

Vorbemerkungen

| | Seite |
|---|--------------|
| 1. Vorbemerkungen | 5 |
| 1.1. Auftrag und Problemstellung | 6 |
| 1.2. Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen | 7 |
| 1.3. Das Untersuchungsgebiet | 8 |
| 1.4. Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches | 9 |
| 1.4.1. Ziele und Aufgaben | 9 |
| 1.4.2. Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch | 10 |
| 1.4.3. Allgemeine Zuwendungsbestimmungen | 12 |

Bericht zum Integrierten Entwicklungskonzept Büchenau

| | |
|--|-----------|
| 2. Beteiligung der Bürger*innen | 13 |
| 2.1. Informationsveranstaltung 11. März 2019 | 13 |
| 2.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept 1. Treffen am 06. April 2019 | 15 |
| 2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2. Treffen am 18. Mai 2019 | 23 |
| 3. Planungsrahmen | 34 |
| 3.1. Lage, regionale und überregionale Anbindung | 34 |
| 3.2. Zentralörtliche Bedeutung | 34 |
| 3.3. Regionale Siedlungsentwicklung Wohnen | 34 |
| 3.4. Regionale Siedlungsentwicklung Gewerbe | 35 |
| 3.5. Bevölkerungsentwicklung | 36 |
| 3.6. Demographische Entwicklung | 37 |
| 3.7. Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf Büchenau | 38 |
| 3.8. Gewerbe | 38 |
| 4. Die Ziele des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes für Bruchsal | 42 |
| 4.1. Mobilität | 42 |
| 4.2. Wohnen | 43 |
| 4.3. Versorgung | 44 |
| 4.4. Natur und Umwelt | 45 |
| 4.5. Arbeit und Bildung | 46 |
| 4.6. Miteinander Leben | 47 |
| 4.7. Kultur und Freizeit | 48 |
| 5. ISEK Büchenau Wohnen / Gewerbe / Städtebau | 49 |
| 5.1. Bebauungsstruktur | 49 |
| 5.2. Entwicklung im Bestand | 51 |
| 5.3. Gewerbeentwicklung | 53 |
| 6. ISEK Büchenau Verkehr / Mobilität | 56 |
| 6.1. Bestandsaufnahme | 56 |
| 6.2. Verkehrliche Erschließung | 56 |
| 6.3. Situationsanalyse – Handlungsbedarf | 58 |
| 6.4. Entwicklungsziele | 59 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 7. | ISEK Büchenau Umwelt / Ökologie | 61 |
| 7.1. | Analyse der landschafts- und umweltbezogenen Probleme | 61 |
| 7.2. | Entwicklungsziele | 63 |
| 7.3. | Konzeptvorschlag | 63 |

Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen Alter Ortskern

| | | |
|------------|---|------------|
| 8. | VU Büchenau Alter Ortskern - Bestandsaufnahme und Analyse | 65 |
| 8.1. | Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse | 65 |
| 8.1.1. | Ortsbild und Denkmalschutz | 65 |
| 8.1.2. | Gebäudestruktur, Gebäudezustand und Wohnqualität | 74 |
| 8.1.3. | Wohnumfeld | 80 |
| 8.1.4. | Struktur und Zustand der gewerblichen Nutzungen | 81 |
| 8.1.5. | Erschließung | 81 |
| 8.1.6. | Zusammenstellung der städtebaulichen Missstände | 81 |
| 8.2. | Beteiligung und Mitwirkung | 83 |
| 8.2.1. | Vorbemerkungen | 83 |
| 8.2.2. | Bevölkerungs- und Sozialstruktur | 84 |
| 8.2.3. | Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger | 86 |
| 8.3. | Sozialplan | 93 |
| 8.3.1. | Die Sanierungsbetroffenen | 94 |
| 8.3.2. | Grundzüge des Sozialplanes | 95 |
| 9. | VU Büchenau Alter Ortskern - Sanierungskonzept | 96 |
| 9.1. | Neuordnungskonzept | 96 |
| 9.2. | Maßnahmenplan | 98 |
| 9.2.1. | Erneuerung im Bestand | 99 |
| 9.2.2. | Rück- und Neubau | 102 |
| 9.2.3. | Schaffung eines Dorfplatzes | 105 |
| 9.2.4. | Erneuerung der alten Schule | 106 |
| 9.2.5. | Aufwertung des Freizeitbereiches an der Sporthalle | 107 |
| 9.3. | Kosten- und Finanzierung der Sanierung | 108 |
| 10. | VU Büchenau Alter Ortskern - Sanierungsdurchführung | 109 |
| 10.1 | Sanierungsverfahren (allgemeines - klassisches und vereinfachtes) | 109 |
| 10.2. | Empfehlung zur Verfahrenswahl | 113 |
| 10.3. | Vorschlag zur Festlegung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes | 115 |
| 10.4. | Rechtsvorschriften | 116 |
| 10.5. | Sanierungssatzung (Vorschlag Phase 1) | 117 |

Anlagepläne

| | | |
|------------|--|------------|
| 11. | Anlagepläne | 120 |
| 11.1. | Bekanntmachung der Vorbereitenden Untersuchungen, Abgrenzungsplan | 120 |
| 11.2. | ISEK Büchenau - Bebauungsstruktur | 121 |
| 11.3. | ISEK Büchenau - Innerörtliche Flächenpotentiale | 122 |
| 11.4. | ISEK Büchenau - Siedlung Gewerbe Städtebau | 123 |
| 11.5. | ISEK Büchenau - Verkehr Mobilität Entwicklungsziele | 124 |
| 11.6. | ISEK Büchenau – Umwelt Ökologie | 125 |
| 11.7. | VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Bestandsplan | 126 |
| 11.8. | VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Kulturdenkmale | 127 |
| 11.9. | VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Gebäudestruktur | 128 |
| 11.10. | VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Gebäudezustand | 129 |
| 11.11. | VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Wohnungszustand | 130 |
| 11.12. | VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Eigentumsverhältnisse | 131 |
| 11.13. | VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Neuordnungskonzept | 132 |
| 11.14. | VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Maßnahmenplan | 133 |
| 11.15. | VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet | 134 |

1. Vorbemerkungen

Mit dem „Stadtleitbild Bruchsal 2020“ hat der Gemeinderat Ziele gesetzt, deren Umsetzung die Stadtverwaltung bewegen haben Anträge auf Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm zu stellen. Der Antrag für Büchenau ist 2015 auf Basis einer Grobanalyse, die in den folgenden Jahren weiterentwickelt wurde und jetzt die Basis für das vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept und die Vorbereitenden Untersuchungen bildet.

Maßgeblich für die Bearbeitung waren folgende Zielsetzungen:

- Stärkung des Wohnraumes durch Innenentwicklung.
- Realisierung (Schaffung) familiengerechter und generationenübergreifender Wohnangebote.
- Stärkung sozialer Einrichtungen mit Nutzungsergänzungen zur Förderung des sozialen Miteinanders.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Freiraumgestaltung, insbesondere einer neuen Mitte, einem Ortsmittelpunkt.

Die Stadt Bruchsal erarbeitet gemeinsam mit ihren Bürgern im Stadtteil Büchenau ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept, das das gesamtstädtische Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt Bruchsal (GEK Bruchsal) für Büchenau konkretisiert.

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) bilden dabei den Rahmen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes.

Der Stadtteil Büchenau wurde bisher in kein Sanierungsprogramm aufgenommen. Die jetzige Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) sollen dazu dienen, die Chancen auf Aufnahme in ein Förderprogramm zu konkretisieren und langfristig zu verbessern.

Der Planungsprozess und -dialog zu den Vorbereitenden Untersuchungen haben mit ihrer Informationsveranstaltung, ihren Bürgerdialogen sowie den intensiven Bürgerbefragungen und den Erhebungen sowie Analysen den Nachweis erbracht, dass im Untersuchungsgebiet „Alter Ortskern Büchenau“ umfassende Entwicklungs- und Erneuerungsaufgaben anstehen.

1.1. Auftrag und Problemstellung

Gemäß § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Alter Ortskern“ am 26. Februar 2019 beschlossen und am 28. Februar 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Zudem wurde die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Büchenau beschlossen.

AMTSBLATT BRUCHSAL · 28. Februar 2019 · Nr. 9

| 9



Abb. 1
Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung liegen in der Zeit vom

**Montag, den 11.03.2019
bis einschließlich Mittwoch, den 10.04.2019**
beim Bürgermeisteramt der Stadt Bruchsal im Rathaus am Otto-Oppenheimer-Platz, Otto-Oppenheimer-Platz 5, Erdgeschoss, Raum 8 024, während der Dienststunden:
Montag 8:00 Uhr – 16:00 Uhr
Mittwoch 8:00 Uhr – 13:00 Uhr
Donnerstag 8:00 Uhr – 18:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr – 13:00 Uhr
öffentlich aus.

Die Unterlagen können auch auf der Internetseite der Stadt Bruchsal www.bruchsal.de eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist können Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht werden. Sie können mündlich oder schriftlich mitgeteilt oder zur Niederschrift gegeben werden. Darüber hinaus können die Stellungnahmen auch per Post (Stadtplanungsamt Bruchsal, Otto-Oppenheimer-Platz 5, 76646 Bruchsal), Fax (07251 79-11504) oder E-Mail (stadtplanungsamt@bruchsal.de) eingereicht werden.

Gemäß § 4a (6) BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 LV.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2, weiche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bruchsal, den 27.02.2019
gez. Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin

Bekanntmachung

Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet Büchenau „Alter Ortskern“

I. Allgemeine Informationen

Die Stadt Bruchsal möchte mit einem Sanierungsgebiet in der alten Ortslage von Büchenau in ein Sanierungsprogramm des Landes oder Bundes aufgenommen werden. Entsprechende Anträge werden bereits seit vier Jahren gestellt.

Zur Vorbereitung und Konkretisierung der Sanierungsplanung wird die Stadt Bruchsal vorbereitende Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch durchführen, bei denen durch Bestandsaufnahmen und Analysen das Ausmaß des Sanierungsbedarfs umfassend ermittelt werden soll. Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wird dann ein Neuordnungskonzept mit Maßnahmenplan für das Gebiet entwickelt. Um die Ziele und Zwecke der Sanierung in Büchenau zu bestimmen wird eine Bürgerbeteiligung zur Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Büchenau durchgeführt.

Mit der eigentlichen Sanierungsdurchführung kann erst nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzung begonnen werden.

II. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 beschlossen, in dem aus dem abgebildeten Lageplan vom 31.01.2019 ersichtlichen Untersuchungsgebiet Büchenau „Alter Ortskern“ Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen. Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen ist u. a. eine Bestandsaufnahme. Dabei sollen insbesondere der Gebäude- und Wohnungszustand sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben werden.

Nach § 138 Abs. 1 BauGB sind die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Eigentümer, die nicht selbst im Gebäude wohnen, werden gebeten, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzungsberechtigte auf die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen hinzuweisen.

III. Befragung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Begehungen des Untersuchungsgebietes durch die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes erfolgen in der Zeit von Mitte März 2019 bis Ende Mai 2019. Die Stadtverwaltung bittet alle Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte die Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes zu unterstützen und ihnen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Termine können bereits bei der Informationsveranstaltung oder über die Verwaltungsstelle Büchenau vereinbart werden.

IV. Bürgerbeteiligung für ein integriertes Stadtentwicklungskonzept für Büchenau

Die Stadtverwaltung wird am 06.04.2019 und am 18.05.2019 jeweils von 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr gemeinsam mit interessierten Bürgern*innen aus Büchenau ein Stadtentwicklungskonzept für Büchenau erarbeiten. Hierzu sind alle Büchenauer*innen herzlich eingeladen. Sie benennen Ihre Themen und diskutieren diese miteinander. Sie werten, bewerten und empfehlen Büchenauer Entwicklungsziele als Grundlage für eine Sanierungsmaßnahme an den Gemeinderat. Zu den Veranstaltungen wird nochmals separat eingeladen.

V. Informationsveranstaltung

Zur Einführung in die Themen einer Sanierungsmaßnahme und eines integrierten Entwicklungskonzeptes für Büchenau ist eine

Bürgerinformation am 11.03.2019 um 19.00 Uhr im Pfarrzentrum Büchenau

geplant. Alle interessierten Büchenauer*innen sind zu dieser Veranstaltung recht herzlich eingeladen. Fragen zur Sanierung und zum Entwicklungskonzept beantwortet gerne Herr Gohl, Stadtplanungsamt, 07251 79-467 oder dieter.gohl@bruchsal.de.

Bruchsal, den 27.02.2019
Gez. Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin

Aus dem Jugendgemeinderat

Beim #YouthCongress über Umweltschutz und Veranstaltungen diskutiert

Aktion zum World-Clean-Up-Day am 21. September geplant Bruchsal (PM) | Zum dritten Jugendforum unter dem Titel #Youth-Congress hat Christina Ex als Vertreterin der Schulleitung des Schönborn-Gymnasiums die Jugendlichen aus verschiedenen Schulen begrüßt. Sie betonte, wie wichtig es sei, dass die Jugend ihre Themen einbringt und somit ihre Zukunft in die Hand nimmt. Das Thema „Fair Trade Kommune“ ist beispielhaft für weitere Aktionen, die gut mit schulischen Angeboten verknüpft werden können. Oberbürgermeisterin Cornelia Petzold-Schick lobte in ihrem Grußwort das Engagement des Jugendgemeinderats und der anderen Jugendlichen und zeigte sich erfreut über die neuen Impulse, die mit den Jugendthemen in der Stadt gesetzt werden.

Das Stadtplanungsamt hat die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für Büchenau und die Vorbereitenden Untersuchung selbst durchgeführt. Die Vorbereitenden Untersuchung bildet den Rahmen für die Festsetzung des Sanierungsgebietes und das Fundament zur Durchführung der geplanten Sanierungsmaßnahme.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung sollen Beurteilungsgrundlagen für die vorgesehene Sanierung und deren Notwendigkeit, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung geschaffen werden.

Die nach § 141 des Baugesetzbuches geforderten hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für die Sanierung werden mit diesem Bericht vorgelegt. Mit dem vorliegenden Gesamtergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Basis erarbeitet, auf deren Grundlage weitere Entscheidungen zur Entwicklung der Stadt Bruchsal im Gebiet „Alter Ortskern Büchenau“ getroffen werden können.

Die Vorbereitenden Untersuchung wird dem Gemeinderat der Stadt Bruchsal zur Entscheidung vorgelegt und mit der sich anschließenden förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durch Gemeinderatsbeschluss abgeschlossen.

1.2. Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel,
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenplans,
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
- Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches.

Dazu wurden im gesamten Untersuchungsgebiet nahezu alle Gebäude nach ihrer baulichen Substanz untersucht und ein Gesamtbild der Wohnungsausstattung im Rahmen einer Fragebogenaktion ermittelt. Zudem wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung bzw. die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich aufgefordert ihre Bedenken oder Anregungen zur anstehenden Sanierung vorzutragen.

1.3. Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Alter Ortskern“ liegt im Stadtteil Büchenau.



Das Gebiet ist geprägt durch seine Entwicklung als Straßendorf mit Hauptgebäuden und rückwärtigen Scheunen- und Nebengebäuden.

Die Größe des Untersuchungsgebietes für die Vorbereitenden Untersuchungen beträgt 20,51 ha.

1.4. Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches

1.4.1. Ziele und Aufgaben

„Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde.

Vorbereitende Untersuchungen § 141 BauGB

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB sind erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden auch Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Förmlich festgelegt werden kann ein Gebiet in dem "städtebauliche Missstände" festzustellen sind.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 136 BauGB

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

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung, oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen." (BauGB)

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren, qualifizierten öffentlichen Interesses, notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formelle Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um eine wesentliche Verbesserung der Umgestaltung eines Gebietes mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

"Bei der Beurteilung, ob in einem städtebaulichen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,

- die vorhandene Erschließung,
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
- die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf
 - den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich." (BauGB)

"Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden." (BauGB)

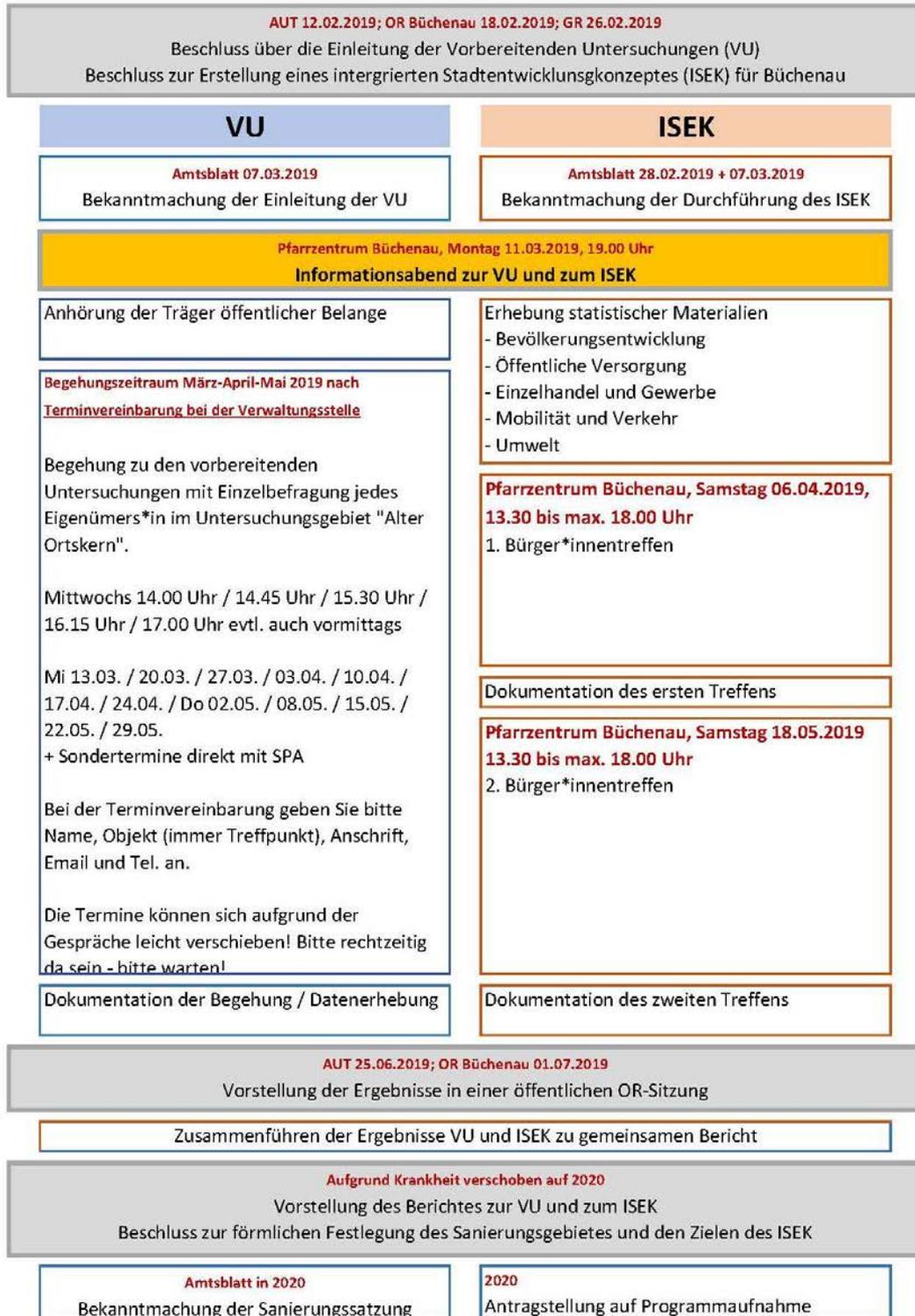
Die Vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen folgende Fragekomplexe zu beantworten:

- Notwendigkeit, Umfang und Intensität der Sanierung,
- Neuordnungskonzeption und deren Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

Das Ergebnis des vorliegenden Berichtes bestätigt das Sanierungserfordernis und belegt die Realisierungschancen.

1.4.2. Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

Sanierung Büchenau "Alter Ortskern"



1.4.3. Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung bilden:

- das Baugesetzbuch (BauGB), 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“,
- die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung vom 01.02.2019,
- die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
- die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020.

Auf die Gewährung einer Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch.

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Erneuerung eines Gebietes, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt wurde und für dessen Verbesserung eine Gesamtheit von Einzelmaßnahmen notwendig sind. Grundsätzlich und ausschließlich sind die Städte und Gemeinden der Zuwendungsempfänger.

Diese sind jedoch berechtigt, einen Teil der Fördermittel zusammen mit ihrem Eigenanteil für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen Dritter zu verwenden. Zuwendungsfähig bzw. förderfähig sind:

- Vorbereitende Untersuchungen, mit dem zusammenfassenden Bericht, Verkehrsplanungen, Marktanalysen, soweit sie mittelbar oder unmittelbar Aussagen zum Sanierungsgebiet betreffen, als auch städtebauliche Studien zu gewissen Teilgebieten im Sanierungsgebiet, Gutachten, entsprechend notwendige Fachplanungen, die für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes erforderlich sind.
- Unrentierlicher Grunderwerb der vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. Erschließungen, erworben wird.
- Rentierlicher Grunderwerb zur Grundstücksneuordnung. Die hier beim Wiederverkauf erzielten Einnahmen müssen dem Sanierungskonto gutgeschrieben werden.
- Ordnungsmaßnahmen: Hierunter werden zum einen private Sanierungsaufgaben (Abbruch von Gebäuden) und öffentliche Erschließungsmaßnahmen aufgeführt. Sanierungsbedingte Erschließungsaufgaben und Maßnahmen als auch Anlagen des ruhenden Verkehrs können durch Sanierungsmittel finanziert werden. Voraussetzung dazu ist ein Nutzungsrecht für die Allgemeinheit oder eine öffentliche Nutzung.
- Instandsetzung und Modernisierung sind Hauptinhalt der Programme der städtebaulichen Erneuerung. Hierunter zu verstehen, ist die Erneuerung des bestehenden Wohnraumes sowie von gewerblich genutzten Räumen. Die dort als zuwendungsfähig anfallenden Kosten sind förderfähig.
- Honorare und Vergütungen sind förderfähig.
- Neubauten werden aus der Sanierung nicht bezuschusst.

2. Beteiligung der Bürger*innen
2.1. Informationsveranstaltung 11. März 2019

Sanierung Büchenau „Alter Ortskern“
Bürgerinformation am 11.03.2019

- Vorbereitende Untersuchungen
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Büchenau

Stadtplanungsamt Bruchsal, Dieter Gohli

Sanierungsverfahren Bruchsal 2019

Ziele einer Sanierungsmaßnahme

- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Verbesserung der Arbeitsverhältnisse
- Revitalisierung des Ortszentrums
- Steigerung der Energieeffizienz (und Verbesserung des Klimaschutzes)
- Gestaltung und Ausbau der Straßen-, Platz- und Grünflächen
- Sicherung der Versorgung

Kennzeichen einer Sanierungsmaßnahme

- Gebietsbezogen und unterstützt Objekte
- Geprägt durch die Mitwirkung der Beteiligten
- Langfristig auf eine Entwicklungszeit von rd. 10 Jahren angelegt

Instrumente einer Sanierungsmaßnahme

- Bietet Bezuschussung als Anreiz (Steuerliche Sonderabschreibungen und Zuschüsse bei bestehendem Förderrahmen)
- Regelungen durch Rechtsvorschriften (Baugesetzbuch, Städtebauförderungsrichtlinien, etc.)

Verfahrensablauf Bruchsal 2019

Vorbereitung **Umsetzung** **Abrechnung**

2016 Bürgerbeteiligung zum Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept.
Die Stadt Bruchsal hat bereits seit 2016 vier Aufnahmeanträge in ein Sanierungsprogramm gestellt.
Leider bisher ohne den Erfolg einer Programmaufnahme!

Verfahrensablauf Bruchsal 2019

Vorbereitung **Umsetzung** **Abrechnung**

11. März 2019

Beschluss zur Einleitung

Vorbereitende Untersuchungen Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Büchenau

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes mit Sanierungsatzung

Durchführung der Sanierung mit Beantragung von Fördermitteln

- Förderverträge zwischen Stadt und Eigentümer (Sonderabschreibung)
- Vorbereitung und Planung öffentlicher Projekte

Wird bei Programmaufnahme vakant

Vorbereitende Untersuchungen Bruchsal 2019

Umsetzung

Beschluss zur Einleitung

Vorbereitende Untersuchungen

- Informationsversammlung am 11.03.2019
- Gespräche mit den Beteiligten (März bis Mai 2019)
Gerne dürfen Sie einen Termin vereinbaren!
Frau Hellriegel / Frau Lauber 07257-2037
Frau Adam 07251 79522
- Trägeranhörung
- Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse
- Vorstellung der anonymisierten Ergebnisse in der Ortschaftsratssitzung am 1. Juli 2019

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bruchsal 2019

Umsetzung

Beschluss zur Einleitung

Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Büchenau

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) dienen bei der Zielfindung der Stadtentwicklung und sollen auf kommunaler Ebene vorhandene Planungsvorstellungen und Konzepte bündeln. Dabei berücksichtigt es regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen.

Diese Ziele für Büchenau wollen wir gemeinsam mit Ihnen formulieren!

1. Bürger*innentreffen am 6. April 2019 Bruchsal 2019

13.30 Uhr **Begrüßung und sammeln Ihrer Themen!**
Sie haben ein Thema? Und einen Ort an dem dies sichtbar wird! Wir gehen zusammen zu diesem Ort und besprechen dort Ihr Thema nach einer kurzen Einführung von Ihnen!

13.45 Uhr **Stadtteilspaziergang**
Ihr Themenrundgang in einer oder mehreren Gruppen!

15.30 Uhr **Zusammenfassen der Spaziergänge** mit Wertung der Themen durch die Teilnehmer*innen!

1. Bürger*innentreffen am 6. April 2019 Bruchsal 2019

16.00 Uhr **Diskussion der drei wichtigsten Themenbereiche**

World Café

Diskussionstische mit max. 10 Teilnehmer*innen!

Sie diskutieren jede Frage an drei unterschiedlich besetzten Tischen!
Jede*r dokumentiert auf der Tischdecke!
Jede*r dokumentiert seine drei wichtigsten Vorschläge zur Frage auf je einer Moderationskarte!

Während die nächste Fragerunde erfolgt, wertet das Stadtplanungsamt den Rücklauf der Moderationskarten zur Präsentation an einer Pinnwand aus!

Freie Diskussion!
Je Tisch ein*e Tischverantwortliche*r!

2.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept 1. Treffen am 06. April 2019

Integriertes Stadtentwicklungskonzept zu den Vorbereitenden Untersuchungen für Büchenau „Alter Ortskern“



1. Bürger*innentreff am 6. April 2019

Protokoll der Veranstaltung

Teil I – Stadtteilspaziergang

Die Büchenauer*innen wurden gebeten ihre Themen in einer Diskussion vor Ort einzubringen. Die Themen wurden gesammelt, ein Rundgang festgelegt und die Punkte, die zu den eingebrachten Themen gehören, diskutiert. Im Folgenden sind die einzelnen Stationen / Themen vorgestellt.

1. Beleuchteter Fuß- und Radweg nach Untergrombach

Der Weg ist nicht beleuchtet. Er erfüllt für Büchenau eine wichtige Funktion. Es ist nicht nur der Schulweg für alle Büchenauer, die in Untergrombach in die Realschule gehen, sondern auch die direkte Anbindung an die Schienenverbindungen über den Bahnhof Untergrombach. Da das Fahrangebot der Busanbindungen in den Randzeiten, wie auch am Wochenende sehr reduziert sind, müssen viele Büchenauer*



innen den Weg nutzen. Problematisch ist die fehlende Beleuchtung. Gerade in den Randzeiten ein Makel. Es wird vorgeschlagen hier Solarleuchten, die bei Bedarf (mit Bewegungsmeldern) leuchten aufzustellen. So kann der ca. 700 Meter lange Lückenschluss zwischen Sportplatz und Sand geschlossen werden.

2. Verbesserung der Bademöglichkeiten für Familien durch Schaffung einer Freizeitfläche

Es wird vorgeschlagen am ehemaligen Kieswerk den Bereich, der zuletzt für den Abbau genutzt, wird als Freizeitbereich für Büchenauer*innen anzulegen. Das Gelände befindet sich noch im Eigentum des Kieswerkes. Da der Eigentümer noch keine Endabnahme veranlasst hat, ist ein Zugriff auf diese Fläche leider nicht möglich. Im Zusammenhang mit der Endabnahme muss die Fläche renaturiert werden.



Hier kann nur gemutmaßt werden, dass der Eigentümer diese Kosten einsparen möchte und daher diese Fläche seit Jahren brach liegt. In der Diskussion wird auf den Einstiegplatz für die Feuerwehr, die hier ihr Boot zu Wasser lassen, hingewiesen. Eine Freizeitfläche wird aufgrund des starken Baggerseetourismus als Kontraproduktiv angesehen. Hier ist dann nur noch mehr Verkehr von außen zu erwarten.

Die Teilnehmer*innen sind sich uneins, ob die Fläche renaturiert oder entwickelt werden sollte. Das Schwimmen im See wollen viele auch weiterhin genießen, wenn gleich das Baden im Naturschutzgebiet nicht gutgeheißen wird. Gleichzeitig möchten die Beteiligten die Stadtverwaltung auffordern mit dem Baggerseeigentümer eine vertragliche Regelung zu finden, damit das unschöne Erscheinungsbild mit Raunresten und Ablagerungen beseitigt wird.

3. Aufwertung des Freizeitgeländes an der Mehrzweckhalle

Der Bolzplatz ist aus Sicht der Teilnehmer zu groß, die Fläche zu monoton gestaltet, als dass hier Jugendliche ihre Freizeit verbringen möchten. Ein kleiner DFB-Kickplatz, ein kleines Basketballfeld mit zwei Körben und Flächen, sowie eine kleine Skateranlage wären eine Bereicherung. Diese Anregungen wurden von Jugendlichen im Jugend-Forum bereits vorgebracht.

Zudem wird an dieser Stelle ein Allwettertreff für Jugendliche ins Gespräch gebracht. Durch den Wegfall der nicht mehr genutzten Kegelbahn könnte hier ein Jugendraum entstehen. Es wird angenommen, dass diese von den Jugendlichen weit besser, als das alte Schulgebäude in der Gustav-Laforsch-Straße, angenommen würde. Privates Engagement und eine Unterstützung vom Jugendhaus aus Untergrombach würde vollkommen ausreichen hier ein Angebot für Jugendliche zu schaffen.

4. Verkehrsbelastung in der Hubertusstraße reduzieren und für Verkehrsberuhigung sorgen

In der Hubertusstraße wird zu schnell gefahren. Nur eine Ausweisung von einer 30 km Beschränkung, wie bislang ist nicht ausreichend. Die Fahrflächen sind zu großzügig dimensioniert. Als Gegenmaßnahme schlagen die Teilnehmer*innen vor, dass die Verkehrsteilnehmer gelenkt werden müssen. Viele Umfahren die überlastete Straße Au in den Buchen und versuchen hier so schnell wie möglich durchzukommen. Davon betroffen ist auch die Albert-Schweizer-Straße. Es wird ein Verkehrskonzept für die gesamten Straßen besprochen. Andiskutiert werden Leitschwellen, die aber auch wieder zu Lärmbelastigungen führen können, Einengungen des Straßenraumes durch Baum- und Beetpflanzungen aber auch Einbahnregelungen. Da die Abhängigkeiten zu komplex sind und jede Lösung immer wieder zum Ausweichen in einen anderen Bereich von Büchenau führen wird, wird ein Verkehrskonzept gewünscht.

5. Wo kann die Kindergartenerweiterung erfolgen

6. Die Schulwiese sollte zum Dorfplatz aufgewertet werden

In der Diskussion wurde für eine Kindergartenerweiterung die Schulwiese an der Hubertusstraße ins Auge gefasst. Eine Kindergartenneubau an der nördlichen Wiese könnte eine Raumkante zur Wohnbebauung schaffen und würde noch ausreichend Platzfläche freihalten, um die erforderlichen Spielflächen anbieten zu können. Ob der bisherige Standort in der Gebr.-Grimm-Straße beibehalten und erneuert wird, oder aber ob es nur ein zentrales Angebot gibt, muss die Fachverwaltung gemeinsam mit dem Träger entscheiden. Eine Zentralisierung der Angebote für Kinder an der Hubertusstraße wird als positiv empfunden.



Zusätzliche dezentrale Angebote für Kinder unter drei Jahren sollten ebenfalls hinzukommen. In Büchenau müssten sich für eine Tiger-Gruppe doch Räumlichkeiten finden lassen.

7. Aufwertung der Jugendarbeit in der Alten Schule

8. Bedarf für eine Grundschülerweiterung?

Die Jugendarbeit muss wieder attraktiver werden. Es bedarf neben dem privaten Engagement auch der Unterstützung des Fachpersonals vom Jugendhaus Untergrombach. Die Räumlichkeiten in der alten Schule werden als zu zentral angesehen. Jugendliche möchten nicht ständig unter Kontrolle stehen. Ein Standort am Ortsrand sollte daher präferiert werden. Die Kombination der Freifläche an der Mehrzweckhalle mit einer Nutzung der alten Kegelbahn für Jugendliche wurde durchweg begrüßt.

Für das alte Schulgebäude wird mittelfristig eine Schulnutzung bevorzugt. Sollte die Grundschule zu ihrer Sicherung weitere Räume benötigen, so könnten diese im alten Schulgebäude angeboten werden. Flächen für einen Neubau werden eher als unrealistisch eingeschätzt, da die Freiflächen am Schulhof eher für eine Kindergartenlösung angedacht sind.

9. Bushaltestelle Im Grün

Die Bushaltestelle wird zu Schulzeiten von rd. 30 Schülern*innen genutzt. Hier ist die Stellfläche auf dem Gehweg viel zu klein. Auch fehlt ein Wetterschutz (beidseitig). In der Diskussion wird auf das angekündigte Gesamtbuskonzept hingewiesen. Hier sollte eventuell über eine Verlegung der Bushaltestelle nachgedacht werden.

Das Thema Wetterschutz wird auch für weitere Bushaltestellen in Büchenau eingefordert.



An dieser Stelle kommt auch die fehlende Anbindung zum S2 Endhaltepunkt in Spöck zur Sprache. Die Fahrzeiten über Untergrombach nach Karlsruhe werden als zu lang bewertet. Zudem bietet die S2 die Möglichkeit zu den relevanten Zielen für Schüler, Studenten, aber auch Beschäftigten direkt in die Innenstadt von Karlsruhe zu gelangen. Ein Angebot könnte durch Verhandlungen mit dem KVV leicht erreicht werden. Eine Busverbindung von Staffort zur S2 müsste nur über Büchenau geführt werden.

Aktuell fährt der Bus über die Landesstraße an Büchenau vorbei. Vorstellbar wäre jedoch auch eine Ringlinien über Büchenau-Spöck-Neuthard-Karlsdorf. Ein Gesamtkonzept sollte auch diese Anbindung untersuchen.

10. Feuerwehr am Standort Grausenbutz

11. Nahversorgung am Standort Grausenbutz

Für die Feuerwehr an ihrem neuen Standort wird ein zeitnaher Planungsbeginn gefordert. Hierbei sollte neben einem Feuerwehrgebäude auch geprüft werden, ob nicht das Rote Kreuz an diesen Standort mit verlagert werden kann.

Gewünscht wird, dass aus dem alten Feuerwehrgebäude ein Bürgerhaus entstehen soll. Eine Nutzung durch Vereine, aber auch zusätzliche Angebote sind vorstellbar.

Das neue Versorgungsangebot wird grundsätzlich begrüßt. Eine Zufahrt direkt von der Hubertusstraße aus wird angeregt. Die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer ist gegeben. Die Erweiterung des Radweges in der Neuthardter Straße bis zum Markt sollte gewährleistet sein.

12. Aufwertung der Ortseingänge (Nord und Süd)

Die Ortseingänge sollten gestalterisch aufgewertet werden. Die ehemalige Tankstelle von Untergrombach her kommend ist nicht als Blickfang einzuschätzen. Eine attraktive Wohnbebauung könnte hier das Erscheinungsbild von Büchenau stark aufwerten. Am nördlichen Einfahrtsbereich tritt besonders das Kreuz vor der unverputzten Mauer in Erscheinung. Das Kreuz selbst wurde gerichtet, sein privates Umfeld lässt jedoch Gestaltungswünsche offen.

Für viele ist die Kreuzung Au in den Buchen – Gustav-Laforsch-Straße – Im Grün unübersichtlich. Die Verkehrsschilder sollten markanter aufgestellt werden. Die Unterordnung der Nebenstraße der Gustav-Laforsch-Straße sollte besser sichtbar gemacht werden.

13. Grundstücksneuordnung für bessere Nutzbarkeit der Grundstücke

In vielen Bereichen sind die Grundstücke stark zerstückelt. Hier könnten klare Grundstücksstrukturen Neuordnungsmöglichkeiten verbessern. Gerade in diesen verwinkelten Bereichen haben sich die Eigentümer gegenseitig intensiv abgesprochen. Ein aktueller Handlungsbedarf wird jedoch in der Neuausrichtung nicht gesehen.

14. Beleuchtungskonzept für den „Eselweg“

Der Fußweg wird vor allem von Schulkindern stark frequentiert. Gerade im Winterhalbjahr ist die Beleuchtung nicht ausreichend.

Der Versickerungsbereich wird zu wenig genutzt. Gerade in diesen gut einsehbaren Bereich wäre eine Nutzung durch Kinder, gerade auch durch einen Bolzplatz sinnvoll. Das die Versickerungsfähigkeit beeinträchtigt wird durchweg bezweifelt.

15. Aufwertung des Bereiches um und am Vogelpark

Der Kleinkindspielplatz ist im Sommer nur eingeschränkt nutzbar. Er bietet keinen Sonnenschutz. Zudem ist die Metallfläche der Rutsche oft so überhitzt, dass sich Kleinkinder verletzen können. Eine Öffnung des Vogelparkes zum Kleinkinderspielplatz könnte diesen attraktiver machen. Sitzmöglichkeiten und Bewirtung würden hier mehr Eltern auf diesen Spielplatz locken. Die Aufenthaltsqualität muss gesteigert werden.



Langfristig sollte sich das Vereinsheim in ein öffentliches Café wandeln. Es wird ein großer Bedarf in einer gastronomischen Nutzung (einfacher neben dem Ritter) gesehen. Dieses Areal stellt das Bindeglied zwischen den Neubaubereichen Kleinfeld- Gärtenwiesen und dem alten Ortskern dar. Neben öffentlichen Angeboten ist eine adäquate oder angepasste Gestaltung mit Baumpflanzungen, Bänke, Bereiche zum Verweilen sinnvoll.

16. Verkehrsaufkommen in Au in den Buchen



Die Verkehrsproblematik in der Straße Au in den Buchen wird mit vielfältigen Aussagen beschrieben. Die Betoneinfassungen der Baumbeste werden einerseits als unzeitgemäße Gestaltung angesehen und deren Entfernung gefordert. Andererseits werden Einengungen zur Steuerung des Verkehrs und zur Verkehrsreduzierung gewünscht. Eine Überwachung der gefahrenen Geschwindigkeiten mit

einer festen Einrichtung wird eingefordert. Nur so können auch die Nacht- und Wochenendzeiten berücksichtigt werden.

Für die Straße sollte ein Verkehrskonzept erarbeitet werden, dass sowohl einen reibungslosen Verkehrsfluss, aber auch mehr Querungsmöglichkeiten für Kinder und sichere Fußwege beinhaltet.

In verschiedenen Bereichen der Straße sollten die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum festgelegt werden. Das wilde Parken behindert nicht nur den Fahrverkehr, sondern sorgt auch für gefährliche Situationen auf den Gehwegen. Das Tempo 30 Schild für die gesamte Ortsdurchfahrt sollte baldmöglichst realisiert werden. Für den LKW Verkehr müssen andere Fahrstrecken gefunden werden. Ziel- und Quellverkehr sind hierbei unproblematisch. Der starke Durchgangsverkehr muss jedoch geregelt werden.

Der Straßenraum trägt weitere Baumpflanzungen.

Teil I – Zusammenfassung der Themen



- Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken nicht nur den Nachbarabsprachen überlassen



- Beleuchteter Fuß- und Radweg nach Untergrombach – Sicherer Schulweg und Anbindung an den ÖPNV
- Erstellung eines Verkehrskonzeptes für den gesamten Stadtteil
- Einbau von Bodenschwellen in der Hubertusstraße
- Verkehrskonzept für Büchenau
- 30km – Zone gestalten und überwachen
- Stadtbuskonzept für Büchenau erneuern
- Anbindung an den S2 Endhaltepunkt in Spöck
- Aufwertung der Bushaltstellen
- Verkehrsfluss in Au in den Buchen verbessern
- Baumpflanzungen und Stellplatzstrukturierung in Au in den Buchen
- Gestalterische Aufwertung der Ortseingänge
- Beleuchtung des Eselsweges
- Weitere Querungshilfen in Au in den Buchen



- Renaturierung des südlichen Ufers am Baggersee
- Baumpflanzungen im Straßenraum
- Anlegen von Blühbeeten im Straßenraum

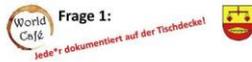


- Schaffung eines Badestrandes am südlichen Baggerseeufer
- Attraktivierung des Bolzplatzes an der Mehrzweckhalle zum Jugendfreizeitpark
- Umwandlung der Kegelbahn in der Mehrzweckhalle zum Treff für Jugendliche
- Kindergartenneubau auf der Schulwiese
- Erweiterung der Grundschule mit Nutzung des alten Schulhauses
- Aufwertung der öffentlichen Flächen, bessere Aufenthaltsqualität
- Erweiterung des Angebotes am Vogelparks zum öffentlichen Café / Treff
- Altes Feuerwehrgebäude für öffentliche und Vereinsnutzung weiterentwickeln

Teil II – Diskussionsrunde

Die Teilnehmer*innen wurden aufgefordert, drei Fragen offen zu diskutieren. Ihre Diskussionsbeiträge wurden auf Tischdecken selbst erfasst. Zum Ende einer Fragerunde wurden von jedem Teilnehmer*in ein Vorschlag erstellt. Die Vorschläge wurden auf Plakaten zusammengefasst.





Wie will sich Büchenau entwickeln?

Am Ende der Diskussion zur Frage schreiben ich einen Vorschlag auf eine Moderationskarte!

Vorschläge zur Fragestellung:



- Generationsübergreifend leben!
- Vom Kindergarten bis zum Seniorenleben!
- Bürger zu mehr Initiative bewegen!
- Bürger zusammenbringen!
- Büchenau schätzen!
- Begegnungsstätten schaffen, z. B. Bürgerhaus!
- Jugendliche Bürger sollen einen Treffpunkt haben!
- Bürgerhaus im Ortskern!
- Angebot für alle Altersgruppen erweitern (Kindergarten, Schule, Infrastruktur)!
- Besser Infrastrukturen!
- Verkehrskonzept, vor allem für den Ortskern!
- Versammlungsplätze, attraktiver Ortskern, Bürgerhaus mit Gastronomie o.ä!
- Gestaltung Ortszentrum mit einem Platz, inkl. Bürgerhaus als Begegnungsstätte, dort Angebot an Sitzmöglichkeiten, Biergarten und einem Bistro (einfache Gastronomie)!
- Mehr Gewerbe müssten sich in Büchenau ansiedeln (Ansiedlung attraktiver machen)!

Ergänzende Tischaufschriebe

- Ortseingang / Hauptstraße verschönern!
- Treffpunkt für Jugendliche
- Wohnungen / Häuser Möglichkeiten für junge Familien!
- Eisdiele!
- Dorfbrunnen!
- Halfpipe, Jugendfreizeitzentrum!
- Bürgerhaus im Ortszentrum!
- Verkehrsberuhigung Au in den Büchen!
- Kinderturnen ehrenamtlich!
- Vogelpark mit Tageskaffee!
- Backhaus!
- Leerstandsmanagement!
- Tigergruppe!
- Motivation schaffen!
- Mehr Dienstleistungen (lohnende Angebote, mehr Angebote, Angebote nutzen!
- Bank-Platz, Boule-Platz, Brunnenanlage!
- Verkehrskonzept zur Entlastung!
- Eigeninitiative fördern!
- Raumangebot machen für ehrenamtliches Engagement!
- Keine Umgehung durch die Gärten!
- Dorfmitte + einfache Gastronomie + kulturelles Angebot!
- Feuerwehr wird Markthalle!
- Kindergarten / Schule ausreichend groß!
- Großküche mieten, Eventkochen, Thermomixvorstellung, Diabetikerkochen, Ferienfreizeit!



Was muss Büchenau tun, damit sein Gemeinwesen auch in Zukunft funktioniert?

Am Ende der Diskussion zur Frage schreiben ich einen Vorschlag auf eine Moderationskarte!

Vorschläge zur Fragestellung:



- Bereitschaft von Ehrenamt in Vereinen fördern!
- Bessere Kommunikation!
- Plattform digital oder im Bürgerhaus!
- Mehr Werbung für Vereine und Events!
- Identifizierung mit Büchenau und mit seinen Einwohnern!
- Allgemein mehr Informationsaustausch, Infotafel digital oder analog!
- Haus zur Begegnung für Vereine und Jugendliche!
- Mehr öffentliche Plätze/Orte zu denen viele Büchenauer zusammenkommen (wie früher der Weih)!
- Einrichten einer virtuellen Pinwand/Info-plattform zum gezielten Ansprechen von Bürgern!
- Gemeinschaftsgefühl entwickeln, Bürger erreichen!
- Wieder mehr auf die Menschen zugehen und mehr Gemeinsamkeiten anbieten!
- Büchenau App, Veranstaltungen etc.!
- Stärken stärken, dafür werben, überzeugen!
- Freunde, Familie und Bekannte mitziehen, Motivation!

Ergänzende Tischaufschriebe

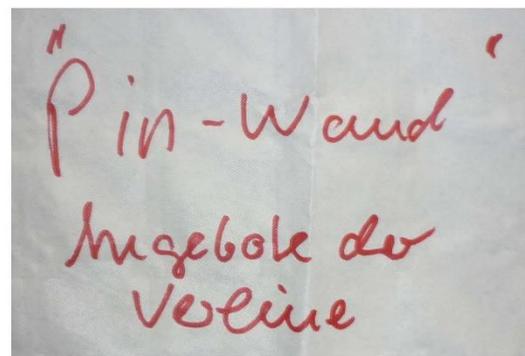
Brachfläche Baggersee aktivieren

Bewegungspark für Jugendliche

Aufenthaltsqualität am Spielplatz verbessern, z. B. Bänke, Sonnenschutz, Gastronomie

Kindergarten und Schulzentrum definieren und Ausbauen für die Kleinen

Nachnutzung Feuerwehr und Vogelpark entwickeln





Wie bekommt Büchenau sein Verkehrsproblem in den Griff?

Am Ende der Diskussionsrunde Frage schreiben Sie Ihren Vorschlag auf eine Moderationskarte!

Vorschläge zur Fragestellung:



- Blitzer im Bereich Vogelpark/Feuerwehrrhaus!
- Zebrastrreifen!
- Integriertes Verkehrskonzept, ganz Büchenau 30, Einengung durch bauliche Maßnahmen, alle breiten Straßen!
- Mehrere Geschwindigkeitsanzeigen (zur Erinnerung/Hinweis) dauerhaft aufhängen!
- Verkehrsteilnehmer ausbremsen, reduzieren!
- Verkehrsberuhigung durch Gestaltung der Straße!
- Straßen verkleinern durch Sträucher/Bäume!
- Verkehrsflussregelung 30, Verkehrsinseln zur Begrenzung!
- Verkehrskonzept für gesamt Büchenau, alle Straßenräume!
- Umgehungsstraße entlang BAB, Bruchsal – Untergrombach!
- Geschwindigkeitsbegrenzungen müssen eingehalten werden (durch Blitzer, Geschwindigkeitsanzeigen, Fahrbahnbegrenzungen)!

Ergänzende Tischaufschriebe

Anbindung ÖPNV (S2)

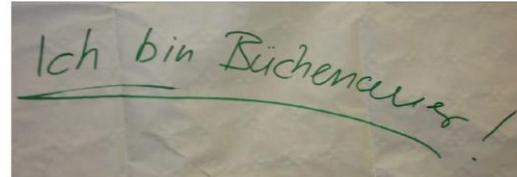
30er Zonen, Stärken hervorheben (Gestaltung + Schilder)

Sicherer Schulweg

Geschwindigkeitsreduzierung durch Maßnahmen erzeugen

Beleuchtungskonzept entlang des Eselweges

Eingang Nord: Verkehrlich sicherer und schöner



2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2. Treffen am 18. Mai 2019



Wir im Quartier

Integriertes Stadtentwicklungskonzept zu den Vorbereitenden Untersuchungen für Büchenau „Alter Ortskern“

2. Bürger*innentreff am 18. Mai 2019

Protokoll der Veranstaltung



Die Veranstaltung erfolgte im Rahmen des Tages der Städtebauförderung.

**Teil I:
Bewertung der Ergebnisse aus der ersten Veranstaltung**

Die Ergebnisse aus der ersten Veranstaltung vom 6.04.2019 wurde auf Plakaten zusammengefasst. Jede*r Teilnehmer*in erhielt sechs Punkte und konnte mit diesen die Aussagen werten. Folgende Ergebnisse liegen vor:

Büchenau „Alter Ortskern“
Integriertes Stadtentwicklungskonzept – 2. Bürger*innentreff am 18.05.2019
Ergebnisse aus dem Stadtteilspaziergang am 6. April 2019

Wir im Quartier



2

Bürger zu mehr Initiative bewegen

- 1 Schaffung eines Badestrandes am südlichen Baggerseeufer
- 10 Attraktivierung des Bolzplatzes an der Mehrzweckhalle zum Jugendfreizeitpark
Umwandlung der Kegelbahn in der Mehrzweckhalle zum Treff für Jugendliche
- 11 Kindergartenneubau auf der Schulwiese, Ausweitung der Gruppenangeboten (Tiger bis ganztags)
- 3 Erweiterung der Grundschule mit Nutzung des alten Schulhauses
Aufwertung der öffentlichen Flächen, bessere Aufenthaltsqualität
- 7 Gestaltung des Ortszentrums mit einem Platz mit einem Brunnen
- 4 Erweiterung des Angebotes am Vogelparks zum öffentlichen Café / Treff
- 5 Altes Feuerwehrgebäude für öffentliche und Vereinsnutzung weiterentwickeln – Begegnungsstätte schaffen – Bürgerhaus im Ortskern
Angebot einer digitalen Bürgerplattform

Büchenau „Alter Ortskern“
Integriertes Stadtentwicklungskonzept – 2. Bürger*innentreff am 18.05.2019
Ergebnisse aus dem Stadtteilspaziergang am 6. April 2019

Wir im Quartier



1

Generationenübergreifend leben

2

Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken nicht nur den Nachbarabsprachen überlassen

1

Sichere und geschützte Spielplätze wohnortnah anbieten

Nachverdichtung im Innenbereich zulassen (wenn keine Nachbarn beeinträchtigt sind)

Büchenau „Alter Ortskern“
Integriertes Stadtentwicklungskonzept – 2. Bürger*innentreff am 18.05.2019
Ergebnisse aus dem Stadtteilspaziergang am 6. April 2019

Wir im Quartier
Tag der Städtebauförderung 2019
Städtebauförderung
Städtebauförderung

Natur

- 7** Renaturierung des südlichen Ufers am Baggersee
- 2** Baumpflanzungen im Straßenraum
- 3** Anlegen von Blühbeeten im Straßenraum
- 7** Keine Umgehung durch die westlichen Gärten

Büchenau „Alter Ortskern“
Integriertes Stadtentwicklungskonzept – 2. Bürger*innentreff am 18.05.2019
Ergebnisse aus dem Stadtteilspaziergang am 6. April 2019

Wir im Quartier
Tag der Städtebauförderung 2019
Städtebauförderung
Städtebauförderung

Verkehr

- 9** Beleuchteter Fuß- und Radweg nach Untergrombach – Sicherer Schulweg und Anbindung an den ÖPNV
- 3** Erstellung eines Verkehrskonzeptes für den gesamten Stadtteil
- Einbau von Bodenschwellen in der Hubertusstraße
- 6** Verkehrskonzept für ganz Büchenau
- 6** 30km – Zone gestalten und überwachen
- Stadtbuskonzept für Büchenau erneuern
- 7** Anbindung an den S2 Endhaltepunkt in Spöck
- 4** Aufwertung der Bushaltstellen
- 5** Verkehrsfluss in Au in den Buchen verbessern
- 3** Baumpflanzungen und Stellplatzstrukturierung in Au in den Buchen und Hubertusstraße
- 2** Gestalterische Aufwertung der Ortseingänge
- 3** Beleuchtung des Eselsweges
- Weitere Querungshilfen in Au in den Buchen, Sicherer Schulweg
- 3** Umgehungsstraße entlang der Autobahn



Folgende Bewertungen wurden abgegeben:

- 11 Bewertungspunkte:** Kindergartenneubau auf der Schulwiese, Ausweitung der Gruppenangebote (Tiger bis ganztags)
- 10 Bewertungspunkte:** Attraktivierung des Bolzplatzes an der Mehrzweckhalle zum Jugendfreizeitpark
- 9 Bewertungspunkte:** Beleuchteter Fuß- und Radweg nach Untergrombach
Verkehrskonzept für ganz Büchenau

| | |
|----------------------------|---|
| 7 Bewertungspunkte: | Gestaltung des Ortszentrums mit einem Platz (mit Brunnen) Anbindung an den S2 Endhaltepunkt in Spöck Renaturierung des südlichen Baggerseeufers Keine Umgehung durch die westlichen Gärten |
| 6 Bewertungspunkte: | 30 km/h Zone gestalten und Überwachen |
| 5 Bewertungspunkte: | Altes Feuerwehrgebäude für öffentliche Vereinsnutzung weiterentwickeln – Begegnungsstätte schaffen – Bürgerhaus im Ortskern Verkehrsfluss in Au in den Buchen verbessern |
| 4 Bewertungspunkte: | Erweiterung des Angebotes am Vogelpark zum öffentlichen Café / Treff Aufwertung der Bushaltestellen |
| 3 Bewertungspunkte: | Erweiterung der Grundschule durch Nutzung des alten Schulgebäudes Baumpflanzungen und Stellplatzstrukturierung in Au in den Buchen und in der Hubertusstraße Beleuchtung des Eselweges Umgehungsstraße entlang der Autobahn Anlegen von Blühbeeten im Straßenraum |
| 2 Bewertungspunkte: | Bürger*innen zu mehr Initiative bewegen Gestalterische Aufwertung der Ortseingänge Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken nicht der Nachbarabsprache überlassen Baumpflanzungen im Straßenraum |
| 1 Bewertungspunkt: | Schaffung eines Badestrandes am südlichen Baggerseeufer Generationenübergreifend leben Sichere und geschützte Spielplätze wohnortnah anbieten |

Teil II: „Was ist gut in Büchenau“ und „Was muss in Büchenau verbessert werden“?



In zwei Arbeitsgruppen erhielten die Teilnehmer*innen die Aufgabe je drei Aussagen zu dem Thema, „was ist gut in Büchenau“ und zu „was muss in Büchenau verbessert werden“ auf Moderationskarten aufzuschreiben.

Im ersten Schritt wurden das Positive ausgewertet:



In der Arbeitsgruppe wurde besonders auf die hervorragende Nachbarschaft und besonders auf das soziale Miteinander im direkten Umfeld, aber auch in den

Zentralen Thema der Arbeitsgruppe waren die besonderen Naherholungsmöglichkeiten rund um Büchenau. Der Baggersee als erlebbares Biotop, zum Schwimmen und zum Spaziergehen

Büchenauer Vereinen abgehoben. Aus-sagen wie:

- Vereine sind sehr aktiv
- Zusammenhalt unter den Nachbarn
- Tolles soziales Umfeld
- Gute Gemeinschaft
- Keine Streitigkeiten

Weisen auf den guten Zusammenhalt im Stadtteil Büchenau hin.

Aber nicht nur das Kümmern um die An-deren, auch das Kümmern um das ei-gene gebaute Umfeld wird als positiv empfunden. Dass es noch eine Grund-schule am Ort gibt, dass der Kindergar-ten bedarfsgerecht erweitert werden kann und, dass die Struktur der Bauge-biete passt werden ebenfalls positiv ins Feld geführt.

Besonderer Wert wird auch auf die Nah-erholung im Gewinn alter Allmend ge-legt.

Die Lage von Büchenau mit der guten Anbindung über die L558 nach Bruchsal und Karlsruhe unterstützt das Wohnen in ländlicher Struktur.

Eine Stimme aus der Arbeitsgruppe fasste es passend zusammen:
„Ich will hier nicht weg!“

rund um den See. Der kurze Weg in die Natur!

Aber auch der Zusammenhalt im Ort und das attraktive und reichhaltige Vereinsangebot und Vereinsleben werden als Wohlfühlfaktor angeführt.

Die ruhige, ländliche Lage mit ihren Angeboten an Grundschule, Feuerwehr und DRK tragen zum Wohlfühlen bei.

Büchenaus gute Anbindung an das Verkehrsnetz nach Karlsruhe und Bruchsal sowie das anstehende schnelle Internet werden durchweg begrüßt.

Das Büchenau wieder viele Kinder hat wird als positiv, aber auch als anzugehende Aufgabe empfunden.



Nach der Vorstellung der positiven Seiten von Büchenau wurden die von den Teilneh-mer*innen erstellten Verbesserungswünsche zusammengetragen.



Zur Verbesserung stehen Fragen des fließenden, des ruhenden Verkehrs und des Nahverkehrs an erster Stelle.

Die gesamte Lage der Straße Au in den Buchen erfordert eine Handlung. Der Verkehrsfluss soll nicht beeinträchtigt werden. Gleichzeitig muss aber das Problem der Lärmbelästigung, der Quersungsmöglichkeiten und des ruhenden Verkehrs geregelt werden. Die Sicherheit der Fußgänger soll durch eine bessere Beleuchtung der Fußwege verbessert werden.

Ein Ortsmittelpunkt wird vermisst. Dieser sollte einen Platz mit Verweilmöglichkeiten im Freien, wie auch in einer Versammlungsstätte aufweisen.

Für die Wohnentwicklung werden auch künftig neue Bauplätze, gerade für die Existenzgründung gewünscht. Wohnformen für junge Familien bis hin zu generationenübergreifendem Wohnen sollen unterstützt werden.

Die Versorgung mit ausreichenden und attraktiven Kindergartenplätzen (0 bis 6 Jahre) wie auch die Sicherung der Grundschule am Ort werden gewünscht.

Die Grundversorgung soll langfristig sichergestellt werden. Eine Ausweitung differenzierter Gastronomieangebote wird gewünscht.

Der Baggersee soll zu keinem öffentlichen Badesees weiterentwickelt werden. Hier steht die Sicherung der Naherholung für Büchenau im Vordergrund.

Neben den Verkehrsproblemen in Au in den Buchen wird besonders auch auf die Hubertusstraße hingewiesen. Auch hier sollen Verbesserungen für den Verkehrsfluss erreicht werden.

Das ÖPNV Angebot wird als unzureichend empfunden. Dies hinsichtlich der Fahrmöglichkeiten aber auch der Anbindungen gerade auch in Richtung Karlsruhe.

Neben den fehlenden Begegnungsmöglichkeiten im Ortszentrum wird besonders auf den Bedarf für Kinder und Jugendliche hingewiesen. Hier bedarf es zusätzlicher, möglichst zentrumsferner Angebote.

Das Angebot zur Kinderbetreuung soll den heutigen Bedürfnissen hinsichtlich Anzahl aber auch hinsichtlich der Angebotsvielfalt ausgeweitet werden.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll langfristig abgesichert werden. Zusätzliche Angebote wie Apotheke werden gewünscht.



Teil III:

Festlegung von Zielen die Büchenau in den kommenden 20 Jahren erreichen möchte!

In der jetzigen Arbeitsrunde wurden die Teilnehmer*innen in ihren Arbeitsgruppen aufgefordert drei Ziele für Büchenau zu benennen. Die Ziele sollten dann in den Arbeitsgruppen vorgestellt und den Bereichen „Was kann Büchenau selbst erreichen“ und „Wo benötigt Büchenau personelle und wirtschaftliche Unterstützung“ zugeordnet werden.



In den beiden Arbeitsgruppen wurden folgende Zielvorschläge eingebracht:

Was schafft Büchenau alleine!

Vielfältiges Vereinsleben muss erhalten bleiben (Straßenfeste im Sommer, Integration von Neubürgern)
 Erhalt und Förderung des Vereinslebens

Umweltverbesserungen / Artenschutz

Wo benötigt Büchenau personelle und/oder wirtschaftliche Unterstützung?

Attraktives Ortszentrum
 Ortsmittelpunkt für ältere Menschen

Verkehrsberuhigung (2) / Lärmreduktion
 Verkehr muss so gelenkt werden, dass möglichst wenig Bürger belastet sind
 Verkehrslenkung (Individualverkehr und Verbesserung ÖPNV)
 Busanbindung nach Spöck
 Anbindung Bus / Straßenbahn Staffort-Büchenau-Spöck
 Erhöhung der Lebensqualität (Lärmbelastung, Nahversorgung, Verkehrsanbindung)

Was schafft Büchenau alleine!

Jugend- / Vereinsleben Angebote / Veranstaltungen

Wo benötigt Büchenau personelle und/oder wirtschaftliche Unterstützung?

Dorfmittelpunkt schaffen
 Ortsmittelpunkt
 Dorfplatz
 Ortskern / Treffpunkt
 Feuerwehr verlegen – Ortsmitte gestalten

Verkehrskonzept (3)
 Verkehrsbelastung reduzieren
 Konzept für ganz Büchenau
 Hubertusstraße mit Geschwindigkeitsanzeige und virtuellen Bodenschwellen
 Au in den Buchen Verkehrsregelung

Kindergartenplätze
 Kindertagensituation verbessern
 Kindergarten und Schule, Angebote ausbauen und verbessern
 Kindertagenerweiterung
 Gutes Angebot im Kindergarten

| | |
|---|--|
| Ausreichende Kinderbetreuung Kindergarten + Schule Kindergarten und Schule am Ort erhalten | Nachhaltiger Kindergartenausbau und besseres Angebot Jugendzentrum mit Bolzplatz an der MZH (ehemalige Kegelbahn) Bolzplatz mit Street-soccer-Anlage, Pumptrack für BMX, Inliner und Bike |
| Einkaufsmöglichkeiten | |
| Wohnungsbau fortführen Bebauung (Bauplatz, bzw. Sanierung) Verbesserung des altengerechten Wohnens (generationenübergreifend) | Schaffung von Wohnraum für junge Familien |
| | Neues, modernes Feuerwehrhaus |
| | Großräumige Vollsperrung des Südufers. Badezonen beibehalten und kontrollieren |
| | Einkaufsmöglichkeiten Infrastruktur Versorgung verbessern (Apotheke) Einkaufsmöglichkeiten, Post |

Teil IV

Formulierung der Ziele und Festlegung der Orte



Im Plenum wurden anhand der Zielvorschlägen die Ziele für Büchenau zusammengefasst und versucht die Orte zur Realisierung festzulegen. Über die Reihenfolge der Ziele wurde nicht diskutiert.

**Ziel 1:
Ganzheitliches Verkehrskonzept für Büchenau**

**Ziel 2:
Sicherstellung von Kindergarten- und Grundschulplätzen (ü 3 und u 3)**



**Ziel 3:
Schaffung eines Ortszentrums**

**Ziel 4:
Schaffung eines Bürgerhauses**

**Ziel 5:
Optimierung des ÖPNV-Angebotes**

**Ziel 6:
Angebote für Jugendliche**

**Ziel 7:
Sicherung der Nahversorgung**

**Ziel 8:
Wohnungsbau im Bestand unterstützen**

Teil V: Wie kann eine Sanierungsmaßnahme bei der Erreichung der Ziele helfen?

Ziel 1:

Die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes für ganz Büchenau ist eine politische Aufgabe, die außerhalb einer Sanierungsmaßnahme erstellt werden muss. Ergeben sich einzelne punktuelle Maßnahmen im Sanierungsgebiet, so können diese mit Förderungen realisiert werden. Vorab ist jedoch zu klären, ob die Umsetzung einzelner Maßnahmen im Rahmen des Landesverkehrsfinanzierungsgesetzes bereits durch ein Fachförderprogramm gefördert werden können.

Ziel 2:

Für Krippenplätze gibt es eine Fachförderung, sodass die Sanierung hier nicht zusätzlich fördern darf. Für Kindergartenplätze, die neu (zusätzlich) entstehen gibt es ein Bundesprogramm zur „Kinderbetreuungsfinanzierung“. Die Sanierung darf daher nur die Erneuerung bestehender Kindergartenplätze fördern.

Ziel 3:

Die Schaffung eines Ortszentrums mit einem gestalteten Platz darf die Sanierung mit Förderung umsetzen. Hierbei sind nicht nur die Baumaßnahmen, sondern auch mögliche und nötige Grunderwerbe förderfähig.

Ziel 4:

Ein Bürgerhaus ist nach dem Förderrecht eine kommunale Gemeinbedarfseinrichtung und kann im Rahmen einer Umnutzung eines Bestandsgebäudes zur Einrichtung gefördert werden. Zu den förderfähigen Bereichen zählt hierbei auch ein nötiger Erwerb des Objektes.

Ziel 5:

Maßnahmen im Bereich des Nahverkehrs unterliegen dem Landesverkehrsfinanzierungsgesetz und können nicht mit Sanierungsmitteln unterstützt werden!

Ziel 6:

Die Neuordnung eines Spiel- und Bolzplatzes für die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen ist im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme förderfähig. Ebenso die Umnutzung eines Bestandsgebäudes zu einer Gemeinbedarfseinrichtung, die dann von Jugendlichen genutzt wird, ist wie bei Ziel 4 beschrieben, förderfähig.

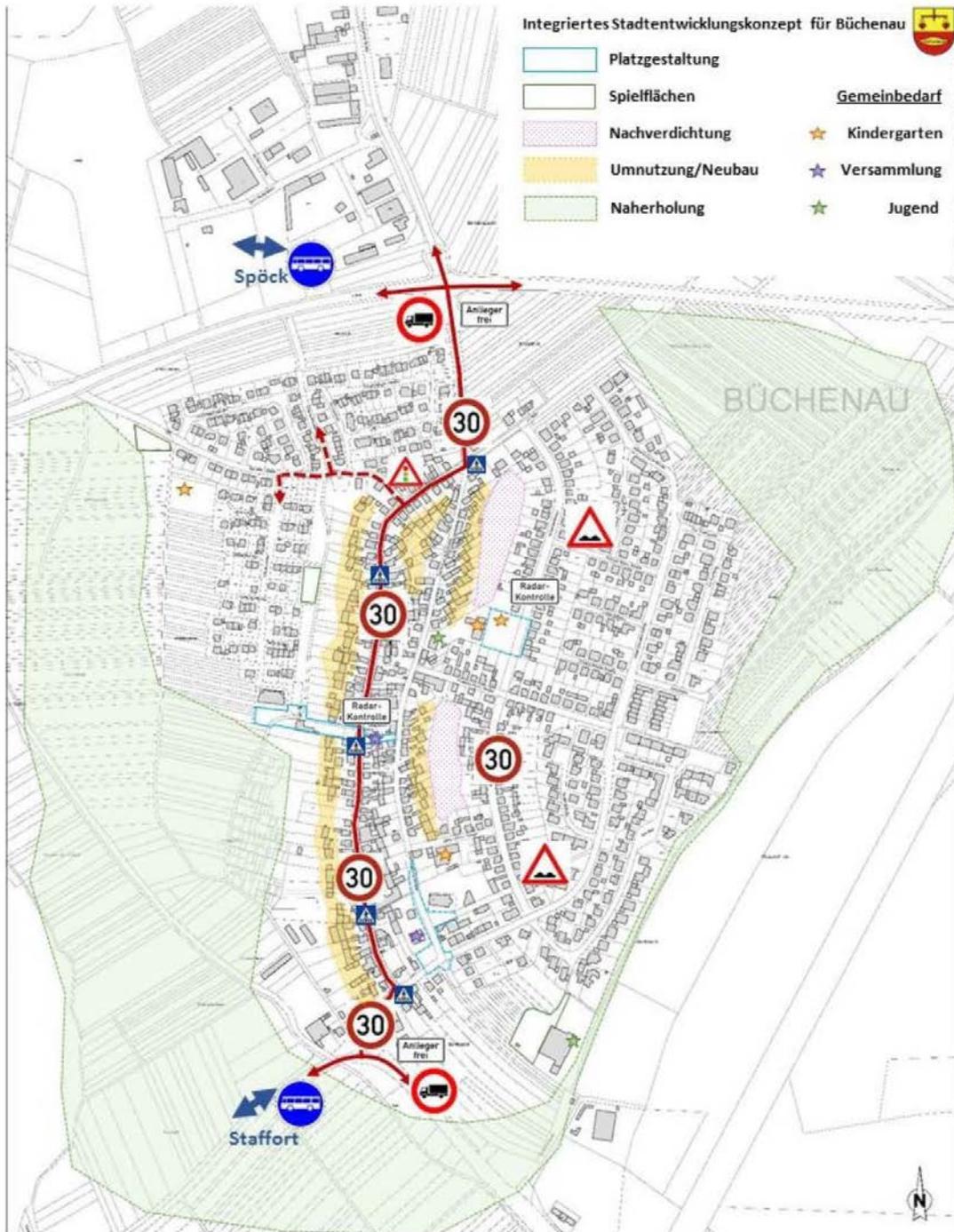
Ziel 7:

Die Sicherung der Nahversorgung kann nicht mit Sanierungsmitteln erfolgen. Sollten einzelne Angebote in einem öffentlichen Bürgerhaus im Rahmen eines gesamten Nutzungskonzeptes erfolgen, so ist die Bereitstellung der Räumlichkeiten hier kommunale Aufgabe. Das Gebäude wäre somit förderfähig.

Ziel 8:

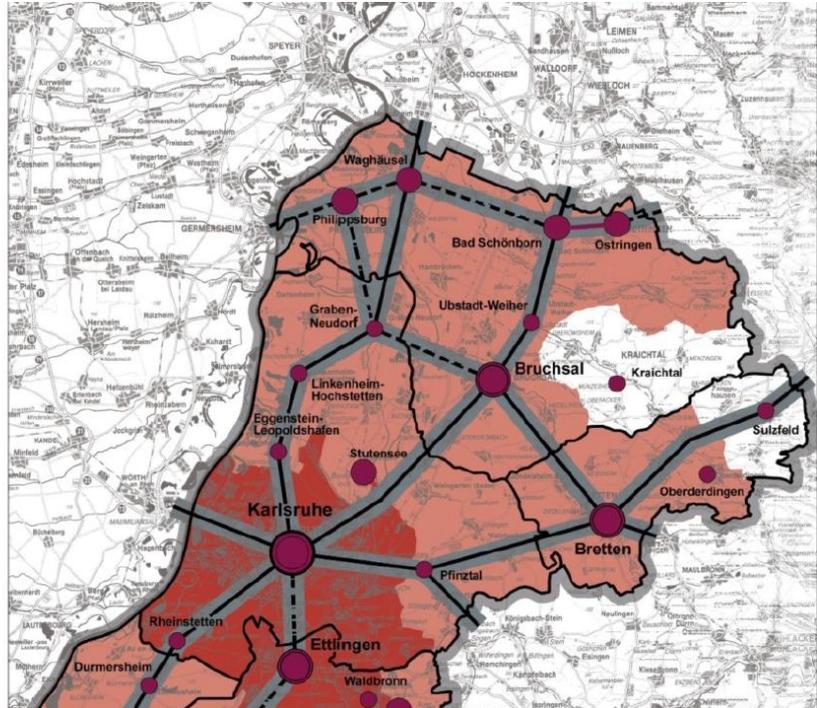
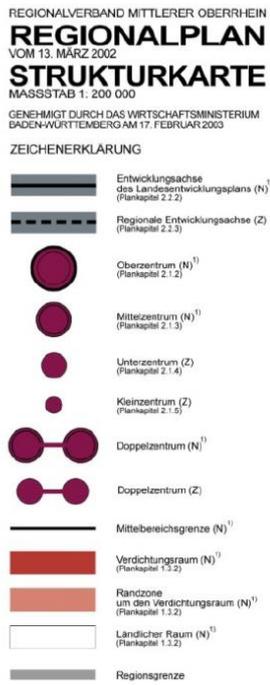
Die Erneuerung des Wohnungsbestandes mit untergeordneten Wohnraumerweiterungen ist ursächliches Ziel der Sanierung. Hier können Förderungen für Privatmaßnahmen erfolgen. Auch die Bereitstellung innerörtlicher Bauplätze im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen führt zur Unterstützung der privaten Bauherren.



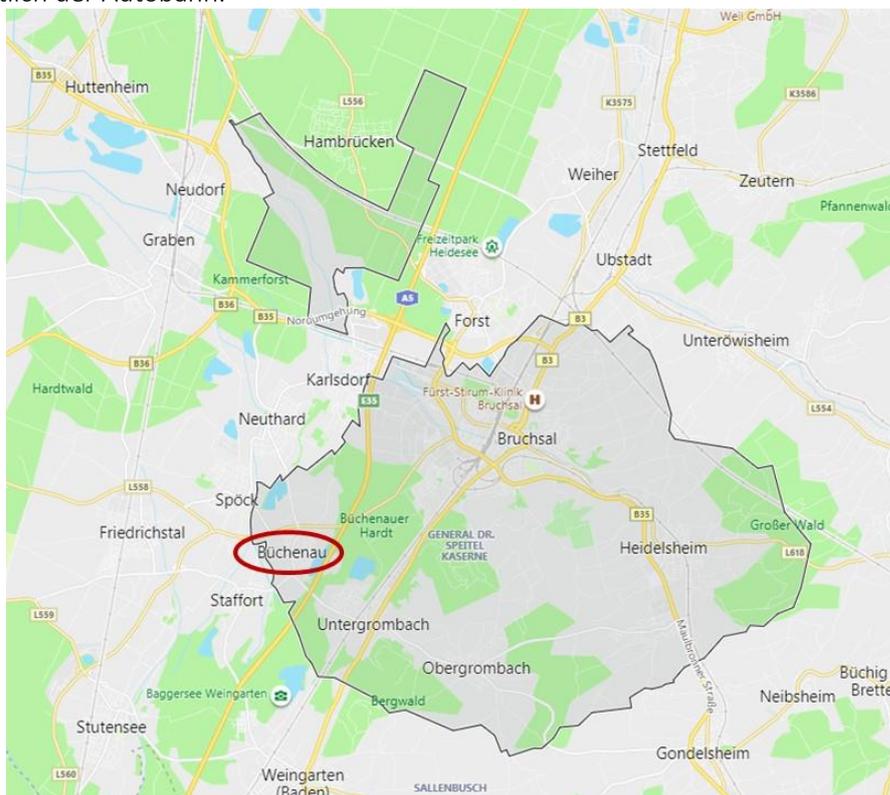


3. Planungsrahmen
 3.1 Lage, regionale und überregionale Anbindung

Die Stadt Bruchsal mit rund 45.000 Einwohner liegt im Landkreis Karlsruhe im Nordwesten Baden-Württembergs, in der Planungsregion Mittlerer Oberrhein.



Bruchsal liegt an der Entwicklungsachse Karlsruhe – Bruchsal – Heidelberg – Mannheim. Bruchsal liegt als Mittelzentrum im nördlichen Bereich des Landkreises Karlsruhe und ist ca. 30 km von Karlsruhe, 40km von Heidelberg und 50 km von Mannheim entfernt. Westlich des Siedlungsgebietes verläuft die Bundesautobahn A5. Einzig der Stadtteil Büchenau liegt westlich der Autobahn.



Bruchsal wird verkehrlich durch die Bundesstraße B3 (in Nord-Süd-Richtung) und B35 (in Ost-West-Richtung) durchschnitten.

Die Kernstadt liegt an den Bahnlinien Karlsruhe - Bruchsal - Stuttgart, Karlsruhe - Bruchsal - Heidelberg - Mannheim und Mannheim -Speyer - Bruchsal - Mühlacker - Stuttgart. Zudem ist Bruchsal durch die S-Bahnlinien S31 und S32 als Knotenpunkt zwischen dem Kraichgau, der Metropolregion Rhein-Neckar und der Technologieregion Karlsruhe stark frequentiert.

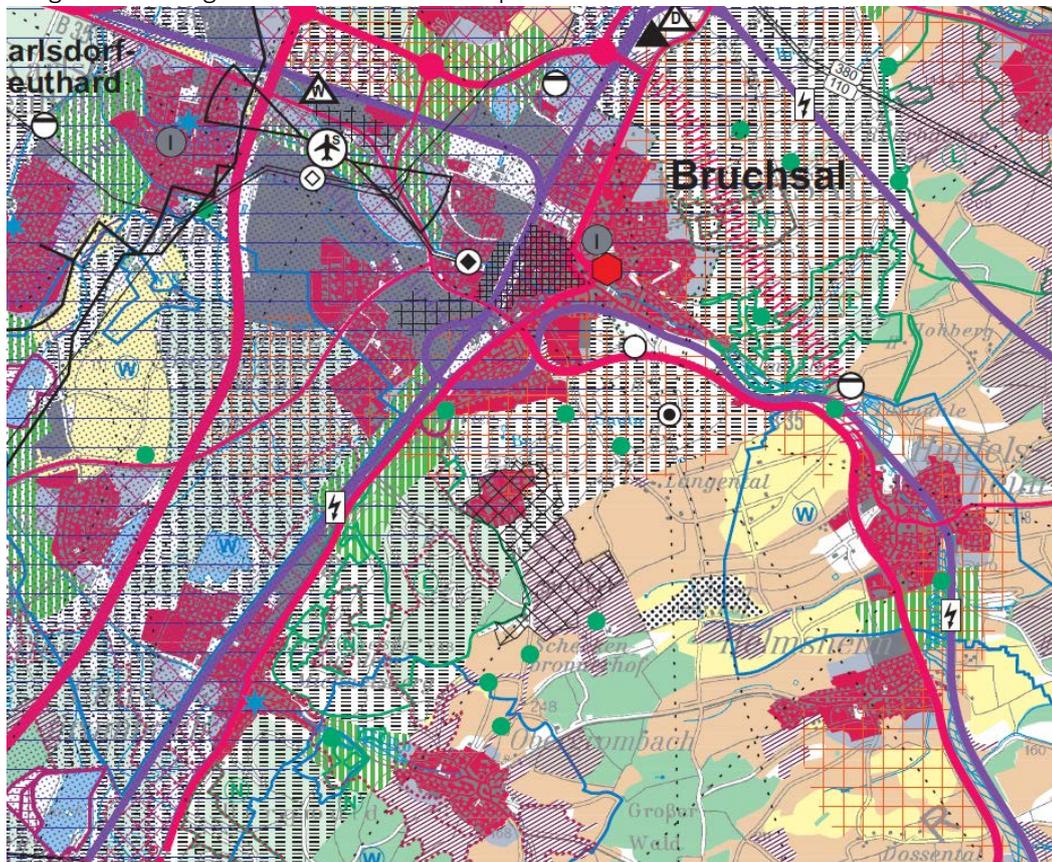
3.2 Zentralörtliche Bedeutung

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein ordnet Bruchsal zur Randzone des Verdichtungsraumes Karlsruhe zu. Die regionalplanerischen Ziele für Bruchsal sind die Deckung des Grundbedarfs, ihrer Nahbereiche und die Deckung des gehobenen Bedarfs der ihnen zugeordneten Mittelbereiche. Diese sollen gesichert und weiter ausgebaut werden.

3.3 Regionale Siedlungsentwicklung Wohnen

Die Entwicklung in den Siedlungsbereichen soll vorausschauend und unter Berücksichtigung der regionalen und überregionalen Funktionen und der natürlichen Gegebenheiten geplant werden. Für die Wohnbauflächen gilt vorrangig die Stärkung der Innenentwicklung. Das Ziel ist dabei, innerörtliche Flächenpotentiale wie z.B. Baulücken, Brach-, Konversionsflächen oder im Besonderen Nachverdichtungsmöglichkeiten der Außenentwicklung aus Gründen der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen vorzuziehen.

Die Deckung des Bedarfs an Wohnungsbau darf die Kommune einerseits gemäß der Bevölkerungsentwicklung zu Gunsten der Wohnqualität vornehmen.



Daher besteht die regionalplanerische Aufgabe zusätzliche Wohnbauflächen zur Deckung der, über den Eigenbedarf hinaus gehenden und aus Wanderungsgewinnen resultierenden Bedarf, nachzuweisen.

Entsprechend dem aktuellen Flächennutzungsplan 2025 hat Bruchsal einen zusätzlichen Gesamtbedarf von 107 ha Wohnbauflächen. Dabei ergibt sich ein Bedarf des Bevölkerungszuwachses von 34 ha, aus Ersatzbedarf von 11 ha und durch die rückläufige Belegungsichte von 62 ha.

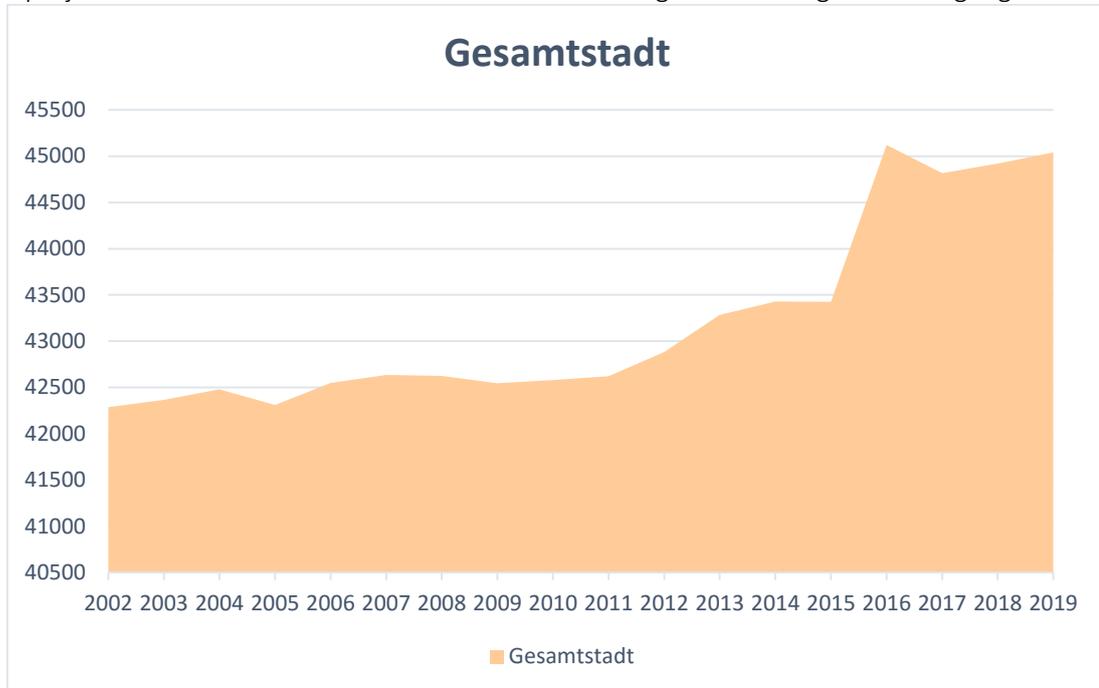
3.4. Regionale Siedlungsentwicklung Gewerbe

Die Ausweisung von Schwerpunktbereichen wie Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungseinrichtungen dienen der Sicherstellung geeigneter Standorte für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. Zusätzliche Bauflächen sollen [...] nur im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen vorgesehen und dort ausgewiesen werden, wo unter Berücksichtigung infrastruktureller Gegebenheiten und unter Beachtung ökologischer Belange günstige Ansiedlungsbedingungen vorhanden sind. Größere Flächen sollen als interkommunale Schwerpunktbereiche entwickelt werden.

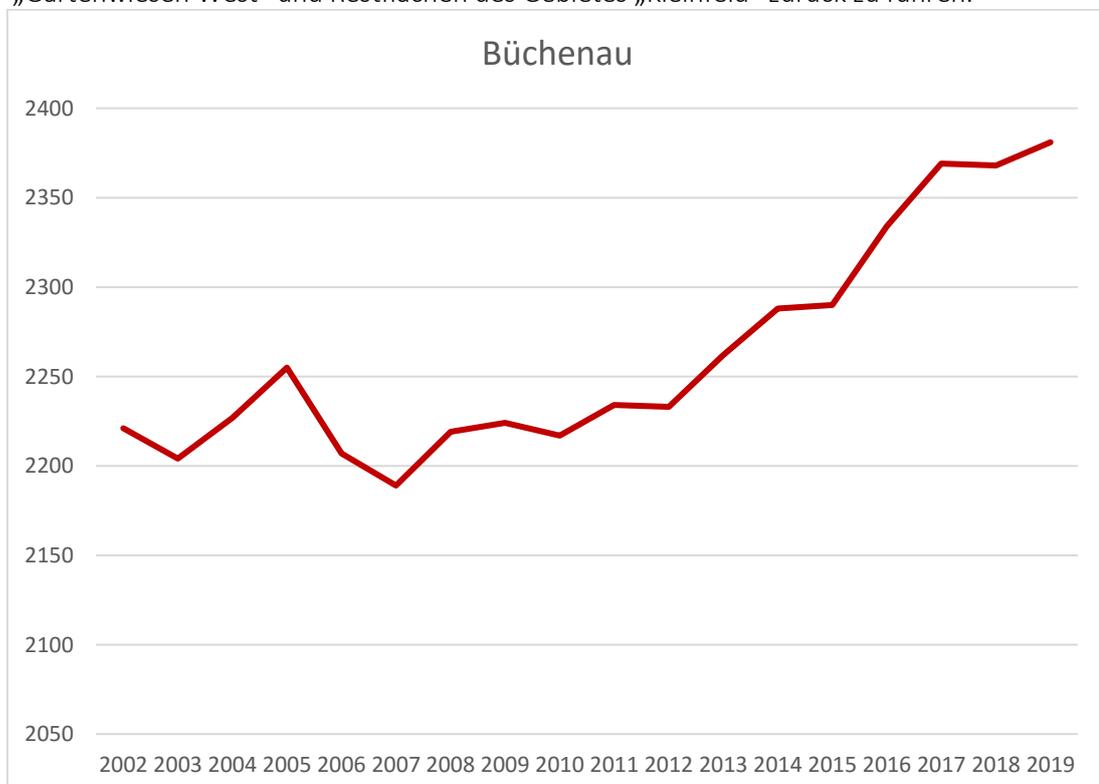
In Bruchsal sind für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung faktisch nur landwirtschaftliche Flächen, die an die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete angrenzen, verfügbar. Hochwertige ökologische Flächen, wie auch festgesetzte regionale Grünzüge schränken eine Entwicklung in Bruchsal jedoch stark ein.

3.5 Bevölkerungsentwicklung

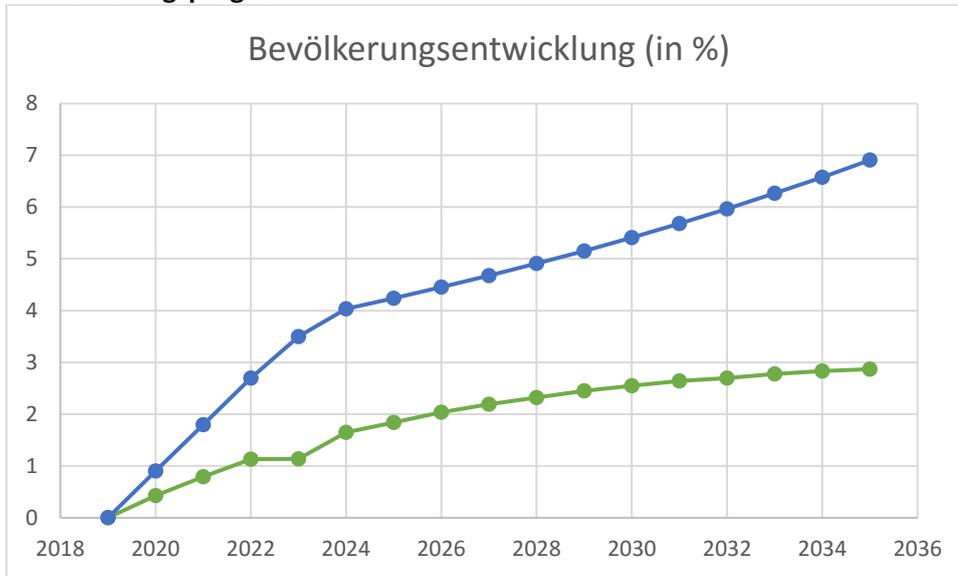
Die Bevölkerungszahlen von Bruchsal sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Seit 2015 ist der Anstieg der Bevölkerung auf die Fertigstellung verschiedenen Innenentwicklungsprojekte zurückzuführen. Die Statistik ist um den Zuzug für Flüchtlingsunterbringung bereinigt.



Im Stadtteil Büchenau ist der Bevölkerungszuwachs auf Zuzüge durch die Neubaugebiete „Gärtenwiesen West“ und Restflächen des Gebietes „Kleinfeld“ zurück zu führen.

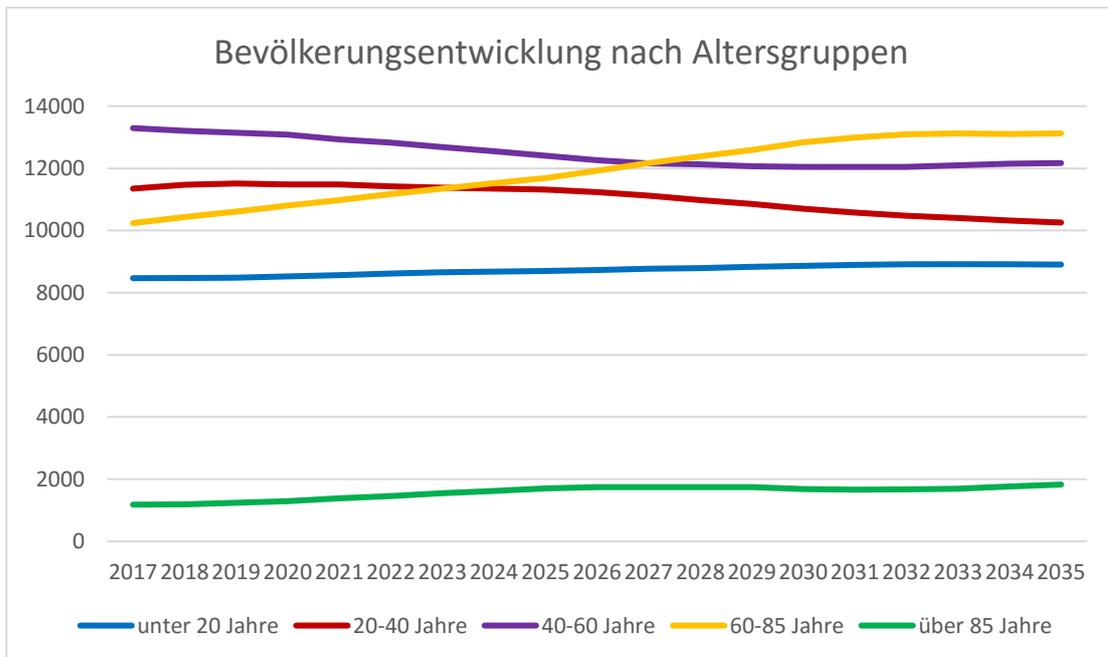


Bevölkerungsprognose



Die grünen Prognosedaten beziehen sich auf das Statistische Landesamt Baden-Württemberg. Der Trend zum Bevölkerungszuwachs wird sich weiter fortsetzen. Bei dieser moderaten Steigerung von 44.986 Einwohner Ende 2019 auf 46.275 Einwohner Ende 2035 finden allerdings keine größeren Bauprojekte ihren Einzug. Die Entwicklung in der Bahnstadt ist hierbei allerdings nicht berücksichtigt. Die Stadtverwaltung hat bereits im Prozess „Bruchsal wächst“ mit einer höheren Prognose, die der realen Entwicklung sogar nicht gerecht werden konnte, gearbeitet. Diese Entwicklung ist in blau dargestellt. Hierbei steigt die Bevölkerung bis 2035 auf 48.095 Einwohner.

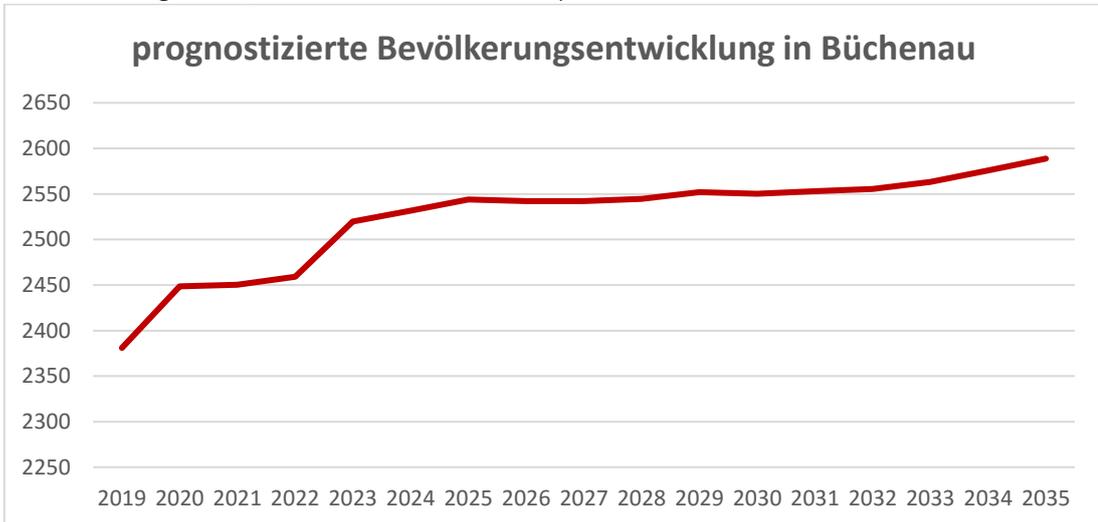
3.6. Demographische Entwicklung



Durch die Aufspaltung nach Altersgruppen und Jahren werden deutliche Verschiebungen in der Altersstruktur erkennbar. Die unter 20-jährigen werden konstant leicht steigen. Die Gruppen der 20 bis 40-jährigen, wie auch die 40 bis 60-jährigen wird kontinuierlich abnehmen. Die Gruppe zwischen 60 und 85 Jahre wird stark ansteigen und auf hohem Niveau stagnieren. Die über 85-jährigen werden auf gleichem Niveau verbleiben.

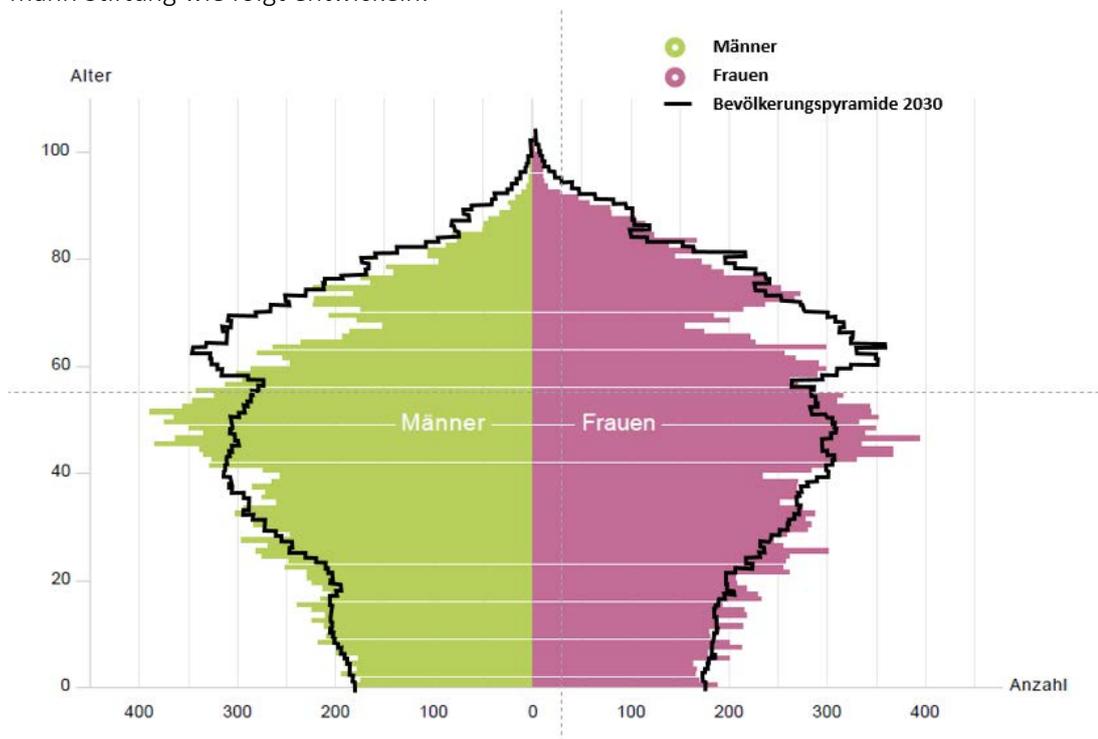
3.7. Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf Büchenau

In den vergangenen Jahren hat Büchenau nur einen sehr moderaten Bevölkerungszuwachs erlebt. Ab 2020 werden die Neubaugebiete „Im Grün“, „Grausenbutz“ und „Gärtenwiesen West“ für einen Bevölkerungszuwachs sorgen. Auch werden im Rahmen der angedachten Sanierungsmaßnahme brach liegende Gebäude wieder genutzt und rückwärtige Nebengebäude zu Wohnzwecken umgenutzt, sodass auch hier ein entsprechender Zuwachs erwartet wird.



Mit den drei genannten Baugebieten und der Forcierung der Innenentwicklung wird ein Zuwachs der Bevölkerung in den kommenden 15 Jahre auf rd. 2.600 Einwohner*innen im Stadtteil Büchenau erwartet.

Die Bevölkerungspyramide von Bruchsal wird sich laut des Demographie Berichtes der Bertelsmann Stiftung wie folgt entwickeln:



Bevölkerungspyramide 2012, Stadt Bruchsal, Quelle Demographie Bericht, Bertelsmann Stiftung, März 2015

3.8. Gewerbe

Das Mittelzentrum Bruchsal liegt im nördlichen Teil der Region Mittlerer Oberrhein zwischen den Oberzentren Karlsruhe und Mannheim, Heidelberg sowie in räumlicher Nähe zum Oberzentrum Heilbronn und ist Teil der TechnologieRegion Karlsruhe.

Die Stadt liegt am Übergang des Saalbachtals vom Kraichgau in die Rheinebene. Aufgrund dieser topographischen Situation haben sich die Gewerbegebiete im Zuge der städtischen Entwicklung im Bereich der Rheinebene konzentriert. Die gewerblich genutzten Bereiche liegen überwiegend zwischen der Bahnlinie entlang des Kraichgaurandes und der westlich davon gelegenen Autobahn.

Die gewerblich-industrielle Entwicklung mit Beginn der Industrialisierung und insbesondere auch nach dem zweiten Weltkrieg hat dazu geführt, dass ein hoher Flächenbedarf entstanden ist. In der Zeit nach dem Krieg hat sich eine Entwicklung zu unterschiedlichen Branchen und Sparten entwickelt, so dass heute eine sehr breitgefächerte Wirtschaftsstruktur mit unterschiedlichen Betriebsgrößen besteht.

Aufgrund der Lage und der sehr guten infrastrukturellen Ausstattung, insbesondere hinsichtlich der aus wirtschaftlicher Sicht besonders bedeutenden verkehrlichen Infrastruktur und der Nähe zu wissenschaftlichen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen bietet Bruchsal gute bis sehr gute Standortqualitäten.

Hinzu kommt, dass in Bruchsal und dem näheren Umfeld bereits national und international agierende Firmen und Konzerne angesiedelt sind. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen besteht in Bruchsal eine sehr hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen. Die bisher insgesamt sehr positive Situation im gewerblichen Bereich spiegelt sich in der Entwicklung der Arbeitsplätze und der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wieder. Im Zeitraum von 1999 bis 2016 hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Bruchsal von 20.355 Beschäftigte auf 24.485 Beschäftigte zugenommen. In Bruchsal selbst wohnten im Jahr 2016 17.550 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Dies verdeutlicht, dass Bruchsal eine sehr gute Arbeitsplatzausstattung aufweist und auch sehr viele Beschäftigte von anderen Gemeinden zum Arbeiten nach Bruchsal fahren.

Die hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen ergibt sich aus dem Flächenbedarf der bereits ansässigen Firmen und Betriebe, die aufgrund ihrer positiven wirtschaftlichen Entwicklung einen zusätzlichen Bedarf an Flächen haben und deshalb nach Erweiterungsmöglichkeiten suchen. Aufgrund der guten Standortbedingungen besteht aber auch eine sehr hohe Nachfrage von Firmen, die einen Standort in Bruchsal suchen.

Der hohen Nachfrage stehen aus heutiger Sicht aber nur noch begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber. Aufgrund naturräumlicher Faktoren, der vorhandenen Siedlungsstruktur und der aktuellen Infrastruktur sowie der Gemeindegrenzen kann der Bedarf an Gewerbeflächen nicht gedeckt werden. Derzeit gibt es nur noch eine größere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit in der Kernstadt Bruchsal.

Der Schwerpunkt der künftigen Entwicklung liegt damit weniger in der Neuausweisung von Gewerbeflächen, sondern überwiegend in der Weiterentwicklung, Umstrukturierung und Attraktivitätssteigerung der bestehenden Betriebe und Gewerbeflächen. Hierzu zählt auch der Bereich der Innenstadt, der durch Einzelhandelsbetriebe sowie ergänzenden Dienstleistungs-, Service- und Verwaltungseinrichtungen eine hohe Arbeitsplatzdichte aufweisen.

Ziel der räumlichen, flächigen und gewerblichen Bestandspflege ist eine Schwerpunktsetzung innerhalb der Gebiete hinsichtlich der Nutzung der Betriebe, wie der Art der Betriebe, Produktion, Handel und Dienstleistung (Tertiärer und Quartärer Sektor).

Als Steuerungsinstrumente der künftigen Entwicklung stehen der Stadt hierbei das Planungsrecht, Förderprogramme und die Liegenschaftspolitik zur Verfügung. Damit können die, für die einzelnen Teilbereiche festzulegenden Entwicklungsziele, Gebietsprofile initiiert, gefördert und umgesetzt werden.

Eine Option für die zukünftige gewerbliche Entwicklung ist die Zusammenarbeit von Bruchsal mit den umliegenden Gemeinden im Mittelbereich Bruchsal. Die Stadt ist Mitglied der Regionalen Wirtschaftsförderung Bruchsal. Durch die Regionale Wirtschaftsförderung wurde 2016 eine Gewerbeflächenstudie erstellt, deren Ergebnisse im Frühjahr 2017 vorgestellt wurden. Die Untersuchung hat ergeben, dass in Bruchsal auch in Zukunft eine hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken bestehen wird. Innerhalb der Regionalen Wirtschaftsförderung bestehen bei den Mitgliedsgemeinden jedoch noch Entwicklungsoptionen, die über den jeweiligen kommunalen Bedarf hinausgehen. Durch eine verstärkte Zusammenarbeit innerhalb der Mitgliedsgemeinden der Regionalen Wirtschaftsförderung könnte, die zu erwartende Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken, gedeckt werden.

4. Die Ziele des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes für Bruchsal (Stand 2017)

4.1. Mobilität



Die Stadt Bruchsal schafft Rahmenbedingungen, dass alle Ziele fußläufig erreichbar sind!

Die Stadt Bruchsal stärkt den Innenstadtring in seiner Verteilerfunktion für den Fahrverkehr!

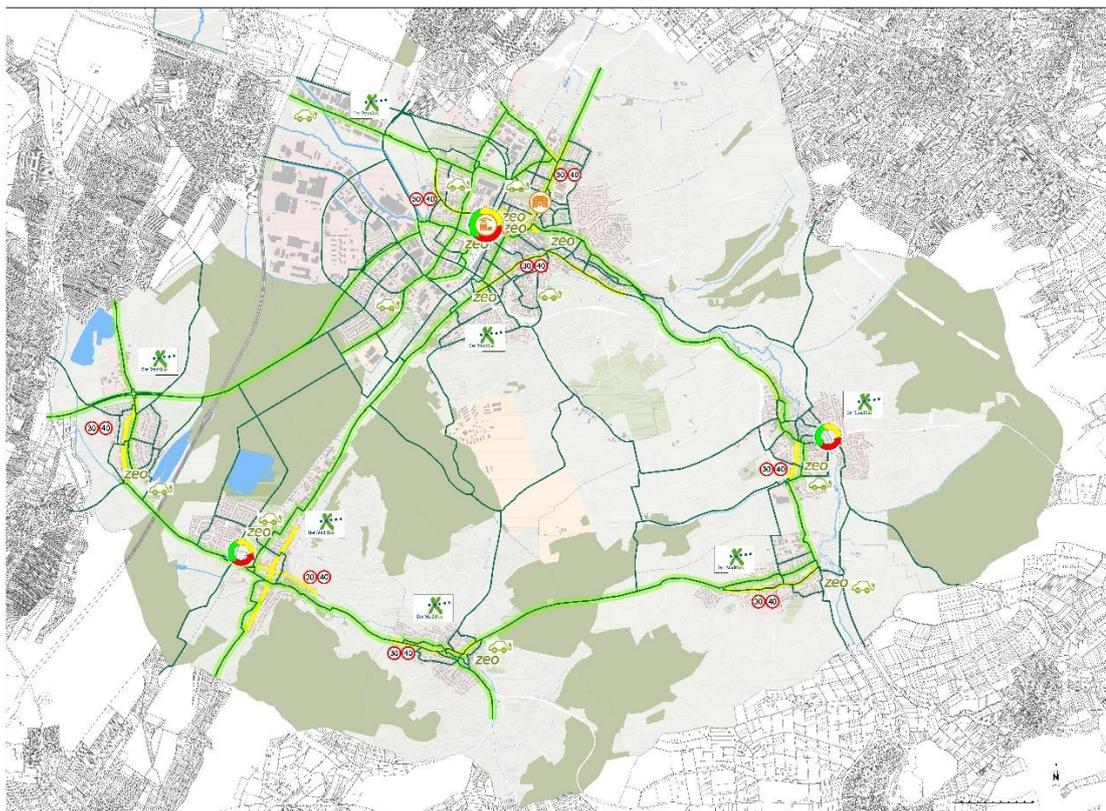
Die Stadt Bruchsal strebt eine innerörtliche Regelgeschwindigkeit von 30 km/h an!

Die Stadt Bruchsal fördert den Fahrradverkehr!

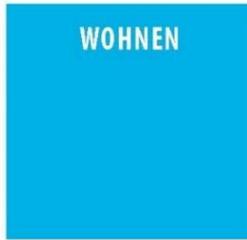
Die Stadt Bruchsal stärkt den öffentlichen Nahverkehr!

Die Stadt Bruchsal wird das Bahnhofsareal als Mobilitätsknoten ausbauen!

Die Stadt Bruchsal unterstützt E-Mobilitäts- und Carsharing-Projekte!



4.2. Wohnen

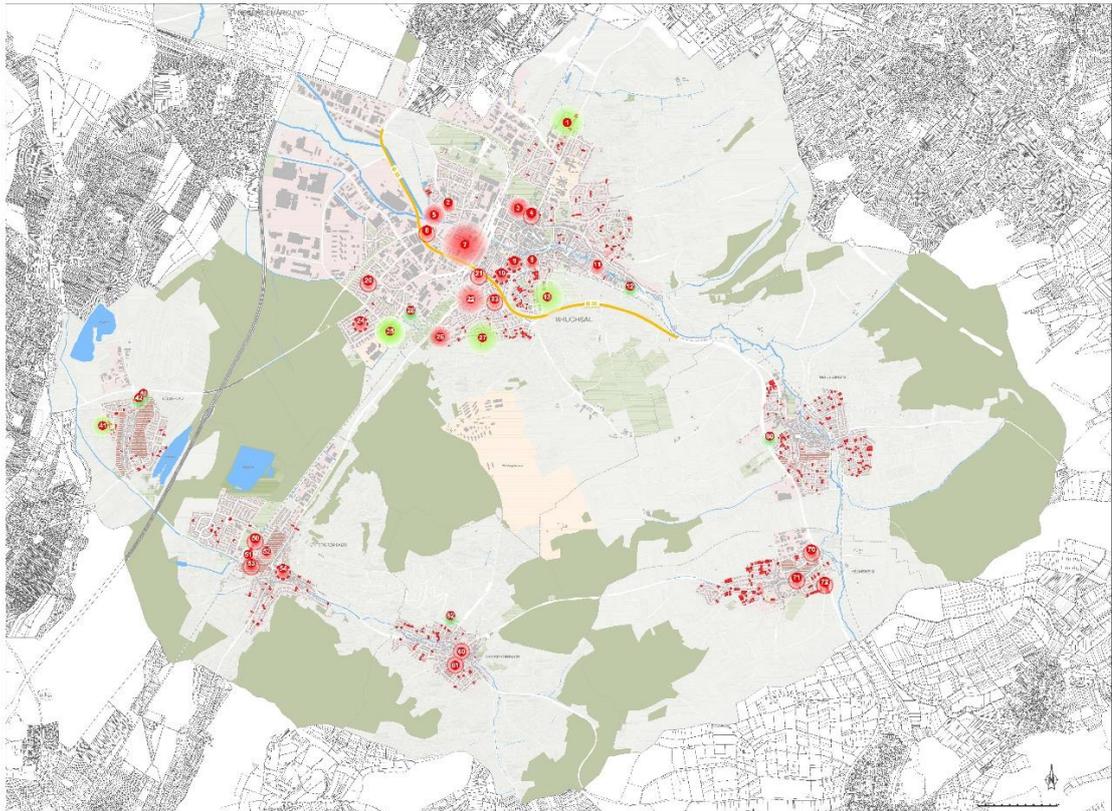


Die Stadt Bruchsal stärkt in der Kernstadt das „urbane Wohnen“!

Die Stadt Bruchsal stärkt in den Stadtteilen das „Wohnen auf dem Land“!

Die Stadt Bruchsal entwickelt für unterschiedliche Bedürfnisse neue Wohnprojekte im Innen- und Außenbereich!

Die Stadt Bruchsal entwickelt Rahmenpläne für die künftige Entwicklung in den Ortskernen der Stadtteile!



4.3. Versorgung

VERSORGUNG

Die Stadt entwickelt ihr Konzept „Stadt der kurzen Wege“ für ein attraktives und vielfältiges Versorgungsangebot, einer wohnortnahen Grund- und medizinischen Versorgung weiter!

Die Stadt Bruchsal sorgt für ausreichende Breitband-Angebote in der Innenstadt und in allen Ortsteilen!



4.5. Arbeit und Bildung



Die Stadt Bruchsal unterstützt die Sicherung bestehender Arbeitsplätze!

Die Stadt Bruchsal unterstützt den Ausbau weiterer hochwertiger und qualifizierter Arbeitsbereiche zur Schaffung neuer Arbeitsplätze!

Die Stadt Bruchsal stärkt die Entwicklungspotentiale der bestehenden Gewerbegebiete!

Die Stadt Bruchsal wird die Kooperationen zur Stärkung der Wirtschaftsregion mit den Nachbargemeinden ausbauen!

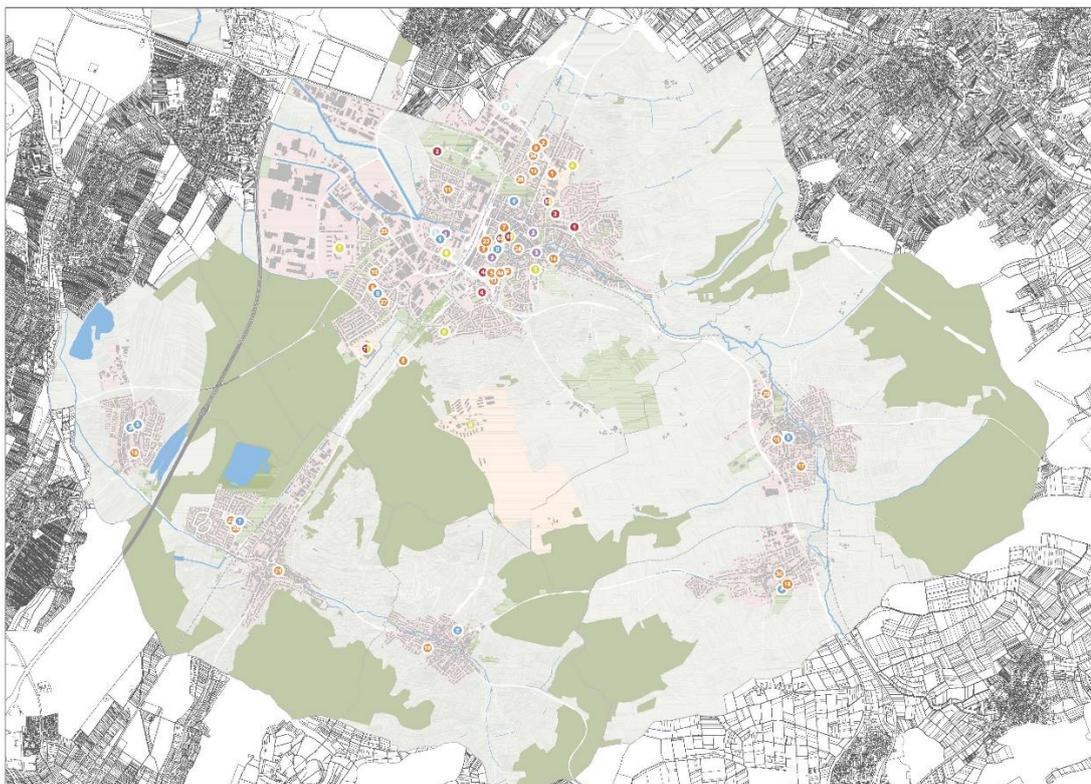
Die Stadt Bruchsal wird neue Gewerbegebietsangebote für kleinteilige, homogene und qualitative Strukturen schaffen!

Die Stadt Bruchsal wird die Bildungseinrichtungen stärken und die Schulen für weitere Quartiersfunktionen öffnen!

Die Stadt Bruchsal wird die Betreuungs- und Förderangebote stärken!

Die Stadt Bruchsal wird die Kinder- und Jugendarbeit stärken!

Die Stadt Bruchsal wird die Integration von zugewanderten Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen fördern!



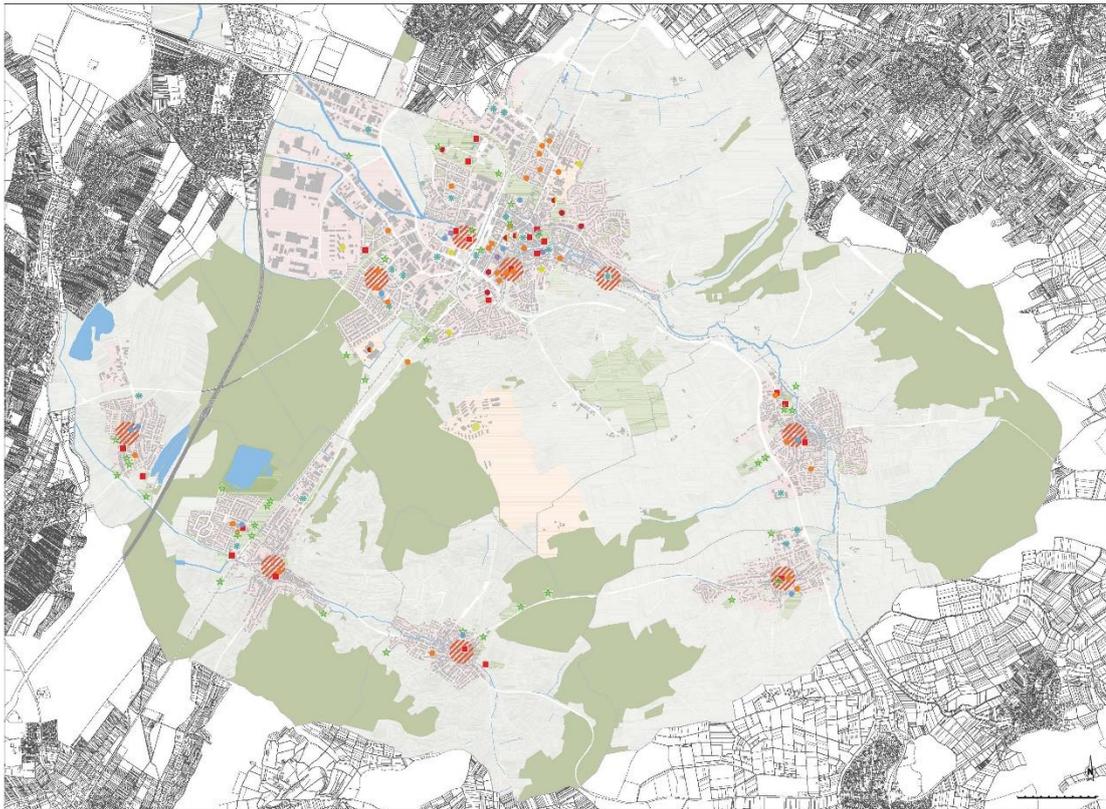
4.6. Miteinander Leben



Die Stadt Bruchsal schafft eine neue Bürgerbeteiligungskultur mit den Beteiligungsebenen Information, Anhören, Mitarbeiten und Mitwirken sowie mitentscheiden und mitbestimmen!

Die Stadt Bruchsal baut Stadtteilzentren in den Stadtteilen und Quartierszentren in der Kernstadt auf!

Die Stadt Bruchsal unterstützt die Bildung von Bürgervereinen in der Kernstadt und bindet diese in die politische Willensbildung mit ein!

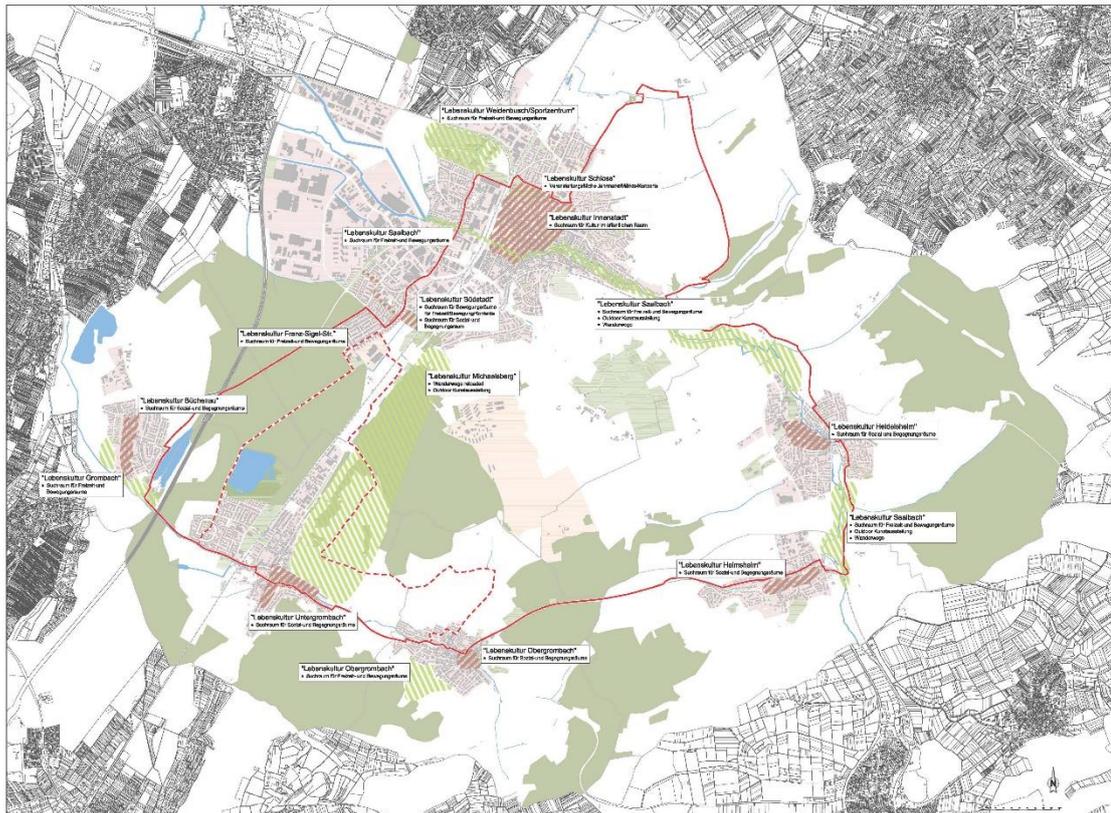


4.7. Kultur und Freizeit



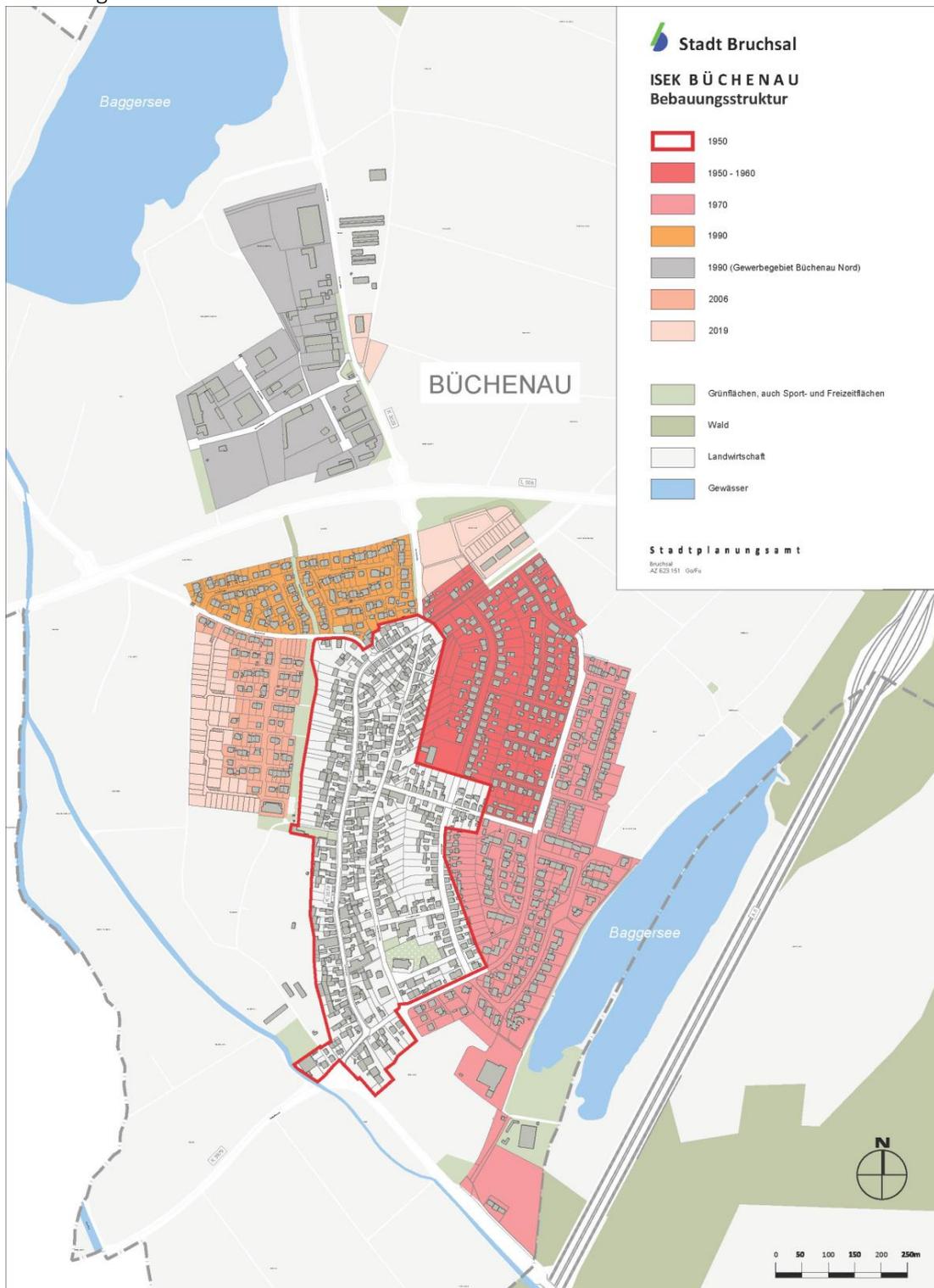
Die Stadt Bruchsal erweitert Angebote für Freizeitaktivitäten auf öffentlichen Freiflächen in der Stadt und in den Stadtteilen!

Die Stadt Bruchsal stärkt die Zusammenarbeit mit den Sport- und Kulturvereinen!



5. ISEK Büchenau Wohnen / Gewerbe / Städtebau

5.1. Bebauungsstruktur



Die historische Siedlungsentwicklung lässt sich anhand der Bebauungsstruktur von Büchenau nachvollziehen.

Büchenau wurde gegen 1000 n.Chr. als „Niederlassung auf einer Au mitten im Buchenwald“ gegründet und entwickelte sich bis ins 16. Jahrhundert zu einem langgezogenen Straßendorf beiderseits der Straße Au in den Buchen.

Mit dem Anwachsen der Bevölkerung wurde ein zweiter langgezogener Straßenzug mit der Gustav-Laforsch-Straße entlang der 1742 errichteten Dorfkirche besiedelt.

Erst in der Nachkriegszeit wurden Siedlungsflächen in den 1950/ 1960ern den Gewannen Gründ und Dorfäcker, in den 1970 in den Gewannen Spitzäcker und Hinter der Kirch entwickelt. In den 1990 entwickelte sich die Wohnbebauung im „Kleinfeld“ und die Gewerbefläche Büchenau-Nord.

Mit dem Wohngebiet Gärtenwiesen wurde 2006 begonnen. Die Entwicklung des zweiten Abschnittes wurde 2019, genauso wie die nördlich gelegenen Gebiete „Im Grün“ und „Grausenbutz“ rechtlich festgesetzt.

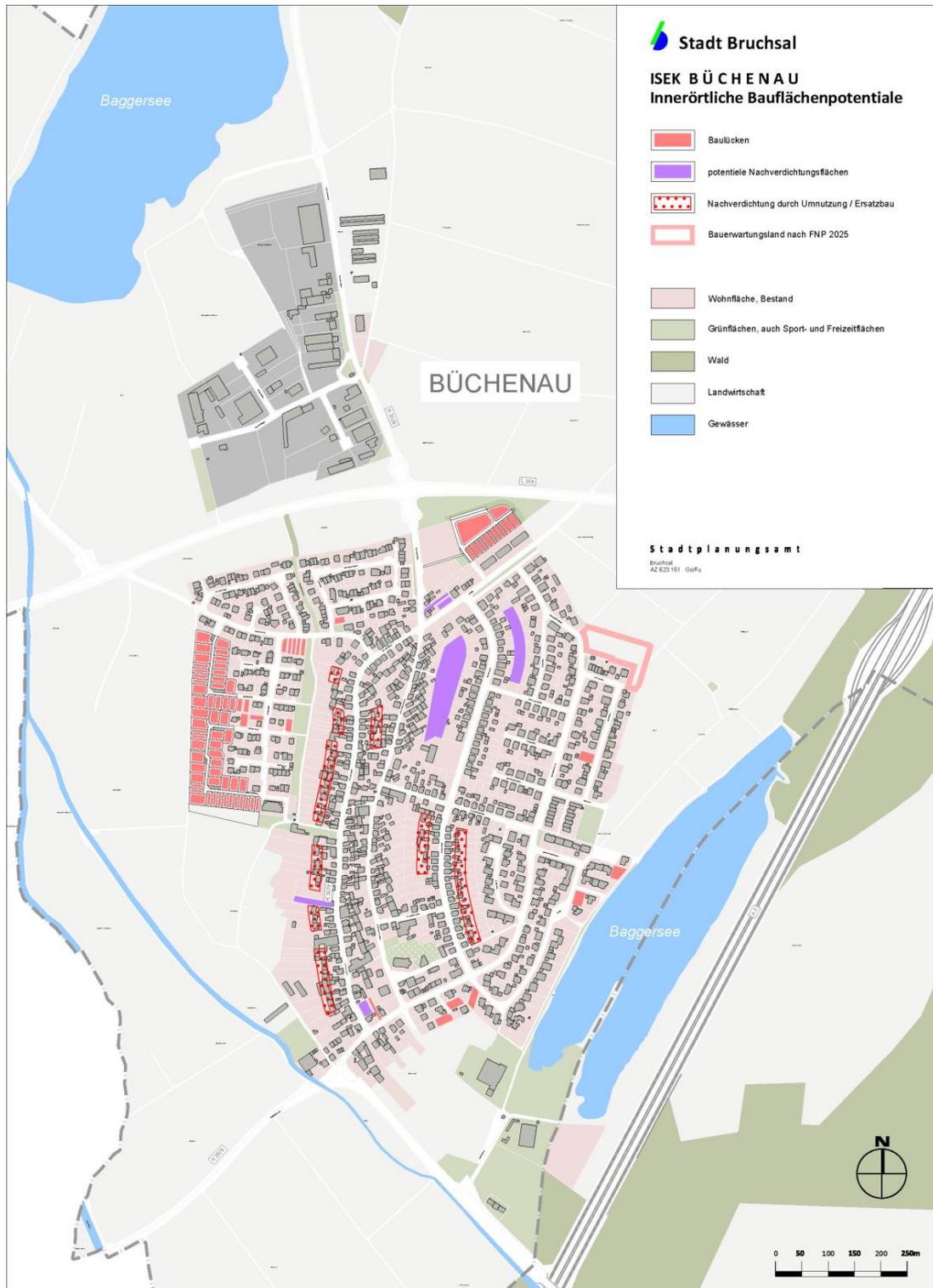
Büchenaus Ortsbild weist eine homogene Baustruktur mit einer ausgewogenen baulichen Mischung aus Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern in offener Bauweise mit großzügigen privaten Grünbereichen auf. Das vorherrschende Defizit ist der mangelhaft gestaltete öffentliche Raum, mit schmalen Gehwegbereichen, fehlenden Sitzplätzen unter Bäumen oder sonstigen schattenspendenden Möglichkeiten.

Gerade im Diskussionsprozess zum gesamtstädtischen Entwicklungskonzept wurde das Thema „Wohnen auf dem Land“ als bewusster Gegensatz zum „Urbanen Wohnen“ in der Kernstadt gesetzt. Ziel ist eine widerstandsfähige Ausgewogenheit zwischen Nachverdichtung auf privaten Grundstücken und Erhalt privater Grün- und Freiflächen.

Außerhalb des umrandeten Plangebietes bestehen aktuell keine städtebaulich-strukturellen Probleme, wobei diese Gebiete von Lärm betroffen sind. Hier ist der Straßenlärm der Bundesautobahn A5 und der Landesstraße L558 ausschlaggebend. Im Rahmen der Gebietsentwicklung „Im Grün“ und „Grausenbutz“ wurde mit der Ausweisung eines Grünwalls reagiert, um die ebenerdigen Gartenzonen aufzuwerten.

5.2. Entwicklung im Bestand

Eine Siedlungsentwicklung im Bestand bleibt eine langfristige kommunale Aufgabe. Gegenstand der Innenentwicklung in Büchenau ist – neben den jetzt in die Wege geleiteten Neubauf lächen, die Entwicklung des Stadteilkernes und eine verstärkte Nutzung von Flächenpotentialen im Bestand.



Baulücken sind vereinzelt in den älteren Baugebieten vorhanden. Erst in dem Neubaugebiet Gärtenwiesen Ost, das 2006 zur Bebauung frei gegeben wurde sind noch 9 Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücke sowie fünf Reihenhaushausgrundstücke unbebaut.

Das Gebiet Grauenbutz wird aktuell erschlossen. Hier besteht die Möglichkeit zur Schaffung von 10 Doppelhaushälften und vier Geschosswohnungsgebäuden. Eine Baufreigabe für die Grundstücke wird noch bis Ende 2020 erwartet.

Das Gebiet Gärtenwiesen West ist als Baugebiet rechtlich festgesetzt. Die Umlegung ist eingeleitet. Geplant ist, dass die Umlegung noch 2020 zum Abschluss gebracht werden kann und 2021 mit der Erschließung des Gebietes begonnen wird. Die Neubebauung steht ab 2023 zur Verfügung.

Für Büchenau besteht weiterhin die Möglichkeit in Innerquartieren, Neubauf Flächen auszuweisen. Hier konkurriert die Nachverdichtung mit dem Ziel „Wohnen auf dem Land“, mit dem Erhalt der großzügigen privaten Gartenbereiche. Eine Umsetzung scheidet bisher an der Bereitstellung der Flächen durch die Eigentümer*innen.

Zielorientierter sind die Bauflächenpotentiale, die durch die Umnutzung von rückwärtigen Nebengebäuden oder den Ersatz dieser Nebengebäude durch neue Wohngebäude erreicht werden können. Der gesamte westliche Straßenbereich der Straße Au in den Buchen bietet hier interessantes Potential. Ein, für dieses Gebiet erlassener Bebauungsplan „Westlich Au in den Buchen“ wird 2021 überarbeitet. Die Ansprüche an eine rückwärtige Bebauung, bei gleichzeitiger attraktiver Vorderbebauung an der Straße soll mehr Flächen für die Freiraumgestaltung der beiden Bauzeilen ermöglichen. Ein Vor- und Rückspringen der ehemaligen Scheunenzeile könnte hier den Bauherren*innen die nötige Flexibilität schaffen.

Bei der Bestandsentwicklung geht es weiterhin darum, Wohnungen und Quartiere, vor allem der 50er- und 60er-Jahre des letzten Jahrhunderts, an heutige Anforderungen, Wohnbedürfnisse, Wohn- und energetische Standards anzupassen. Architektonisch geht es also um die Erneuerung von Wohnungen, aber auch um den Umbau, den Anbau und den Ausbau von Wohngebäuden. Dieser bereits laufende städtebauliche Veränderungsprozess soll gefördert und auch planungsrechtlich zugelassen werden.

Neben den Planungen an den Bestandsgebäuden müssen aber auch Verbesserungen der Wohnraum- und Wohnumfeld-Qualität angegangen werden. Die Sicherung und der Ausbau sind eine Voraussetzung für die Zufriedenheit der Bürger*innen und für die Zuwanderung für Neubürger*innen.

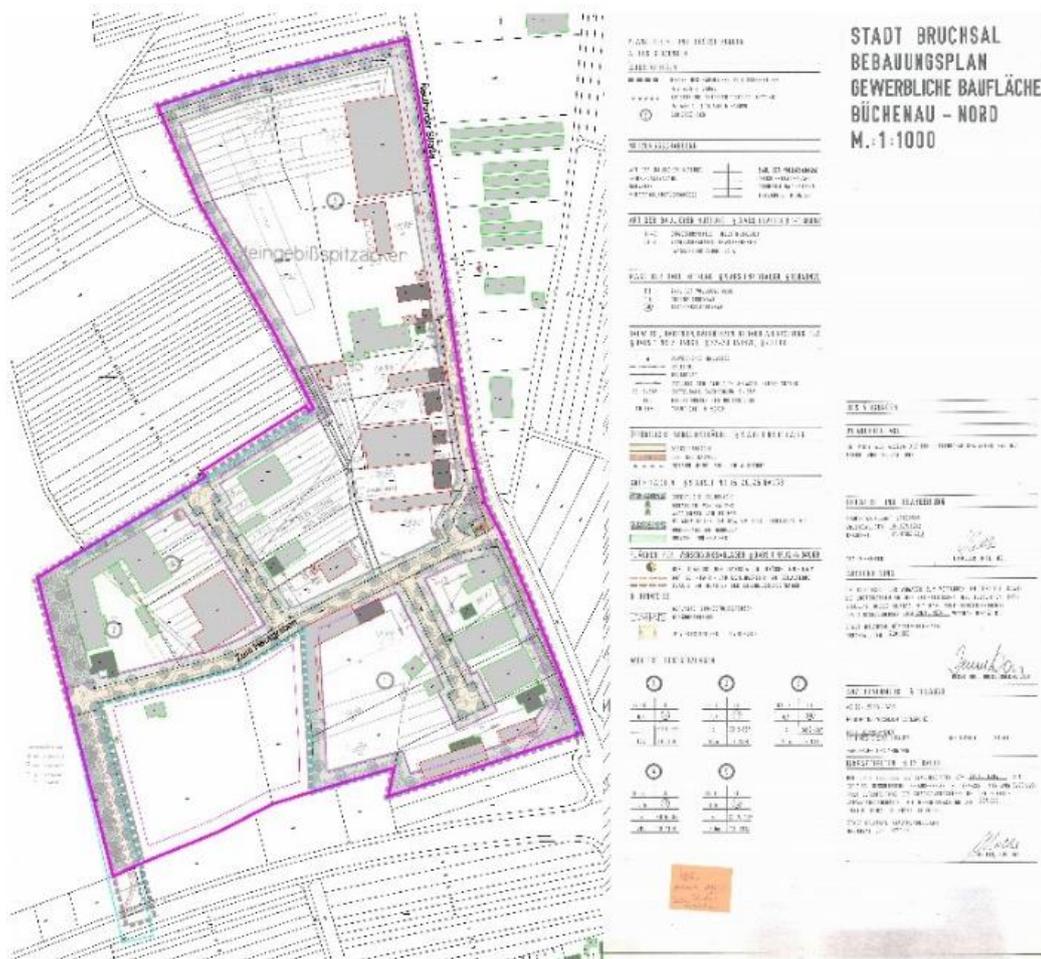
Ziele sind:

- Erhöhter Lärmschutz gegenüber der Bundesautobahn, der Landesstraße L558 aber auch gegenüber dem durchfahrenden PKW- und LKW-Verkehr. Die Umsetzung des Lärmaktionsplanes mit der Festsetzung einer ganztägigen Maximalgeschwindigkeit in der Straße Au in den Buchen von 30km/h ist der erste Schritt. Die Verlängerung des Lärmschutzwalls entlang der Bundesautobahn, wie auch die Neuschaffung von Lärmwällen gegenüber der L558 sollten folgen.
- Der Versiegelungsgrad der privaten Freiflächen im Altbestand wie auch in den Neubaugebieten ist unangemessen hoch und hat nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima. Die Bürgerbeteiligung hat gerade gezeigt, dass die Büchenauer*innen ihre Hausgärten und privaten Freiflächen weitestgehend erhalten möchten. Das Versiegeln der Vorgärten durch öde, wenn auch gestaltete Steinwüsten ist ein Irrweg, der Verlassen werden sollte. Um diesen Zustand zu verändern, ist eine langfristige Kampagne zu entwickeln, über die die Bürger*innen in einer Entsiegelung und Wiederbegrünung ihrer privaten Grundstücke einbezogen werden sollten.

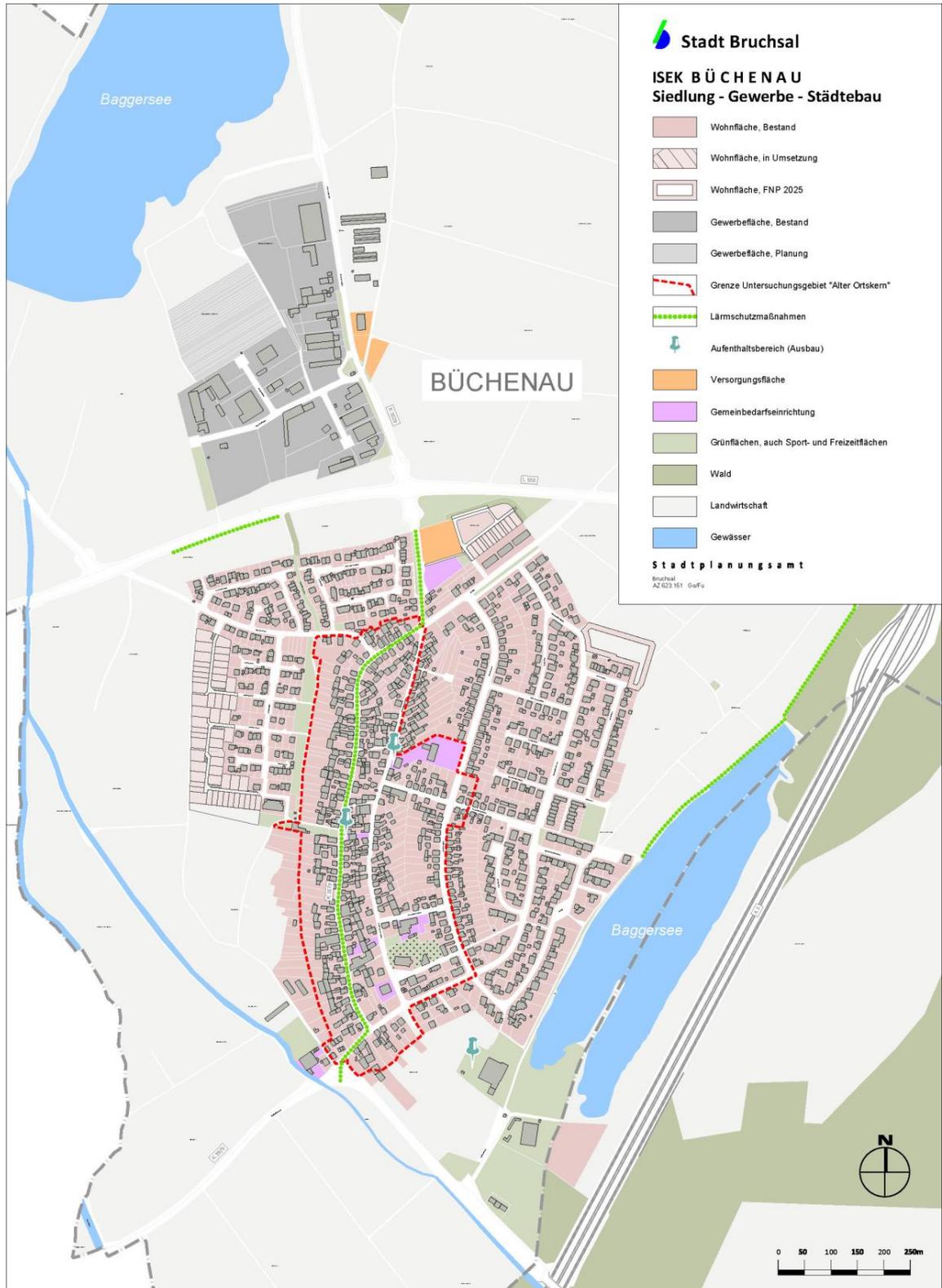
- Es fehlt an qualitativ vollen, begrünten öffentlichen Aufenthaltsbereichen, die ein Treffen von Bewohnern, Besuchern und Gästen nicht nur Ermöglichen, sondern zum Aufenthalt einladen. Insbesondere ein informeller Treffpunkt für nicht organisierte Jugendliche in einem möglichst störungsfreien Bereich ist erforderlich. Als Standort bietet sich hier das alte Schulgebäude oder auch die Sporthalle und die Freibereiche um die Sporthalle an.
- Die Begrünung von Straßen mit Bäumen dient nicht nur ökologischen und atmosphärischen Zwecken, sondern ist auch zur Gliederung der öffentlichen Räume sinnvoll. Es wird empfohlen als erste Maßnahme die Haupterschließungsachsen mit Baumpflanzungen zu ergänzen, um eine großräumige Grünstruktur zu beleben.

5.3. Gewerbeentwicklung

Das Gewerbegebiet „Büchenau –Nord“ wurde 1995 als eingeschränktes Industriegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.



2018 erfolgte ein Überarbeitung durch die erste Änderung zum Bebauungsplan.



6. ISEK Büchenau Verkehr / Mobilität

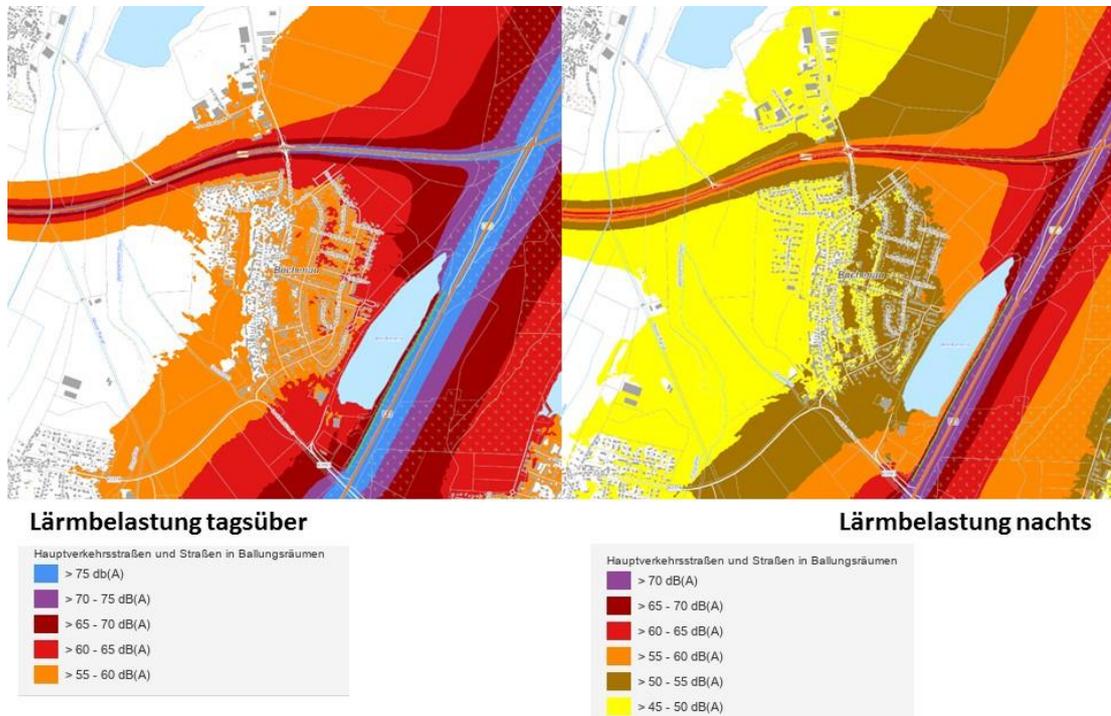
Im ISEK – Themenbereich Verkehr und Mobilität sollen die Belange des Fußgängerverkehrs, des Radverkehrs und des KFZ-Verkehrs gleichermaßen berücksichtigt werden. Nachfolgend werden die Mängel im Bestand dargestellt, aus denen dann Entwicklungsziele und Maßnahmenempfehlungen entwickelt werden.

6.1. Bestandsaufnahme

In Büchenau ist die innerörtliche Verkehrssituation durch die starke Frequentierung der Straße Au in den Buchen geprägt. Die Mischung der Verkehrsarten Fußgänger, Radfahrer und KFZ-Verkehr wird als eher unverträglich eingestuft. Erschwerend kommt hinzu, dass in den Morgen- und Abendstunden LKW Schleichverkehr zur Umfahrung von Bruchsal zusätzlich die Straße Au in den Buchen belastet.

6.2. Verkehrliche Erschließung

Büchenau ist in das überörtliche Straßennetz der Region verkehrlich durch die Kreisstraße 3579 Richtung Stutensee und Karlsdorf-Neuthard, die Kreisstraße 3501 Richtung Untergrombach zur B3 und über die Landesstraße 558 nach Bruchsal und Karlsruhe eingebunden. Die Hauptverkehrsachse durch Büchenau ist die Kreisstraße 3579, Au in den Buchen. Höchstgeschwindigkeit ist 50 km/h, außer am Vogelpark, dort gibt es eine Reduzierung auf 30 km/h.



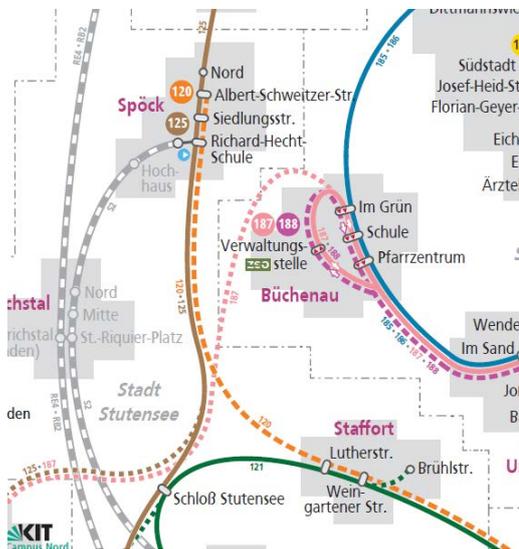
Quelle: Lärmkarte Baden-Württemberg 2017 Quelle LUBW

Die Straße Au in den Buchen wird täglich von ca. 8.000 Fahrzeugen in beide Fahrtrichtungen frequentiert. Die Ortsdurchfahrt von Büchenau wird häufig als Abkürzungsstrecke zur Umfahrung des Knotenpunktes B35/B3 in Bruchsal genutzt. Dies nicht nur von PKW, sondern morgens und abends auch von LKW.

Die daraus resultierenden Lärmbelastungen sind gemäß Verkehrslärmgutachten enorm.

Alle sonstigen Nebenstraßen sind in die örtliche Tempo-30-Zone eingebunden.

Die Straße Au in den Buchen ist gegenüber den Seitenstraßen bevorzugt. Ansonsten gilt in ganz Büchenau die rechts-vor-links-Regelung.



Bezüglich des öffentlichen Nahverkehrs ist Büchenau über die Buslinien 185, 186, 187 und 188 angebunden. Die Linien verkehren innerhalb von Bruchsal. Eine Anbindung an den Schienenverkehr ist nur über den Bahnhof Untergrombach gegeben.

Werktags besteht eine Anbindung über die Buslinie 187 von und zum KIT Campus Nord. Von dort aus ist eine Verbindung zu den Bahnhaltungen in Blankenloch gegeben.

Die Grundversorgung für Schüler in Büchenau ist zu den Schulen in Bruchsal sichergestellt. Die Angebote in Richtung Süden nach Stutensee und Karlsruhe sind jedoch nicht nutzbar.

Von einem attraktiven Nahverkehrsangebot, das als positives Wohnumfeld bezeichnet werden könnte, ist Büchenau weit entfernt. Berufspendler in Richtung Karlsruhe sind auf den Individualverkehr angewiesen.

Das Radfahrnetz ist in Büchenau gut ausgebaut. Der Radverkehr profitiert durch die grundsätzliche Regelung von 30km/h in allen Nebenstraßen. Die Anbindungen an alle Nachbarorte, sowie in die Kernstadt von Bruchsal sind gegeben und relativ gut ausgebaut.

Die Nutzung der Straße Au in den Buchen ist für Radfahrer*innen nur eingeschränkt möglich. Das große Parkvorkommen und der Durchgangsverkehr schränken die Nutzbarkeit sehr ein, sodass auch hier dringend nachgebessert werden muss.

Der Fußgängerverkehr hat mit der Zäsur der Straße Au in den Buchen zu kämpfen. Die öffentlichen Einrichtungen, wie der



kath. Kindergarten, die Schule, das Pfarrzentrum oder auch die Verwaltungsstelle liegen auf der östlichen Seite der Straße. Die letzten Neubauf Flächen mit Kleinfeld und Gärtenwiesen liegen jedoch auf der Westseite der Straße. Die einzige sichere Querungshilfe ist die Ampelanlage auf Höhe des Gebäudes Au in den Buchen Nr. 42. Diese wird leider nicht effektiv genutzt. Viele Schüler, die vom Kleinfeld kommen laufen über die Gustav-Laforsch-Straße. Aus dem Gebiet Gärtenwiesen wird der Weg über den Vogelpark gewählt. Die Querungen der Straße Au in den Buchen sind an diesen beiden Stellen nicht sicher.



6.3. Situationsanalyse – Handlungsbedarf

Auf Grundlage der durchgeführten qualitativen Bewertung der verkehrlichen Situation in Büchenau sowie den im Rahmen der Bürgerbeteiligung genannten Informationen, fasst die nachfolgende Aufzählung erkannte Schwachpunkte des bestehenden Straßennetzes zusammen:

- Die Ortseingänge (sowohl im Norden als auch im Süden) sind nur schwach hervorgehoben. Eine Betonung der bebauten Ortslage fehlt. Dies verhindert die Wahrnehmung der Situation als Ortseingang.

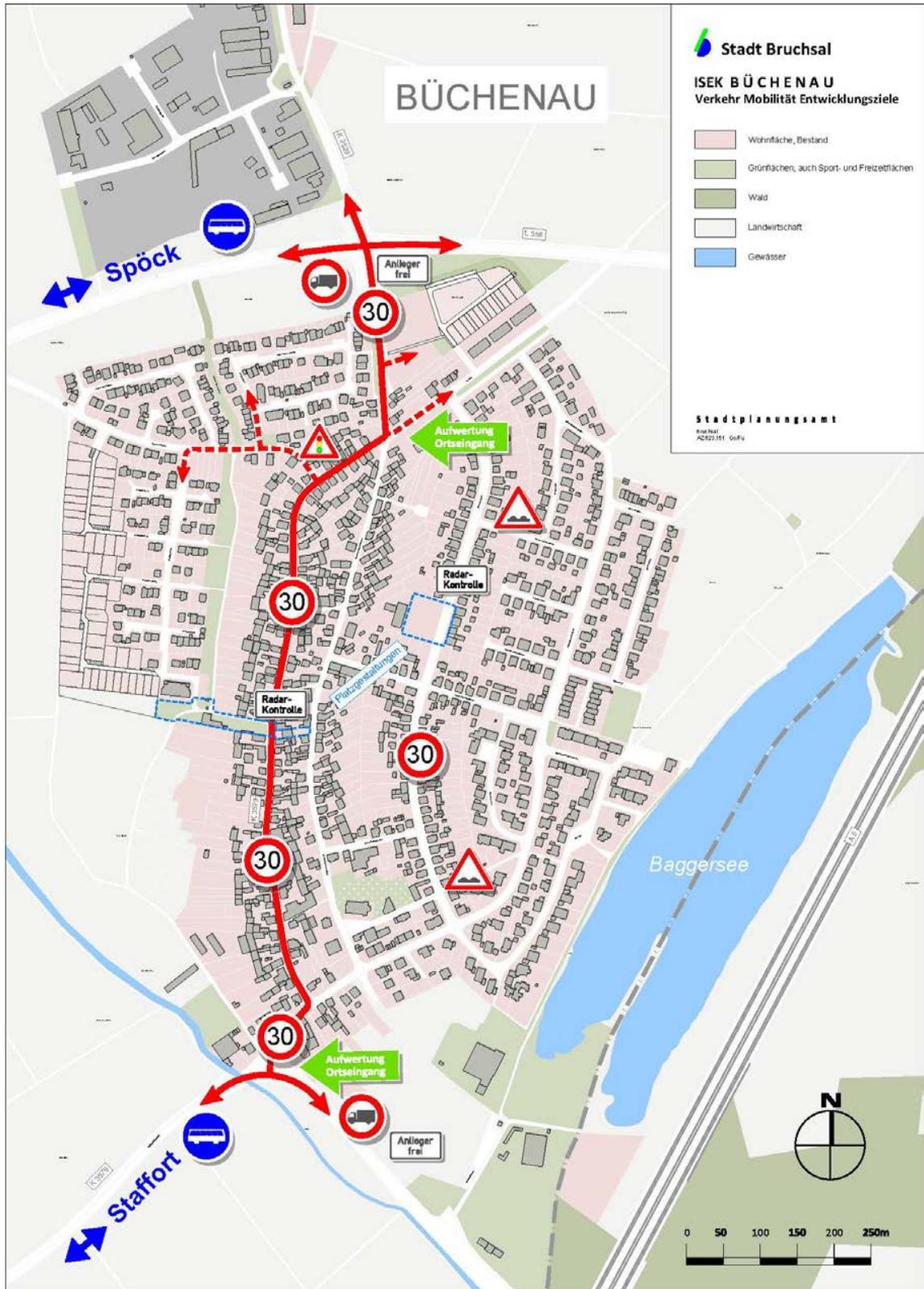


- Im Verlaufe der Ortsdurchfahrt Au in den Buchen fehlen Querungsangebote für den Fußgängerverkehr.
- In der Straße Au in den Buchen nutzen PKWs Gehwege zum Parken und dies so, dass oft die Gehwegbreite nicht mehr für die Fußgängernutzung ausreicht.
- Fehlende Abstellmöglichkeiten für PKWs führen zu unregelmäßigem Parken, die einerseits positiv die Fahrgeschwindigkeit im Straßenraum reduziert, aber andererseits die erforderlichen Fahrbahnbreiten für einen geregelten Begegnungsverkehr einschränken.
- Der öffentliche Personennahverkehr ist nur auf die Kernstadt Bruchsal ausgerichtet. Viele Bewohner*innen arbeiten aber in südlicher Richtung. Hier ist kein Angebot vorhanden. Dies erschwert die Ansiedlung neuer Bewohner*innen, deren berufliche Orientierung in Richtung Karlsruhe liegt.

6.4 Entwicklungsziele

In der Bürgerbeteiligung, wie auch in den zahlreichen Einzelgesprächen wurden folgende Ziele angesprochen und formuliert:

- Die Mobilität aller Menschen in Büchenau soll dauerhaft erhalten bleiben.
- Die gefahrenen Geschwindigkeiten des KFZ-Verkehrs in der Ortsdurchfahrt soll reduziert werden.
- Der LKW-Verkehr soll aus Büchenau herausgehalten werden.
- Ältere und junge Menschen sollen sich in Büchenau gefahrlos und angstfrei bewegen können.
- Der öffentliche Personennahverkehr muss sich in Richtung Karlsruhe, auch mit Umsteigebeziehungen zur S2 hin besonders für Studenten und Berufstätige verbessern. Angebote in den Abendstunden und am Wochenende wären wünschenswert.
- Die Situation im ruhenden Verkehr soll sich verbessern.
- Um die Belastungen des Durchgangsverkehrs gerechter zu verteilen soll, ein Verkehrsgutachten für ganz Büchenau erstellt werden. Hier sind Vor- und Nachteile abzuwägen.



7. ISEK Büchenau Umwelt / Ökologie

7.1. Analyse der landschafts- und umweltbezogenen Probleme

Die Lage Büchenaus in der Hardt



Büchenaus Identität zeichnet sich sehr stark von dem positiven Bild des Straßendorfes in der Hardt mit seiner Schönheit und den landwirtschaftlichen Errungenschaften aus.



Die Landschaft verdankt ihren Charakter dem jahrhundertelangen Fleiß ihrer Bewohner in der Landwirtschaft und besonders im Spargelbau. Auch der Kies- und Sandabbau hat das Erscheinungsbild

Büchenaus maßgeblich geprägt. Der soziale und wirtschaftliche Strukturwandel der letzten Jahrzehnte betrifft aber auch gerade diese Tätigkeitsfelder mit entsprechenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die ökologischen und sozialen Funktionen der Landschaft.

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe geht stetig zurück. Übrig bleiben leerstehende Immobilien für neue Nutzungs- und Bedarfsansprüche. Für die Gemeinde besteht hier allerdings nur geringe Einflussnahme auf die künftige Entwicklung.

Siedlungsbereich

Büchenau besitzt einen städtebaulich reizvollen Ortskern mit seiner Ausprägung als Straßendorf. Er wird beiderseits von einem breiten Siedlungsgürtel aus der Nachkriegszeit umschlossen, der sich durch eine hohe gestalterische Eintönigkeit auszeichnet. So sind das Ortsbild bereichernde und dazu das lokale Klima verbessernde Alleen, Baumreihen oder markante Einzelbäume hier nur gering bzw. gar nicht vorhanden.



Einzelne Grünflächen finden sich im Siedlungsbereich. Insgesamt fehlt es im Dorf an attraktiven Aufenthaltsbereichen und Treffpunkten im Freien. Der ökologische Zustand der Grünanlagen, des Begleitgrün oder Verkehrsgrün wird von manchen Bürgern als ungenügend empfunden. Es fehlen Flora- und Faunavielfalt. Viel zu oft werden die gemeindeeigenen Flächen mit pflegeleichten Bodendeckern versehen. Der Versiegelungsgrad ist in Büchenau auf privaten und auch öffentlichen Flächen aufgrund der großen Grundstücksgrößen noch in einem vertretbaren Rahmen. Leider findet sich immer mehr die vermeintlich pflegeleichte Abdeckung mit Schotter auf vielen privaten Freiflächen wieder.

KFZ-Stellplatzanlagen sind oft durchgängig versiegelt, ohne eine Verschattung oder Gliederung durch Straßenbegleitbäume.

Büchenau verfügt über einen hohen Bestand an alten Scheunen und sonstigen Nebengebäuden, welche auch eine Bedeutung als Lebensraum für siedlungstypische Tierarten zukommt, wie Schwalben, Mauersegler oder Fledermäuse. Notwendiger Abriss, Umbau oder Altbauerneuerung gehen meist zu Lasten der tierischen Mitbewohner. Durch geeignete Maßnahmen könnte hier oftmals auch für die Zukunft ein gedeihliches Miteinander erreicht werden und für die Artenvielfalt geeignete Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Übergang in die Landschaft

Die Büchenauer Gemarkungsfläche ist durch ihre Lage in der Rheinebene als Fläche zur Naherholung und Freizeitgestaltung bestens geeignet. Sie ist ein beliebtes Gebiet zum Spazieren gehen, Hunde ausführen und Radfahren. Plätze und Freibereiche die zum Aufenthalt einladen oder Spielbereiche für Kinder und Jugendliche gibt es allerdings kaum.

Der Übergang aus der Siedlung in die offene Landschaft vollzieht sich teilweise sehr abrupt. Hier gibt es Defizite in der Ortsrandgestaltung insbesondere bei der Eingrünung.

Die meisten Freiflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Naturnahe Lebensräume sind punktuell in die Kulturlandschaft eingestreut wie die Sandgrube „Todtschlag“.



Energie

In Büchenau muss verstärkt auf effizientere und einen sparsameren Umgang mit Energie gesetzt werden. Diese Entwicklung ist bereits im Ortsbild sichtbar. Einige private Bauherren haben Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaik-Anlagen auf Gebäudedächern installiert. An öffentlichen Gebäuden besteht ein starker Nachholbedarf. Insgesamt ist das Volumen an regenerativen Energien noch recht gering. Ein hoher Anteil an älteren und alten Gebäuden besitzt noch einen niedrigen Wärmedämmstandard, sodass auch hier die Stadt über Subventionen Private finanziell unterstützen kann.

7.2. Entwicklungsziele

Siedlung

- Die vorhandenen Grünflächen sollen im Hinblick auf ihre sozialen und ökologischen Funktionen verbessert werden.
- Bäume, Sträucher und blühende Pflanzen prägen das Ortsbild von Büchenau anstatt „verschotterter“ Vorgärten.
- Wo möglich werden neue Grün- und Blühflächen geschaffen.
- Die dorftypische Fauna und Flora soll in Büchenau erhalten und gefördert werden.

Übergang in die Landschaft

- Büchenau strebt naturnahe Lebensräume am Übergang der Bebauung in die freie Landschaft an. Streuobst erhält wieder eine Chance.
- Entlang des Wegenetzes werden Sträucher und Blühpflanzen angesiedelt.
- Baumalleen geben dem Landschaftsbild einen neuen positiven Charakter.

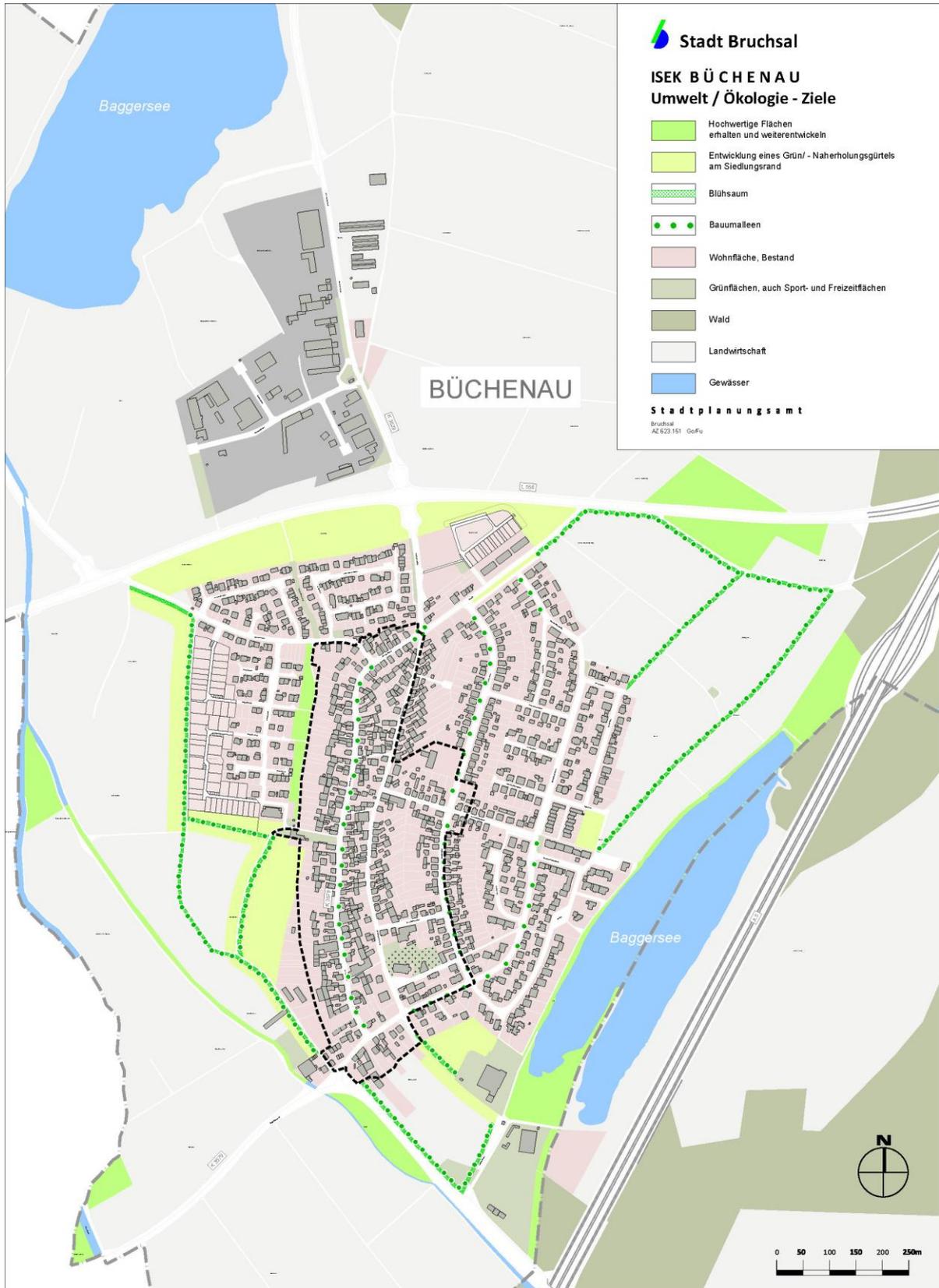
Energie

- Büchenau erhöht im privaten und im öffentlichen Bereich die Energieeinsparung und die Energieeffizienz.

7.3. Entwicklungskonzept

- Büchenau erstellt ein Konzept für die Gestaltung und Unterhaltung öffentlicher Grünanlagen und des Grüns im Straßenraum, einschließlich der Neuschaffung.
 - Erhöhung der Aufenthaltsqualität
 - Naturnahe Gestaltung mit Biotop- und Artenvielfalt
 - Verbesserung der klimatischen Funktion
 - Baumzüge schaffen einen unverwechselbaren Charakter
 - Patenschaften für Pflegearbeiten werden unterstützt und gefördert
- Büchenau leistet einen Beitrag zur Vermeidung und Verminderung der Flächenversiegelung
 - Vorgärten werden naturnah mit Bäumen, Sträuchern und Blühpflanzen gestaltet.

- o Flächige Einschotterungen werden bei privaten oder öffentlichen Flächen entfernt!



8. VU Büchenau Alter Ortskern – Bestandsaufnahme und Analyse

8.1. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

Auf der Grundlage von Ortsbegehungen, den Ergebnissen des Stadtteildialoges, und den Befragungen von Eigentümern, Bewohnern und Gewerbetreibenden wurden die vorliegenden Daten zu den Vorbereitenden Untersuchungen konkretisiert.

Das Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach seiner vorhandenen Bebauung und sonstigen Beschaffenheit sowie nach der Erfüllung der Aufgaben, die diesem nach seiner Lage und Funktion obliegen, untersucht. Die städtebaulichen Mängel wurden parallel dazu im Rahmen einer Fragebogenaktion mit den Beteiligten erörtert, so dass sich sowohl fachlich objektivierbare Aussagen über Bausubstanz und Funktion des Gebietes wie auch Vorstellungen der Bürger über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ableiten lassen.

Mit den Kapiteln „Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse“ und „Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet“, werden die Grundlagen für das fortzuschreibende Sanierungskonzept (Sanierungsziele) und die zweckmäßige Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes geschaffen. Die für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes festzustellenden städtebaulichen Missstände wurden nach den Kriterien des § 136 BauGB untersucht, wonach städtebauliche Missstände vorliegen, wenn „das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“.

Nach einer Charakterisierung des Untersuchungsgebiets werden im Folgenden die städtebaulichen Missstände aufgeführt, die die Funktionsbereiche des Untersuchungsgebietes wesentlich beeinträchtigen

8.1. Ortsbild und Denkmalschutz

1.

Ortsbild

Die Straßen bieten keine Aufenthaltsqualität und sind zu reinen Verkehrsachsen ausgebildet. Viele Bewohner*innen stellen ihre Fahrzeuge im öffentlichen Raum ab, da Abstellflächen auf dem eigenen Grundstück fehlen oder fremdgenutzt werden.

Das Untersuchungsgebiet ist stark von den zweigeschossigen Wohngebäuden und entlang der Straße



Au in den Buchen durch die rückwärtigen, ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude geprägt. Die Bebauungen in den weiteren Straßenzügen weisen den selben Charakter der Wohngebäude auf. Die großzügigen Grundstücke verfügen allerdings über keine größeren Nebengebäude. In Teilbereichen des Untersuchungsgebietes sind die Grundstückszuschnitte derart verwinkelt, dass nur eine Bestandserhaltung möglich ist. Eine Weiterentwicklung des Gebietes scheitert an den baurechtlich erforderlichen Grenzabstandsregelungen.

Der bauliche Zustand vieler Objekte ist in die Jahre gekommen und trägt dadurch zu einem negativen Ortsbild bei.

Denkmalschutz

Die Denkmalbehörde hat die Stadtverwaltung im Rahmen der Trägeranhörung die nachfolgend abgedruckte Stellungnahme zukommen lassen. Im Rahmen der Sanierungsdurchführung wird den Auflagen der Denkmalbehörde vollumfänglich Rechnung getragen.



Baden-Württemberg
 LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
 IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

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

Stadt Bruchsal
 Postfach 23 20
 76613 Bruchsal

Karlsruhe 16.05.2019
 Name Daniel Keller
 Durchwahl 0721 926-4811
 Aktenzeichen 83.1-106-19
 (Bitte bei Antwort angeben)

 Sanierung Büchenau "Alter Ortskern"

Ihr Schreiben vom 05.04.2019 - Az. go/la 623.15.1

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

Der um 1300 erstmals urkundlich erwähnte Ort Büchenau ist als hochmittelalterliche Ausbausiedlung im zu Bruchsal gehörigen Teil der Lußhard anzusehen. Die Bewahrung der noch gut überlieferten charakteristischen bäuerlichen Strukturen des Straßendorfes Büchenau sollte als Erhaltungsziel der Sanierungsmaßnahme aufgenommen werden.

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



Au in den Buchen 81 (§28 DSchG)

Rat- und Schulhaus, traufständiger, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, Aufstockung des älteren Gebäudes um 1850, Gaube wohl um 1928



Dienstgebäude Moltkestraße 74 · 76133 Karlsruhe · Telefon 0721 926-4801 · Telefax 0711 904 4544
 abteilung8@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de
 ÖPNV Haltestelle Städtisches Klinikum · Parkmöglichkeit Landesbehördenzentrum

- 2 -

**Au in den Buchen 69 (§28 DSchG)**

Figurennische in der traufseitigen Wohnhausfassade, mit Madonnastatue Maria Immaculata, Maria mit Kind auf Weltkugel, (Madonnenfigur heute im Haus aufbewahrt), Holzarbeit, farbig gefaßt, Mitte des 18. Jahrhunderts

**Au in den Buchen 1, bei (§28 DSchG)**

Wegkreuz, Hochkreuz mit Kreuzifix, am Fußende Inschriftenfeld, rechteckiges Postament mit Inschrift in Vorhang, von reliefierten Engelfiguren gehalten, gelber Sandstein, bezeichnet 1759

**Au in den Buchen 85 (§28 DSchG)**

Wohnhaus, giebelständiger, eingeschossiger Fachwerkbau mit Kniestock, dreigeschossiges Satteldach mit Wetterdächern am Giebel, am Eckständer bezeichnet mit 1718

- 3 -

**Au in den Buchen 95, bei (§28 DSchG)**

Wegkreuz am südlichen Dorfeingang, mit Kruzifix, Postament mit seitlichen Voluten und mittig eingelassenes Inschriftenfeld, bezeichnet 1746

**Gustav-Laforsch Straße 27 (§2 DSchG)**

Schulhaus mit Einfriedung und Vorgartenzone, traufständiger, zweigeschossiger Putzbau mit Sandsteingliederung, Mittelrisalit mit Turmaufbau (Glockentürmchen), flaches Walmdach, schmiedeeiserner Staketenzaun, geplant unter Leitung des Großherzoglich Badischen Bezirksbauinspektors Beck, erbaut 1888

**Gustav-Laforsch Straße 67 (§28 DSchG)**

Katholische Kirche St. Bartholomäus mit altem Friedhof, Friedhofsmauer, Friedhofskreuz und Gefallenendenkmal beider Weltkriege sowie Gedenkstein für Bombenopfer (Sachgesamtheit), langgestreckter Kalksteinbau, Typus Saalkirche mit eingezogenem Chor, 1742 erbaut, im Portal Wappenstein Damian von Schönborn, 1837 erweitert, Turmuhr von 1913, Friedhofskreuz mit Kruzifix auf Steinmauersockel mit Inschriftenplatte, bezeichnet 1866, Gefallenendenkmal in Stelenformation aus Granit mit schwarzen Inschriftentafel auf Treppenpodest, Mittelstele erhöht mit Eisernem Kreuz bekrönt, nach 1918 errichtet, Gedenkstein rosa Granit mit Inschrift, um 1950, Bruchsteineinfriedun

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 soll-

- 4 -

ten 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 Büchenau. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.



Au in den Buchen 45
Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 18. Jahrhunderts.



Au in den Buchen 66
Beispiel einer einfachen Hofanlage aus dem 19. Jahrhundert.



Au in den Buchen 76
Beispiel einer einfachen Hofanlage aus dem 19. Jahrhundert.



Au in den Buchen 83
Gasthaus in der Ortsmitte, entstanden im 19. Jahrhundert.



Au in den Buchen 94
Seltenes Beispiel einer Hofanlage aus dem 18. Jahrhundert.



Gustav-Laforsch-Straße 78
Pfarrhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, 19. Jahrhundert.

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 Büchenau 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.

- 5 -

Archäologische Denkmalpflege

Das Planungsgebiet betrifft den Ortskern von Büchenau (Prüffall auf KD nach §2 DSchG; MA 1) mit der St. Bartholomäus Kirche und ihre Vorgängerbauten (KD nach §2 DSchG; MA 6), mehreren Skelettfunden (KD nach §2 DSchG; MA 3, 4, 5) und einer aufgrund des Flurnamens „Baierhäusel“ hier vermuteten Wüstung (KD nach §2 DSchG; MA 9). Am Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalrechtlicher Genehmigung (§ 8 DSchG).



- 6 -

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 Vereinbarung 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. Damming (folke.damming@rps.bwl.de) zur Verfügung.

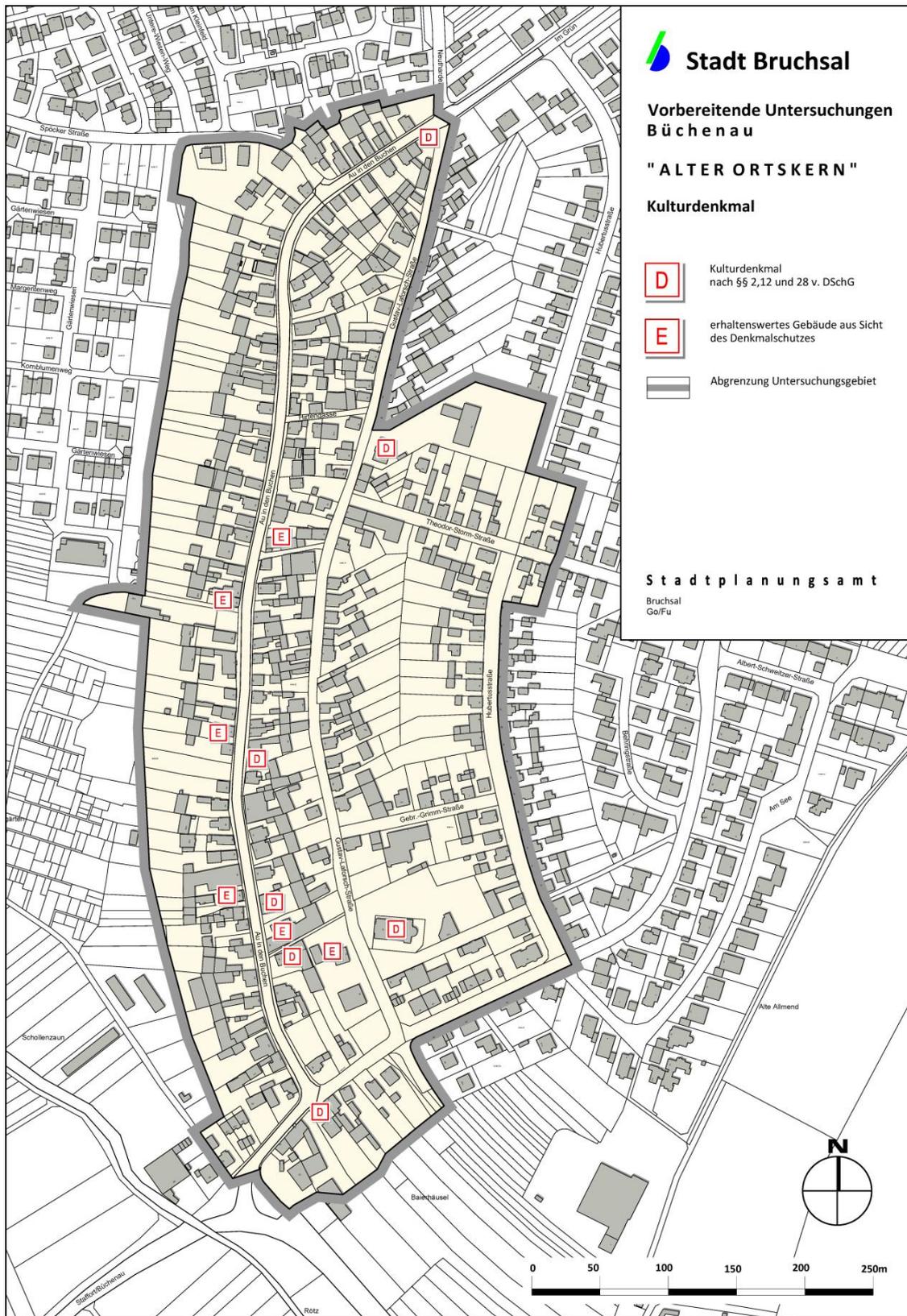
Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen



Daniel Keller

Nachrichtlich: RPK, Referat 22
Untere Denkmalschutzbehörde Stadt Bruchsal



8.1.2 Gebäudestruktur, Gebäudezustand und Wohnqualität

Die bauliche Qualität wurde nach ihrem äußeren Zustand (Dachdeckung, Fassade, Fenster etc.) beurteilt. Die planerische Beurteilung wurde mit der subjektiven Einschätzung der Eigentümer und Bewohner anhand der Ergebnisse der Fragebogenauswertung abgeglichen. Bei der Bewertung der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet wurden folgende Kriterien angewandt.

Kriterien für die Bewertung der Bausubstanz

Stufe 1: neu

Neubau mit keinerlei erkennbaren Mängeln.

Stufe 2: neuwertig

Hierbei handelt es sich meist um ältere Neubauten oder vollständig renovierte Altbauten, zum Teil mit nur geringfügigen Mängeln. Eine Erneuerung der Gebäude in dieser Kategorie ist nicht erforderlich.

Stufe 3: geringe Mängel in der Bausubstanz

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist nur in einem geringen Umfang mit geringer Intensität erforderlich. Zumeist stehen nur einzelne Restmaßnahmen zur Erreichung des Zustandes nach Nr. 2 an.

Stufe 4: erhebliche Mängel in der Bausubstanz

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist in umfangreichem und durchgreifendem Maße zwingend erforderlich.

Stufe 5: substanzielle Mängel in der Bausubstanz

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist in einem erheblichen Umfang notwendig und befindet sich häufig an der Grenze der Wirtschaftlichkeit. In diesen Fällen ist eine Neuordnung oder der Erhalt gegeneinander abzuwägen.

Stufe 6: Bausubstanz nicht mehr zu halten, Rückbau

Ein wirtschaftlicher Erhalt des Gebäudes ist nicht mehr gegeben.

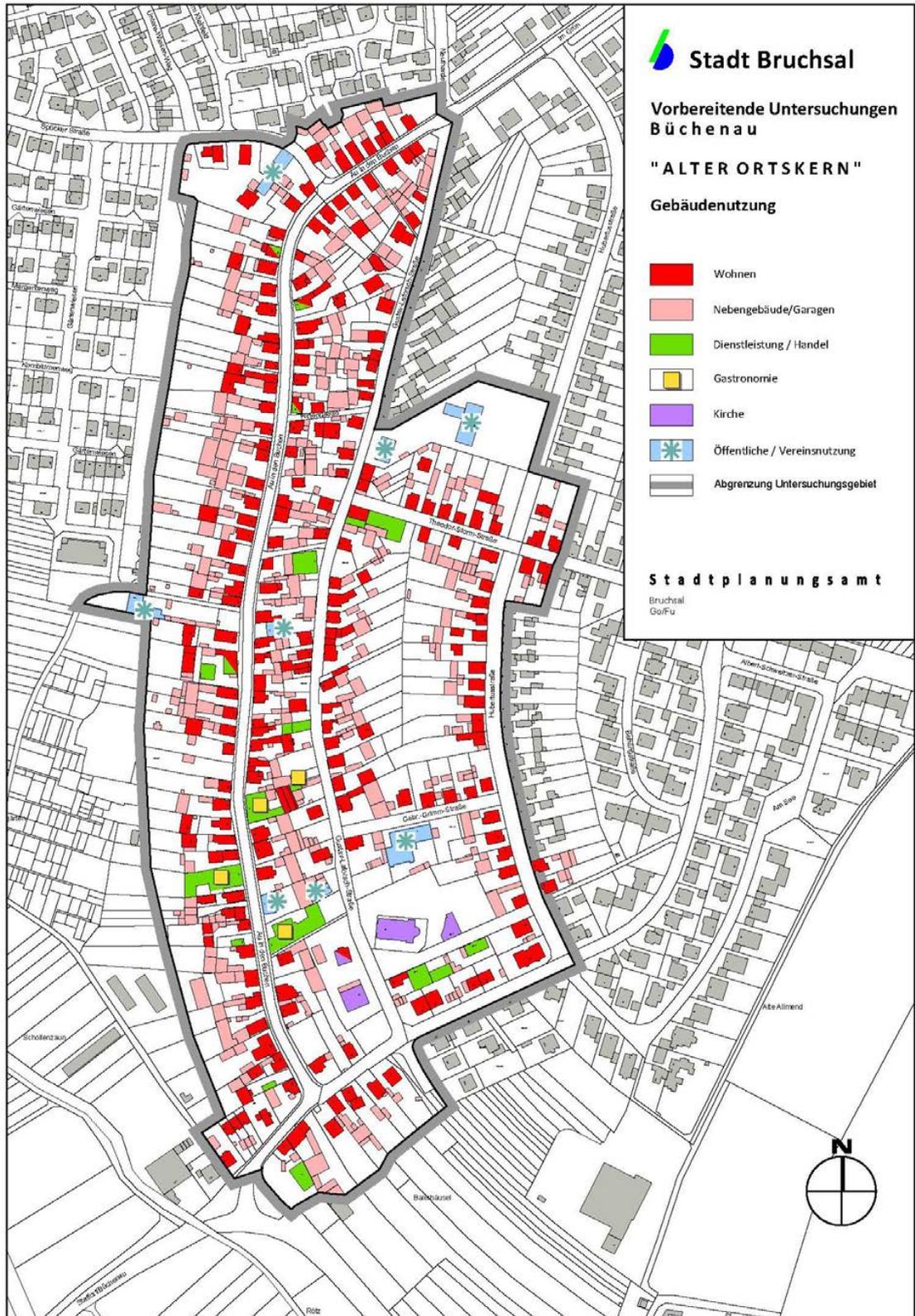
Die Angaben hierzu werden gestützt durch eine gezielte Befragung der Eigentümer und der Bewohner zu den oben genannten Punkten. Es haben persönliche Gespräche stattgefunden. Zudem wurde eine postalische Befragung der Eigentümer der im Gebiet vorhandenen Wohneinheiten durchgeführt. Diese Resonanz lässt auf ein relativ hohes Interesse an der Sanierung im Untersuchungsgebiet schließen.

Im Hinblick auf die, zum Teil Mängel an der Gebäudesubstanz sowie auch Mängel im privaten Wohnumfeld und in der Wohnungsausstattung ist das Interesse und die aktive Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Bürger/-innen von wesentlicher Bedeutung für das Gelingen der Sanierungsmaßnahme.

Gebäudestruktur

Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt 222 Hauptgebäude mit 301 Wohnungen, sowie 308 Nebengebäude.

Die Hauptgebäude werden zum überwiegenden Teil zu Wohnzwecken genutzt. Zu den Nebengebäuden gehören umfangreiche Scheunengebäude, die zwischenzeitlich nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.

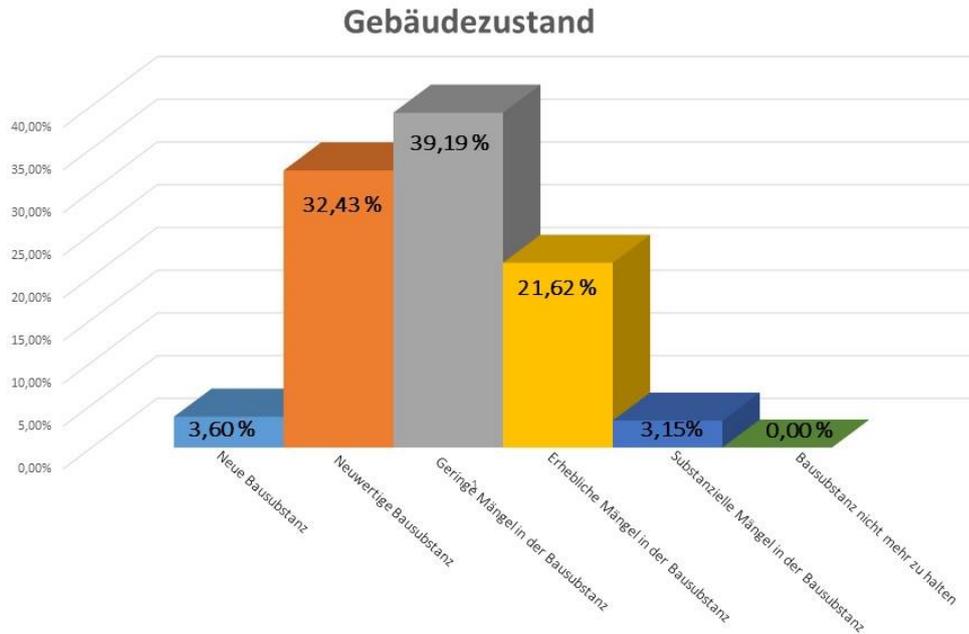


Gebäudezustand

Rund 64% der Hauptgebäude weisen einen Erneuerungsbedarf auf.

Allein rund 25% der Wohngebäude bedürfen einer umfassenden Erneuerung.

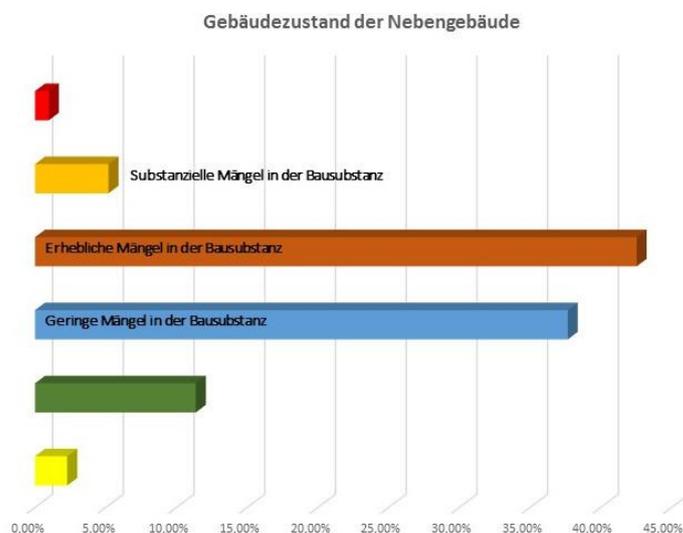
Die hier dargestellte Einschätzung stellt die Sicht der Sanierungsstelle dar. Bei vielen persönlichen Gesprächen wurde festgestellt, dass die Eigentümer ihre Gebäude besser einschätzen als, dass sie tatsächlich sind. Die Besitzer*innen und Mieter*innen haben sich an die Gegebenheiten gewöhnt.

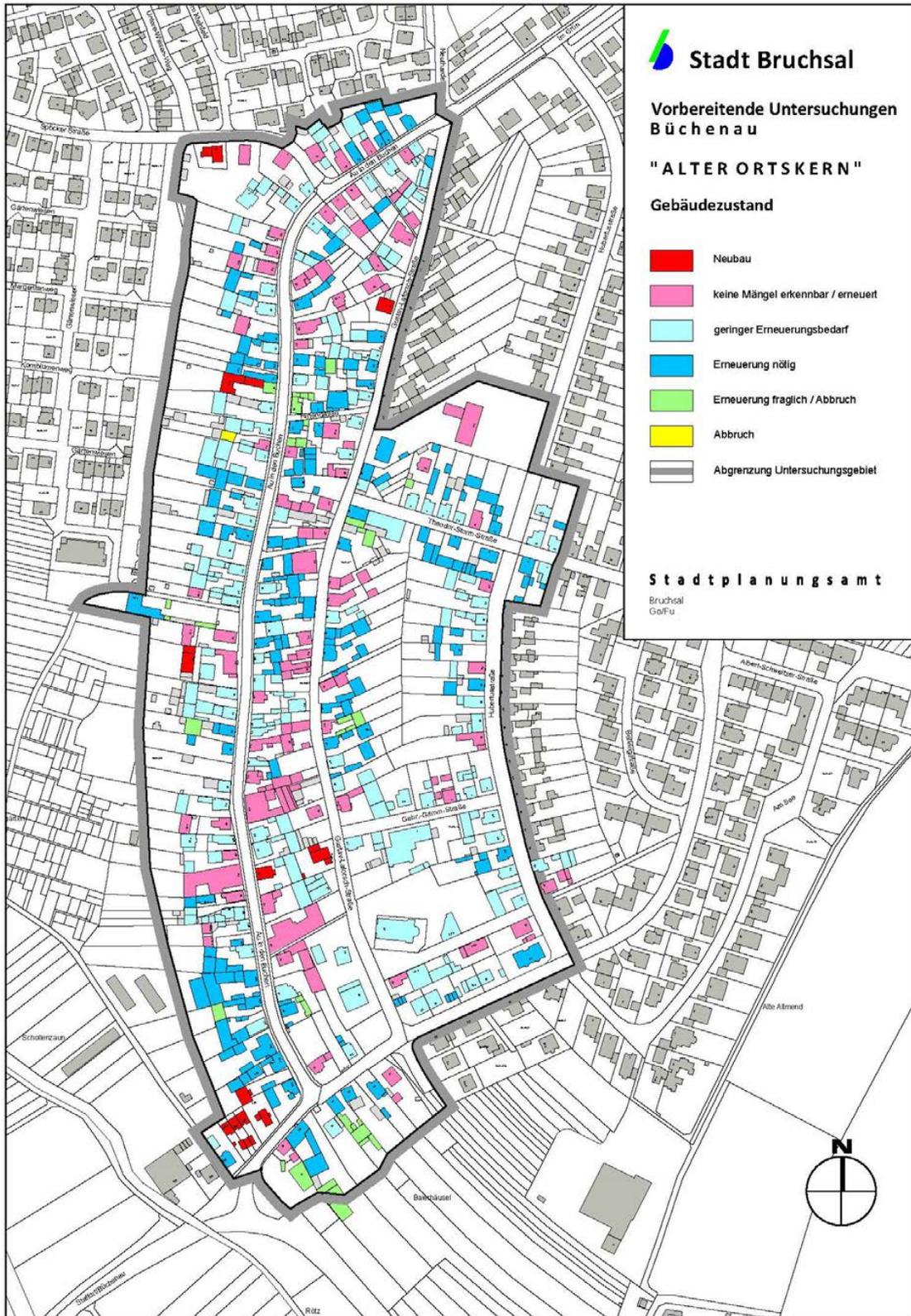


Bei den Nebengebäuden müssen die großen Tabakscheunen gesondert betrachtet werden. Eine Großzahl der Nebengebäude, die früher der Landwirtschaft gedient haben, werden nicht mehr für ihren ursprünglichen Zwecken entsprechend genutzt. Der häufig großzügig vorhandene Stauraum ist oft als Lager- und Abstellflächen genutzt und bleibt damit als potentielle Wohnbaufläche ungenutzt.

Viele der Scheunengebäude weisen eine, für die Nutzung als Scheune geringe Mängel an der Bausubstanz auf. Ob diese für eine Umnutzung zu Wohnzwecken ausreicht wird bezweifelt oder ist nur mit großem Aufwand möglich.

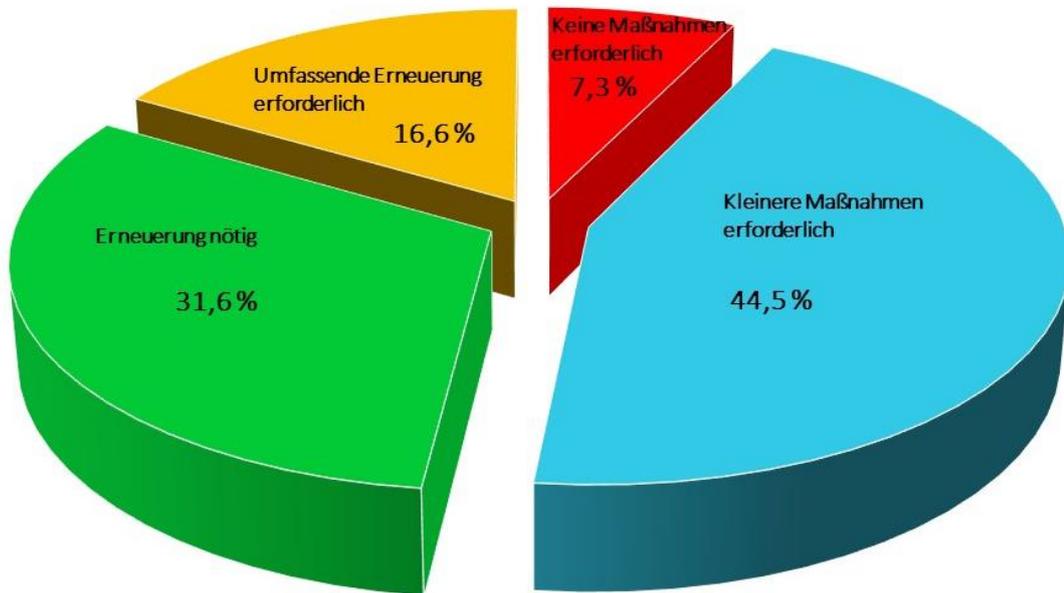
Rund **38%** der Nebengebäude weisen geringe Mängel auf. Allerdings sind rd. **42%** der Nebengebäude stark erneuerungsbedürftig. Rund **6%** der Nebengebäude sind aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht zu halten.

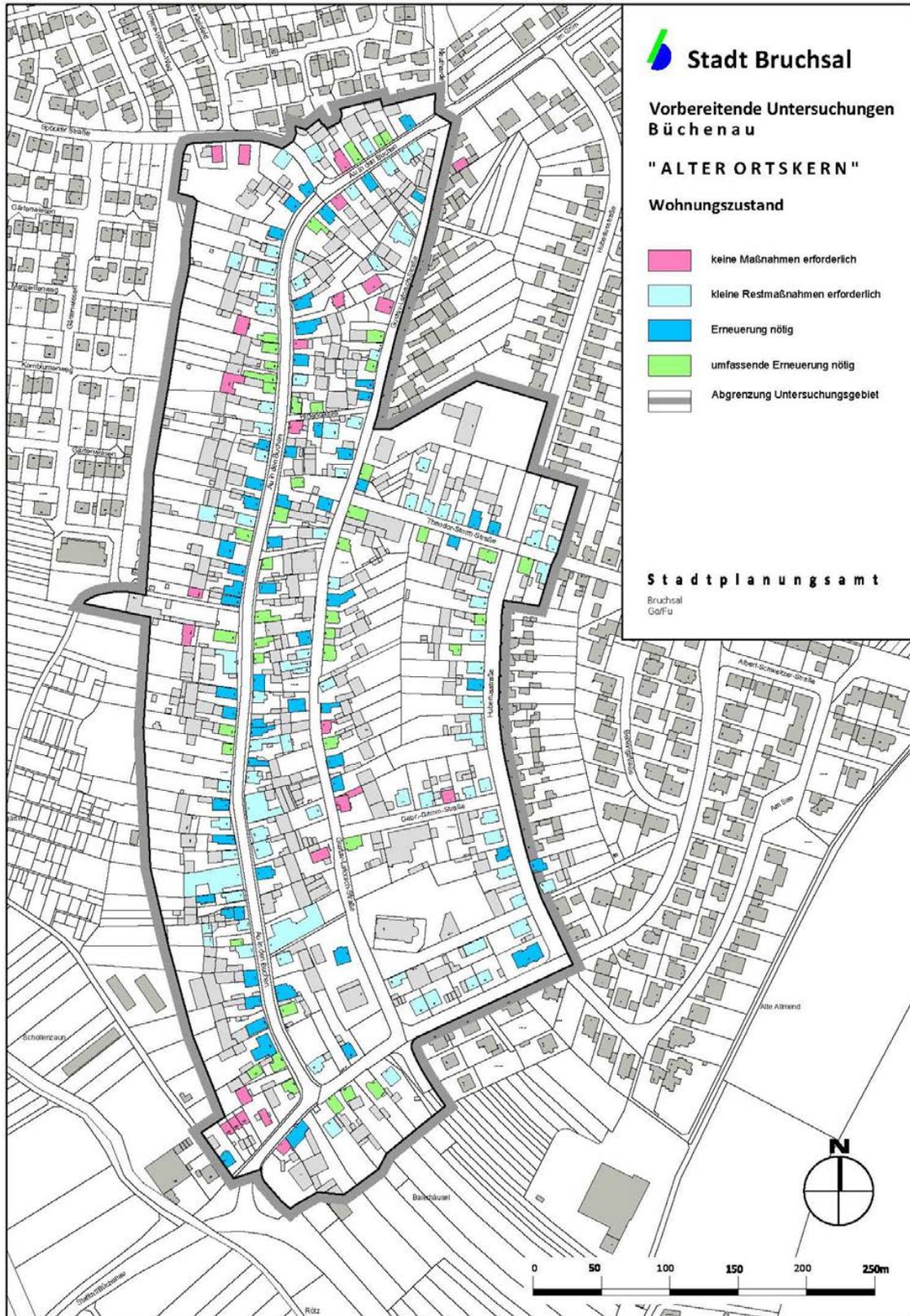




Wohnqualität

Von den 301 Wohnungen im Untersuchungsgebiet weisen rd. 48% einen Erneuerungsbedarf auf. Bei 44,5% der Wohnungen stehen nur einzelne Restmaßnahmen an.





8.1.3 Wohnumfeld

Neben dem eigentlich genutzten Wohnraum ist die Gestaltung des Wohnumfelds ausschlaggebend für die Zufriedenheit der Bewohner mit den Wohnbedingungen. Auch eine komplett sanierte Wohnung kann enorme Mängel in der Wohnqualität aufweisen, wenn im Nahbereich Defizite vorhanden sind. Um sowohl mögliche Problembereiche als auch Gunstfaktoren des Wohnumfeldes herausfinden zu können, wurden die Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden über ihre Einschätzung zum Wohnumfeld befragt. Aus den Antworten lassen sich folgende Schwerpunktthemen herauslesen:

Nähe zur Grundversorgung:

Den Bewohnern fehlt die Grundversorgung vollständig. Einzig die Bauernhofläden, wie auch die alteingesessene Metzgerei werden als Bereicherung empfunden. Für sämtliche Einkäufe muss in den Nachbarort gefahren werden. Von der Neuansiedlung des Penny-Marktes am Ortsausgang in Richtung Neuthard versprechen sich viele eine Verbesserung. Einzig ältere Menschen sehen bei der Entfernung zu der neuen Versorgung ein Problem. Hier werden Sie weiterhin auf Hilfe angewiesen sein.

Neben der fehlenden Versorgung mit Lebensmitteln werden auch die Angebote der Sparkasse Kraichgau als unbefriedigend eingestuft. Die Schließung der Postagentur bemängeln die Büchenauer*innen.

Darüber hinaus wird die künftige Sicherung der ärztlichen Versorgung eingefordert. Der Zugriff auf Arzneimittel muss künftig in Büchenau wieder sichergestellt werden.

Ruhe / Straßenlärm:

Das Gebiet wird grundsätzlich als ruhige Wohnlage beschrieben. Bei Veranstaltungen wird jedoch eine größere Rücksichtnahme erbeten. Der Verkehrslärm in der Straße Au in den Buchen, aber auch der von der Autobahn in die Ortslage getragene Lärm wirkt störend. In der Straße Au in den Buchen wird, die als zu schnell empfundene Fahrweise der meist durchfahrenden Fahrzeuge gerügt. Der LKW-Schleichverkehr zur Umfahrung der Bundesstraßenkreuzung in Bruchsal, gerade in den frühen Morgen- und späten Abendstunden soll durch Maßnahmen der Stadt unterbunden werden.

Nahverkehrsangebot:

Büchenau sieht sich als attraktiver Wohnstandort gerade für hochqualifizierte Mitarbeiter*innen in den Karlsruher Forschungs- und universitären Einrichtungen. Da der ÖPNV sich fast ausschließlich auf eine Anbindung in die Kernstadt nach Bruchsal bezieht, fehlt es an attraktiven Angeboten in Richtung Karlsruher Innenstadt. Hier wird eine Verknüpfung mit dem S2 Endhaltepunkt in Spöck gewünscht.

Die Radwegeverbindungen werden als positiv eingeschätzt. Einzig die Straße Au in den Buchen wird aufgrund ihrer starken Verkehrsbelastung nicht als Radweg akzeptiert.

Parkplatzangebot:

In allen Bereichen des Gebietes wird von fehlenden Stellplätzen berichtet. Oft fehlt die Möglichkeit in der historisch gewachsenen Struktur einen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück zu realisieren. Gerade auch die gewünschte Nachverdichtung auf den Grundstücken stellt die Eigentümer*innen vor Probleme.

Gestaltung von Straßen und Plätzen:

Die Gestaltung der Straßen ist nicht erst seit den vorbereitenden Untersuchungen ein herausragendes Thema. Eine Aufenthaltsqualität wird vollständig abgesprochen. Es fehlt ein nutzbarer zentraler Platz mit einer guten Aufenthaltsqualität. Die Straßenräume sind unstrukturiert und weisen zu wenig Gliederung und Durchgrünung auf.

8.1.4 Struktur und Zustand der gewerblichen Nutzung

Im Untersuchungsgebiet können die gewerblichen Einheiten dem Bereich der Dienstleistung zugerechnet werden. Metzgerei und Bauernläden beschränken das Angebot. Einige Praxen der Gesundheitsvorsorge sind vorhanden.

Die Gastronomie beschränkt sich auf die Angebote des Gasthauses und Biergartens Ritter.

Im Untersuchungsgebiet stehen einige Ladeneinheiten leer. Ein zusätzliches Angebot wird erst durch die neue Versorgung des Penny-Marktes mit dem Backshop und dem Café gegeben.

Einzelne Handwerker haben ihre Werkstätten im Gebiet. Änderungs- oder Erweiterungswünsche sind hier nicht geäußert worden.

8.1.5 Erschließung

Das Untersuchungsgebiet wird hauptsächlich durch die Straße Au in den Buchen und Gustav-Laforsch-Straße erschlossen. Die beiden Straßen sind durch die Hirtengasse und eine zusätzliche Stichstraße (ohne eigenen Namen) verbunden. Mittelfristig soll im Bereich der Theodor-Storm-Straße ein weiterer Durchstich geschaffen werden. Zusätzlich wird als dritte Nord-Süd-Verbindung die Hubertusstraße genutzt.

Das Fahraufkommen in der Straße Au in den Buchen ist für eine Dorfstraße sehr hoch. Sie wird durch viele Pendler als Verbindungsstraße zwischen der B3 und der Autobahnauffahrt an der B35 genutzt. Zusätzlich zu den vielen Pendlern wird die Straße in den frühen Morgenstunden und in den Abendstunden durch LKW als Ausweich zur Umfahrung der Kreuzung B3 / B35 in Bruchsal genutzt. Neben den Lärmbelastigungen klagen hier auch einige Eigentümer älterer Gebäude über Erschütterungen.

Durch die Ausweisung aller Nebenstraßen mit 30 km/h werden dem Fahrradverkehr gute Möglichkeiten geboten. Allein in der Straße Au in den Buchen ist das Radfahren teils nur eingeschränkt möglich. Für Fußgänger gibt es nicht in allen Straßen ausreichend Gehwegflächen, sodass hier parkende PKW auf dem Gehweg zu Beeinträchtigungen führen.

8.1.6 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Des Weiteren liegen städtebauliche Missstände vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Basierend auf der planerischen Einschätzung lassen sich wesentliche städtebauliche Missstände wie folgt für das Untersuchungsgebiet Büchenau „Alter Ortskern“ feststellen:

Funktionale und strukturelle Mängel

- Verkehrsbelastung auf der Straße Au in den Buchen, Hubertusstraße und Gustav-Laforsch-Straße mit Problemen der Geschwindigkeit und der Lärmbelastung.
- Unübersichtliche Verkehrssituation in der Straße Au in den Buchen und Gustav-Laforsch-Straße.
- Keine oder zu wenig Flächen für Radfahrverkehr.
- Mangel an öffentlichen Stellplätzen in allen Bereichen.

- Fehlender Ortsmittelpunkt und Versammlungsstätte

Räumliche Mängel / Ortsbild

- Gestaltungsdefizite in privaten Hof-, Zufahrts- und Grünbereichen



- Gestaltungsmängel in öffentlichen Platz- und Straßenräumen.
- Mangelhafte oder fehlende Durchgrünung im Straßenraum

Bauliche Mängel

- Der Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet weist einen großen Nachholbedarf auf.



8.2. Beteiligung und Mitwirkung

8.2.1. Vorbemerkungen

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den so genannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten wie im öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Gemeinde bzw. der Stärkung ihrer Funktion und Bedeutung. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungsweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Gemeinde erfolgen muss.

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

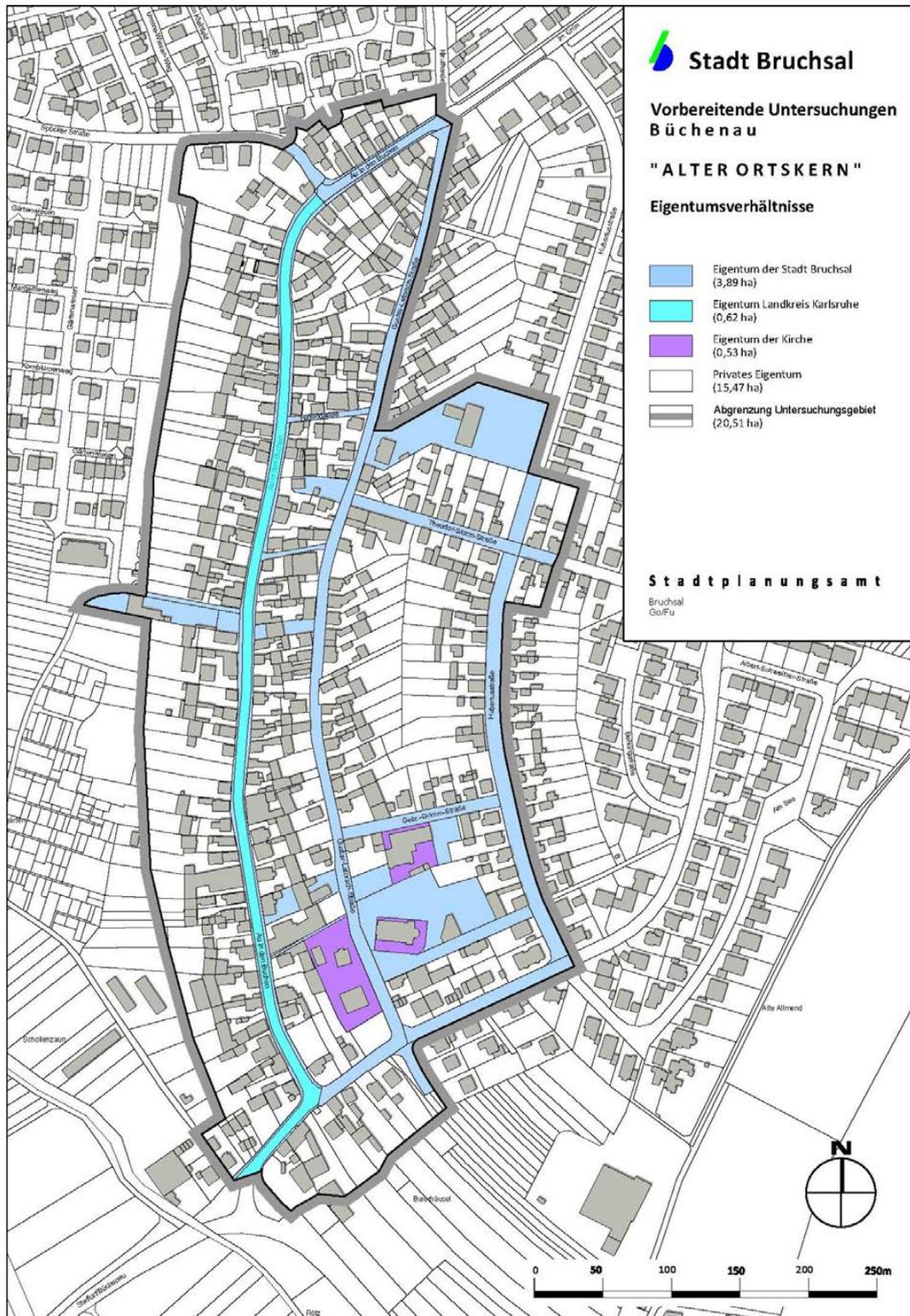
So fand im ersten Halbjahr 2016 eine ausführliche Befragung der Eigentümer und Bewohner mit übersandten Fragebögen statt. Zudem wurde eine Bürgerinformation und zahlreiche Einzelgespräche geführt. Ziel dieser Befragung war sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahmen relevanten Daten als auch die frühzeitige Information der Beteiligten über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Sanierungsverfahren.

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

Obwohl die Beteiligten nach § 138 BauGB zur Auskunft verpflichtet sind, wurde die Befragung nur auf freiwilliger Basis geführt.

8.2.2. Bevölkerungs- und Sozialstruktur
Eigentümerstruktur

Im Untersuchungsgebiet sind zumeist historisch gewachsene Gebäudestrukturen mit Haupt- und Nebengebäuden vorhanden. Eine Vielzahl der Gebäude wird durch die Eigentümer selbst genutzt.



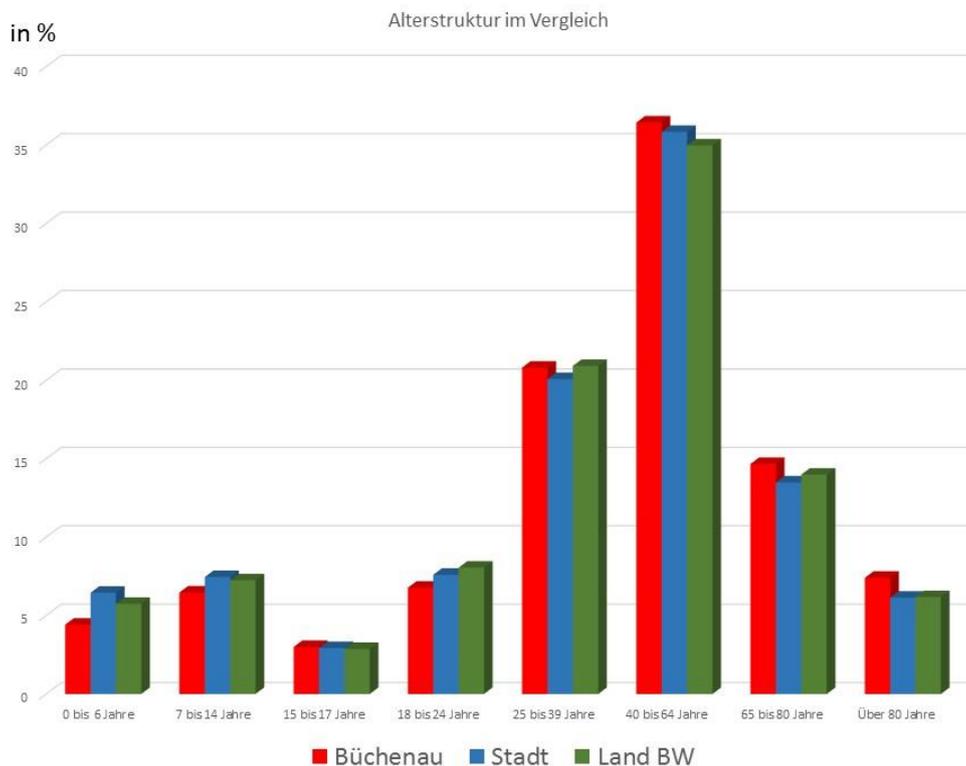
Bevölkerungsstruktur

Im gesamten Untersuchungsgebiet leben 634 Personen. 50,63 % der Bevölkerung ist männlich, 49,37 % weiblich.

11,67 % der Bevölkerung sind Ausländer mit 25 unterschiedlichen Nationalitäten. Die Herkunftsländer Polen (17,6 %), Rumänien (14,9 %) und Kroatien (13,5 %) dominieren hierbei sehr stark.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich über 22% der Bevölkerung im Rentenalter.

| Alter | Personen | Anteil |
|-----------------|----------|----------|
| 0 bis 6 Jahre | 28 | 4,42 % |
| 7 bis 14 Jahre | 41 | 6,47 % |
| 15 bis 17 Jahre | 19 | 3,00 % |
| 18 bis 24 Jahre | 43 | 6,78 % |
| 25 bis 39 Jahre | 132 | 20,82% |
| 40 bis 64 Jahre | 231 | 36,44 % |
| 65 bis 80 Jahre | 93 | 14,67 % |
| Über 80 Jahre | 47 | 7,41 % |
| gesamt | 634 | 100,00 % |



Aus dem Vergleich der Altersstruktur lässt sich erkennen, dass gerade die jüngeren Jahrgänge gegenüber der Gesamtstadt Bruchsal, wie auch gegenüber dem Land Baden-Württemberg unterrepräsentiert sind.

Ziel muss es für Büchenau sein, dass wieder Familien im Alter der Existenzgründung nach Büchenau ziehen und für einen stabilen Geburtenzuwachs sorgen können.

Zeitnah muss jedoch auch für die älteren Generationen Angebote geschaffen werden.

8.2.3. Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Gemeinde den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen.

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 05.04.2019. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 15.05.2019 eingeräumt. Insgesamt wurden 23 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben, von denen 15 geantwortet haben und folgende Bedenken und Anregungen geäußert:

Grundschule Büchenau (Mail vom 10.04.2019)

Die Grundschule Büchenau hat folgende Vorschläge:

- Ein Zebrastreifen beim Feuerwehrhaus – Vogelpark, für Schüler aus dem Neubaugebiet.
- Ein Hühnerstall für die Schule, welche von der jeweiligen vierten Klasse versorgt wird.
- Mehr Parkverbotsschilder für die Gustav-Laforsch-Straße vor der Schule.
- Aufwertung des Jugendclubs für Jugendliche, z.B. durch Veranstaltungen (von der Muks, Partys oder Jugendbetreuer)
- Kauf des Grundstücks Hubertusstraße 32 um dort einen Kindergarten zu bauen.
- Nutzung der Schulwiese, Aufwertung mit z.B. großem Steinkreis zum Sitzen für ein Klassenzimmer im Freien.

Netze BW GmbH (Mail vom 09.04.2019)

Der ausgewiesene Planbereich liegt nicht im Versorgungsbereich der Netze BW GmbH. Von uns sind keine Versorgungsanlagen vorhanden.

Unitymedia (Mail vom 08.04.2019)

Gegen die Planung werden keine Einwände erhoben.

Baurechtsbehörde Stadt Bruchsal (Mail vom 17.04.2019)

Stellungnahme: Im Anschreiben werden als Ziele „Umnutzung privater Nebengebäude zu Wohnzwecken“ sowie „Schaffung neuer Bauflächen in der alten Ortslage durch Entkernung nicht mehr genutzter Bausubstanz“ benannt. Wir möchten darauf hinweisen, dass dies planungs- als auch bauordnungsrechtlich (überbaubare Flächen, Hauptanlagen, Abstandsflächenrecht, Brandschutz, etc.) nicht immer funktionieren wird, auch da für Teile des Gebietes bereits Bebauungspläne vorliegen. Sofern diese Ziele veröffentlicht werden bitten wir um Aufnahme eines Nebensatzes „sofern dies planungs- und bauordnungsrechtlich zugelassen werden kann.“

Landkreis Karlsruhe Amt für Straße (Schreiben vom 15.04.2019)

Von Seiten des Fachamtes erfolgt keine Stellungnahme, da keine Betroffenheit vorliegt. Die Kreisstraße innerhalb der ODE wird von der Stadt Bruchsal alleine verwaltet.

Handwerkskammer Karlsruhe (Schreiben vom 17.04.2019)

Die Handwerkskammer Karlsruhe hat selbst keine eigenen Planungen, wir haben aber die Handwerksbetriebe auf die Vorbereitenden Untersuchungen hingewiesen.

Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 16.05.2019)



Baden-Württemberg

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

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

Stadt Bruchsal
Postfach 23 20
76613 Bruchsal

Karlsruhe 16.05.2019
Name Daniel Keller
Durchwahl 0721 926-4811
Aktenzeichen 83.1-106-19
(Bitte bei Antwort angeben)

Sanierung Büchenau "Alter Ortskern"

Ihr Schreiben vom 05.04.2019 - Az. go/la 623.15.1

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

Der um 1300 erstmals urkundlich erwähnte Ort Büchenau ist als hochmittelalterliche Ausbausiedlung im zu Bruchsal gehörigen Teil der Lußhard anzusehen.

Die Bewahrung der noch gut überlieferten charakteristischen bäuerlichen Strukturen des Straßendorfes Büchenau sollte als Erhaltungsziel der Sanierungsmaßnahme aufgenommen werden.

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



Au in den Buchen 81 (§28 DSchG)

Rat- und Schulhaus, traufständiger, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, Aufstockung des älteren Gebäudes um 1850, Gaube wohl um 1928



Dienstgebäude Moltkestraße 74 · 76133 Karlsruhe · Telefon 0721 926-4801 · Telefax 0711 904 45444
abteilung8@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de
ÖPNV Haltestelle Städtisches Klinikum · Parkmöglichkeit Landesbehördenzentrum

- 2 -

**Au in den Buchen 69 (§28 DSchG)**

Figurennische in der traufseitigen Wohnhausfassade, mit Madonnastatue Maria Immaculata, Maria mit Kind auf Weltkugel, (Madonnenfigur heute im Haus aufbewahrt), Holzarbeit, farbig gefaßt, Mitte des 18. Jahrhunderts

**Au in den Buchen 1, bei (§28 DSchG)**

Wegkreuz, Hochkreuz mit Kruzifix, am Fußende Inschriftenfeld, rechteckiges Postament mit Inschrift in Vorhang, von reliefierten Engelfiguren gehalten, gelber Sandstein, bezeichnet 1759

**Au in den Buchen 85 (§28 DSchG)**

Wohnhaus, giebelständiger, eingeschossiger Fachwerkbau mit Kniestock, dreigeschossiges Satteldach mit Wetterdächern am Giebel, am Eckständer bezeichnet mit 1718

- 3 -

**Au in den Buchen 95, bei (§28 DSchG)**

Wegkreuz am südlichen Dorfeingang, mit Kruzifix, Postament mit seitlichen Voluten und mittig eingelassenes Inschriftenfeld, bezeichnet 1746

**Gustav-Laforsch Straße 27 (§2 DSchG)**

Schulhaus mit Einfriedung und Vorgartenzone, traufständiger, zweigeschossiger Putzbau mit Sandsteingliederung, Mittelrisalit mit Turmaufbau (Glockentürmchen), flaches Walmdach, schmiedeeiserner Staketenzaun, geplant unter Leitung des Großherzoglich Badischen Bezirksbauinspektors Beck, erbaut 1888

**Gustav-Laforsch Straße 67 (§28 DSchG)**

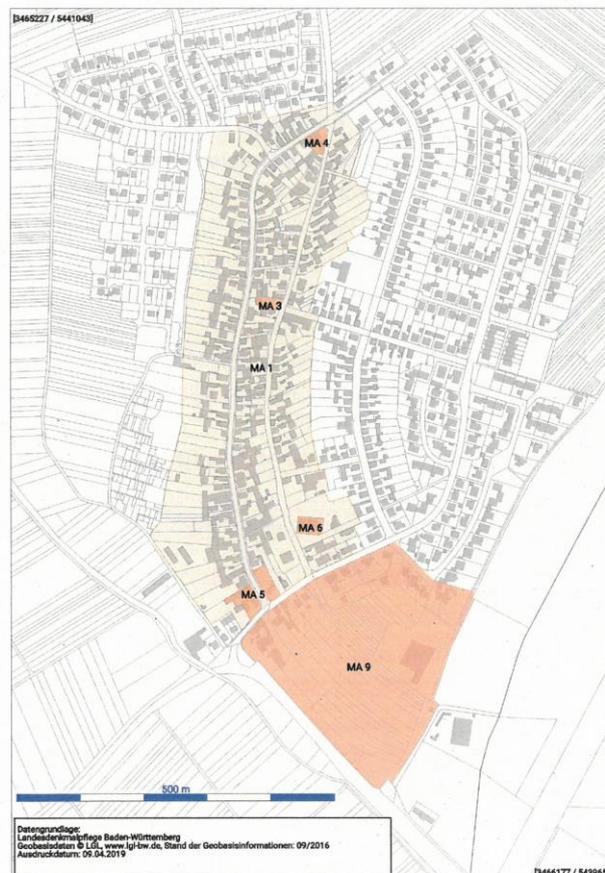
Katholische Kirche St. Bartholomäus mit altem Friedhof, Friedhofsmauer, Friedhofskreuz und Gefallenendenkmal beider Weltkriege sowie Gedenkstein für Bombenopfer (Sachgesamtheit), langgestreckter Kalksteinbau, Typus Saalkirche mit eingezogenem Chor, 1742 erbaut, im Portal Wappenstein Damian von Schönborn, 1837 erweitert, Turmuhr von 1913, Friedhofskreuz mit Kruzifix auf Steinmauersockel mit Inschriftenplatte, bezeichnet 1866, Gefallenendenkmal in Stelenformation aus Granit mit schwarzen Inschriftentafel auf Treppenpodest, Mittelstele erhöht mit Eisernem Kreuz bekrönt, nach 1918 errichtet, Gedenkstein rosa Granit mit Inschrift, um 1950, Bruchsteineinfriedun

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 soll-

- 5 -

Archäologische Denkmalpflege

Das Planungsgebiet betrifft den Ortskern von Büchenau (Prüffall auf KD nach §2 DSchG; MA 1) mit der St. Bartholomäus Kirche und ihre Vorgängerbauten (KD nach §2 DSchG; MA 6), mehreren Skelettfunden (KD nach §2 DSchG; MA 3, 4, 5) und einer aufgrund des Flurnamens „Baierhäusel“ hier vermuteten Wüstung (KD nach §2 DSchG; MA 9). Am Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).



- 6 -

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 Vereinbarung 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/denkmaale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

Für Rückfragen steht Herr Dr. Damming (folke.damming@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 Bruchsal

Deutsche Telekom Technik GmbH (Mail vom 12.04.2019)

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Sollte sich während der Bau durchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. 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.

Regionalverband Mittlerer Oberrhein (Schreiben vom 26.04.2019)

Regionalplanerische Belange werden nicht berührt.

TransnetBW GmbH (mail vom 03.05.2019)

Im geplanten Geltungsbereich der Baumaßnahme „alter Ortskern“ in Büchenau betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.

Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 08.05.2019)

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:

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im südöstlichen Teil des Plangebiets Lösssand, im westlichen Teil des Plangebiets Auenlehm und im übrigen Plangebiet Hochflutsand, deren Mächtigkeit jeweils nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Auenlehms ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen. Das Wasserschutzgebiet wurde neu abgegrenzt. Im neu abgegrenzten Wasserschutzgebiet liegt nur der östliche Teilbereich des Plangebietes.

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.

Polizeipräsidium Karlsruhe (Mail vom 14.05.2019)

Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zu den geplanten Vorbereitenden Untersuchungen für den Stadtteil Bruchsal-Büchenau aktuell keine konkreten Anregungen.

Industrie- und Handelskammer Karlsruhe (Schreiben vom 09.05.2019)

Nach Überprüfung der uns überlassenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe zu oben genanntem Vorhaben keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.

Zweckverband Wasserversorgung Mittelhardt (Mail vom 04.07.2019)

Wir möchten Sie bitten, unsere technische Abteilung beim Stadtbauamt der Stadt Stutensee in Ihre Planungen einzubinden, um eventuell erforderliche Erneuerungen der Wasserversorgungshauptleitungen einschließlich der Hausanschlussleitungen zu ermöglichen.

Stadtbauamt Abt. TGL (Schreiben vom 16.05.2019)

DA die Fassaden größtenteils grenzbündig an der Straße stehen, wirkt diese sehr kahl, da es keine Vorgärten oder sonstige private Begrünung gibt. Daher in der Hubertusstraße – Schaffung einer Baumreihe in dem Parkstreifen entlang der Fahrbahn.

8.3. Sozialplan

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

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

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

- Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen und Bestandsimmobilien,
- Leistungen nach dem SGB X und XII,
- Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Letztlich bedeutet dies, dass der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was erreicht wurde, sondern auch wie es erreicht wurde. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst ‚sanft‘ eingegriffen werden. Um dabei Härten zu vermeiden ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Gemeinde bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen, um befriedigende Lösungen zu ermöglichen Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit, sowie einen abgestimmten Zeitplan.

8.3.1. Die Sanierungsbetroffenen

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

Aufgrund von Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten sind häufig nachstehende Personengruppen betroffen:

- Ältere Bewohner und Rentner/-innen
Es ist bekannt, dass mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, Veränderungen der Lebensverhältnisse zu akzeptieren, schwindet. Besonders bei langer Wohndauer kann insbesondere älteren Bewohnern ein Umzug kaum noch zugemutet werden. Eigentümer höheren Alters sind in der Regel nicht in der Lage und in manchen Fällen auch nicht bereit, das für die erforderlichen Maßnahmen benötigte Eigenkapital aufzubringen.
- Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln
Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung eine Umsetzung in eine andere Wohnung verbunden. Dies bedeutet für die Betroffenen eine erhebliche Einschränkung des Lebensstandards bzw. einen höheren Mietzins. Zwar werden in der Regel gewisse Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse akzeptiert, doch dürfen diese ein angemessenes Maß nicht überschreiten. In besonderen Fällen ist dieses Maß durch Inanspruchnahme von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz zu reduzieren.
Bei Eigentümern aus dieser Personengruppe besteht häufig der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch häufig keine Möglichkeit gesehen, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem erhöhten Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden.
Die finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Sie ist nur indirekt und unter Vorbehalt der Mitwirkungsbereitschaft an den Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung abzuschätzen, welche – wie bereits im Text dargestellt – überwiegend positiv ist.
- Bewohner ausländischer Herkunft
Die Erfahrungen in zahlreichen anderen Gebieten der städtebaulichen Erneuerung haben gezeigt, dass insbesondere bei Personen mit Migrationshintergrund ein intensiverer Aufklärungsbedarf sowie ein besonderer Unterstützungsbedarf besteht. Diese Personengruppen bewohnen häufig sanierungsbedürftige Gebäude und haben Interesse daran, diese im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu modernisieren.
Bei der Sanierungsdurchführung ist ggf. ein erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf dieser Personengruppe zu beachten.
- Betroffene Betriebe
Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine geringe Anzahl an Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Handwerksbetrieben sowie gastronomische Einrichtungen. Insbesondere in Bereichen mit einer Konzentration solcherlei Betriebe ist bei der Umsetzung von gemeindlichen Ordnungsmaßnahmen eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den betroffenen Betrieben zur Gewährleistung von Transparenz in der Durchführung sowie der Vorbeugung von Komplikationen für den Erfolg der Maßnahmen unabdingbar.

8.3.2. Grundzüge des Sozialplanes

Aufgrund der Befragung der Betroffenen sind die oben beschriebenen potenziellen Problemgruppen und auch ihre Einstellung zur Sanierung annähernd und in erster Abschätzung ermittelt. Da aber, wie bereits erwähnt, der genaue Personenkreis noch ungenügend spezifiziert werden kann, welcher im Rahmen der Durchführung der Sanierung ggf. nachteilig betroffen sein wird, können hier nur allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt werden, die insbesondere bei der Behandlung der beschriebenen Problemgruppen anzuwenden sind:

- Die Neuordnungskonzepte werden den Bedürfnissen der Büchnauer*innen gerecht und ermöglichen Ihnen bauliche sowie gestalterische Spielräume auf ihren Grundstücken. Zur Gewährleistung der erforderlichen Verfahrenstransparenz sind die Betroffenen laufend an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung der Neuordnungskonzepte zu beteiligen.
- Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen von Bewohnern/-innen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegen zu wirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden, sondern vielmehr soll ein angemessener Generationen-Mix erklärtes Ziel sein.
- Dem Wunsch älterer Bewohner, nicht umziehen zu wollen, soll nur dann entsprochen werden, wenn wesentliche Ziele der Sanierung dem entgegenstehen und andernfalls nicht erreicht werden können.
- Dem Erwerb von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist der Tausch gegen ein Ersatzobjekt bzw. die Regelung über eine Vereinbarung über Ordnungsmaßnahmen vorzuziehen. Dadurch besteht die Möglichkeit so wenig wie nötig in das private Eigentum eingreifen zu müssen.
- Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken.
- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch, die Existenzgrundlage der an ihrem jetzigen Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.
- Bei allen Problemen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben, stehen die Gemeinde und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

9. VU Büchenau Alter Ortskern - Sanierungskonzept

Das Neuordnungskonzept wurde aus den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse sowie den Beteiligungsergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und aus der Bürgerbeteiligung zum Integrierten Handlungskonzept für Büchenau entwickelt. Ergänzend wurden städtebauliche Zielsetzungen formuliert. Das Neuordnungskonzept gibt den Rahmen für die künftige Sanierungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

Die bevorstehende Sanierungsmaßnahme Büchenau „Alter Ortskern“ wird im Besonderen charakterisiert durch Umbau- und Ausbaumaßnahmen, im Sinne einer erhaltenden Sanierung, sowie durch umfassende Neuordnungsmaßnahmen.

9.1. Neuordnungskonzept

1. **Stärkung der alten Ortslage von Büchenau.**
2. **Aufwertung des Wohnumfeldes durch Attraktivierung der öffentlichen Räume durch die Schaffung eines Dorfplatzes.**
3. **Erneuerung privater und öffentlicher Bausubstanz für alle Nutzergruppen.**
4. **Umnutzung privater Nebengebäude zu Wohnzwecken.**
5. **Schaffung neuer Bauflächen in der alten Ortslage durch Entkernung nicht mehr genutzter Bausubstanz.**
6. **Verbesserung des Umfeldes durch Aufwertung der öffentlichen und privaten Räume.**

Nr. 4 und 5 mit dem Zusatz „sofern dies planungs- und bauordnungsrechtlich zugelassen werden kann“.

Das im Folgenden dargestellte Neuordnungskonzept enthält Vorschläge zur Neuordnung des Untersuchungsgebietes Büchenau „Alter Ortskern“.

Hier sollen die Möglichkeiten der Erneuerung im Bestand, aber auch die Nachverdichtung auf allen Grundstücken dargestellt werden. Zudem sind Angaben über eine ökologische Aufwertung der privaten Grundstücke aufgenommen. Im Plan sind diese Flächen als Blühzonen gekennzeichnet.

Büchenau, als historisch entstandenes Bauerndorf stehen gepflegte Bauergärten gut zu Gesicht. Dort, wo eine Versiegelung erforderlich ist, darf diese gerne wasserdurchlässig gestaltet sein. Schotterflächen oder aber auch zugemulchte Vorgärten stellen nicht das typische Erscheinungsbild für Büchenau dar.



Blühende Vorgärten für Büchenau

Plan Neuordnungskonzept



9.2. Maßnahmenplan

Der im Plananhang beigefügte Maßnahmenplan dient der Verdeutlichung der aufgestellten Sanierungsziele und soll eine Hilfestellung zur Durchsetzung sein. Das Maßnahmenkonzept ist gleichzeitig Grundlage für die Kosten- und Finanzierungsübersicht. Sie wird entsprechend den Entwicklungen fortgeschrieben und weiterentwickelt.

Es beinhaltet im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen

- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
- Schaffung eines Dorfplatzes im Bereich des Vogelparks
- Aufwertung eines Freizeitgeländes
- Baumpflanzungen in der Straße Au in den Buchen
- Baumpflanzungen in der Hubertusstraße
- Baumpflanzungen in der Albert-Einstein-Straße

Grundstücks- und gebäudebezogene Maßnahmen

- Umnutzung des Feuerwehrgebäudes zu einer öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtung
- Erneuerung des alten Schulgebäudes
- Erneuerung des Vogelparks

Private Erneuerungsmaßnahmen

- Modernisierung und Gestaltung vorhandener Wohngebäude sowie Wohn-/ Gewerbegebäude
- Freiräumung von Grundstücken und/oder Grundstücksteilen zur Schaffung von neuem zeitgemäßen Wohnraum, wobei die Freiflächen für die Bestandsgebäude weiter nutzbar bleiben sollen
- Aufwertung des privaten Wohnumfeldes sowie von Garten- bzw. Hofbereichen

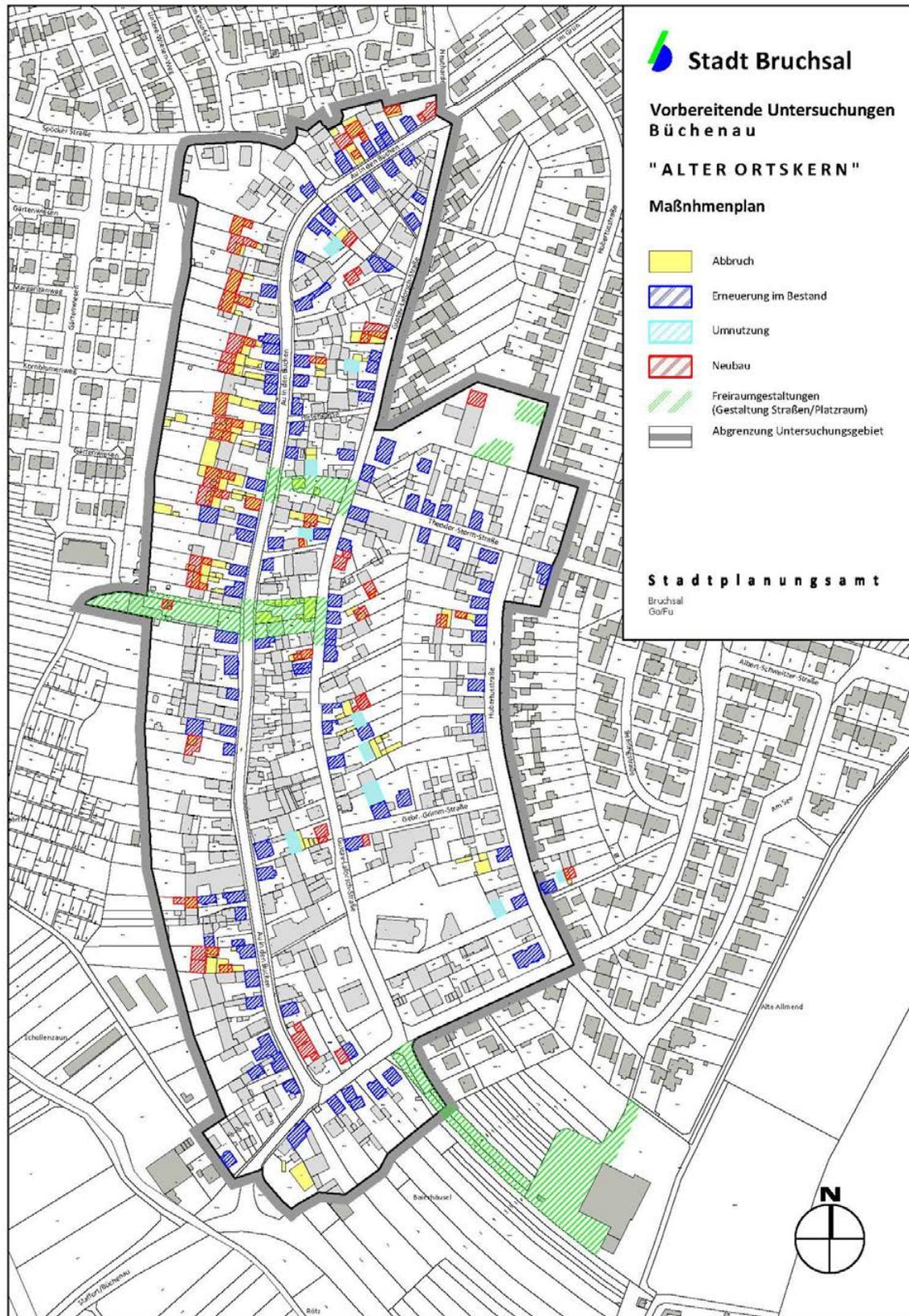
Weitere vorbereitende und begleitende Maßnahmen

- Entwicklung eines Konzeptes zur Steuerung des Fahrverkehrs
- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung
- Sanierungsberatung für interessierte Eigentümer

Die oben genannten Maßnahmen erfordern das rechtliche Instrumentarium der Sanierung, einen Planungs- und Umsetzungszeitraum von etwa acht Jahren sowie einen relativ hohen Mitteleinsatz, der jedoch nur mit Mitteln einer Förderung zu finanzieren ist.

Die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen werden die Funktion des Stadtteils Büchenau stärken und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig verbessern.

Maßnahmenplan



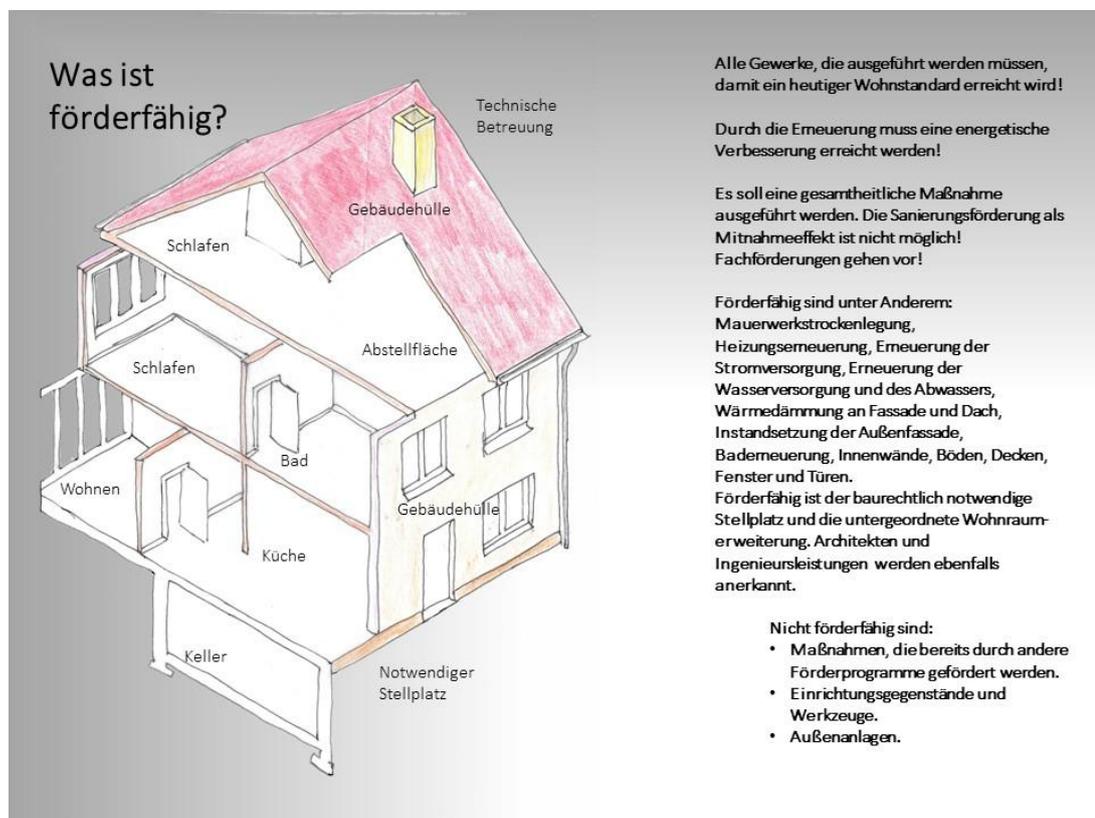
9.2.1 Erneuerung im Bestand

Ziel der Sanierung ist es, dass die Gebäudesubstanz aufgewertet und ein heutiger Wohnstandard erreicht wird. Jedes Baugewerk, was hierzu erforderlich ist, zählt zu den förderfähigen Kosten.

Für die Erneuerung eines Gebäudes ist eine Gesamtmaßnahme zu planen. Diese kann in Schritten realisiert werden. Die Abschnitte müssen stimmig und sinnvoll sein. Sind schon fast alle erforderlichen Maßnahmen fertig und es stehen nur noch Restmaßnahmen an, so sind auch diese förderfähig.

Die Sanierung möchte aber vor allem Objekte fördern, die in das örtliche Gesamtbild passen. Ortstypische Materialien, natürliche Baustoffe stehen im Vordergrund. Jede Maßnahme in der Sanierung soll eine energetische Verbesserung erreichen.

Das nachfolgende Bild verdeutlicht die Bandbreite der förderfähigen Maßnahmen.



Neben der Sanierungsförderung sind Landesförderungen über die L-Bank und Bundesförderungen über die KfW oder BAFA möglich. Einzelne Förderungen dürfen miteinander in Anspruch genommen werden. Andere Förderungen schließen sich gegenseitig aus. Dies muss in jedem Einzelfall geprüft werden.

Neben den reinen Förderprogrammen werden zusätzlich steuerliche Anreize angeboten.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gelten Sonderabsetzungen des Einkommenssteuergesetzes (EStG):

§ 7h EStG

Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

§ 10f EStG

Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen.

§11a EStG

Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

Zusätzlich gibt es seit 2020 verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten für energetische Erneuerungen.

Einkommensteuergesetz (EStG)
§ 35c Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden

(1) Für energetische Maßnahmen an einem in der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum belegenen zu eigenen Wohnzwecken genutzten eigenen Gebäude (begünstigtes Objekt) ermäßigt sich tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen, im Kalenderjahr des Abschlusses der energetischen Maßnahme und im nächsten Kalenderjahr um je 7 Prozent der Aufwendungen des höchstens jedoch um je 14 000 Euro und im übernächsten Kalenderjahr um 6 Prozent der Aufwendungen des Steuerpflichtigen, höchstens jedoch um 12 000 Euro für das begünstigte Objekt. Voraussetzung ist, dass Objekt bei der Durchführung der energetischen Maßnahme älter als zehn Jahre ist; maßgebend hierfür ist der Beginn der Herstellung. Energetische Maßnahmen im Sinne des Satzes 1 sind:

1. Wärmedämmung von Wänden,
2. Wärmedämmung von Dachflächen,
3. Wärmedämmung von Geschossdecken,
4. Erneuerung der Fenster oder Außentüren,
5. Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage,
6. Erneuerung der Heizungsanlage,
7. Einbau von digitalen Systemen zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung und
8. Optimierung bestehender Heizungsanlagen, sofern diese älter als zwei Jahre sind.

Zu den Aufwendungen für energetische Maßnahmen gehören auch die Kosten für die Erteilung der Bescheinigung nach Satz 7 sowie die Kosten für Energieberater, die vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle fachlich qualifiziert zum Förderprogramm „Energieberatung für Wohngebäude (Vor-Ort-Beratung, individueller Sanierungsfahrplan)“ zugelassen sind, wenn der Energieberater durch den Steuerpflichtigen mit der plan und Beauftragung der energetischen Maßnahmen nach Satz 3 beauftragt worden ist; die tarifliche Einkommensteuer vermindert sich abweichend von Satz 1 um 50 Prozent der Aufwendungen für den Energieberater kann für mehrere Einzelmaßnahmen an einem begünstigten Objekt in Anspruch genommen werden; je begünstigtes Objekt beträgt der Höchstbetrag der Steuerermäßigung 40 000 Euro. Voraussetzung für die Forderung der energetischen Maßnahme von einem Fachunternehmen ausgeführt wurde und die Anforderungen aus der Rechtsverordnung nach Absatz 7 erfüllt sind. Die Steuerermäßigungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn durch eine nach amtlich vorgeschriebenem Muster erstellte Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens nachgewiesen wird, dass die Voraussetzungen der Sätze 1 bis 3 und die Anforderungen aus der Rechtsverordnung nach Absatz 7 dem Grunde und der Höhe nach erfüllt sind.

(2) Die Steuerermäßigung nach Absatz 1 kann nur in Anspruch genommen werden, wenn der Steuerpflichtige das Gebäude im jeweiligen Kalenderjahr ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Eine Nutzung zu Wohnzwecken liegt auch vor, wenn Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung anderen Personen unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden.

(3) Der Steuerpflichtige kann die Steuerermäßigung nach Absatz 1 nicht in Anspruch nehmen, soweit die Aufwendungen als Betriebsausgaben, Werbungskosten, Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastung worden sind. Die Steuerermäßigung nach Absatz 1 ist ebenfalls nicht zu gewähren, wenn für die energetischen Maßnahmen eine Steuerbegünstigung nach § 10f oder eine Steuerermäßigung nach § 35a in Anspruch genommen werden.

(4) Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen ist, dass

1. der Steuerpflichtige für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten hat, die die förderungsfähigen energetischen Maßnahmen, die Arbeitsleistung des Fachunternehmens und die Adresse des begünstigten Objekts und die in deutscher Sprache ausgefertigt ist und
2. die Zahlung auf das Konto des Erbringers der Leistung erfolgt ist.

(5) Die Absätze 1 bis 4 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, und auf Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden.

(6) Steht das Eigentum am begünstigten Objekt mehreren Personen zu, können die Steuerermäßigungen nach Absatz 1 für das begünstigte Objekt insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden. Die der Steuer nach Absatz 1 zugrunde liegenden Aufwendungen können einheitlich und gesondert festgestellt werden. Die für die gesonderte Feststellung von Einkünften nach § 180 Absatz 1 Nummer 2a der Abgabenordnung geltend gemachten Aufwendungen sind entsprechend anzuwenden.

(7) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundestages und des Bundesrates die Mindestanforderungen für die energetischen Maßnahmen nach Absatz 1 Satz 3 sowie in ein Fachunternehmen nach Absatz 1 Satz 6 festzulegen.

9.2.2. Rück- und Neubau

Die Sanierung verfolgt das Ziel möglichst viele Neubauf Flächen am Ortsrand einzusparen. Hier wird eher die Wiederherstellung eines Streuobstgürtels, denn die Bereitstellung von Neubauland favorisiert.

Mit den Scheunen und sonstigen Nebengebäuden bietet die alte Ortslage hier Flächen zu einer Neunutzung an. Schon in den vergangenen Jahren wurde mit Bebauungsplänen versucht die Bebauungen in zweiter Reihe zu forcieren. Oft ist dies an den hohen Baureifmachungskosten gescheitert. Hier kann die Sanierungsmaßnahme eine Unterstützung liefern. Auch haben die Bebauungspläne nicht mit der fortschreitenden Entwicklung und dem Bedarf an Stellflächen mithalten können.

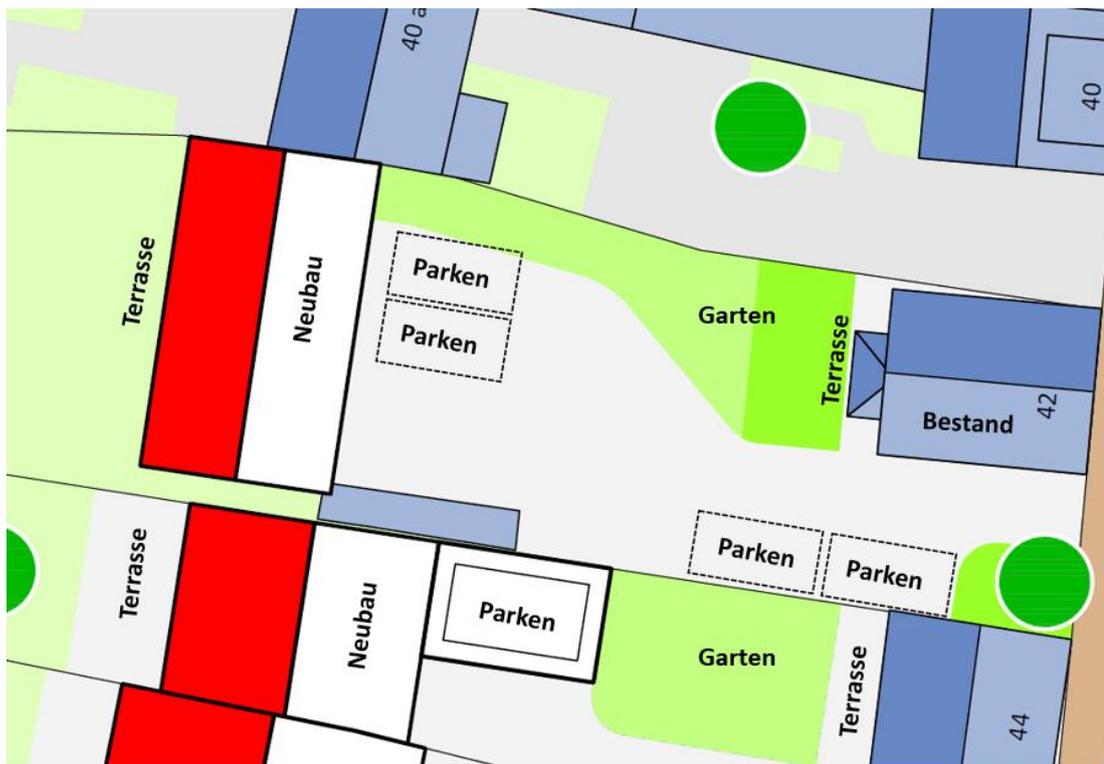
Im Neuordnungskonzept hat die Sanierung hierauf reagiert und die Flächen auf den Grundstücken so zugewiesen, dass auch für die Bestandsgebäude ausreichend Entwicklungs- und Freiflächen verbleiben. Ziel muss es zudem sein, dass 4 Stellplätze für zwei Wohngebäude auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Nur so werden Freiräume im Straßenumfeld geschaffen, die zu einer gestalterischen Aufwertung genutzt werden können.

Nachfolgend ist der Neuordnungsvorschlag Au in den Buchen 34-48 dargestellt. Der Bebauungsplan „Westlich Au in den Buchen“ ist zudem eingblendet (Baugrenze als rote Linie). Die Neuordnung wird sich nur mit einer Überarbeitung des Bebauungsplanes realisieren lassen.



Die Neuordnung verfolgt folgende Ziele:

- Die Hauptgebäude an der Straße sind giebel- oder traufständig.
- Stellplätze und Pflanzstreifen werden entlang der Einfahrt angeordnet.
- Hinter dem Hauptgebäude wird ein Freisitz und eine Gartenfläche angeordnet.
- Die rückwärtigen Gebäude stehen traufständig zur Straße. Im Erdgeschoss geht die Bebauung bis zur Grundstücksgrenze und schließt den ehemaligen Scheunengürtel.
- Die erforderlichen zwei Stellplätze für das Rückgebäude werden als Garagen ausgeführt. Die Garagdächer können als Freisitz genutzt werden.
- Der Garten des Rückgebäudes orientiert sich in Richtung der rückwärtigen Grundstücksgrenze.



Auf dem Grundstück sind Blühstreifen zu errichten. Es werden mindestens drei Obstbäume mit heimischen Obstsorten gepflanzt. Nadelhölzer und Schottergärten unterbleiben. Büchenau soll sich wieder zu einem attraktiven Bauerndorf mit modernem Wohncharakter entwickeln.



Die Bestandsgebäude an der Straße Au in den Buchen werden zeitgemäß erneuert. Sie erhalten einen Freisitz mit einem kleinen Gartenanteil. Stellplätze in der Hofeinfahrt ermöglichen das Abstellen auf dem eigenen Grundstück.

Auf der rückwärtigen Grundstücksfläche werden die Scheunen und Nebengebäude durch zweigeschossige Wohngebäude mit geneigtem Dach ersetzt. Dorfgemäße Materialien prägen die Neubebauungen.



Die Rückansicht nimmt den Charakter des Scheunengürtels auf. Neubauten fügen sich homogen an die bestehenden Scheunen an. Vor- und Rücksprünge der Gebäude charakterisieren die neue Interpretation des dörflichen Wohnens. Private Grünflächen mit heimischen Obstbäumen geben der Bebauung ihren Charakter als ehemaliger Ortsrand wieder zurück.

9.2.3. Schaffung eines Dorfplatzes

Büchenau hat sich als Straßendorf entwickelt. Zur Erweiterung wurde die nächste Straße parallel zur ersten Straße geschaffen. Weitere Bebauungen haben sich im Laufe der Jahrzehnte hinzugefügt. Ein zentraler Versammlungsplatz ist nie entstanden. Es fehlt daher ein zentraler Freiraum, der durch die Büchenauer*innen genutzt werden kann. Dieser neue Dorfplatz kann nur an der Achse zwischen Vogelpark und Feuerwache entstehen.



Die Entwicklung des Bereiches muss in drei Schritten erfolgen:

1. Der Bereich von der Straße Au in den Buchen entlang des Vogelparkes bis zum Spielplatz hinter dem Vogelpark wird gestaltersich aufgewertet. Baumpflanzungen und Belagsgestaltungen schaffen eine bessere Aufenthaltsqualität.
2. Nach der Verlagerung der Feuerwache an ihren neuen Standort im Grausenbutz wird der Freibereich der Feuerwache aufgewertet. Die Feuerwache wird zum Versammlungsort für Büchenau umgenutzt.
3. Sobald das Nachbargrundstück erworben werden kann, werden die Gebäude rückgebaut und die Fläche dem Platz zugeordnet. Aufenthaltsbereiche und eine Verbesserung der Parkplatzsituation an der Straße Au in den Buchen kann angegangen werden.



9.2.4. Erneuerung der alten Schule

Die alte Schule wird als denkmalgeschütztes Gebäude bereits jetzt als Gemeinbedarfseinrichtung genutzt. Dies soll nach einer Erneuerung intensiviert werden. Gerade hier hat die Bürgerbeteiligung den Ort, an dem sich junge Menschen treffen können, gesehen.

Die Erneuerung der Bausubstanz ist erforderlich. Diese kann für eine zielorientierte Neuordnung genutzt werden.



- 9.2.5. Aufwertung des Freizeitbereiches an der Sporthalle
 Durch die räumliche Trennung der Freifläche an der Sporthalle zur Wohnbebauung besteht hier die Möglichkeit, dass sich Kinder und Jugendliche zur Freizeitgestaltung treffen können. Von diesem Ort kann keine Lärmbeeinflussung auf die Wohnbebauung ausgehen. Bereiche zur Kommunikation, aber auch um Ruhe zu finden, Flächen für sportliche Aktivität mit Bolz- und Basketballbereich können auf dem Freigelände in einem gelungenen Miteinander realisiert werden.
 Eine zentrale, neue Verbindungsachse aus Richtung Kirche zum Freizeitgelände kann zur ökologischen Aufwertung genutzt werden.



9.3. Kosten- und Finanzierung der Sanierung

| | | | |
|-------|--|----------------|-----------------------|
| I. | Vorbereitende Untersuchungen | | 0,00 € |
| II. | Weitere Vorbereitungen Fachplanungen Verkehr, Gestaltung Öffentlichkeitsarbeit | | 50.000,00 € |
| III. | Grunderwerbe | | 500.000,00 € |
| IV. | Ordnungsmaßnahmen | | 2.268.000,00 € |
| | Dorfplatz | 570.000,00 € | |
| | 2.280 m ² zu 300 €/m ² = 684.000 € | | |
| | Freizeitgelände | 1.250.000,00 € | |
| | 5.000 m ² zu 250 €/m ² = 1.250.000 € | | |
| | Baumstandorte Au in den Buchen | 68.000,00 € | |
| | Rückbauten öffentlich | 100.000,00 € | |
| | Rückbauten Privat | 280.000,00 € | |
| V. | Baumaßnahmen | | 1.750.000,00 € |
| | Private Erneuerungen | 450.000,00 € | |
| | Erneuerung altes Schulhaus | 340.000,00 € | |
| | (Baukosten bei 400.000 € zu 85% förderfähig) | | |
| | Kindergarten | 360.000,00 € | |
| | (Erneuerung bei 600.000 € zu 60% förderfähig) | | |
| | Dorfgemeinschaftshaus | 600.000,00 € | |
| | (Baukosten bei 1.000.000 € zu 60% förderfähig) | | |
| VI. | Weitere Maßnahmen | | 0,00 € |
| VII. | Vergütungen | | 0,00 € |
| VIII. | Einnahmen | | - 0,00 € |
| | Förderrahmen | | 4.568.000,00 € |
| | Benötigte Finanzhilfen | | 2.740.800,00 € |

10. VU Büchenau Alter Ortskern - Sanierungsdurchführung

In diesem Bericht wird dargestellt, dass für große Bereiche des Untersuchungsgebiets "Büchenau Alter Ortskern" eine Vielzahl verschiedener Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung und Neuordnung erforderlich sind. Sie ergeben in ihrer Gesamtheit und Wechselbeziehung einen spürbaren Erneuerungseffekt.

10.1. Sanierungsverfahren (allgemeines - klassisches und vereinfachtes)

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Gemeinde nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung.

Die Entscheidung über die Wahl des Sanierungsverfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde ist.

Allgemeine sanierungsrechtlichen Vorschriften

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften des BauGB sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbe-
reich (zum besonderen Satzungs-vorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1
Nr. 2 BauGB),
- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3
BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs-
und Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 1 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch
Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sa-
nierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB),
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvor-
gängen. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die
Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten):
 - § 164a BauGB über den Einsatz der Städtebauförderungsmittel,
 - §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
 - §§ 182 bis 186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allge-
meinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwen-
dung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsver-
fahren ausgeschlossen wurde (vgl. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 2, § 17 Abs. 6, § 19 Abs. 4 Nr. 2 und §
51 Abs. 1 Punkt 4 Satz 2 BauGB).

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) bezieht sich auf in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben wie:

- Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer baurechtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind.
- Die Beseitigung baulicher Anlagen.
- Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen in rechtlicher Art.
- Den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks.
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB).
- Den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird.
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.
- Die Teilung eines Grundstücks.

Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB sind vor allem folgende Einzelregelungen von Bedeutung:

- Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auf demselben Wege kann sie die Genehmigung für die Zukunft widerrufen.
- Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. Unter den in § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5 BauGB genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.
- Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Gemeinde. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unmöglich machen, wesentlich erschweren oder ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.
- Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein.

Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden.

- Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i. S. des § 145 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an. Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten (§ 145 Abs. 3 BauGB). Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Gemeinde oder zur Enteignung zu deren Gunsten.
- Das Grundbuchamt darf aufgrund einer nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genehmigungspflichtigen Teilung eines Grundstücks die Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorliegt. Dasselbe gilt für genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB (z.B. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks).

Das klassische Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB

Dem umfassenden oder klassischen Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen), vgl. § 153 Abs. 1 BauGB. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

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

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Gemeinde nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Gemeinde-/ Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten);
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen);
- Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage / Parkhaus, Begrünung etc.);

- Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung;
- Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch:
 - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.
- Preisprüfung durch die Gemeinde nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird. Das vereinfachte Verfahren wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Gemeinde zweierlei:

- Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).
- Sie muss die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen.

Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen. Diese treten insbesondere ein, wenn die Gemeinde planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt.
- Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Dies ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Gemeinde vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.
- Finanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge. Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, bietet das umfassende Verfahren der Gemeinde die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.
- Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Die Gemeinde kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten.
- Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer – und mittelbar auch der Mieter – führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Gemeinde das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

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

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

10.2. Empfehlung zur Verfahrenswahl

Die Stadt Bruchsal muss anhand des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen entscheiden, ob die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) sowie sämtliche Abschnitte des § 144 BauGB für die Durchführung der Sanierung im Gebiet „Büchenau Alter Ortskern“ erforderlich sind.

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Regelung des Ausgleichsbetrages enthalten. Die Gemeinde hat das ‚vereinfachte Sanierungsverfahren‘ zu wählen, wenn die o.g. Vorschriften bei der Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Phase 1:

Da die Sanierung zuerst ohne öffentliche Förderung startet, muss dies bei der Abwägung berücksichtigt werden. In Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung wird dem Gemeinderat die **Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens** unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) sollen ebenfalls insgesamt ausgeschlossen werden.

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen. Der Durchführungszeitraum der Sanierung ist entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB zu begrenzen. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung.

Begründung:

Die Sanierungsmaßnahme wird zuerst ohne eine öffentliche Förderung gestartet. Hierbei muss die Stadt Bruchsal keinen Einfluss auf das Grundstücksgeschäft nehmen. Das Instrument der Kaufpreiskontrolle wird nicht benötigt. Zudem sind weder private Ordnungsmaßnahmen geplant, noch ist deren Finanzierung beabsichtigt. In der ersten Phase der Sanierungsdurchführung werden nur private Erneuerungen vorangebracht.

Die öffentlichen Ordnungsmaßnahmen erfolgen in der ersten Phase nicht. Durch die Sanierungsmaßnahmen werden keine bodenwertsteigernden Auswirkungen auf private Grundstücksflächen erwartet. Die Notwendigkeit der Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist somit nicht gegeben.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) werden nicht benötigt und werden daher insgesamt ausgeschlossen.

Phase 2:

Mit der Aufnahme von Büchenau in ein Sanierungsprogramm und der Möglichkeit öffentliche Mittel einzusetzen, muss die Abwägung neu vorgenommen werden.

Die Stadt muss zur Schaffung des Dorfplatzes ein Grundstück hinzuerwerben. Hier sind die Instrumente der Kaufpreiskontrolle erforderlich. Zudem werden zahlreiche private Ordnungsmaßnahmen geplant. Hier können sanierungsbedingte Bodenpreissteigerungen nicht ausgeschlossen werden.

Begründung:

Zur Umsetzung der zweiten Phase werden die Instrumente der Städtebauförderung benötigt. Die Verwaltung wird jetzt dem Gemeinderat empfehlen die laufende Sanierungsmaßnahme durch einen Änderungsbeschluss in das klassische Sanierungsverfahren mit Beibehaltung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 bis 156a BauGB zu ändern.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) sollen ebenfalls insgesamt beibehalten werden.

10.4. Rechtsvorschriften

Genehmigungspflichtige Vorhaben nach §§ 145 und 145 BauGB

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu versagen.

Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden.

Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung und kann im Einzelfall – unter den engen Voraussetzungen des § 145 BauGB – den Sanierungszielen zuwiderlaufende Absichten und Vorgänge verhindern

Sanierungsbedingte Maßnahmen nach §§ 146 ff BauGB

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- die Freilegung von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Die Gemeinde kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Die Ordnungsmaßnahmen haben zum Ziel, einzelne Grundstücke oder Bereiche neu zu ordnen. Insbesondere bei privaten werden diese Maßnahmen in der Regel dem Eigentümer überlassen. Die Herstellung von Erschließungsanlagen, einschließlich des damit verbundenen Grunderwerbs, bleibt hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Laut BauGB sind Ordnungsmaßnahmen, welche ein privater Eigentümer durchführt, zu entschädigen. Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des untergehenden Gebäudewertes erfolgen.

Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- die Erneuerung von Gebäuden,
- Errichtung, Erneuerung bzw. Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können im Falle einer Programmaufnahme private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden.

Die Höchstgrenze der Förderung beträgt 35 % des zuwendungsfähigen Gesamtaufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (insbesondere denkmalgeschützten Gebäude) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 15 % erfolgen.

Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten. Befindet sich das Gebäude im Eigentum der Gemeinde, so beträgt die Förderung nach Programmaufnahme im Falle einer Erneuerung 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes.

Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung kann eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 25 % erfolgen.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein. Je nach Art der Maßnahme kommt – laut aktuellen StBauFR – ein Förderanteil von 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes (bei Erneuerung bzw. Umnutzung) bzw. 30 % der Baukosten (bei Neubau) nach Programmaufnahme in Betracht.

Befangenheit bei der Beschlussfassung

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

10.5. Sanierungssatzung (Vorschlag Phase 1)

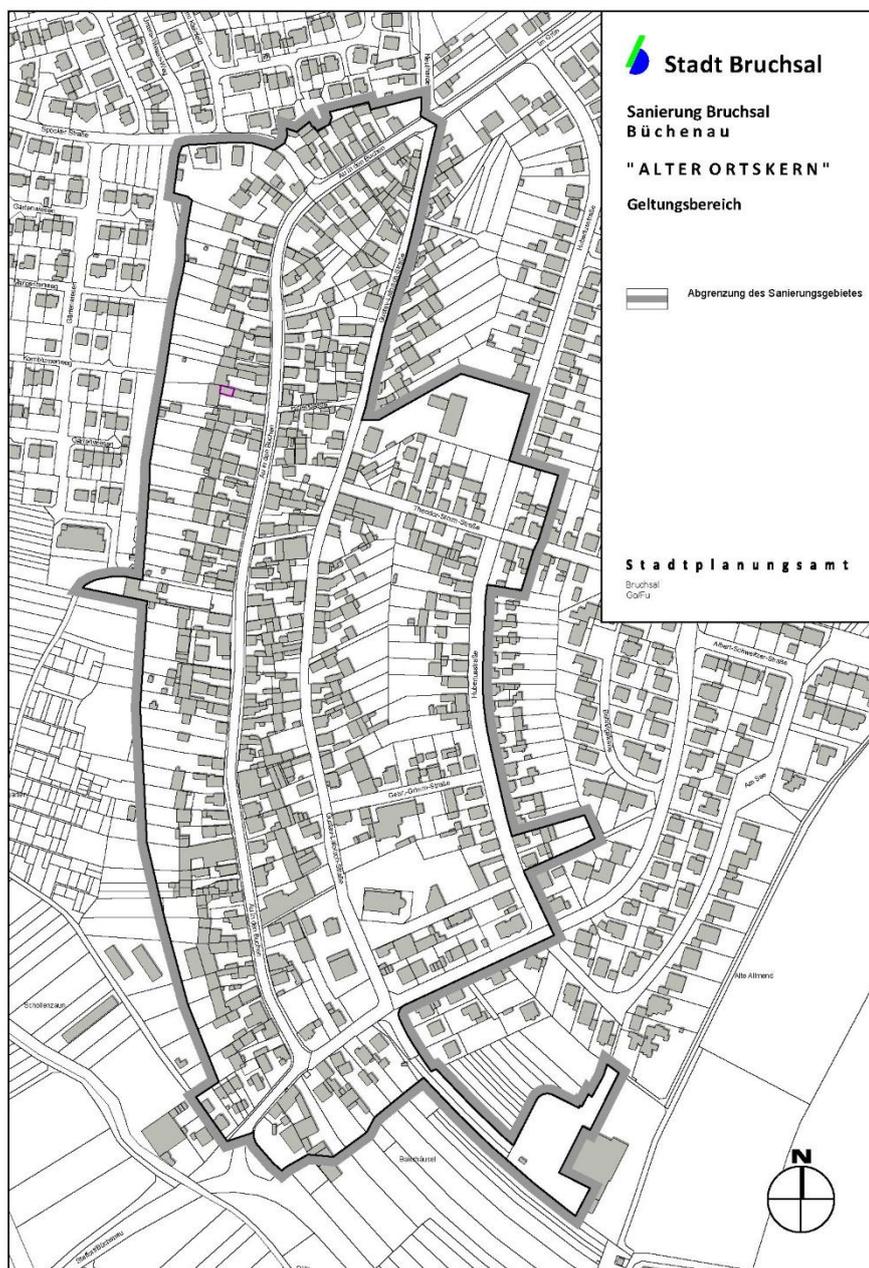
Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Büchenau Alter Ortskern“

Aufgrund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) hat der Gemeinderat der Stadt Bruchsal in seiner Sitzung am xx.xx.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet wird entsprechend dem Lageplan vom xx.xx.2020 abgegrenzt. Es umfasst die Flurstücke der Gemarkung Büchenau Nr. *Liste der betroffenen Flurstücksnummern*



§ 2

Sanierungsverfahren

Die Satzung wird entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungen der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge werden insgesamt ausgeschlossen.

§ 4

Durchführungszeitraum

Die Durchführung der Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis zum 31.12.2030 abgeschlossen sein.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung über die 1. Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Büchenau Aller Ortskern“ tritt gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Unbeachtlich werden nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel der Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder von auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind oder der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Anlage: Lageplan

Bruchsal, den xx (+1).xx. 2020

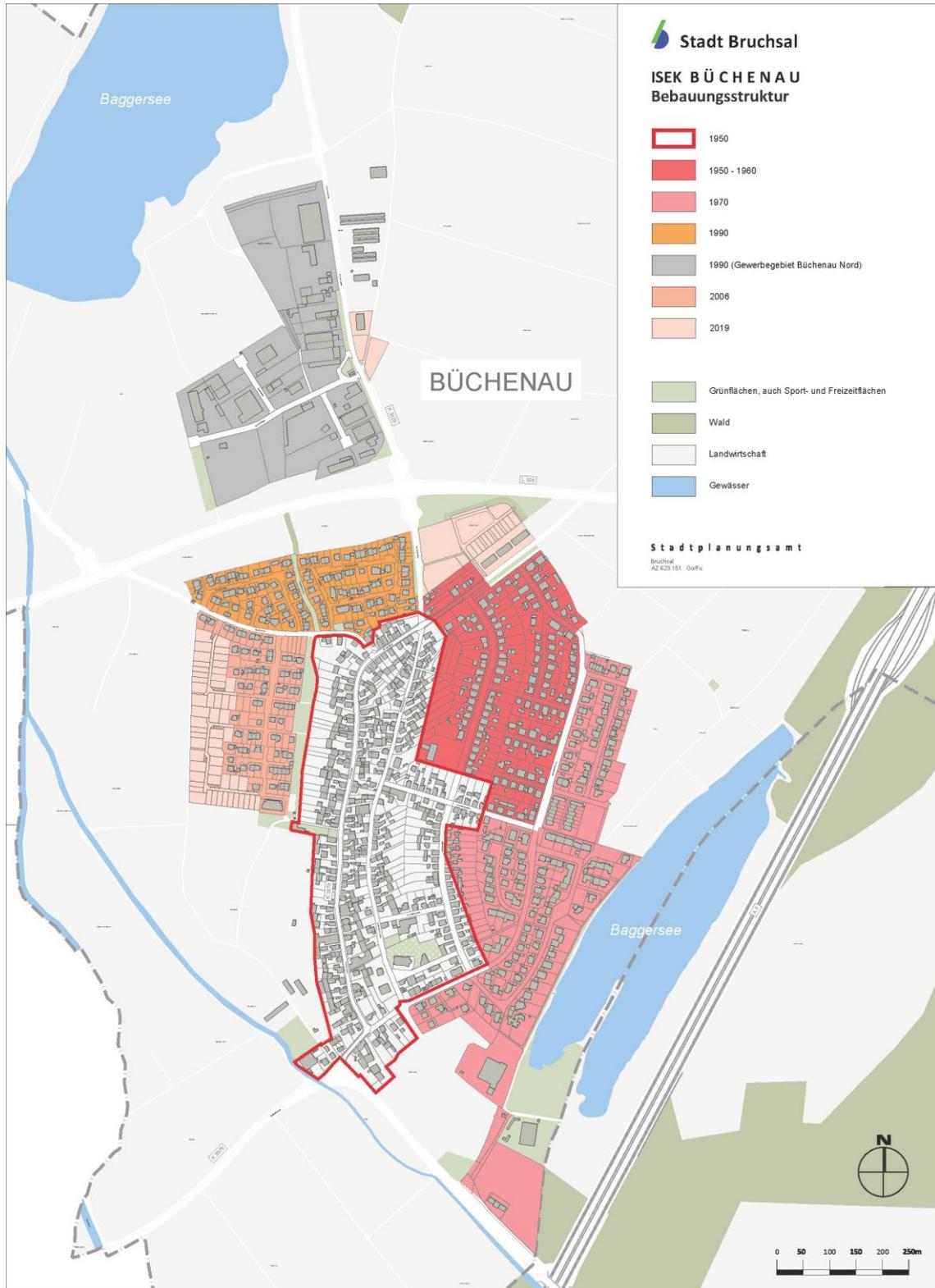
Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin

11. Anlagepläne

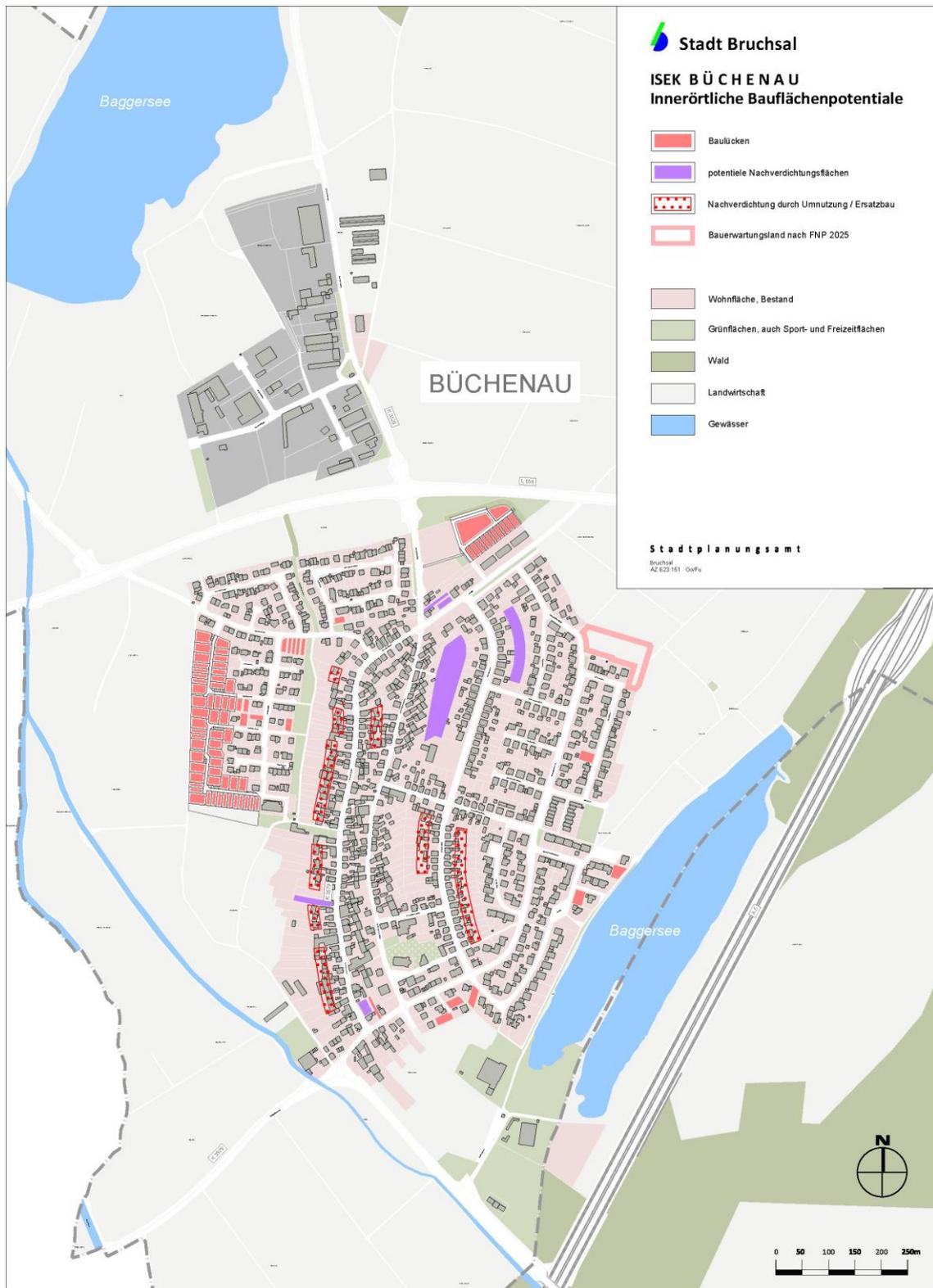
11.1 Bekanntmachung der Vorbereitenden Untersuchungen, Abgrenzungsplan



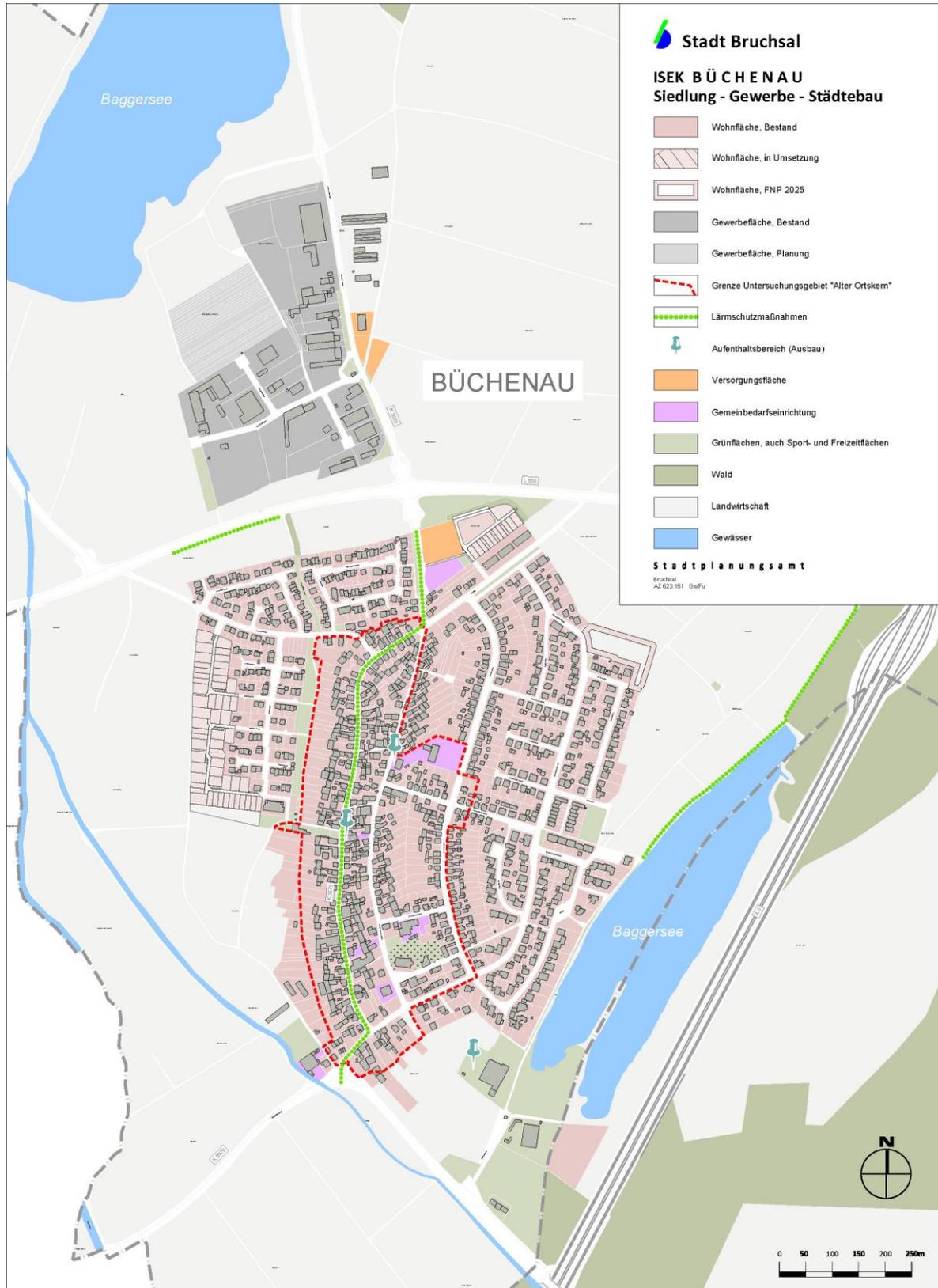
11.2. ISEK Büchenau – Bebauungsstruktur



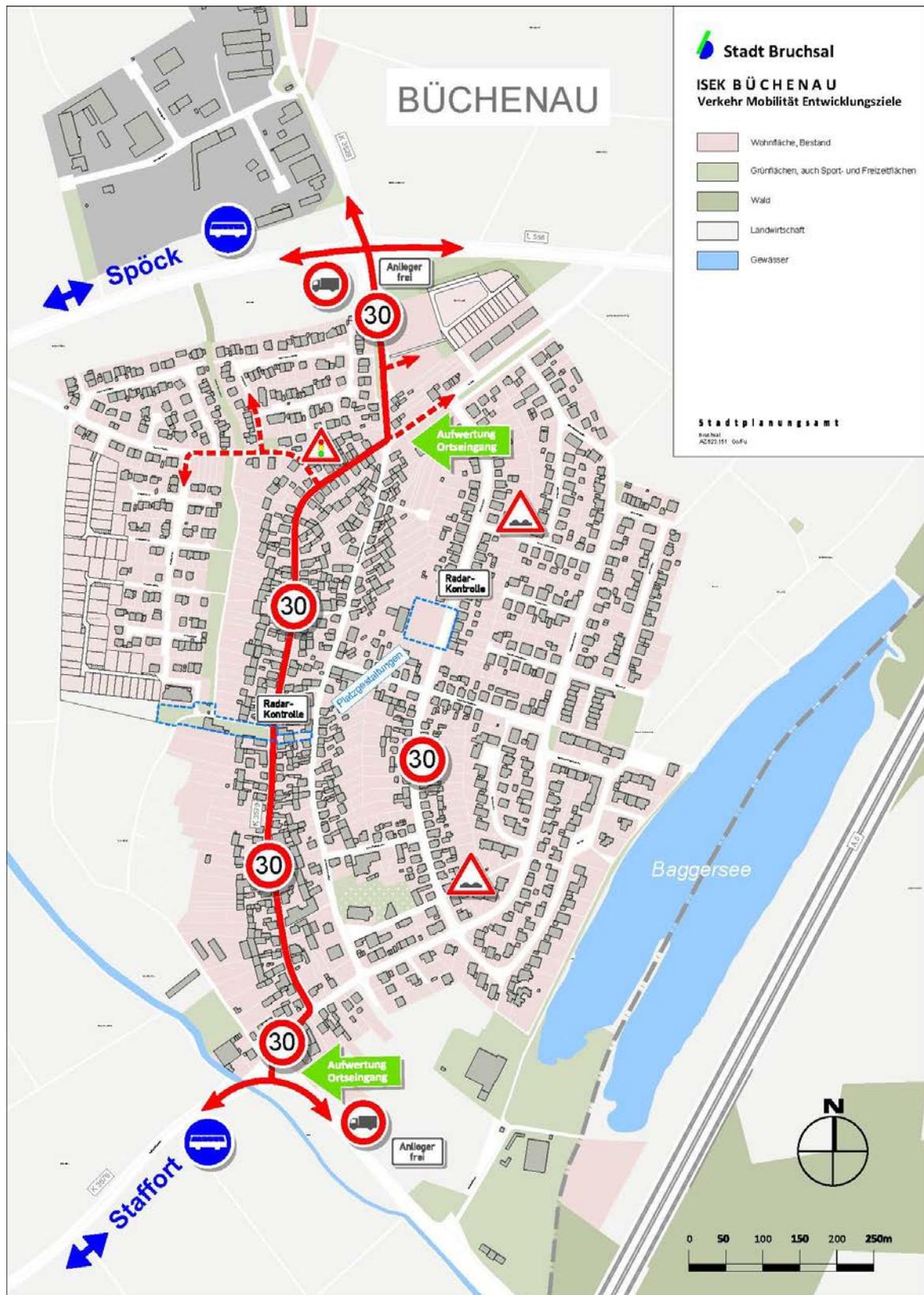
11.3. ISEK Büchenau – Innerörtliche Bauflächenpotentiale



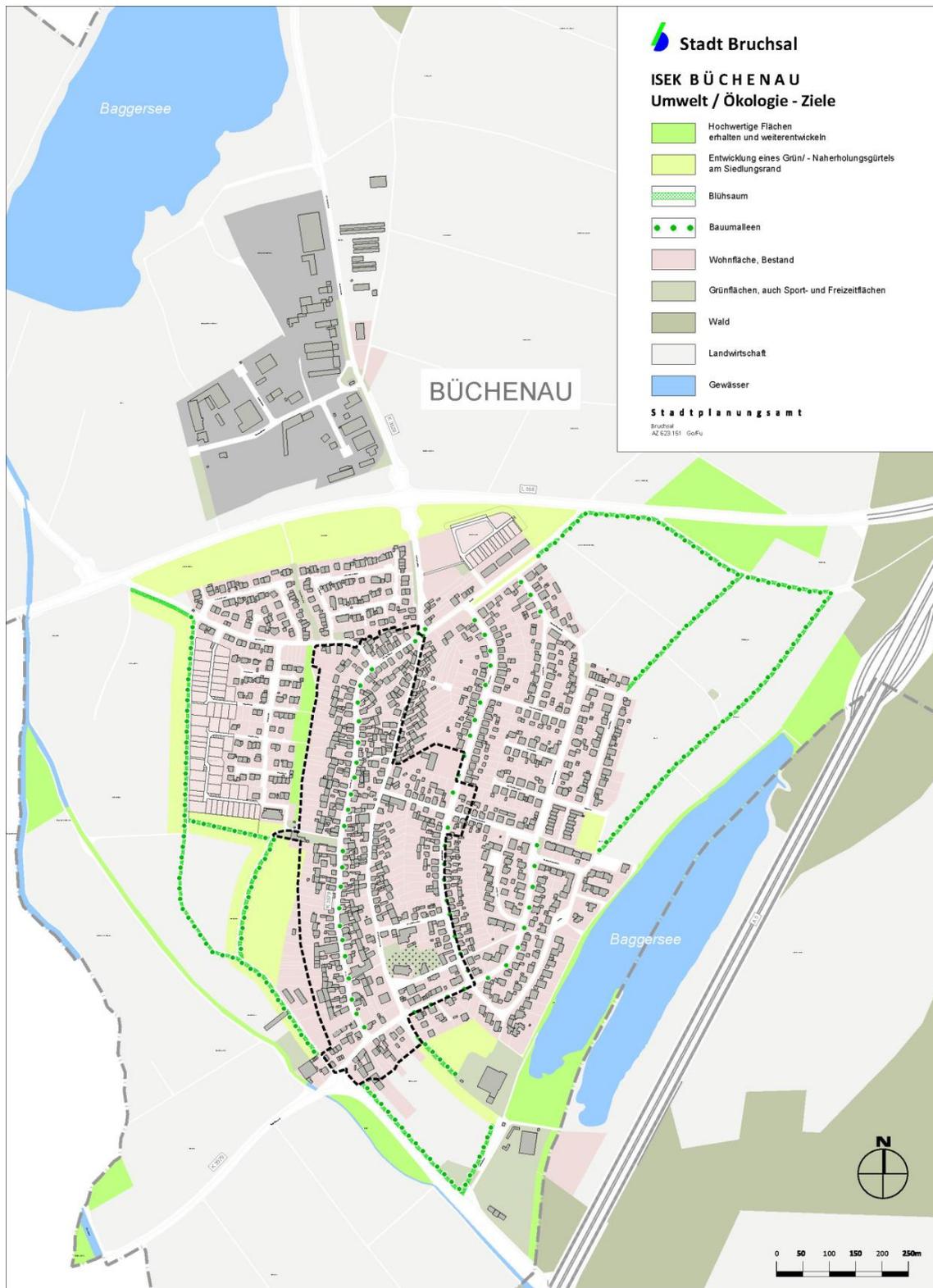
11.4. ISEK Büchenau – Siedlung Gewerbe Städtebau



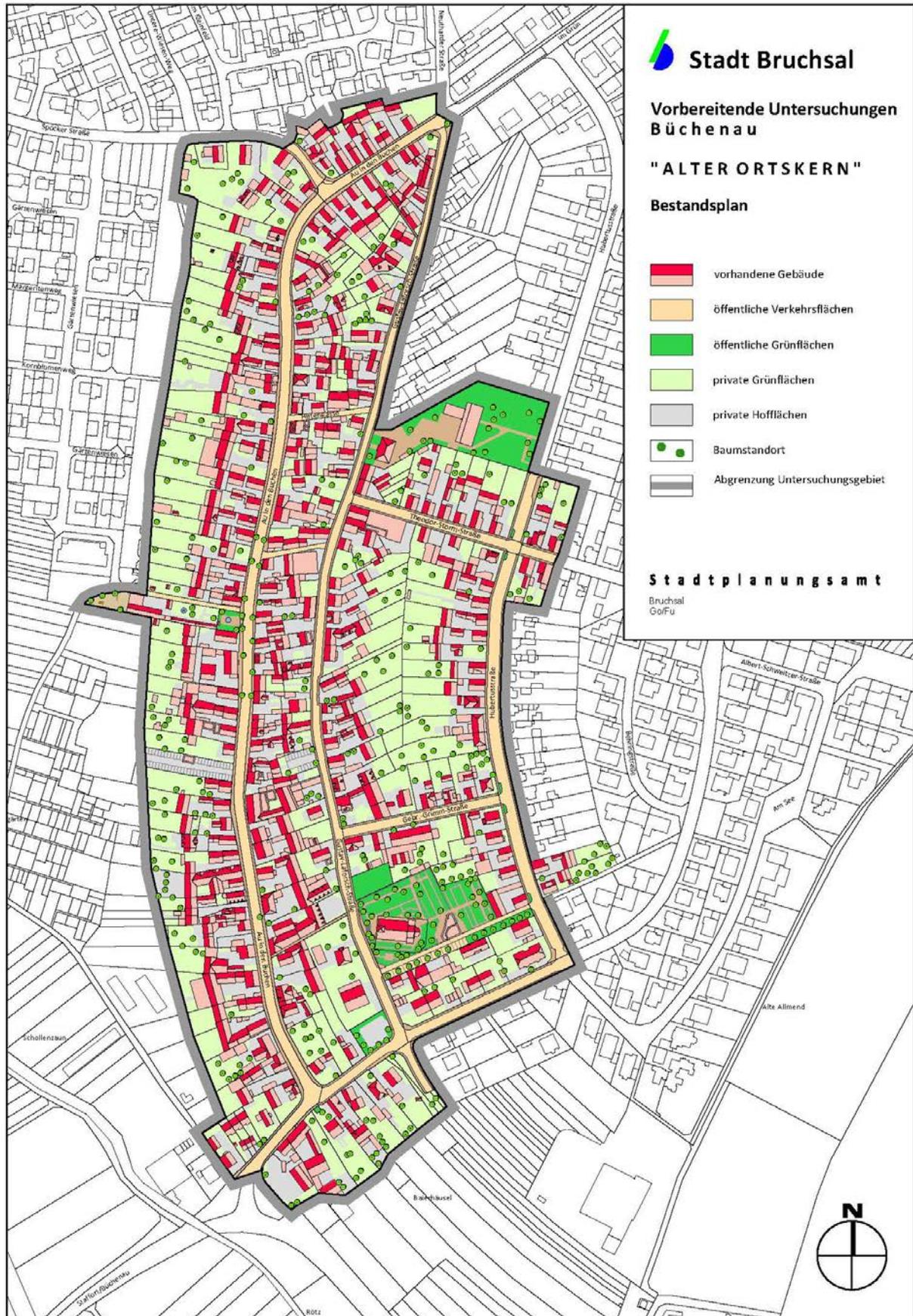
11.5. ISEK Büchenau Verkehr Mobilität Entwicklungsziele



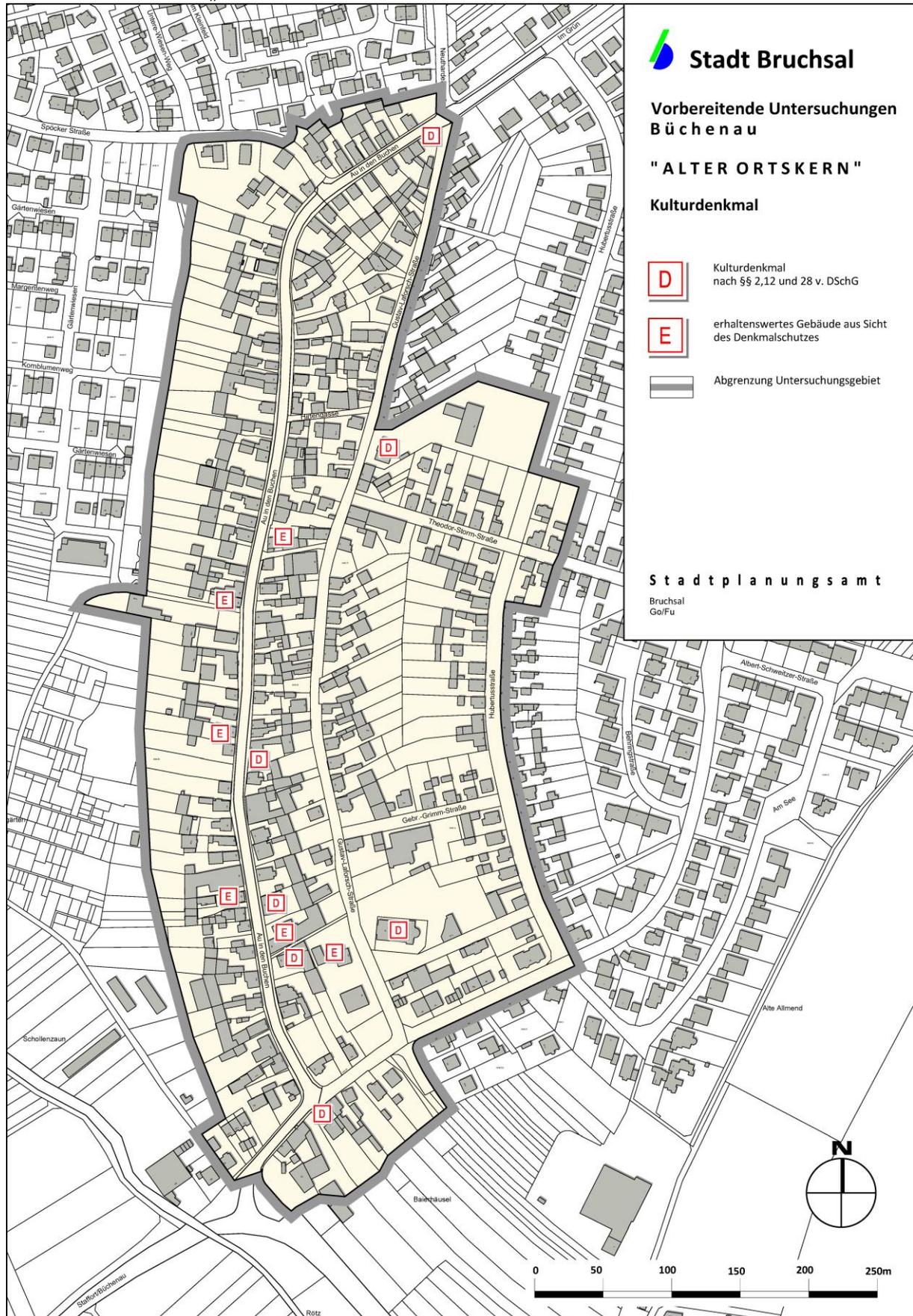
11.6. ISEK Büchenau - Umwelt Ökologie



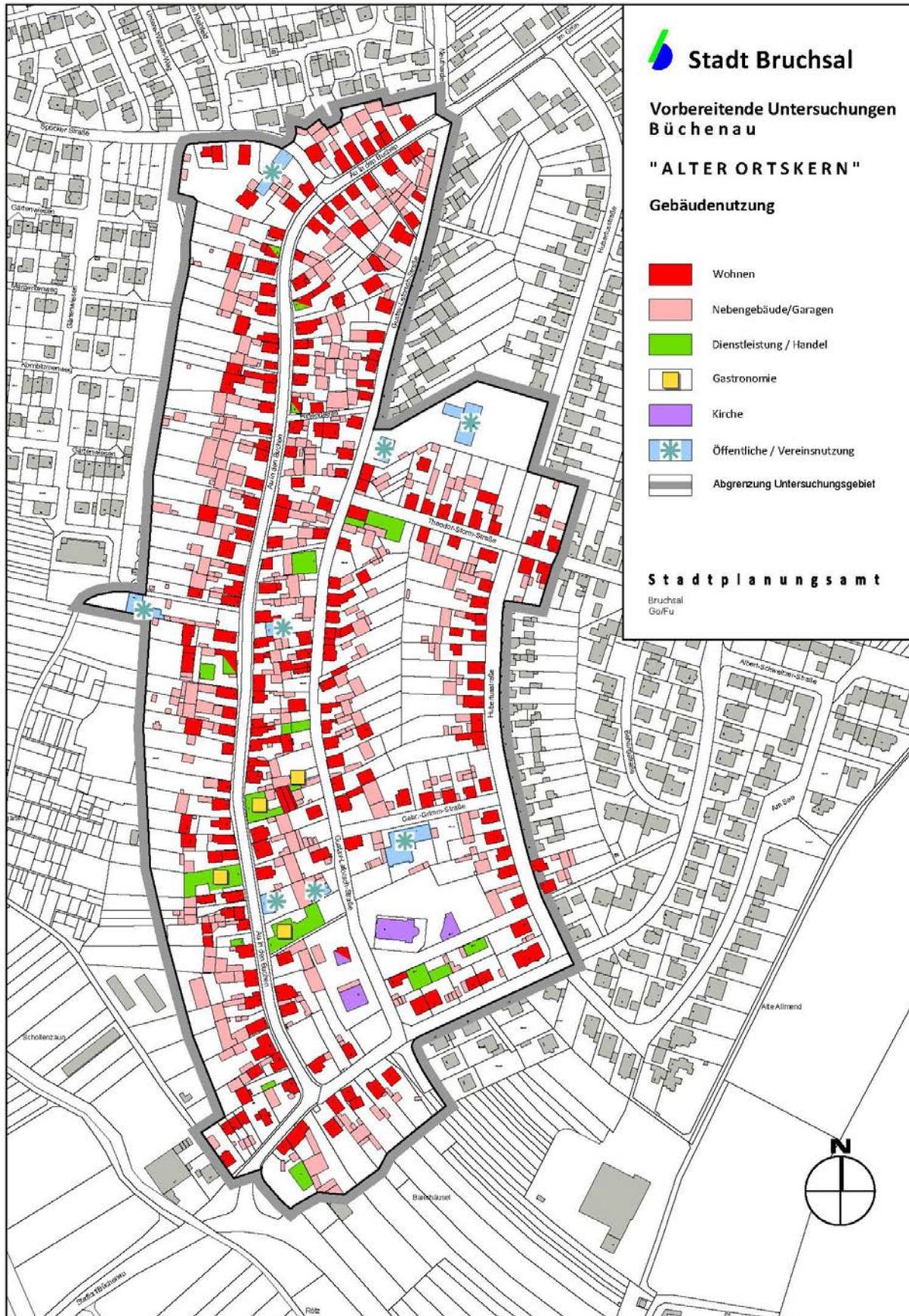
11.7. VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Bestandsplan



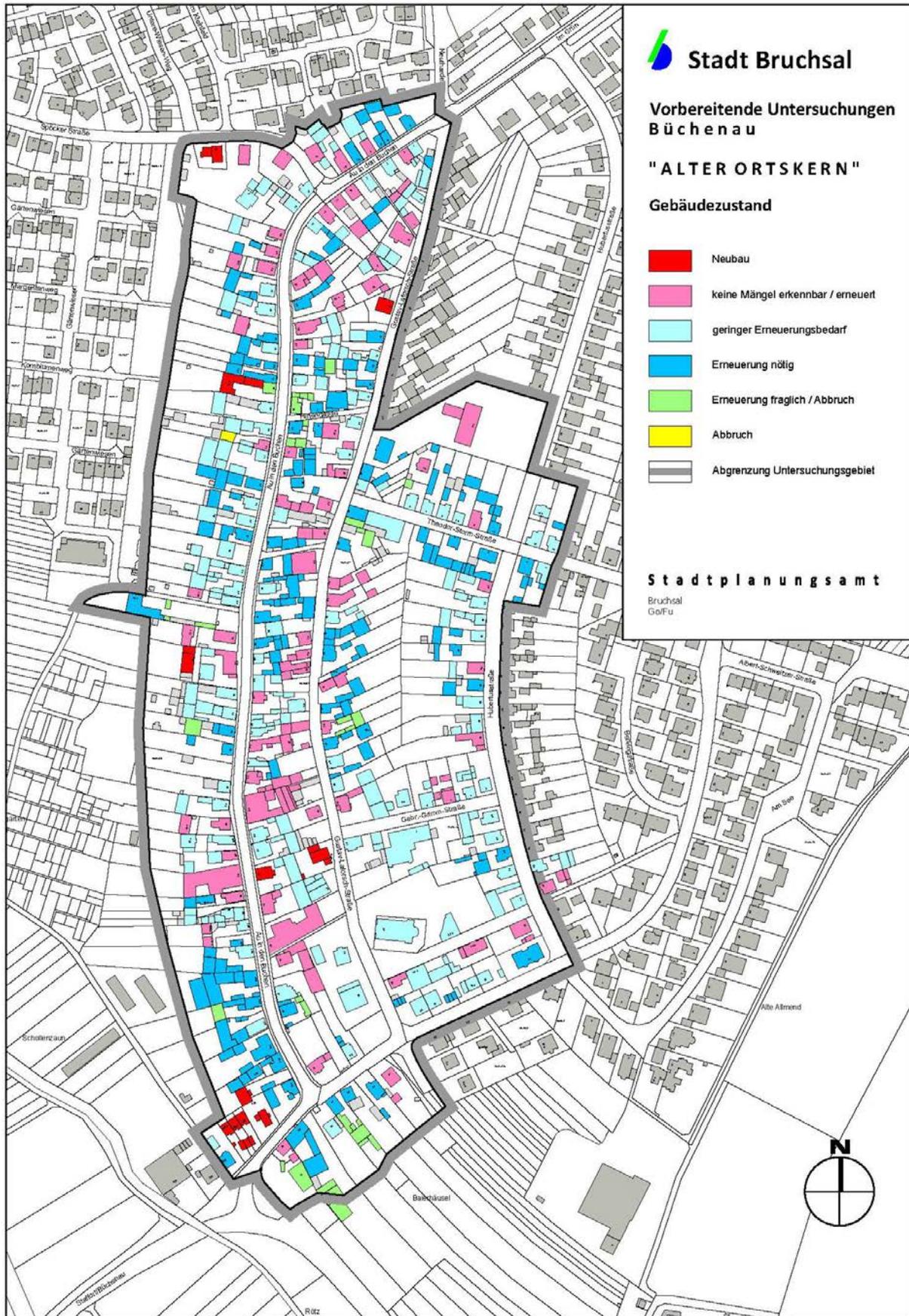
11.8. VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Kulturdenkmale



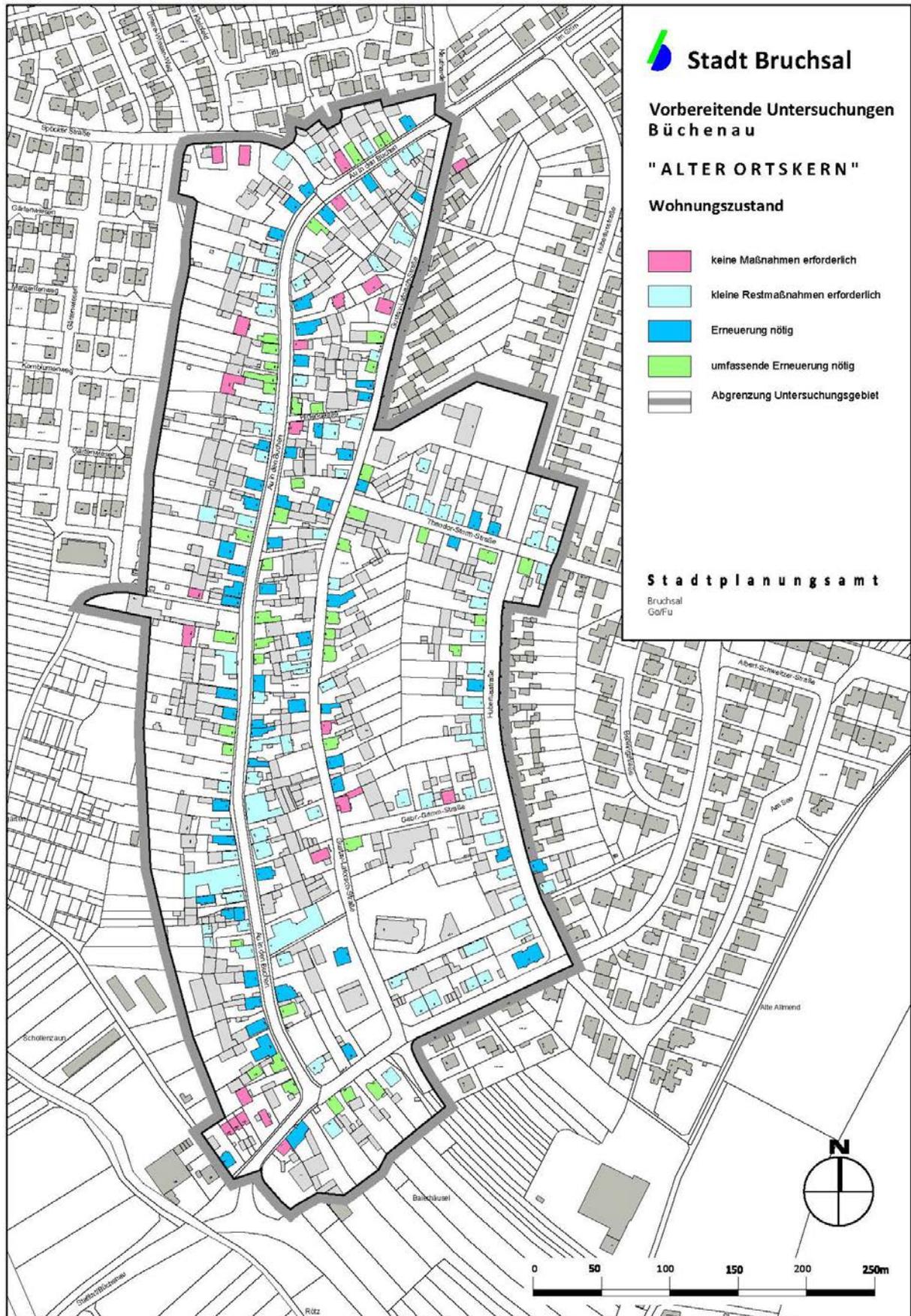
11.9. VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Gebäudestruktur/-nutzung



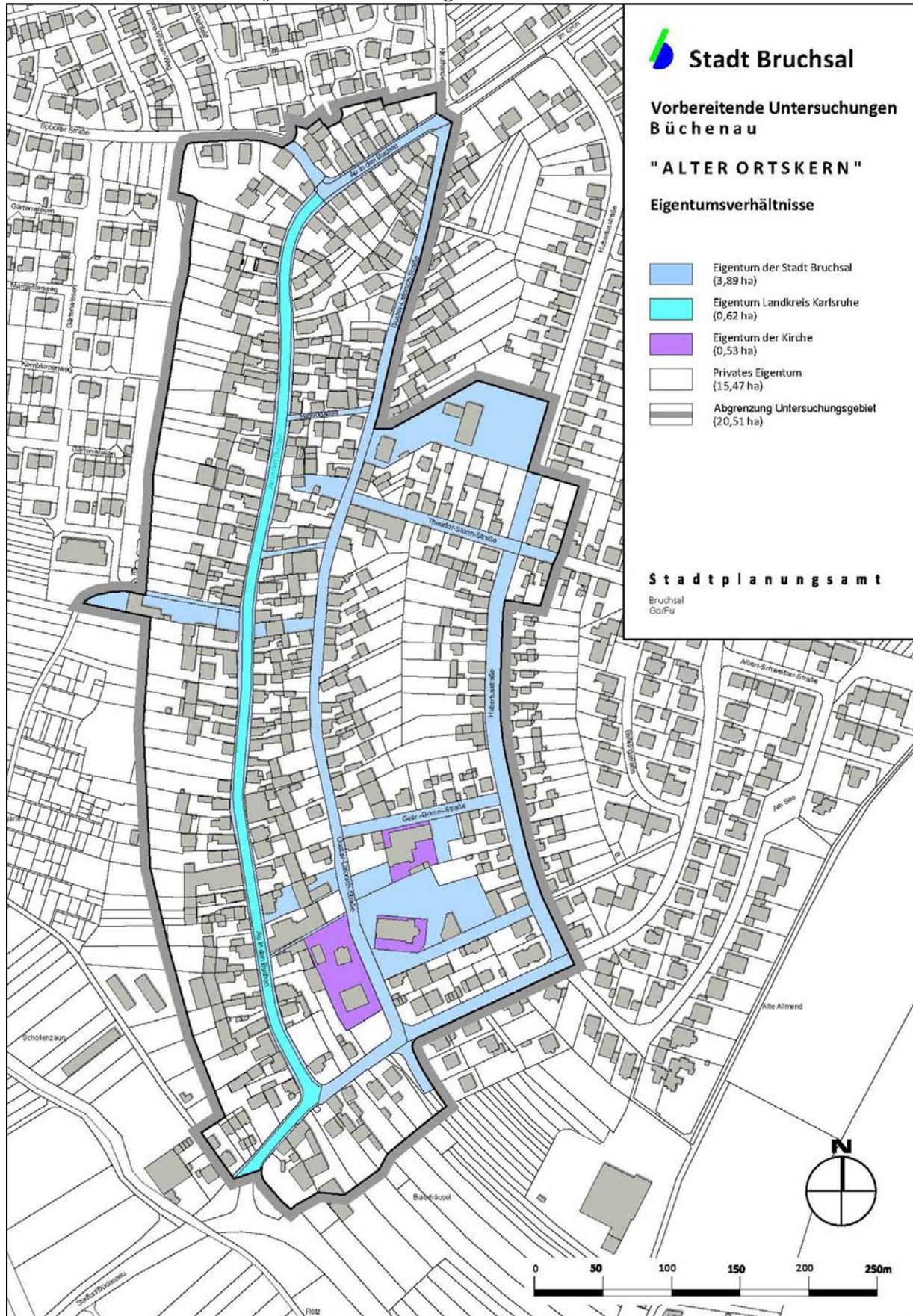
11.10. VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Gebäudezustand



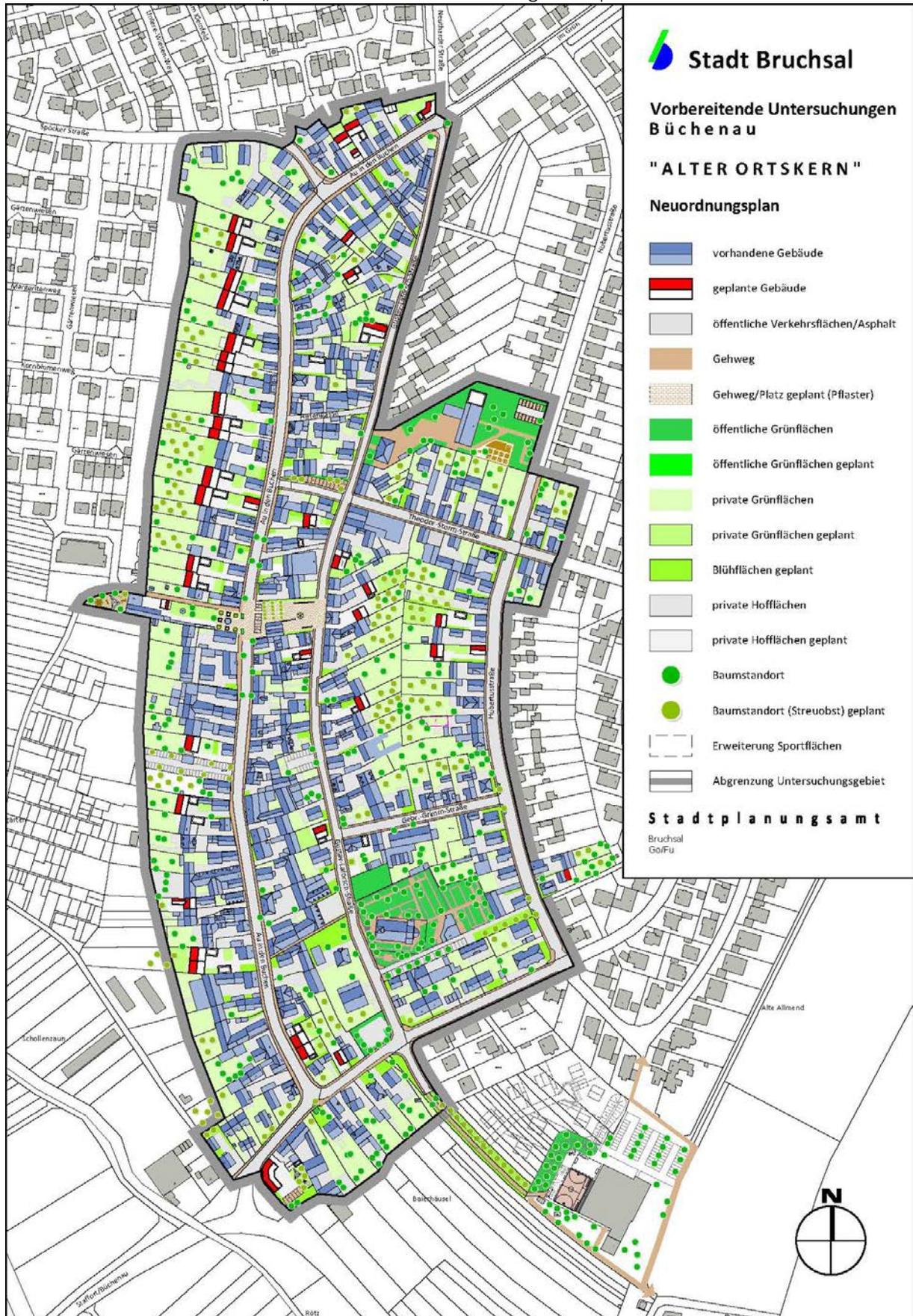
11.11. VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Wohnungszustand



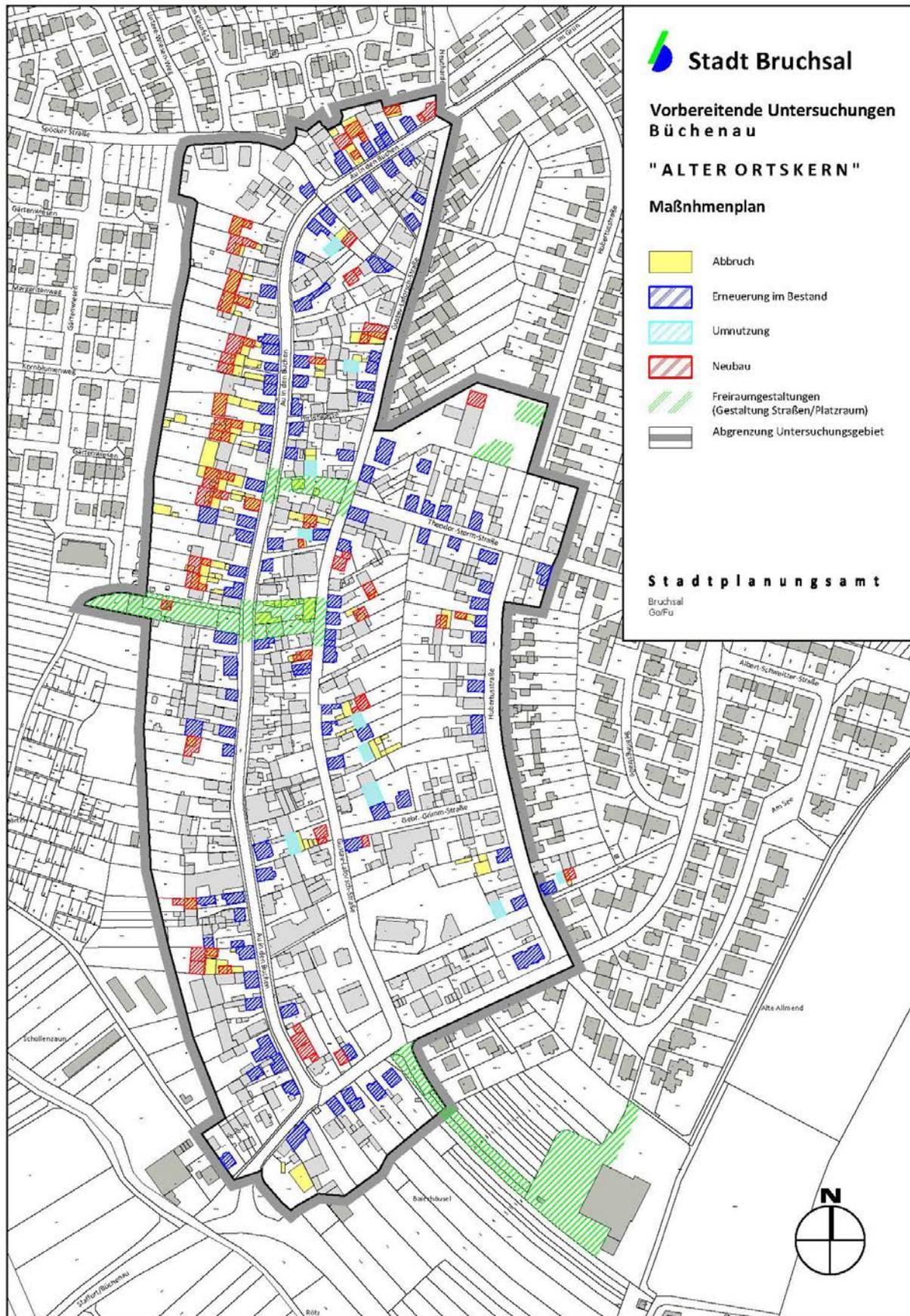
11.12. VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Eigentumsverhältnisse



11.13. VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Neuordnungskonzept



11.14. VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Maßnahmenplan



11.15. VU Büchenau „Alter Ortskern“ – Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet

