.2018	16:40	Mi			Oberweierer Straße	0	0	1	2	5, VU mit einbiegendem, kreuzenden Verkehr	1, Kreuzung		3	2	AB	35	PKW	RF
59	06.12.2018	10:15	Do			Hauptstraße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	49	SOF	PKW
60	20.12.2018	15:15	Do			Hüfflischer Hof	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	49	SOF	PKW
61	05.02.2019	14:50	Di			Hauptstraße	0	0	1	2	5, VU mit einbiegendem, kreuzenden Verkehr	3, Grundstücksausfahrt		3	2	AB	35	PKW	PKW
62	02.04.2019	12:19	Di			Oberweierer Straße	0	0	0	2	1, Unfall mit anhaltendem, anfahren dem, ruhenden V			5	7	SO	49	SOF	PKW

63	11.04.2019	14:28	Do		Franz-Conrad-Straße	0	0	0	1	0	3, Grundstücksausfahrt		5	7	SO	49	PKW	-
64	24.04.2019	11:50	Mi		Eisenbahnstraße	0	0	0	2		1, Unfall mit anhaltendem, anfahrendem, ruhenden V		5	7	SO	36	PKW	PKW
65	06.05.2019	13:00	Mo		Bühlertalstraße	0	0	0	2		1, Unfall mit anhaltendem, anfahrendem, ruhenden V		5	7	SO	49	SOF	PKW
66	24.05.2019	20:00	Fr		Franz-Conrad-Straße	0	0	0	2		1, Unfall mit anhaltendem, anfahrendem, ruhenden V		5	5	RV	48	SOF	PKW
67	02.06.2019	11:30	So		Sternenstraße	0	0	0	2		1, Unfall mit anhaltendem, anfahrendem, ruhenden V		5	7	SO	36	PKW	PKW
68	08.06.2019	15:20	Sa		Franz-Conrad-Straße	0	0	0	1	0			5	7	SO	36	PKW	-





Statistik

Erstellt am: 18. Juni 2019, 13:49 Uhr

Dienststelle: BWOG

Zeitraum: Keine Einschränkung

Filterbedingung: (Unfalldatum ist größer oder gleich 01.01.2017 und Unfalldatum ist kleiner oder gleich 18.06.2019 und Gemeindegeschlüssel ist einer aus "216007 – Bühl, Stadt" und Unfalltyp ist einer aus "1 – Fahr Unfall (F)", "2 – Abbiegeunfall (AB)", "3 – Einbiegen/Kreuzen-Unfall (EK)", "4 – Überschreiten-Unfall (ÜS)", "5 – Unfall durch ruhenden Verkehr (RV)", "6 – Unfall im Längsverkehr (LV)", "7 – Sonstiger Unfall (SO)")

Gebiete: Keine Einschränkung

Räumliche Auswahl ist aktiv

Gesamtanzahl Unfälle: 68

Gesamtanzahl Unfälle mit Personenschaden: 12

Gesamtanzahl Unfälle mit schwerem Personenschaden: 1

Gesamtkosten Unfälle: 660 T€

Den Angaben liegen die Unfallkostensätze 2010 der BASt zugrunde.

Zusammenfassung

Unfälle

	Summe	Kat.1	Kat.2	Kat.3	Kat.4	Kat.5	Kat.6
Anzahl Unfälle	68	0	1	11	0	56	0
Unfallkosten (T€)	660	0	155	164	0	341	0
Sachschaden (T€)	114	0	0	29	0	85	0
Getötete Personen	0	0	0	0	0	0	0
Schwerverletzte Personen	1	0	1	0	0	0	0
Leichtverletzte Personen	13	0	0	13	0	0	0
Unfälle unter Einfluss von Alkohol oder anderen berauschenden Mitteln	0	0	0	0	0	0	0

Beteiligte

	Summe	Kat.1	Kat.2	Kat.3	Kat.4	Kat.5	Kat.6
Getötete Personen	0	0	0	0	0	0	0
Schwerverletzte Personen	1	0	1	0	0	0	0
Leichtverletzte Personen	12	0	0	12	0	0	0
Unverletzte Personen	118	0	1	7	0	110	0
Summe	131	0	2	19	0	110	0

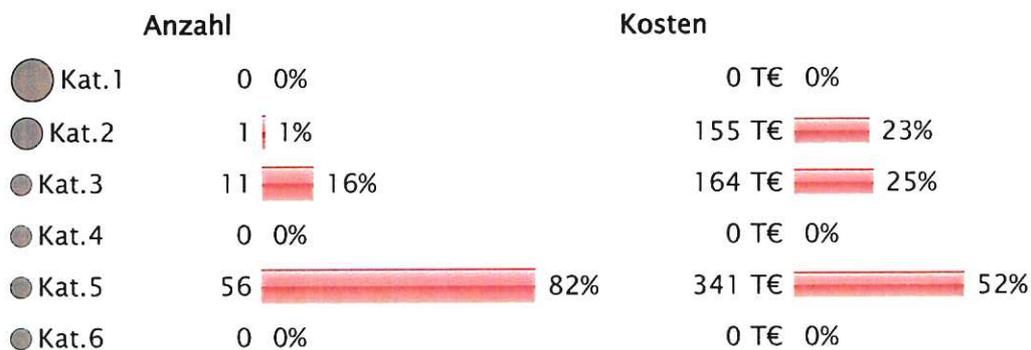
Verletzte Mitfahrer

	Summe	Kat.1	Kat.2	Kat.3	Kat.4	Kat.5	Kat.6
Getötete Personen	0	0	0	0	0	0	0
Schwerverletzte Personen	0	0	0	0	0	0	0
Leichtverletzte Personen	1	0	0	1	0	0	0
Summe	1	0	0	1	0	0	0

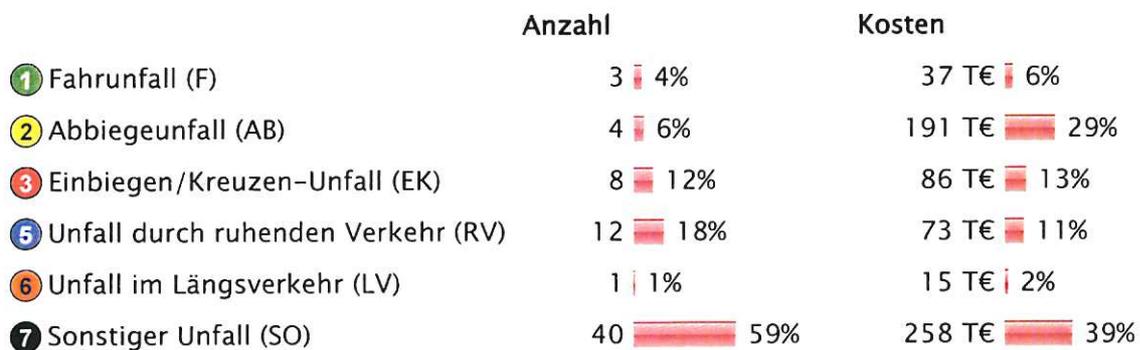
Legende

- Kat.1: Unfall mit Getöteten
- Kat.2: Unfall mit Schwerverletzten
- Kat.3: Unfall mit Leichtverletzten
- Kat.4: Schwerwiegender Unfall mit Sachschaden (im engeren Sinn)
- Kat.5: Sonstiger Sachschadensunfall ohne Alkoholeinwirkung / and. ber. Mittel
- Kat.6: Sonstiger Sachschadensunfall unter Alkoholeinwirkung / and. ber. Mittel

Unfallkategorie



Unfalltyp



Unfallföhnchen

	Anzahl	Kosten
① Fußgänger	3 4%	184 T€ 28%
② Radfahrer	6 9%	80 T€ 12%
③ Kraftrad	1 1%	15 T€ 2%

Umweltfaktoren

	Anzahl	Kosten
☂ Nässe/Feuchtigkeit	12 18%	257 T€ 39%
❄ Glätte	1 1%	6 T€ 1%
🌑 Dunkelheit	11 16%	94 T€ 14%

Häufigste Unfallursachen aller Beteiligten

	Anzahl
1. 36 – Fehler beim Wenden oder Rückwärtsfahren	21 27%
2. 28 – Nichtbeachten der die Vorfahrt regelnden Verkehrszeichen	6 8%
3. 10 – Verbotswidr. Benutzung der Fahrbahn oder and. Straßenteile (z.B. Gehweg, Radweg)	2 3%
4. 14 – Ungenügender Sicherheitsabstand	2 3%
5. 35 – Fehler beim Abbiegen (§9) nach links (ausgen. Pos. 33, 40)	2 3%
6. 40 – Falsches Verhalten gegenüber Fußgängern beim Abbiegen	2 3%
7. 48 – Unzureichend gesicherte Ladung oder Fahrzeugzubehöerteile	2 3%
8. 9 – Benutzung der Fahrbahn entgegen der vorgeschr. Fahrtrichtung in anderen Fällen	1 1%
9. 13 – Nicht angepasste Geschwindigkeit in anderen Fällen	1 1%
10. 32 – Nichtbeachten des Vorranges entgegenkommender Fahrzeuge	1 1%
11. 37 – Fehler beim Einfahren in den fließenden Verkehr (Grundstück, beim Anfahren)	1 1%
12. 38 – Falsches Verhalten gegenüber Fußgängern an Fußgängerüberwegen	1 1%
13. 42 – Falsches Verhalten gegenüber Fußgängern an anderen Stellen	1 1%
14. 43 – Unzulässiges Halten oder Parken	1 1%
15. 50 – Technische Mängel, Wartungsmängel: Beleuchtung	1 1%

16.	62 – i.d. Nähe von Kreuzungen, Einmünd., Lichtzeichenanl., Fußgängerüberweg	1 1%
17.	64 – an anderen Stellen ohne auf den Fahrzeugverkehr zu achten	1 1%
	49 – Andere Fehler beim Fahrzeugführer	32  41%

Häufigste Unfallursachen des Hauptverursachers

		Anzahl	
1.	36 – Fehler beim Wenden oder Rückwärtsfahren	21	30%
2.	28 – Nichtbeachten der die Vorfahrt regelnden Verkehrszeichen	6	9%
3.	14 – Ungenügender Sicherheitsabstand	2	3%
4.	35 – Fehler beim Abbiegen (§9) nach links (ausgen. Pos. 33, 40)	2	3%
5.	13 – Nicht angepasste Geschwindigkeit in anderen Fällen	1	1%
6.	32 – Nichtbeachten des Vorranges entgegenkommender Fahrzeuge	1	1%
7.	37 – Fehler beim Einfahren in den fließenden Verkehr (Grundstück, beim Anfahren)	1	1%
8.	38 – Falsches Verhalten gegenüber Fußgängern an Fußgängerüberwegen	1	1%
9.	40 – Falsches Verhalten gegenüber Fußgängern beim Abbiegen	1	1%
10.	42 – Falsches Verhalten gegenüber Fußgängern an anderen Stellen	1	1%
11.	48 – Unzureichend gesicherte Ladung oder Fahrzeugzubehörteile	1	1%
12.	10 – Verbotswidr. Benutzung der Fahrbahn oder and. Straßenteile (z.B. Gehweg, Radweg)	1	1%
13.	62 – i.d. Nähe von Kreuzungen, Einmünd., Lichtzeichenanl., Fußgängerüberweg	1	1%
	49 – Andere Fehler beim Fahrzeugführer	30	43%

Tageszeit

	Anzahl	Kosten
0:00	0 0%	0 T€ 0%
1:00	0 0%	0 T€ 0%
2:00	0 0%	0 T€ 0%
3:00	0 0%	0 T€ 0%
4:00	0 0%	0 T€ 0%
5:00	3 4%	19 T€ 3%
6:00	1 1%	6 T€ 1%
7:00	3 4%	19 T€ 3%
8:00	1 1%	6 T€ 1%
9:00	1 1%	6 T€ 1%
10:00	7 10%	193 T€ 29%
11:00	11 16%	85 T€ 13%
12:00	7 10%	51 T€ 8%
13:00	4 6%	33 T€ 5%
14:00	6 9%	63 T€ 10%
15:00	4 6%	24 T€ 4%
16:00	4 6%	33 T€ 5%
17:00	3 4%	27 T€ 4%
18:00	5 7%	40 T€ 6%
19:00	1 1%	6 T€ 1%
20:00	4 6%	24 T€ 4%
21:00	3 4%	27 T€ 4%
22:00	0 0%	0 T€ 0%
23:00	0 0%	0 T€ 0%

Wochentag

	Anzahl	Kosten
Montag	10  15%	69 T€  10%
Dienstag	10  15%	78 T€  12%
Mittwoch	16  24%	274 T€  42%
Donnerstag	8  12%	49 T€  7%
Freitag	7  10%	60 T€  9%
Samstag	13  19%	97 T€  15%
Sonntag	4  6%	33 T€  5%

Monat

	Anzahl	Kosten
Januar	6  9%	54 T€  8%
Februar	4  6%	34 T€  5%
März	6  9%	46 T€  7%
April	12  18%	83 T€  13%
Mai	9  13%	72 T€  11%
Juni	6  9%	55 T€  8%
Juli	1  1%	6 T€  1%
August	3  4%	18 T€  3%
September	2  3%	12 T€  2%
Oktober	6  9%	45 T€  7%
November	7  10%	192 T€  29%
Dezember	6  9%	45 T€  7%

Jahr

	Anzahl	Kosten
2017	30  44%	387 T€  59%
2018	30  44%	217 T€  33%
2019	8  12%	57 T€  9%

Vorbereitende Untersuchungen in Bühl – „Südlicher Stadteingang“

Bitte ausgefüllt bis zum **24.06.2019** zurück an:

in Zusammenarbeit mit

Große Kreisstadt Bühl
Fachbereich Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien,
Abteilung Stadtentwicklung
Friedrichstraße 6
77815 Bühl
Bearbeiterin:
Frau Barbara Thévenot
Telefon: 07223 935603
E-Mail: b.thevenot.stadt@buehl.de

**Wüstenrot Haus-
und Städtebau GmbH**
Hohenzollernstraße 12 - 14
71638 Ludwigsburg
Bearbeiterin:
Frau Sindy Bieler
Telefon: 07141 16-757230
E-Mail: sindy.bieler@wuestenrot.de

Anlage 1

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungs- verfahren (§§ 4 und 4 a Baugesetzbuch)

Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt Bühl die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, zutreffendes ankreuzen

Absender: ZU.WU Bühl und Umgeb. Datum: 28.06.2019
Behörde, 0 Tel.: 07223 / 946 - 201
Adresse Siemensstraße 5 Fax.: 07223 / 946 - 270
77815 Bühl Bearbeiter: Rüdiger Höche
Az.: _____

A. Allgemeine Angaben

Stadt Bühl

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan für das Gebiet
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet „Südlicher Stadteingang“

➔ Fristablauf für die Stellungnahme am: **24.06.2019**

Vorbereitende Untersuchungen in Bühl – „Südlicher Stadteingang“

B. Stellungnahme

- Keine Äußerung
- Fachliche Stellungnahme siehe nachfolgende Seite *Siehe Anhang*
1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)
- 1.1 Art der Vorgabe:
- 1.2 Rechtsgrundlage:
- 1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)
3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

28.06.2019

Datum


Unterschrift

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§§ 4 und 4a BauGB)

„Südlicher Stadteingang“

B. Stellungnahme

B 1

B 1.1

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind Infrastrukturen der Daseinsvorsorge unterirdisch verlegt. Es handelt sich um Leitungen

- Strom Mittelspannung
- Strom Niederspannung
- Gas Niederdruck
- Gas Mitteldruck
- Trinkwasser
- Datenübertragung
- Wärmeversorgung
- Hausanschlüsse für alle Gewerke

der Stadtwerke Bühl GmbH. Daneben ist im öffentlichen Raum eine weitere Vielzahl von unterirdischen Infrastrukturen Dritter verlegt. Jede Planung hat auf vorhandene Infrastrukturen Rücksicht zu nehmen, der Bestand ist in seiner Lage zu schützen. Dazu sind die anerkannten Regeln der Technik unbedingt einzuhalten.

B 1.2

Energiewirtschaftsgesetz (EnWG): §§ 1, 49 (1) und (2)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): § 50

Trinkwasserverordnung (TrinkwV): §§ 4 und 17

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG): § 44

Anreizregulierungsverordnung (AregV): §§ 4 bis 16

B 2

Bei allen Planungen im Straßenkörper aber auch im Bereich öffentlicher Plätze findet eine entsprechende Überprüfung der vorhandenen Infrastruktur statt. Bei Bedarf wird unter regulatorischen und wirtschaftlichen Vorgaben eine Überplanung vorgenommen. Dabei sind insbesondere die Ziele des § 1 EnWG zu berücksichtigen, darüber hinaus sind die Anforderungen der Anreizregulierungsverordnung (AregV) Teil 2 zu berücksichtigen.

B 3

Grundsätzlich gibt es hinsichtlich jeglicher Planung, die vorhandene Infrastrukturen tangieren, Bedenken. Die sachkomplexe und die Rechtgrundlagen sind in den Abschnitten B 1 und B 2 erläutert.

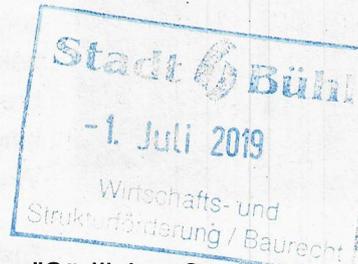


Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

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

Stadt Bühl
Postfach 16 65
77806 Bühl

Karlsruhe 17.06.2019
Name Daniel Keller
Durchwahl 0721 926-4811
Aktenzeichen 83.1-193-19
(Bitte bei Antwort angeben)



 Bühl, Vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Stadteingang"
Ihr Schreiben vom 24.05.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bühl wird erstmals im 12. Jahrhundert als Marktflecken am Hangfuß der Vorbergzone auf dem Schwemmfächer der Bühlott genannt. Die Stadt entwickelt sich zuerst entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Hauptstraße. Im 19. und 20. Jahrhundert entstanden rechtwinklig dazu Ortserweiterung – zuerst Hangaufwärts später auch in Richtung des in der Mitte des 19. Jahrhunderts errichteten Bahnhofes.

Im Untersuchungsgebiet überwiegt entlang der Hauptstraße eine zwei- bis dreigeschossige geschlossene Blockbebauung, in den rückwärtigen Bereichen sind auch Einzelhäuser vorhanden.

Die Bewahrung dieser charakteristischen Strukturen im südlichen Stadtgebiet sollte als Ziel der Sanierungsmaßnahme aufgenommen werden.

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



Eisenbahnstraße 10 (§2 DSchG)

Verwaltungsgebäude der Stadt Bühl, 1841 als Wohnhaus des Färbermeisters K. Merk errichtet, zweigeschossiger Massivbau mit einem drei Achsen breiten Mittelrisalit, von einem Dreiecksgiebel bekrönt, die Mitte ist durch einen Balkon betont, ein breites Gurtgesims akzentuiert die Geschossteilung, das mit Kassetten besetzte Traufgesims ist als Wiederkehr um die Ecken herumgeführt, Satteldach



Eisenbahnstraße, Stadtgarten (§2 DSchG)

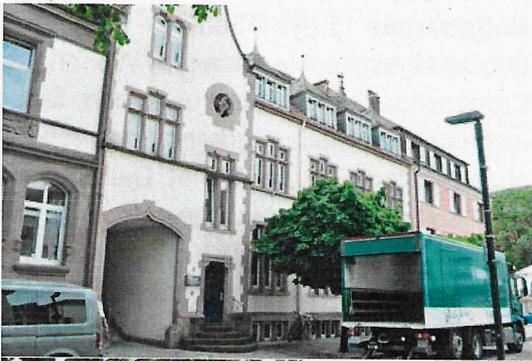
Stadtgarten, 1906 als Stiftung der Gebrüder Netter angelegt

- Brunnenanlage und Denkmal für Großherzog Friedrich von Baden, 1909 von Karl Hoffacker, Brunnenbecken um 1910 erweitert
- Gedenkstein für die Stifter der Anlage in Form eines Granitblockes mit Bronzetafel mit der Aufschrift: "Zum ehrenden Angedenken an die hiesigen Bürgersöhne Adolf und Karl Leopold Netter, welchen die Stadt Bühl diese Anlage verdankt. 1906"
- Denkmal für die Gefallenen der Kriege von 1870/71, 1914/1918 und 1939/45, Granitkubus mit trauerndem Jüngling, Inschrift: "Dem Vaterland zu Ehre. Der Heimat unser Opfer", 1930 von dem Bühler Bildhauer Trippel



Friedrichstraße 1 (§2 DSchG)

Brauhaus, zweigeschossig, in gotisierenden Formen von Maurermeister Paniani im Auftrag des Bierbrauers Eduard Wolf als Brauerei und Gastwirtschaft 1846 erbaut.



Friedrichstraße 2 (§2 DSchG)

Stadthalle, neugotischer Putzbau mit Sandsteingliederung, Risalit mit Schweifgiebel, Saalanbau zum Teil Fachwerk, erbaut 1898 als Vereinshaus der Unitas AG



Friedrichstraße 4 (§2 DSchG)

Volksbank Bühl, ehem. Wohnhaus des Bankdirektors, zweigeschossige, historistische Villa mit Sandsteinrisalit und Eckerker, Walmdach, erbaut 1902



Hauptstraße 2k (Prüffall)

Ehemaliges Forsthaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Sandsteingewände, großes Türportal, 19. Jahrhundert.



Hauptstraße 7 (§2 DSchG)

Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Massivbau mit Sandsteingliederung und Mansardsatteldach, seitlicher Risalit mit Schweifgiebel, in der gleichen Weise sind die Zwilligsfenster im Risalit gerahmt, die Obergeschossfenster des Haupttraktes mit barockisierenden Ohrengewänden, die Gebäude- bzw. Risalitecken durch Pilaster akzentuiert, 1906 in den Formen des barockisierenden Jugendstils,



Hauptstraße 11 (§2 DSchG)

Das zweigeschossige massive Wohnhaus hat im Erdgeschoss eine breite Toreinfahrt. Diese wird von toskanischen Pfeilern gerahmt und von einem flachen Stichbogen überspannt. Das Sockelgesims, ein Sohlbankgesims im Obergeschoss und das mit Akanthusblättern belegte Traufgesims bilden die horizontalen Gliederungselemente. Die mittlere Öffnung im Obergeschoss ist als Fenstertür ausgebildet und mit einem Balkon auf gusseisernen Konsolen versehen. Ein reich ornamentiertes schmiedeeisernes Gitter lockert die strenge Fassadengliederung auf. Das Gebäude hat ein Flachdach, das zur Straße hin parallel zur Traufe abgewalmt ist. Den Entwurf zu diesem Haus zeichnete der italienische Baumeister Paniani am 18.03.1845.



Hauptstraße 16 (§2 DSchG)

Wohnhaus, zweigeschossig, verputzt, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss und beide Giebel Fachwerk verputzt, Krüppelwalmdach, Fachwerk wohl im Originalzustand erhalten, erbaut wohl zweite Hälfte 18. Jahrhundert



Hauptstraße 26

Zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss Fachwerk, das originale Fachwerk ist heute nicht sichtbar, da die Fassade mit einem aufgenagelten "Zierfachwerk" verkleidet ist, das Traufgesims auf Konsolen und die hölzerne Zierblende unterhalb der Dachrinne lassen ebenfalls auf Änderungen im Bereich des Obergeschosses und des Daches schließen, Umbauten im Inneren wurden im Frühjahr 1881 vorgenommen



Hauptstraße 29 (§2 DSchG)

Dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, Massivbau mit reicher Sandsteindekoration nach dem Vorbild der manieristischen Architektur des 16. Jahrhunderts, Aedicula-Portale im Erdgeschoss und zweigeschossiger Erker in der Mittelachse, zwei sich kreuzende Satteldächer gedeckt, an der Nord- und Südseite geschweifte und getreppte Giebel, der Giebel an der Straßenfront zweigeschossig mit einem Wetterdach und einem Holzerker, 1895/96 als Wohnhaus, Kontor und Ladengeschäft der Lederfabrik Karl Kuen von Ludwig Kuen errichtet.



Hauptstraße 30 (§2 DSchG)

Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, Massivbau mit einer Toreinfahrt im Erdgeschoss, Erdgeschoss durch den Einbau neuer Schaufenster und die Verkachelung bis zum Sohlbankgesims (1965) verändert, im Obergeschoss hat sich dagegen der Zustand des mittleren 19. Jahrhunderts erhalten, wobei die Gestaltung der Fenster (Rahmen, Brüstungsgitter, Verdachungen und Klappläden) und des reich profilierten Traufgesimses noch den ursprünglichen Charakter der Architektur wiedergeben.



Hauptstraße 36 (§2 DSchG)

Gasthof "Badischer Hof", zweigeschossiger Massivbau mit Mansardwalmdach, hervorgegangen aus dem ehemaligen Windecker Schlosshof, bauliche Veränderungen (Saalanbau) in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, an der Front des Hauses Windeck-Reinacher Allianzwapen von 1563



Wiedigstraße 2 (§2 DSchG)

Wohnhaus, zweigeschossig, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss wahrscheinlich Fachwerk, mit Eternitplatten verkleidet, im Kern wohl Ende 18. Jahrhundert, das Satteldach ist zweifach angehoben zu Lüftungszwecken, da das Haus wahrscheinlich den Trockenboden der Lederhandlung Kuen beherbergte



Wiedigstraße 8 (§2 DSchG)

Wohnhaus, zweigeschossig, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss wohl Fachwerk verputzt, Satteldach, traufständig, am Kellerbogen bez. 1749, steinerne Schieber am Kellerfenster, im Schlussstein des Kellerbogens Handwerkerzeichen



Wiedigstraße 14 (Prüffall)

Einhaus, eingeschossig, giebelständig zur Straße wohl als verputztes Fachwerk mit Satteldach, 19. Jahrhundert.



Wiedigstraße 14a (Prüffall)

Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Putzbau, giebelständig mit Mansarddach, expressive Motive als Fensterbekrönung, wohl um 1920 errichtet.

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 Bühl. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.



Bühlertalstraße 13, 15

Wohngebäude, dreigeschossige Putzbauten mit Satteldach, traufständig, Sandsteingewände, 19. Jahrhundert.



Bühlertalstraße 31, 33

Doppelwohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, traufständig zur Straße, erste Hälfte 19. Jahrhundert.



Eisenbahnstraße 9

Wohngebäude, dreigeschossige Putzbauten mit Satteldach, traufständig, Sandsteingewände, 19. Jahrhundert.



Hauptstraße 5
Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Massivbau mit Sandsteingliederung, 19. Jahrhundert.



Hauptstraße 18
Wohn- und Geschäftshaus, zweieinhalbgeschossig, historischer Massivbau, Erdgeschoss durch Rustikabänder gegliedert, 19. Jahrhundert.



Hauptstraße 32
Gasthof "Zum Sternen", dreigeschossiger Massivbau mit Walmdach, das von einem Zahnschnittkranzgesims unterfangen wird, 19. Jahrhundert.



Karl-Reinfried-Straße 6
Wohnhaus, eingeschossiger verschindelter Bau mit Halbwalmdach, 20. Jahrhundert.



Karl-Reinfried-Straße 8
Gut erhaltenes Beispiel eines nach 1900 entstandenen Wohnhauses



Karl-Reinfried-Straße 8
Gut erhaltenes Beispiel eines nach 1900 entstandenen Wohnhauses



Karl-Reinfried-Straße 10
Gut erhaltenes Beispiel eines nach 1900 entstandenen Wohnhauses



Sternenstraße 1
Gut erhaltenes Beispiel eines nach 1900 entstandenen Wohnhauses



Karl-Reinfried-Straße 5
Gut erhaltenes Beispiel eines um 1800 entstandenen Wohnhauses



Wiedigstraße 4

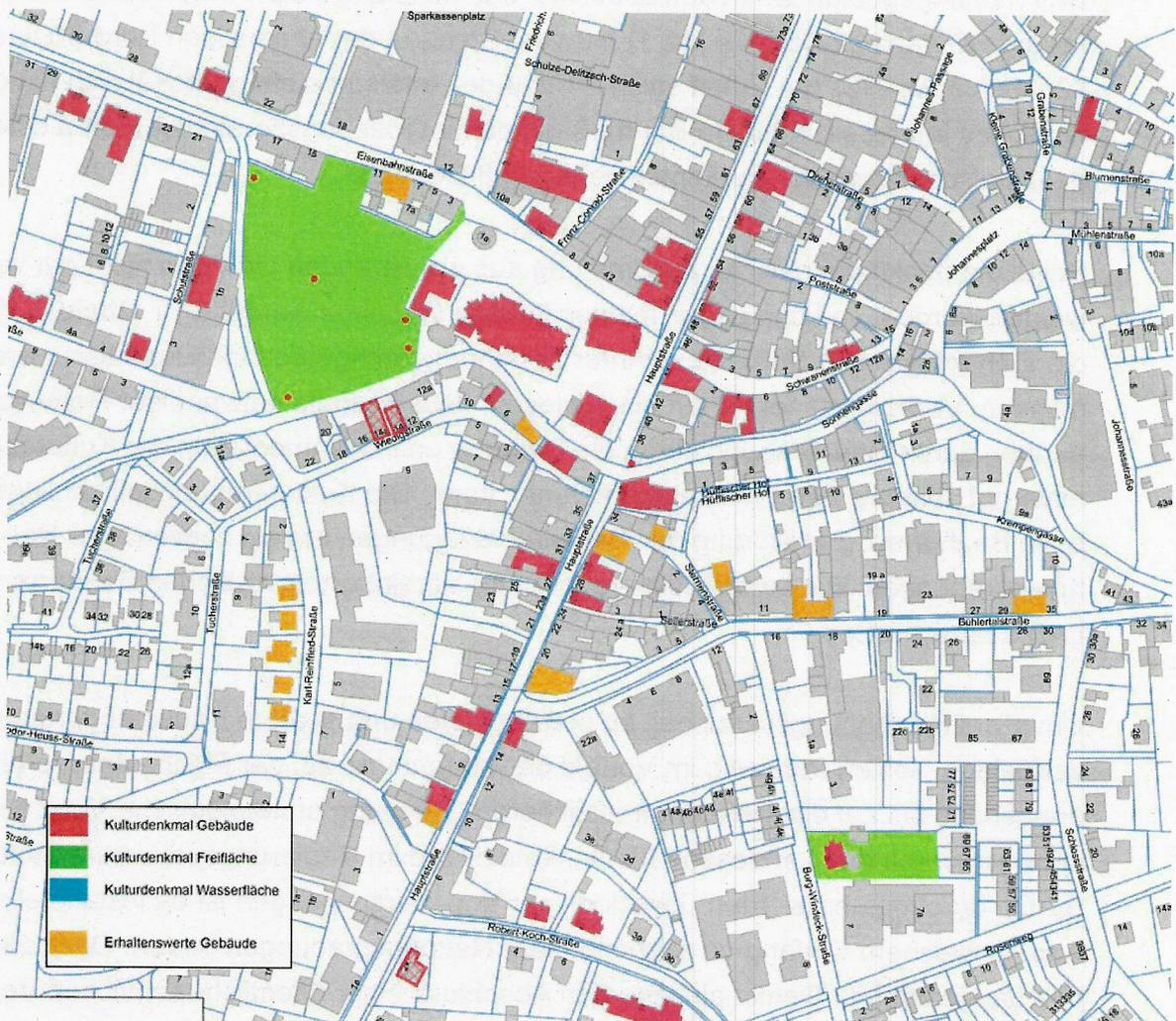
Hofanlage, gestelztes Einhaus, traufständig zur Straße, 19. Jahrhundert.



Karl-Reinfried-Straße 12

Gut erhaltenes Beispiel eines nach 1900 entstandenen Wohnhauses

Der **denkmalpflegerische Werteplan** für das Untersuchungsgebiet fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen. Flächig rot dargestellt sind die Kulturdenkmale, grün Freiflächen 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 von Bühl erhalten bleiben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Archäologische Denkmalpflege

Das Planungsgebiet betrifft den südlichen des mittelalterlichen Stadtkern Bühls (Prüf-fall auf KD nach §2 DSchG; MA 1) mit dem Standort der ehemaligen Burg (KD nach §2 DSchG; MA 13). Am Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).

Sollte die denkmalrechtliche Zustimmung aus gravierenden Gründen nicht gar verweigert werden, so kann diese mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Maßnahme auf der Fläche des Verbindungsbaus bis auf die Tiefe der frostsicheren Gründung 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 Verein-

barung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Für Rückfragen steht Herr Dr. Damminger (folke.damminger@rps.bwl.de) zur Verfügung.

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 Bühl

