



# Sanierung Bruchsal

## Weststadt- Weidenbusch

### Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Stadt Bruchsal  
Stadtplanungsamt  
September 2018

	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>4</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	
1.1 Auftrag und Problemstellung	5
1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen	6
1.3 Das Untersuchungsgebiet	7
1.4 Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches	8
1.4.1 Ziele und Aufgaben	8
1.4.2 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch	10
1.4.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen	11
<b>2</b>	<b>12</b>
<b>GEMEINDEENTWICKLUNG</b>	
2.1 Lage im Raum und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	12
2.1.1 Lage im Raum	12
2.1.2 Verkehrsanbindung	12
2.1.3 Landes- und Regionalplanung	13
2.2 Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanung	14
2.2.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung	14
2.2.2 Gesamtstädtische Konzeption und Bürgerbeteiligung (ISEK Süd-stadt)	15
2.2.3 Flächennutzungsplan	19
2.2.4 Bauleitplanung	19
<b>3</b>	<b>20</b>
<b>BESTANDSAUFNAHME UND STÄDTEBAULICHE ANALYSE</b>	
3.1 Ortsbild	20
3.2 Denkmalschutz	21
3.3 Gebäudestruktur, Gebäudezustand und Wohnqualität	21
3.3.1 Gebäudestruktur	23
3.3.2 Gebäudezustand	24
3.3.3 Wohnqualität	26
3.3.4 Bewertung des Wohnumfelds	28
3.4 Struktur und Zustand der gewerblichen Einheiten	28
3.5 Erschließung	29
3.6 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände	29
<b>4</b>	<b>30</b>
<b>BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG</b>	
4.1 Vorbemerkungen	30
4.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	30
4.3 Meinungsäußerung der Sanierungs betroffenen	33
4.4 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger	35
<b>5</b>	<b>40</b>
<b>SOZIALPLAN</b>	
5.1 Die Sanierungs betroffenen	40
5.2 Grundsätze des Sozialplans	42

	<b>Seite</b>
<b>6 SANIERUNGSKONZEPT UND STÄDTEBAULICHE ZIELE</b>	<b>43</b>
6.1 Maßnahmenplan	45
6.2 Kosten und Finanzierung der Sanierung	47
<b>7 SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG</b>	<b>48</b>
7.1 Vorbemerkungen	48
7.2 Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens	48
7.2.1 Allgemeine sanierungsrechtliche Vorschriften	48
7.2.2 Das klassische Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB	50
7.2.3 Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB	52
7.3 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens	53
7.4 Vorschlag zur Festlegung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes	54
7.5 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	55
7.5.1 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)	55
7.5.2 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff. BauGB)	55
7.5.3 Befangenheit bei der Beschlussfassung	56
7.5.4 Vorschlag zum Satzungstext zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes	57
<b>8 ANLAGEPLÄNE</b>	<b>60</b>
8.1 Plan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	60
8.2 Bestandsplan	61
8.3 Plan Gebäudenutzung	62
8.4 Plan Gebäudezustand	63
8.5 Plan Wohnungszustand	64
8.6 Plan Eigentumsverhältnisse	65
8.7 Maßnahmenplan	66
8.8 Neuordnungskonzept	67
8.9 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	68
8.10 Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes	69

## 1 VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Bruchsal hat sich im „Stadtleitbild Bruchsal 2020“ Ziele gesetzt, deren Umsetzung die Stadtverwaltung bewogen haben, einen Antrag auf Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm zu stellen.

Maßgeblich für die Bearbeitung waren folgende Zielsetzungen:

- Die Innenentwicklung zur Schaffung weiteren Wohnraumes soll gestärkt werden.
- Familiengerechte Wohnangebote sollen geschaffen werden.
- Die sozialen Einrichtungen sollen gestärkt werden.
- Weitere Angebote, die ein soziales Miteinander fördern sollen geschaffen werden.
- Freiräume zur Schaffung einer besseren Aufenthaltsqualität sollen aufgewertet werden.

Die Stadt Bruchsal hat gemeinsam mit ihren Bürgern aus dem „Stadtleitbild Bruchsal 2020“ das gesamtstädtische Entwicklungskonzept für Bruchsal (GEK Bruchsal) weiterentwickelt.

Aus diesem „GEK Bruchsal“ leitet sich das integrierte Entwicklungskonzept zur Sanierungsdurchführung ab. Die Vorbereitenden Untersuchungen bilden dabei die Voraussetzung und Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes.

Die Stadt Bruchsal wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.05.2018 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Die bewilligten Finanzhilfen betragen 900.000 €. Mit der kommunalen Kofinanzierung ergibt sich ein Förderrahmen von 1.500.000 €.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben mit ihrer intensiven Bürgerbefragung und den Erhebungen und Analysen den Nachweis erbracht, dass im Untersuchungsgebiet „Weststadt-Weidenbusch“ 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 „Weststadt-Weidenbusch“ am 26. Juni 2018 beschlossen und am 05. Juli 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

AMTSBLATT BRUCHSAL · 5. Juli 2018 · Nr. 27

| 7

Gemäß § 215 BauGB wird darauf hingewiesen, dass

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges
4. eine nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bruchsal unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Gemäß § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 4 Abs. 4 GemO beim Zustandekommen dieser Satzungen unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bruchsal unter Darlegung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, geltend gemacht worden ist.

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie

Abs. 4 des Baugesetzbuches hingewiesen. Dies betrifft die Entschädigungen von durch Festsetzungen des Bebauungsplanes oder durch seine Durchführung eintretenden Vermögensnachteilen gemäß §§ 39-42 BauGB sowie die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung.

Bruchsal, 27.06.2018  
gez. Cornelia Petzold-Schick  
Oberbürgermeisterin

### Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsgebiet „Weststadt-Weidenbusch“

#### I. Allgemeine Informationen

Die Stadt Bruchsal wurde mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.05.2018 mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Weststadt-Weidenbusch“ in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen.

Zur Vorbereitung der Sanierung hat die Stadt Bruchsal sogenannte Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, 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. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung wurden bestimmt:

- Umfassende private Gebäudeerneuerungen zur Stärkung der Wohn- und Versorgungsfunktion
- Baureifmachung von Wohnflächen zur Wiederbebauung mit preisgünstigem Wohnraum
- Ortsgerechte und ökologische Umgestaltung und Aufwertung der Verkehrs- und Freiflächen

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 26.06.2018 beschlossen, in dem aus dem abgebildeten Lageplan vom 10.04.2018 ersichtlichen Untersuchungsgebiet „Weststadt-Weidenbusch“ Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen.

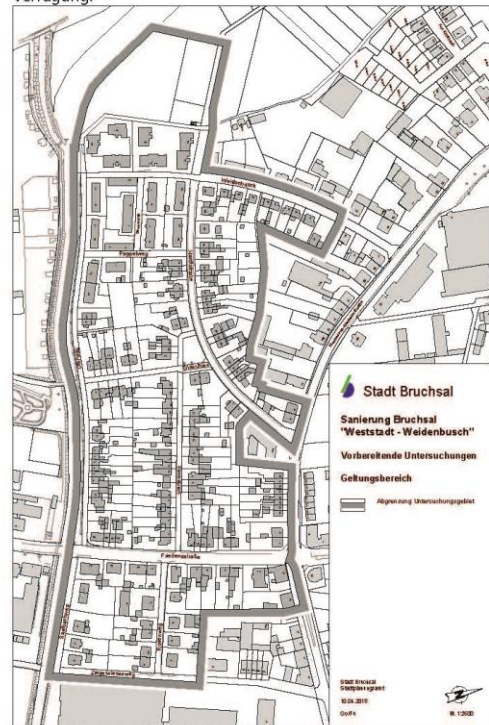
Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen ist u. a. eine Bestandsaufnahme. Dabei sollen insbesondere der Gebäude- und Wohnungszustand sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben werden.

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

Die Stadtverwaltung bittet alle Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte, die Stadtverwaltung zu unterstützen und ihnen die erforderlichen Auskünfte durch das Ausfüllen der übersandten Fragebögen zu erteilen. Die Fragebögen werden in der 23. Kalenderwoche versandt, bzw. verteilt. Sollten Sie Fragen haben, so steht Ihnen die Sanierungsstelle, Herr Gohl, Telefon: (07251) 79-467 zur Verfügung.



Bruchsal, den 27.06.2018  
gez. Cornelia Petzold-Schick  
Oberbürgermeisterin

Landratsamt Karlsruhe  
-untere Flurbereinigungsbehörde-

#### Öffentliche Bekanntmachung Flurbereinigung Waghäusel-Kirrlach (K 3536) Schlussfeststellung vom 28.06.2018

Das Landratsamt Karlsruhe -untere Flurbereinigungsbehörde- erklärt das Flurbereinigerungsverfahren Waghäusel-Kirrlach (K 3536) für abgeschlossen.

Hierzu wird festgestellt, dass

- die Ausführung nach dem Flurbereinigungsplan und seinen Nachträgen bewirkt ist
- den Beteiligten keine Ansprüche mehr zustehen, die im Flurbereinigerungsverfahren hätten berücksichtigt werden müssen
- die Kasse der Teilnehmergeinschaft aufgelöst ist
- die Aufgaben der Teilnehmergeinschaft abgeschlossen sind.

Mit der Zustellung der unanfechtbar gewordenen Schlussfeststellung an die Teilnehmergeinschaft ist das Flurbereinigerungsverfahren beendet. Gleichzeitig erlischt auch die Teilnehmergeinschaft.

Dieser Beschluss beruht auf § 149 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in der Fassung vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546).

Dieser Beschluss kann auch auf der Internetseite des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung im o. g. Verfahren ([www.lgl-bw.de/3358](http://www.lgl-bw.de/3358)) eingesehen werden.

Das Stadtplanungsamt hat die Vorbereitenden Untersuchungen selbst durchgeführt. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind die Voraussetzung und die Grundlage für die Festsetzung des Sanierungsgebietes und Basis zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen für die vorgesehene Sanierung und deren Notwendigkeit, für 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 „Weststadt-Weidenbusch“ getroffen werden können.

Die Vorbereitenden Untersuchungen werden dem Gemeinderat der Stadt Bruchsal zur Entscheidung vorgelegt und mit der sich anschließenden förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch Gemeinderatsbeschluss abgeschlossen.

## 1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

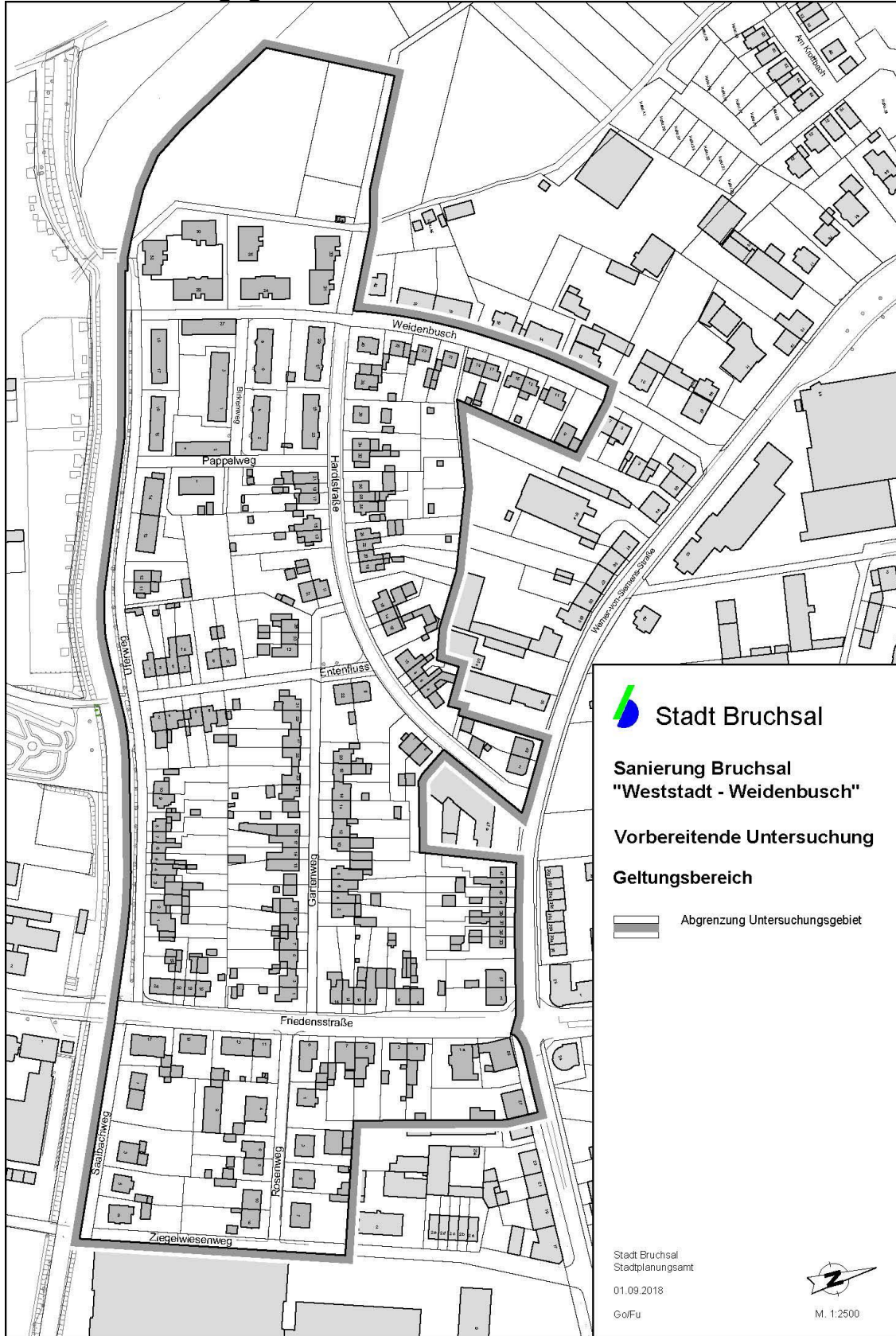
- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel,
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenplans,
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten,
- 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. Durch den Rücklauf der Fragebögen sind 80% der Wohnungen repräsentiert. Dies kann als besonders herausragendes Ergebnis benannt werden! Den gegebenen Aussagen wird im Bericht Rechnung getragen.

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



Plan: Stadt Bruchsal

Das Untersuchungsgebiet „Weststadt-Weidenbusch“ liegt in der Kernstadt. Das Gebiet ist geprägt durch eine stark verdichtete städtische Bebauung. Die Größe des Untersuchungsgebietes für die Vorbereitenden Untersuchungen beträgt 5,84 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 formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

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

Bei der Beurteilung, ob in einem städtebaulichen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere 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 die Sanierungserfordernis und belegt die Realisierungschancen.

## 1.4.2 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

<b>Grobanalyse und Antragstellung für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände in der Kommune</li> <li>○ Gestaltungskonzept</li> <li>○ Maßnahmenplan</li> <li>○ Kosten- und Finanzierungsübersicht</li> <li>○ Antragstellung in ein Förderprogramm</li> </ul>	<b>20.10.2017</b>
<b>Programmaufnahme</b>	<b>25.05.2018</b>
<b>Vorbereitende Untersuchungen</b>	
<b>Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen</b>	<b>26.06.2018</b>
<b>Bekanntmachung</b>	<b>05.07.2018</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände</li> <li>○ Gespräch mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit</li> <li>○ Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger</li> <li>○ Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung</li> <li>○ Grundzüge zum Sozialplan</li> <li>○ Städtebauliche Neuordnungskonzepte</li> <li>○ Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht</li> </ul>	Juni bis September 2018
○ Detaillierter Ergebnisbericht und Vorstellung im Gemeinderat	23. Oktober 2018
<b>Gemeinderatsbeschluss Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets</b>	<b>23. Oktober 2018</b>
<b>Sanierungsdurchführung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Betreuung und Beratung der beteiligten Bürger</li> <li>○ Planerische Konkretisierung (z.B. Wettbewerbe, Bebauungsplan)</li> <li>○ Finanzielle Abwicklung (Fördermittelmanagement)</li> <li>○ Ordnungsmaßnahmen: Grunderwerb, Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</li> <li>○ Baumaßnahmen: Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem und kommunalem Eigentum, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben</li> <li>○ Bauliche Realisierung</li> </ul>	<b>Durchführungszeitraum bis 30.04.2025</b>
<b>Gemeinderatsbeschluss Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets</b>	

### 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 23.09.2013,
- die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
- die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2015.

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

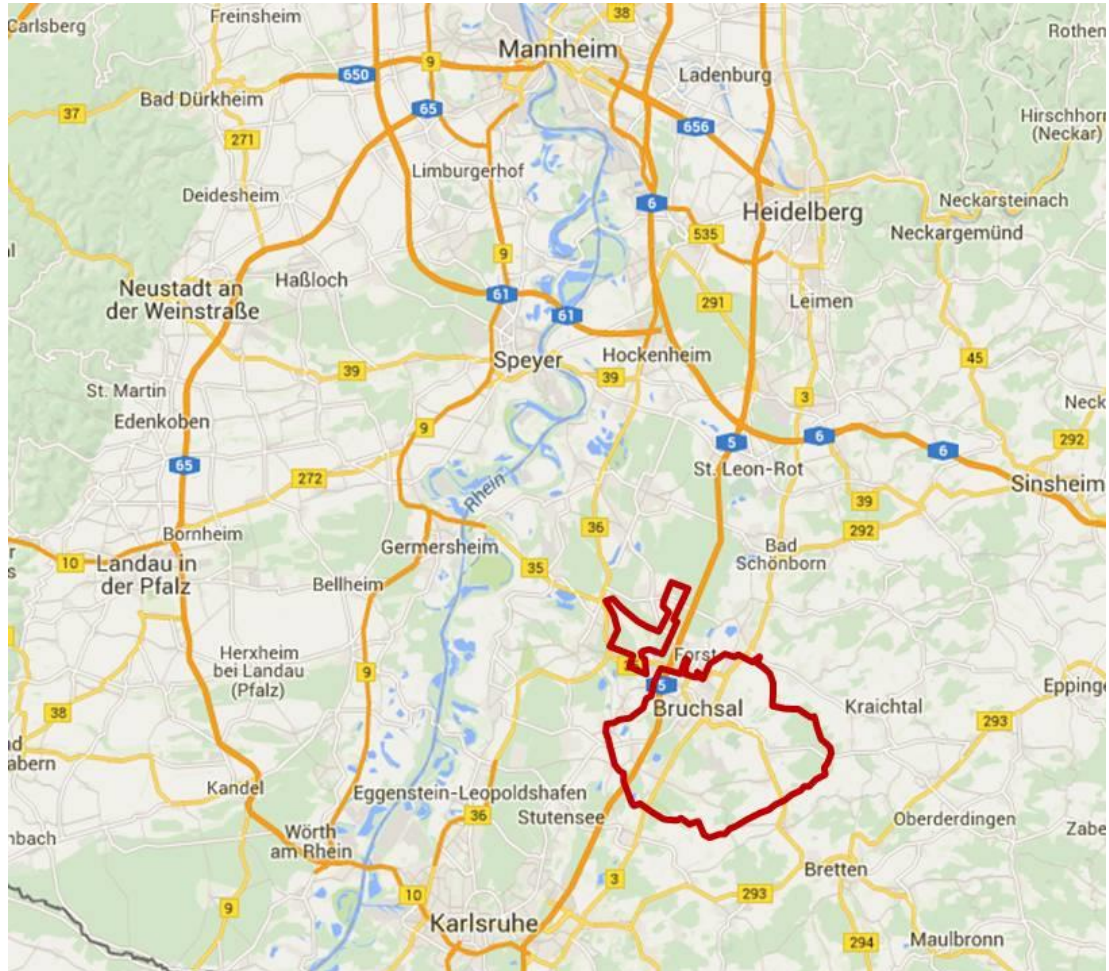
- Vorbereitende Untersuchungen, wie dieser vorliegende Bericht, Verkehrsplanungen, Marktanalysen soweit sie mittelbar oder unmittelbar Aussagen zum Sanierungsgebiet betreffen, als auch städtebauliche Studien zu gewissen Teilgebieten im Sanierungsgebiet, Gutachten, entsprechend notwendige Fachplanungen, 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 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 GEMEINDEENTWICKLUNG

### 2.1 Lage im Raum und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

#### 2.1.1 Lage im Raum

Bruchsal liegt am Rande des Kraichgaus in der Rheinebene. Bruchsal ist als Mittelzentrum von den Oberzentren Karlsruhe, Heidelberg und Mannheim gut erreichbar.



Plan: Google.maps

#### 2.1.2 Verkehrsanbindung

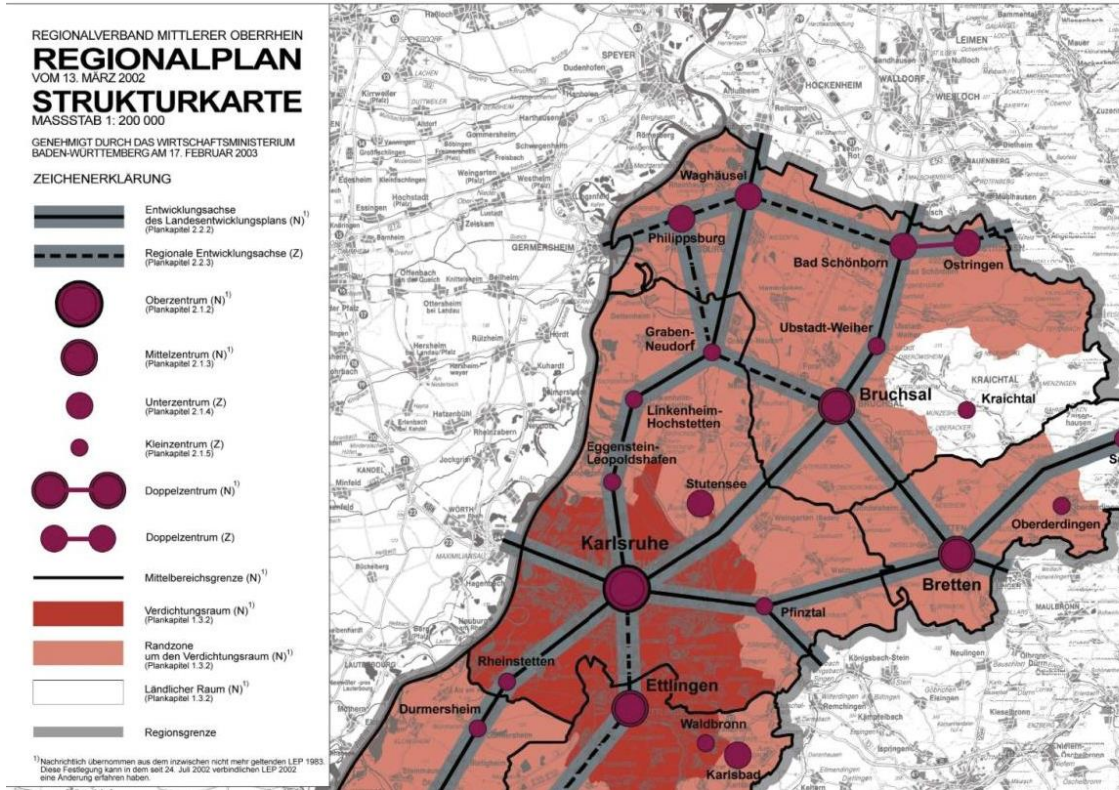
An das überregionale Straßennetz ist die Stadt Bruchsal durch einen eigenen Autobahnanschluss an die A5 sowie durch die Bundesstraße B 3 und B 35 angeschlossen.

Bruchsal ist mit dem Bahnhof Bruchsal an das ICE und IC Netz der Bahn Richtung Stuttgart – Frankfurt – Karlsruhe, mit der Rhein-Neckar-Bahn nach Karlsruhe – Heidelberg – Mannheim – Speyer Ludwigshafen und mit den Stadtbahnlinien nach Karlsruhe – Heidelberg – Kraichtal – Bretten – Mühlacker angebunden. Zudem verkehren mehrere Regionalbuslinien durch Bruchsal sowie das städtische Stadtbussystem.

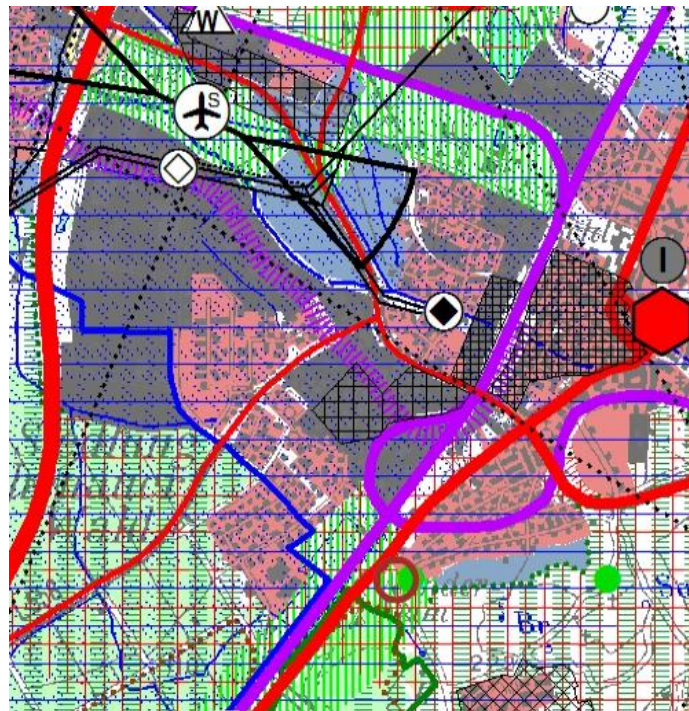


### 2.1.3 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Regionalplan des Regionalverbandes mittlerer Oberrhein hat Bruchsal die Funktion eines Mittelzentrums. Es liegt an den Entwicklungsachsen Karlsruhe – Bruchsal – Heidelberg – Mannheim und Bruchsal – Bretten – Mühlacker – Pforzheim.



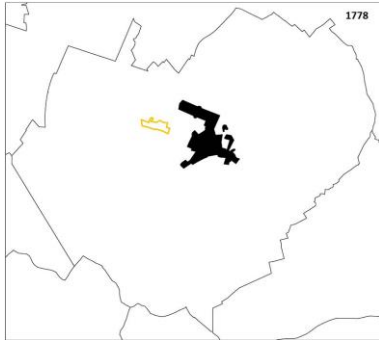
Bruchsal bedient weiterhin einen erwarteten Bevölkerungszuwachs. Die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen orientiert sich am regionalen Bedarf. Zahlenmäßige Vorgaben der Landes- und Regionalplanung bestehen nicht.



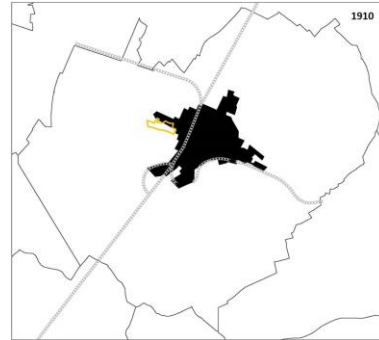
## 2.2 Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanung

### 2.2.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung

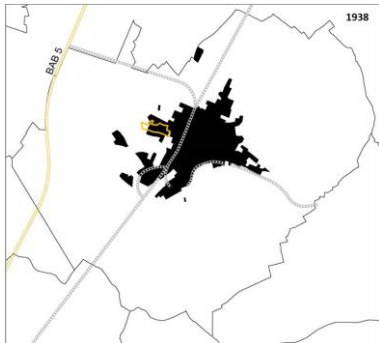
Das Untersuchungsgebiet wurde ab 1910 kontinuierlich bebaut. Das Gebiet war bis 1945 bereits voll entwickelt. Bruchsal entwickelt sich nach 1945 und vervielfacht seine bebaute Gemarkungsfläche.



Um 1877



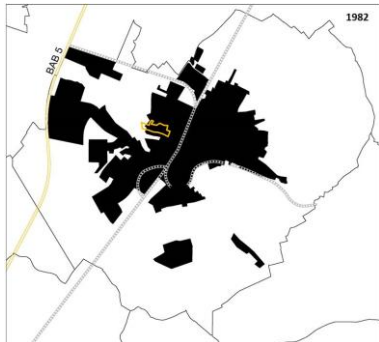
um 1910



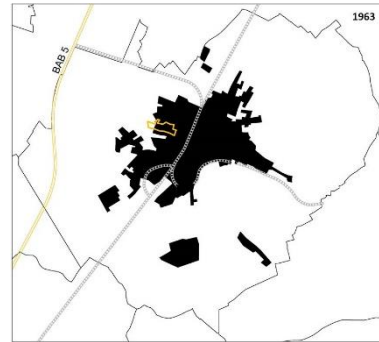
um 1938



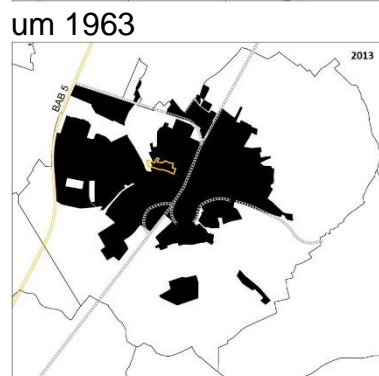
um 1950



um 1963



um 1993



um 2018



## 2.2.2 Gesamtstädtische Konzeption und Bürgerbeteiligung

### EINBINDUNG IN DAS GESAMTSTÄDTISCHE ENTWICKLUNGSKONZEPT

# BRUCHSAL MORGEN

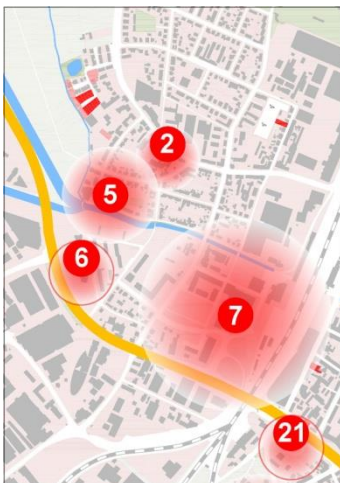
WIE WOLLEN WIR UNSERE STADT ENTWICKELN?

### Ziele für Weststadt-Weidenbusch



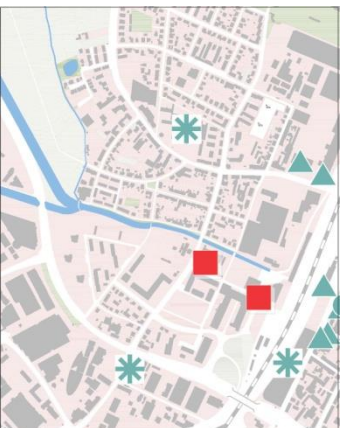
#### MOBILITÄT

- Bruchsal wird Fußgängerstadt. Effektive Mobilitätsangebote werden als Ergänzung zum Zufußgehen gesehen.
- Die Regelgeschwindigkeit wird auf 30km/h reduziert.
- Die Entwicklung des Radverkehrs wird gefördert.
- Der öffentliche Nahverkehr wird gestärkt.
- E-Mobilität und Carsharing wird ausgebaut.



#### WOHNEN

- Das Wohnprofil „Urbanes Wohnen“ mit Nachverdichtungen wird gestärkt.
- Wohnprojekte im Innen- wie im Außenbereich werden individuell unterstützt.
- Bruchsal betreibt ein aktives Innenentwicklungsmanagement.
- Wohnprojekte mit unterschiedlichen Angeboten hinsichtlich Größe, Miete, Eigentum, Preis, soziale Durchmischung, preiswertem Wohnraum und barrierearmen und seniorengerechten Wohnraum, werden unterstützt.
- Leerstand soll vermieden werden.
- Das Wohnumfeld wird aufgewertet.



#### VERSORGUNG

- Als „Stadt der kurzen Wege“ soll ein attraktives und vielfältiges Versorgungsangebot wohnortnahe gewährleistet werden.
- Das Breitbandangebot wird durch die Stadtwerke Bruchsal ausgebaut.
- Die medizinische Versorgung soll sichergestellt werden



## NATUR & UMWELT

- Das Landschaftsband „Saalbach“ wird als Vernetzung von Mensch und Natur ausgebaut. Grünachsen und Biotopvernetzungen orientieren sich an den Bachläufen.
- Der Hochwasserschutz wird permanent verbessert werden.
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wird durch Grünbereich, Grünstreifen und Baumstandorte verbessert.
- Klimaschutzmaßnahmen und Energie-wandel werden gefördert.

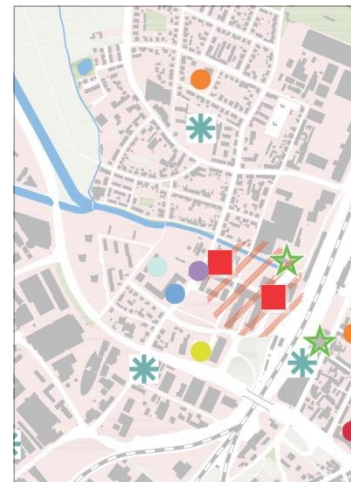


## ARBEIT & BILDUNG

- Das Arbeitsplatzangebot wird permanent ausgeweitet.
- Bestehende Gebiete werden den heutigen Bedürfnissen angepasst.
- Ein Ganztagesangebot in Krippen, Kindergärten und Grundschule wird in der Kernstadt angeboten.

## MITEINANDER LEBEN

- Die Stadt Bruchsal schafft eine neue Bürgerbeteiligungskultur mit den Beteiligungsebenen:
  1. Information
  2. Anhören
  3. Mitgestalten und mitwirken
  4. Mitentscheiden und mitbestimmen.
- Die Stadt Bruchsal baut Stadtteilzentren in den Stadtteilen auf.



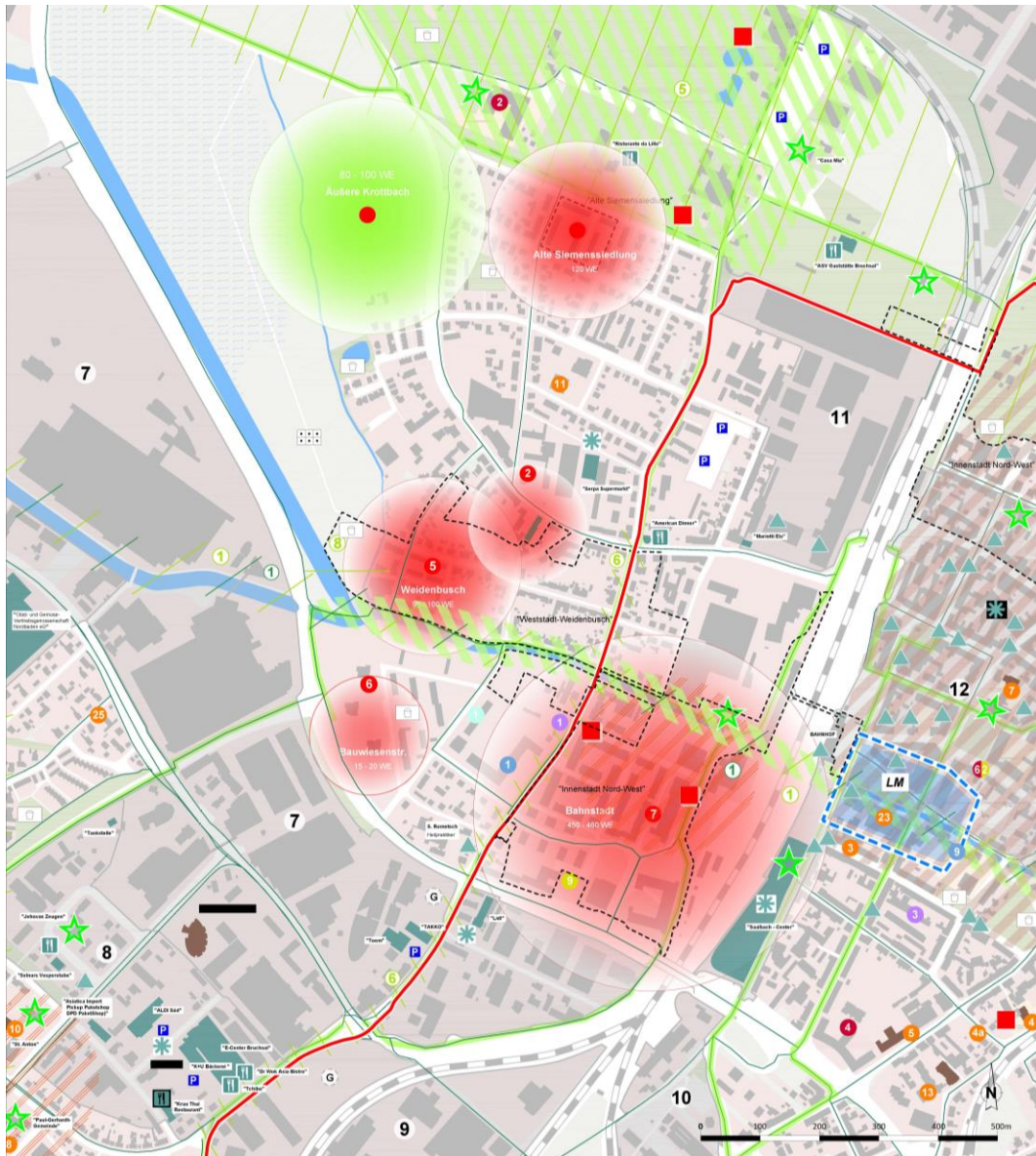
## KULTUR & FREIZEIT

- Es werden Flächen für Begegnung und soziale Aktivitäten angeboten.
- Es werden Flächen für kulturelle Angebote vorgehalten.
- Kultur- und Sportvereine werden unterstützt.

**Zusammenfassung:**

<b>Funktion der Stadtteile und Quartierszentren sichern</b>	Durch die geplante Maßnahme Weststadt-Weidenbusch mit dem Schwerpunkt des Neuordnungsquartiers „Alter Weidenbusch“ wird das Ziel bezahlbaren Wohnraum anzubieten und das Ziel dort die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren, das Quartier wieder als Wohnstandort attraktiv zu machen, gestärkt.
<b>Bevölkerungswachstum lenken</b>	Durch die Angebote der geförderten Erneuerung kann in dem Gesamtgebiet der Übergang von einer älter werdenden Bevölkerung zu jungen Familien, mit ihren geänderten Bedürfnissen, bewältigt werden. Das Bevölkerungswachstum wird in ein altes gewachsenes Gebiet gelenkt.
<b>Innenentwicklung stärken</b>	Für die Kernstadt wird die Innenentwicklung angestrebt. Neben der Erneuerung der bestehenden Substanz sollen Verdichtungen in zweiter Reihe, Aufstockungen und Anbauten vor allem die Aufwertung des gewachsenen Gebietes maßgeblich steuern.
<b>Attraktives Wohnumfeld gestalten / Aufenthaltsqualität verbessern</b>	Die Defizite müssen aufgearbeitet werden. Neben der dringend anstehenden Gestaltung der Straßen und Plätze muss parallel dazu die Verkehrssicherheit erhöht werden.
<b>Straßenraumgestaltung und Parkraumangebot optimieren.</b>	Der Stellplatzbedarf kann wegen der engen Bebauung nicht nur auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Zusätzliche Stellplatzangebote sollen dezentral für Abhilfe sorgen.
<b>Kinder- und familienfreundliche Angebote ausbauen</b>	Das gewachsene Gebiet muss durch weitere Angebote aufgewertet werden. Durch die ergänzende Schaffung von sozial gebundenem Wohnraum kann dies erreicht werden.



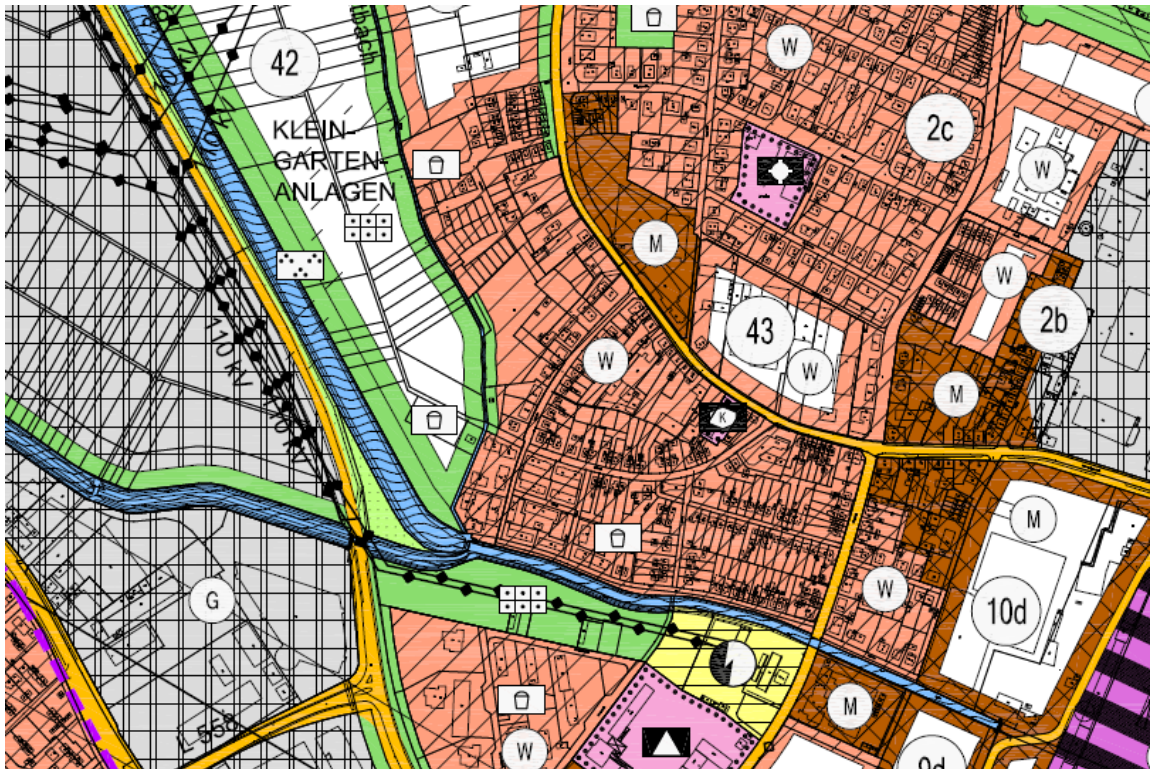


<p><b>Bildung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Kindergärten/Kinderbetreuung</li> <li>3. Kindertagesstätte Mosaik</li> <li>4. Kinderkrippe Farbenfroh, Kath. Kindergarten St. Elisabeth, Tageselternverein im Haus der Begegnung, Tageselternverein (Vermittlung von Tageseltern)</li> <li>40. Tageselternverein FarbKleckse</li> <li>5. Kinderhaus St. Raphael</li> <li>7. Ev. Kindergarten Käthe-Luther</li> <li>8. Ev. Kindergarten Paul-Gerhardt</li> <li>10. Kath. Kindergarten St. Anton</li> <li>11. Kath. Kindergarten St. Josef</li> <li>13. Kath. Kindergarten St. Paul</li> <li>23. Zwergengstube</li> <li>25. Zwergengarten</li> <li>● Grund-, Haupt- und Realschulen</li> <li>1. Albert-Schwelzer-Realschule</li> <li>9. Stürmschule, Ganztageschule / Grund-, Haupt- und Werkrealschule</li> <li>● Gymnasien</li> <li>2. Heisenberg-Gymnasium / Privates Gymnasium</li> <li>4. Justus-Knecht-Gymnasium</li> <li>6. Handelslehranstalt / Berufliche Schule, Wirtschaftsgymnasium</li> <li>● Berufsschulen</li> <li>2. Handelslehranstalt</li> <li>9. Landwirtschaftsschule</li> <li>● Förderschulen</li> <li>1. Pestalozzischule</li> <li>● Sonstige Schulen</li> <li>1. Abendrealschule</li> <li>3. Musik- und Kunstschule</li> </ul>	<p><b>Natur und Umwelt</b></p> <p><b>LANDSCHAFTSBAND</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① Saalbach</li> </ul> <p><b>GRÜNACHSE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① Saalbach</li> <li>⑥ Schnabel - Henning</li> <li>⑧ Krottbach</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Kleinärten</li> </ul> <p><b>HOCHWASSERSCHUTZ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>LM: Lokale Maßnahme + Hochwasserrückhaltebecken (geplant)</li> </ul> <p><b>Radverkehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Radverkehrsnetz</li> <li>□ Rad - Hauptachsen</li> <li>□ Ladesäulen Elektromobilität (Kfz, e - Bikes)</li> <li>□ Sanierungsgebiet</li> </ul>	<p><b>Kultur und Freizeit - Lebenskultur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Ortskern / Innenstadt</li> <li>□ Naturnahe Freiräume/ Naturräume</li> <li>□ Panoramaradweg</li> </ul> <p><b>Miteinander Leben</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Stadtteil / Quartierszentrum</li> <li>□ Schwerpunkt Grundversorgung</li> <li>□ Cafe / Restaurant</li> <li>□ öffentliche Dienstleistungen</li> <li>□ medizinische Versorgung / Ärzte / Helpfraktiker und Apotheken</li> <li>□ Veranstaltungsräume</li> </ul>	<p><b>Gewerbeflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>6. Gewerbegebiet</li> <li>2. Stiegwiesen, West-Zeiloch</li> <li>3. TED</li> <li>6. Industriestraße / Heinrich-Hertz-Straße</li> <li>7. SEW, Schaafwiese, Lochwiesen, Regenwiesen</li> <li>8. West 1</li> <li>9. Holzindustrie</li> <li>10. Bereich Bannweide</li> <li>11. Trnco</li> <li>12. Innenstadt</li> <li>G. Gewerbegebiet geplant</li> </ul> <p><b>Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Innenbereich Wohngebiete (mittelfristig)</li> <li>● Innenbereich Baulücke (kurzfristig)</li> <li>● Außenbereich Neubaugelände (langfristig)</li> </ul>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



### 2.2.3 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet ist fast ausschließlich als Wohngebiet(W) dargestellt.

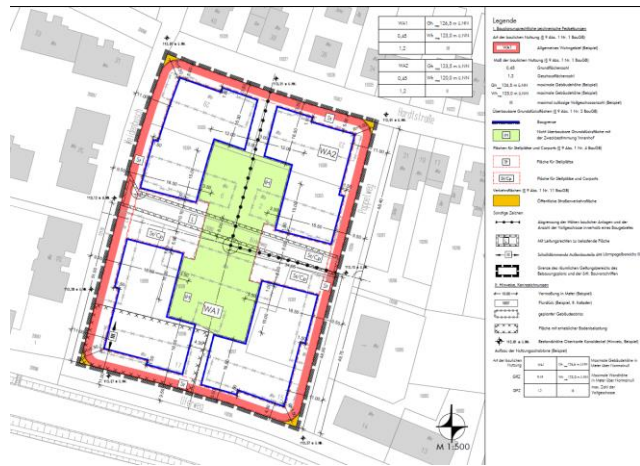


### 2.2.4 Bauleitplanung

Im Untersuchungsgebiet existieren mehrere Bebauungspläne und deren Änderungen.



Bebauungsplan Inneres Stadtgebiet-Bahnhofstraße –Bahnhofplatz (Auszug)



Bebauungsplan „Weidenbusch-Birkenweg“

### 3 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 präzisiert. 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 dem Kapitel „Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse“ in Verbindung mit dem Kapitel „Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet“, werden die Grundlage für das fortentwickelte 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.

#### 3.1 Ortsbild



Die Straßen bieten keine Aufenthaltsqualität und sind zu reinen Verkehrsflächen degradiert.

Im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes dominieren die großen massiven und teils in die Jahre gekommenen Geschosswohnungsbauten das Ortsbild!

Die Siedlungsstruktur mit den giebelständig geteilten Doppelhäusern ist im gesamten Untersuchungsgebiet allgegenwärtig.

Enge Straßenräume und geringe Flächen vor den Gebäuden führt immer mehr zur Wegnahme der Vorgärten zugunsten von PKW Abstellplätzen.





### 3.2 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege benennt keine Bau- und Kunstdenkmale im Untersuchungsgebiet.

Als gebietsprägend und erhaltenswert wird die Reihenhausbebauung entlang der Werner-von-Siemens-Straße eingestuft.



### 3.3 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 sind eine Neuordnung oder der Erhalt gegeneinander abzuwägen.

**Stufe 6: Bausubstanz nicht mehr zu halten, Rückbau**

Ein wirtschaftlicher Erhalt des Gebäudes ist nicht mehr gegeben.

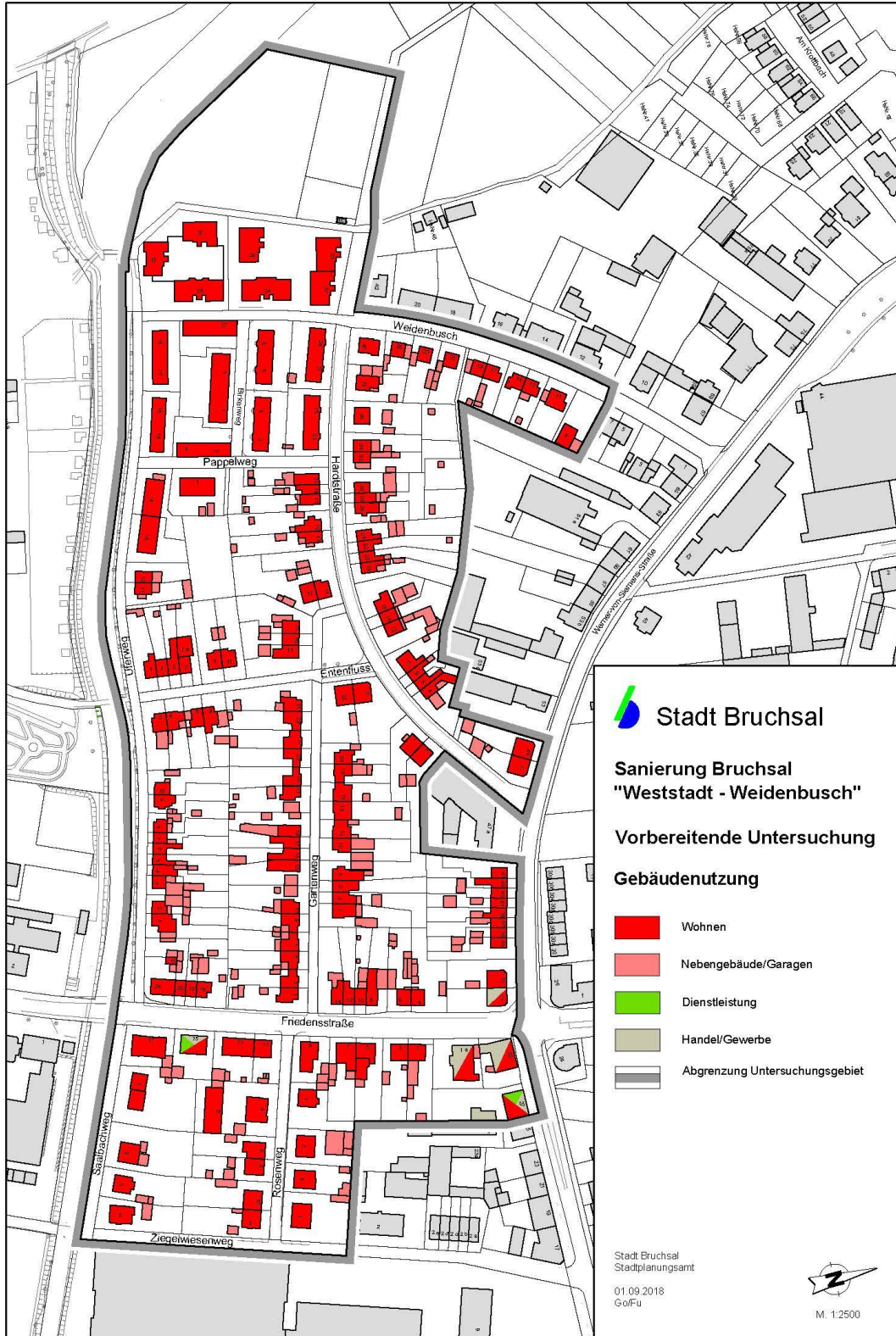
Die Angaben hierzu werden gestützt durch eine gezielte Befragung der Eigentümer und der Bewohner zu den oben genannten Punkten. Die postalische Befragung der Eigentümer mündete in einer Rücklaufquote von knapp 80 % der im Gebiet vorhandenen Wohneinheiten. Diese Resonanz lässt auf ein relativ hohes Interesse an der Sanierung im Untersuchungsgebiet schließen.

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

### 3.3.1 Gebäudestruktur

Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt 167 Haupt- und 111 Nebengebäude vorhanden.

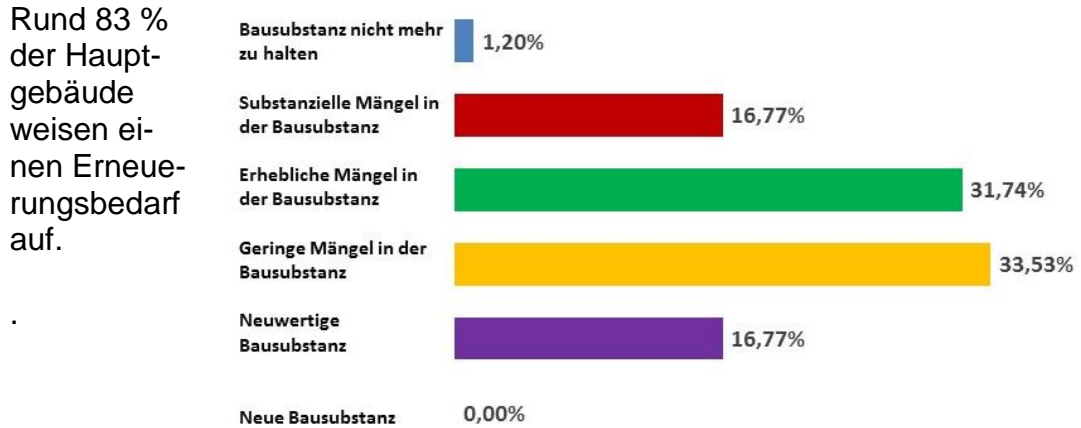
Die Hauptgebäude werden zum überwiegenden Teil zu Wohnzwecken genutzt. Nur entlang der Werner-von-Siemens-Straße sind gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossbereichen vorhanden.



**Plan: Gebäudenutzung**

### 3.3.2 Gebäudezustand

Im Untersuchungsgebiet sind 167 Hauptgebäude vorhanden.

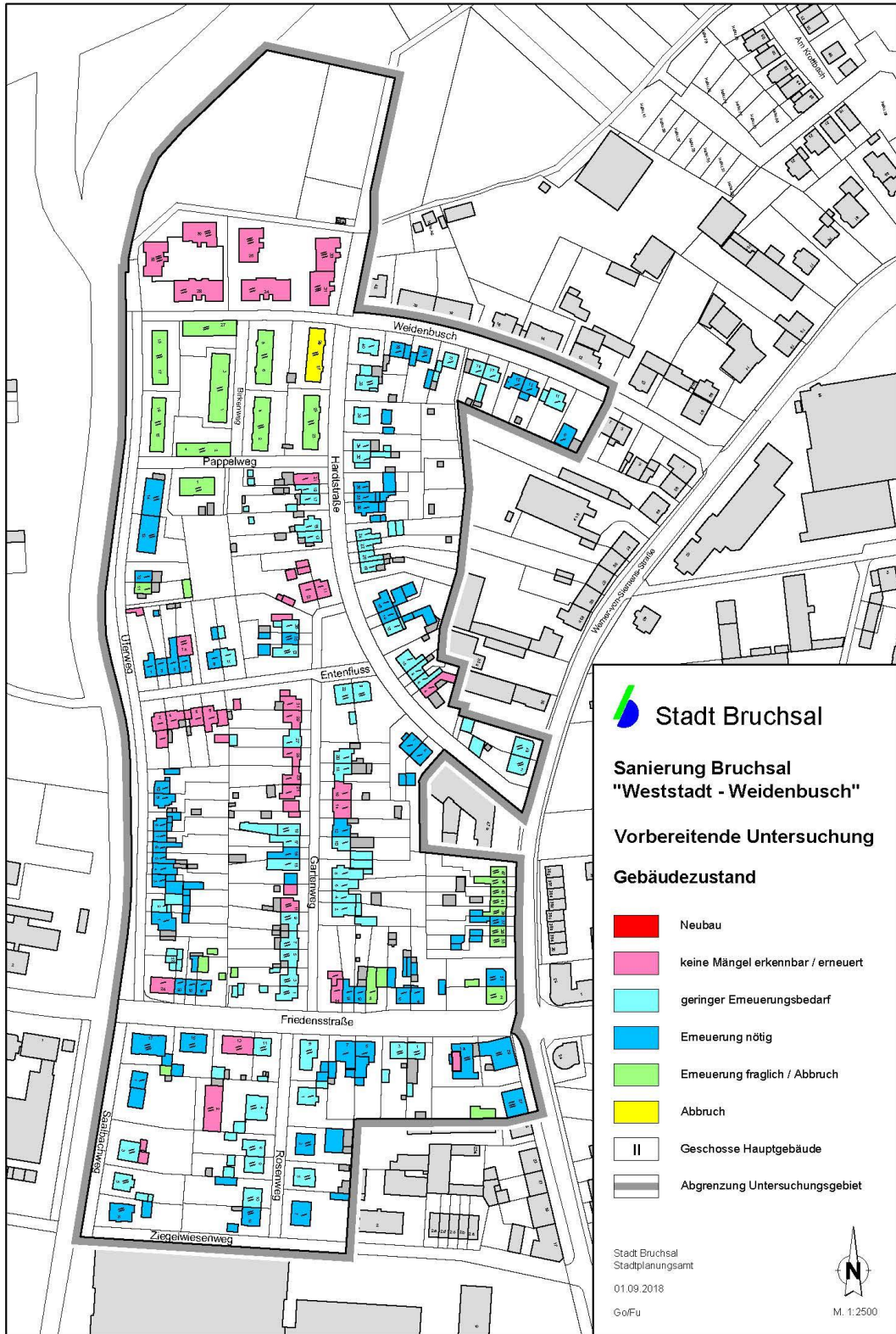


Allein 50% der Hauptgebäude bedürfen einer umfassenden Erneuerung. Bei fast 18% der Hauptgebäude muss zudem die Wirtschaftlichkeit einer Erneuerung hinterfragt werden.

Diese Einschätzung wird leider nicht immer von den Eigentümern mitgetragen. Im Rahmen der Befragung musste festgestellt werden, dass viele Eigentümer den Zustand ihrer Immobilie „geschönt“ einschätzen. „Für mich reicht es“, „damit haben wir immer schon gelebt“. Bei den abgefragten, geplanten Investitionen wurden nur rd. 1,1 Mio. € geplante Investitionskosten angegeben. Viele Eigentümer haben sich leider zu ihren Investitionsplanungen nicht geäußert. Für den Bereich des alten Weidenbusches ist eine großflächige Neuordnung bekannt und Bestandteil der geplanten Sanierungsmaßnahme.



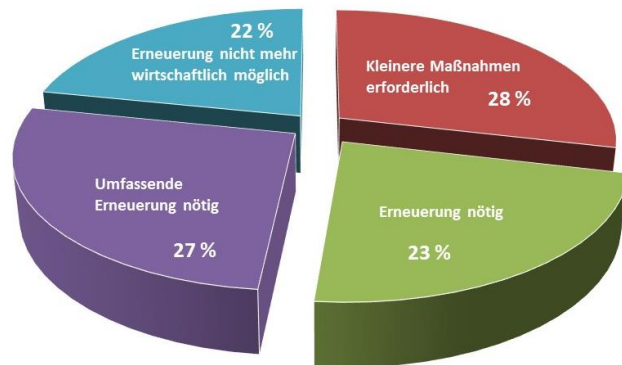




**Plan: Gebäudezustand**

### 3.3.3 Wohnqualität

Von den 349 Wohnungen im Untersuchungsgebiet können rd. 22% nicht mehr erneuert werden. Hier stehen umfassende Ordnungsmaßnahmen zum Rückbau der Wohngebäude an. Rund 55% der Wohnungen weisen einen Erneuerungsbedarf auf.



Bei den Bewertungen über den Zustand der Wohnungen gibt es eine klare Diskrepanz zwischen der Einschätzung durch die Eigentümer und durch die Bewohner.

Im Gebiet ist zu erkennen, dass die Erneuerung der Gebäude mit den Erbfolgen einhergeht. Die älteren Eigentümer halten ihre Gebäude und Wohnungen in einem für sie sehr angemessen erscheinenden Zustand. Ein heutiger, energetisch bestimmter Wohnstandard wird hierbei jedoch zu oft verpasst.

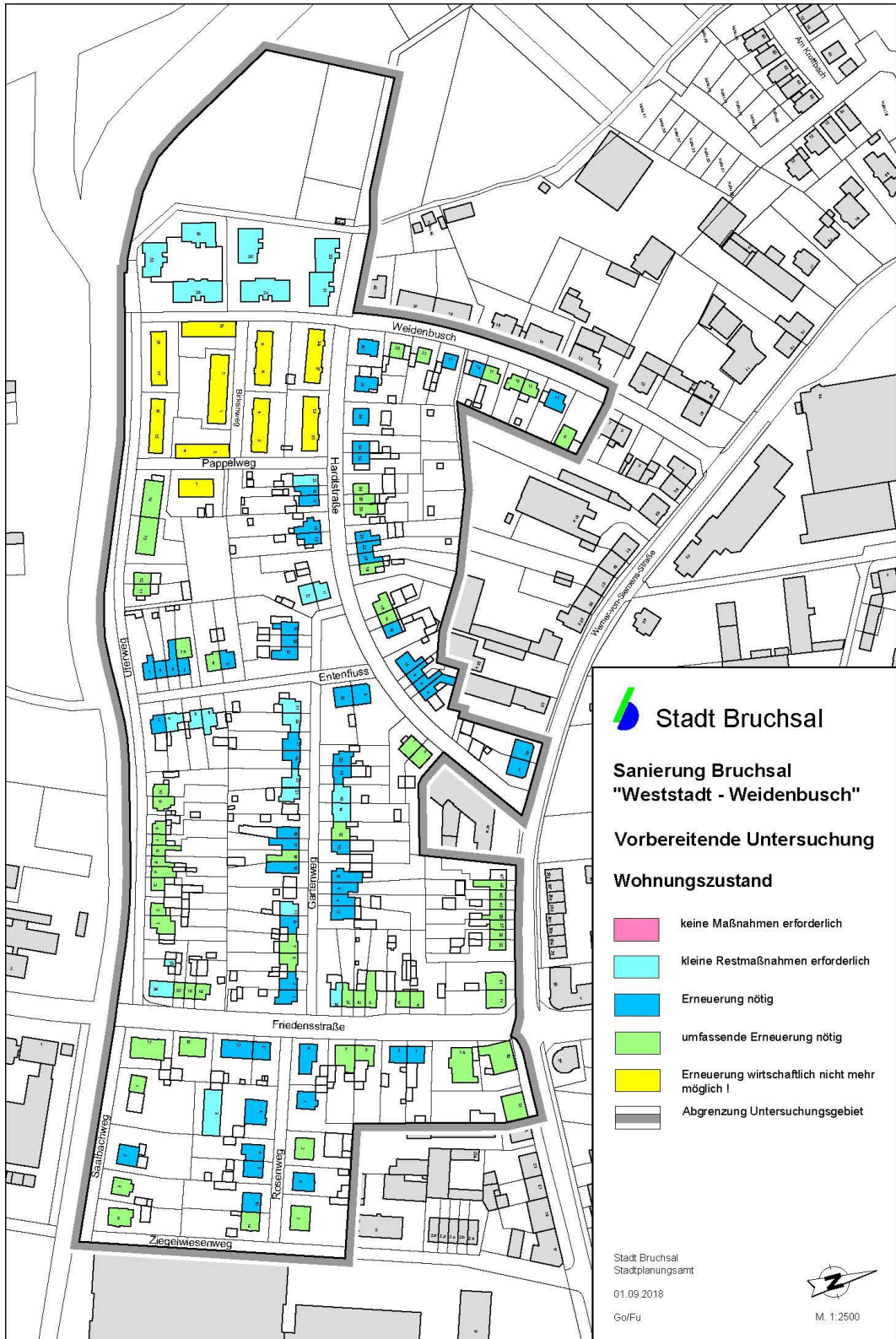
In den Gebäuden, bei denen noch vom Wohnen der bisherigen Eigentümer ausgegangen werden kann, stehen somit umfassende kleinere Maßnahmen an. Diese gewährleisten, dass in den kommenden Jahren, durch Eigentumsübergang oder Eintritt der Erbfolge die Gebäude erneuert werden können.

Bedingt durch das Alter vieler Eigentümer kann jedoch in den Jahren der Sanierungsdurchführung mit einigen umfassenden Erneuerungen gerechnet werden.

Das Gebiet des alten Weidenbuschs ist gesondert zu betrachten. Die Gebäude der Bruchsaler Wohnungsbaugesellschaft mbH sind in die Jahre gekommen. Sie wurden nie umfassend erneuert, sodass jetzt ein Punkt erreicht ist, dass nur noch der Rückbau wirtschaftlich sinnvoll ist. Ein Neubauprojekt ist die logische Konsequenz.







**Plan: Wohnungszustand**

### 3.3.4 Bewertung des Wohnumfelds

Neben dem direkten Wohnbereich der eigenen bzw. gemieteten Wohnung ist auch die Struktur und 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 Wohnumfelds herausfinden zu können, wurden die Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden über ihre Einschätzung zum Wohnumfeld befragt.

Viele Fragebögen haben die Fragen zum Umfeld unbeantwortet gelassen. Aus den Antworten lassen sich jedoch folgende Schwerpunktthemen herauslesen:

#### Nähe zur Grundversorgung:

Die Bewohner sind mit dem Angebot und der Nähe zur Innenstadt zufrieden. Das Angebot an Bäckerei, Metzgerei, Lebensmittel und Dienstleistungen ist schnell fußläufig zu erreichen.

#### Ruhe / Straßenlärm:

Das Gebiet wird grundsätzlich als ruhige Wohnlage beschrieben. Der Verkehrslärm in der Werner-von-Siemens-Straße und der Friedenstraße wirkt störend. Der Schleichverkehr zur Umfahrung der Ampelkreuzung an der Werner-von-Siemens-Straße wird stark bemängelt.

#### Parkplatzangebot:

In allen Bereichen des Gebietes wird von fehlenden Stellplätzen berichtet. Seit der Errichtung der Siedlungshäuser hat sich die Anzahl der PKW je Wohnung stark erhöht. Dies konnte das Gebiet, bedingt durch die bestehenden Straßenräume nicht kompensieren. Zudem wird ortsfremdes Parken der angrenzenden Nutzungen bemängelt.

#### Gestaltung von Straßen und Plätzen:

Die Straßen und Plätze weisen keine Aufenthaltsqualität auf. Einzig der Gartenweg wurde gestalterisch aufgewertet. Ein starker Nachholbedarf ist vorhanden.

#### Generelles Erscheinungsbild / Image:

Dem Wohnquartier wird durchweg ein positives Image zugeordnet. Dies wird dann jedoch sofort bedingt durch die schlechte Substanz, vor allem des alten Weidenbusches eingeschränkt.

### 3.4 Struktur und Zustand der gewerblichen Einheiten

Im Untersuchungsgebiet sind nur wenige gewerbliche Einheiten vorhanden. Die Spielstätten an der Werner-von-Siemens-Straße dominieren dort sehr abwertend das Ortsbild.



### 3.5 Erschließung

Das Untersuchungsgebiet wird hauptsächlich über die Friedensstraße, die Hardtstraße und den Weidenbusch erschlossen. Die weiteren Straßen und Wege dienen zur Anbindung.

Das Fahraufkommen in der Werner-von-Siemens-Straße und der Friedensstraße ist nur zu Pendlerzeiten stark erhöht. Nur entlang der Friedensstraße ist ein ausreichendes Angebot für den Radverkehr vorhanden.

Fehlende und in schlechtem Zustand befindliche Gehwege lassen das Quartier nicht familiengerecht erscheinen. Zu wenige öffentliche Stellplätze werden nicht durch private Angebote kompensiert.

### 3.6 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 „Weststadt-Weidenbusch“ feststellen:

#### **Funktionale und strukturelle Mängel**

- Verkehrsbelastung auf der Werner-von-Siemens-Straße und der Friedensstraße mit Problemen der Geschwindigkeit und der Lärmbelastung,
- unübersichtliche Verkehrssituation im Uferweg,
- keine oder zu wenig Flächen für Radfahrverkehr,
- Mangel an öffentlichen Stellplätzen in allen Bereichen.

#### **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.

## **4 BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG**

### **4.1 Vorbemerkungen**

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den so genannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten, wie öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Gemeinde bzw. der Stärkung ihrer Funktion und Bedeutung. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielsetzung 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 an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

Im Sommer 2018 fand eine ausführliche Befragung der Eigentümer und Bewohner mit übersandten Fragebögen statt. 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 Sanierungsmaßnahmen.

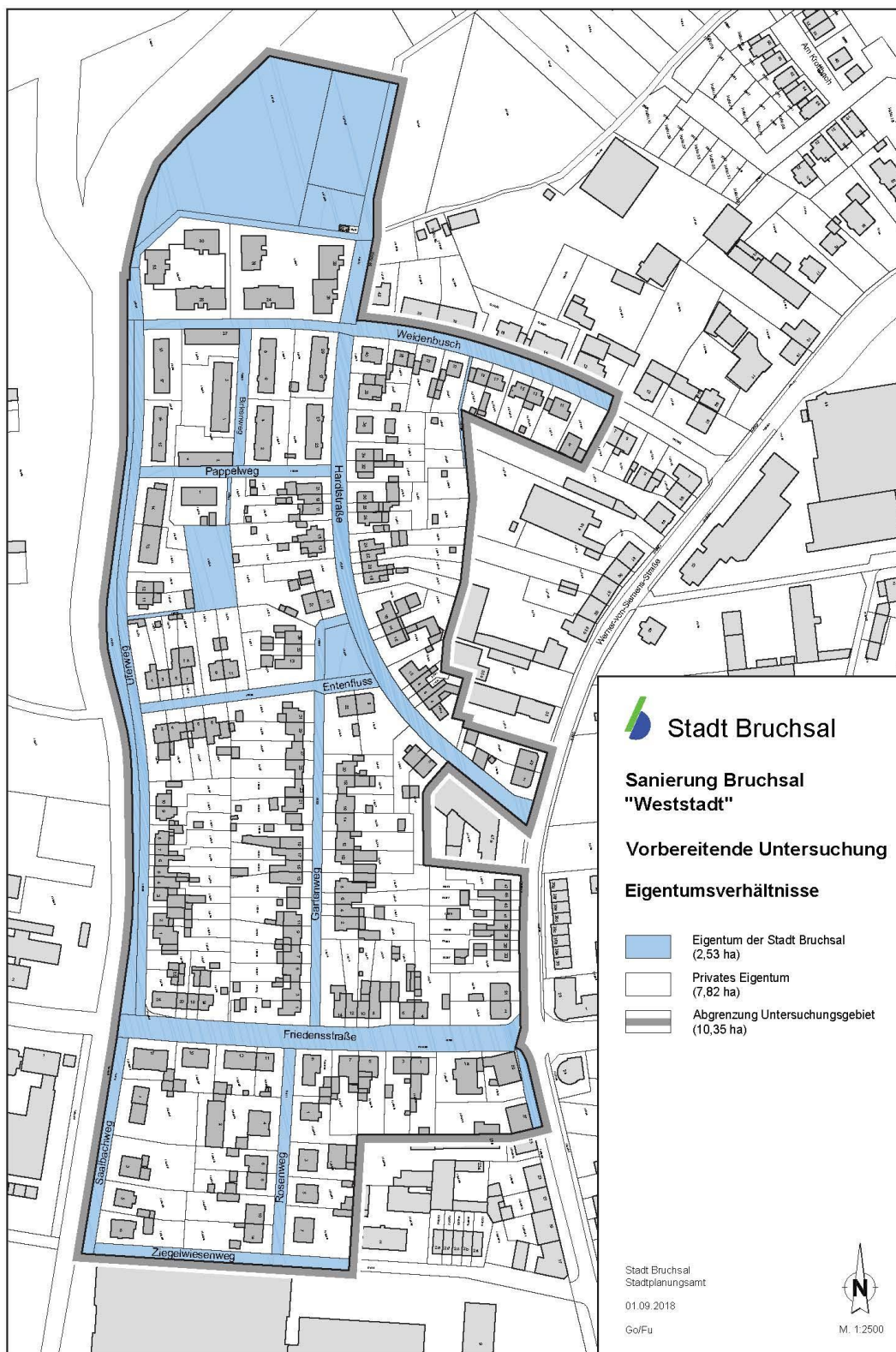
Für die folgende Darlegung der Befragungsergebnisse wurden die Informationen der zurückerhaltenen teilstandardisierten Fragebögen erfasst und statistisch ausgewertet. Da die erhobenen Daten den Bestimmungen des Datenschutzes unterliegen und als solche vertraulich behandelt werden müssen, werden die Fälle zu statistischen Größen zusammengefasst und anonym behandelt. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Antwortquote zwischen den verschiedenen Fragen variiert.

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

### **4.2 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.



**Plan Eigentumsverhältnisse**

## Bevölkerungsstruktur

Im gesamten Untersuchungsgebiet leben 579 Personen. 50,95% der Bevölkerung ist männlich, 49,05% weiblich.

37,31% der Bevölkerung sind Ausländer mit 32 unterschiedlichen Nationalitäten. Die Herkunftsländer Türkei (29,17%), Rumänien (10,19%), Kosovo (7,87%), Polen (7,41%) und Kroatien (7,41%), dominieren hierbei sehr stark.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich über 18% der Bevölkerung im Rentenalter.

Alter	Personen	Anteil
0 bis 6 Jahre	28	4,84 %
7 bis 14 Jahre	49	8,46 %
15 bis 17 Jahre	20	3,45 %
18 bis 24 Jahre	59	10,19 %
25 bis 39 Jahre	91	15,72 %
40 bis 64 Jahre	231	39,90 %
65 bis 80 Jahre	75	12,95 %
Über 80 Jahre	26	4,49 %
gesamt	579	100 00 %

	in %							
Untersuchungsgebiet	Alter 0 – 6 Jahre	Alter 7- 14 Jahre	Alter 15 – 17 Jahre	Alter 18 – 24 Jahre	Alter 25 – 39 Jahre	Alter 40 – 64 Jahre	Alter 65 – 80 Jahre	Alter 80 Jahre und älter
Untersuchungsgebiet Weststadt-Weidenbusch	4,84	8,46	3,45	10,19	15,72	39,90	12,95	4,49
Bruchsal Kernstadt 31.12.2017	6,06	7,39	2,78	7,46	21,84	34,83	14,29	5,35
Bruchsal Gesamt 31.12.2017	6,21	7,37	2,92	7,52	20,17	35,95	14,70	5,16
Land Baden-Württemberg	6,41	7,41	3,12	8,51	18,27	36,48	14,98	4,82

Im Gebiet sind Jugendliche überrepräsentiert. Aus dem Vergleich der Altersstruktur lässt sich auch erkennen, dass gerade die Altersschicht der 25-39Jährigen unterrepräsentiert ist. Dies führt zu zwei negativen Auswirkungen.

Einerseits fehlt diese Altersgruppe, in der die Menschen ihre Existenzgründungen vollziehen. Andererseits schlägt dies auch auf die Zahl der Kinder im Krippen- und Kindergartenalter durch.

### 4.3 Meinungsäußerung der Sanierungsbedingten

Im Rahmen der Befragung hatten die Sanierungsbedingten die Möglichkeit sich zu ihrem Wohnquartier aber auch allgemein zu äußern. Folgende Aussagen wurden hierbei getroffen. Die Aussagen sind zusammengefasst und werden anonymisiert dargestellt. Eine Wertung der Aussagen erfolgt nicht. Die benannten Themen werden soweit es möglich ist im Rahmen der Sanierungsdurchführung aufgegriffen.

#### **Was gefällt ihnen an ihrem Wohngebiet besonders gut?**

35 Mal wurde die ruhige Wohnlage hervorgehoben. Die fußläufige Nähe zur Innenstadt – 27 Nennungen – und die großen grünen Gärten, die im Verbund ein durchgrüntes Wohnquartier – 18 Nennungen – erhalten haben wurden ebenso, wie die intakte nette Nachbarschaft – 12 Nennungen – genannt.

Insgesamt 9 Betroffene erwähnen den Scharm des Wohngebietes durch seine ältere Bausubstanz. Die Freizeitanlage am Ende der Hardtstraße wird ebenfalls mit 9 Nennungen hervorgehoben.

#### **Was halten Sie für verbesserungswürdig in Ihrem Wohngebiet?**

##### **Fahrender Verkehr:**

Besonderes Augenmerk wird auf die Friedensstraße gelegt. Der Verkehr hier wird als zu viel (10) und als zu schnell fahrend (9) empfunden. Durch das Parken in der Friedensstraße kommt es immer wieder zum Anfahren und die damit verbundenen Belästigungen (6). Als positiv wird der Geh- und Radweg eingestuft, wengleich hier auch die Ausfahrtmöglichkeiten der PKW aus dem Wohnquartier, aufgrund der schnell fahrenden Fahrräder als gefährlich eingestuft wird (4). Durch das Einführen von Einbahnregelungen im Gebiet (5) könnte der Schleichverkehr zur Ampelumfahrung (7) vermieden werden. Gleichzeitig böte sich hierdurch die Möglichkeit versetzte Stellplätze im Straßenraum (9) anzubieten.

##### **Lärmbelästigung/Ruhestörung:**

Durch die Einführung einer Verkehrsüberwachung bei 30 km/h (13) und der Wiedereinführung des Parkverbotes (4) könnte ein Beitrag zur Lärmreduzierung erreicht werden. Ein Verbot für den Schwerverkehr (3) würde dies unterstützen.

Der frühmorgendliche Lärm aus den Wertstätten des TRIWO-Areals wird als stark störend für die Wohnnutzung empfunden (5). Von den Spielbereichen geht nach 22.00 Uhr (3) wie auch von Privatgrundstücken – Trampolin und Schwimmbekker – (1) als störend empfundener Lärm aus.

##### **Ruhender Verkehr:**

(Siehe auch bei Gestaltung). Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen sollte gesichert und ausgeweitet werden (6). Die vorhandenen Stellplätze sollen zwingend nur den Anwohnern zur Verfügung stehen (4). Einbahnregelungen in den Straßen könnte den Platz für weitere öffentliche Stellplätze schaffen (9).

##### **Nahverkehr:**

Die weggefallene Haltestelle am Rosenweg (7) wird bemängelt, wie auch ein verbessertes Fahrangebot in den Abendstunden und am Wochenende wird erbeten (8).

Fuß- und Radwege in Richtung Innenstadt werden als zu dunkel empfunden (4). Die Querung der Bahnlinie sollte schnell attraktiver und verkehrssicherer gestaltet werden (3).

**Gestaltung:**

Die immer stärker verlorengehenden Vorgärten (14) werden mit unterschiedlichen Themen bemängelt. Einerseits leidet der besondere Charakter und Scharm des Wohngebietes unter der „Steinigung“ der Vorgärten, ob aus gestalterischen Überlegungen oder zur Schaffung eines privaten Stellplatzes ist hierbei unerheblich. Dass durch die Schaffung eines privaten Stellplatzes oft der Allgemeinheit im öffentlichen Raum zwei Plätze verloren gehen, wird hierbei ebenfalls bemängelt (3).

Der Gebietscharakter sollte durch die Neubebauungen nicht verloren gehen. Die Durchgrünung mit den großen Gärten sollte zwingend beibehalten werden (10). Der Uferweg mit seinem starken Baumbewuchs, der als zu dicht empfunden wird (6) sollte als „Flaniermeile“ aufgewertet (4) und die starke Nutzung als Hundetourette eingeschränkt (5) werden.

**Soziales Miteinander:**

Vom Neubau des alten Weidenbusches wird sich eine hochwertige Architektur erwünscht (7). Gleichzeitig sollte auf eine verträgliche Nutzermischung zwischen Jung und Alt und die Vermeidung einer Ghettoisierung geachtet werden (7).

**Sonstige Themen:**

Das Gebiet sollte familienfreundlicher gestaltet werden (3).

Die Abwasserentsorgung in der Friedensstraße ist zu verbessern (4).

Eine Grundschule und ein Kindergarten sollten geschaffen werden (2).

Ein sozialer Treffpunkt ist einzurichten (1).

Anonyme Anschuldigungen gegen Nachbarn werden nicht abgedruckt (1).

Auf den Abdruck eines religiösen Statements für ein Hospiz-Zentrum mit Kleinkindbetreuung wird verzichtet (1).

**Ihre Ideen und Anregungen für das Untersuchungsgebiet!**

Erhalt und Aufwertung des Freizeitgeländes an der Hardtstraße (9).

Aufwertung des Platzes am Entenfluss (9).

Verhinderung weiterer Steinwüsten in den Vorgärten (8).

Aufwertung des Umfeldes durch Straßenraumgestaltung und Baumpflanzungen (7).

Erhalt aller Spielplätze (2) und Angebot eines neuen Spielplatzes in der Nähe des Ziegelwiesenweges (1).

Lärmschutz gegen die B35 (1).

Verkehr raus aus Bruchsal, B35 Ortsumfahrung (3).

Denkmalschutz für die Siedlungsstruktur (1).

Renaturierung der Saalbach (1) und Aufwertung der Wiesen und Freiflächen am Saalbach (1).

Verbesserung der digitalen Versorgung (1).

#### 4.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher 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 von ihnen 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 12.07.2018. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 15.08.2018 eingeräumt.

Insgesamt wurden 20 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben, von denen 16 geantwortet haben; davon haben folgende weder Bedenken noch Anregungen geäußert:

##### **Abwasserbetrieb Bruchsal** (Schr. vom 19.07.2018)

Im genannten Bereich plant der AWB mittel- bis langfristig den Mischwasserkanal in der Hardtstraße gemäß GEP (Generalentwässerungsplan) aufzudimensio- nieren und die Fließrichtung umzudrehen; Richtung Krottbachwie- sen/Saalbachkanal/Ringentlastungskanal. Hier soll eine Regenentlastungsan- lage mitsamt Hebewerk in den nächsten 10 Jahren entstehen, um das hydrau- lisch hoch belastete Gebiet „Weststadt-Weidenbusch“ zu entlasten.

Die anderen Kanäle bleiben in den Straßenzügen im Geltungsbereich bestehen.

##### **Bau- und Vermessungsamt Bruchsal** (Schr. vom 12.07.2018)

Keine Bedenken.

##### **EWB Bruchsal** (Schr. vom 13.08.2018)

###### Gas- und Wasserversorgung

Das gesamte Sanierungsgebiet ist mit Gas und Wasser versorgt. Hausan- schlüsse können erstellt werden.

###### Stromversorgung

Das gesamte Sanierungsgebiet ist bereits mit Strom versorgt. Hausanschlüsse können erstellt werden.

###### Allgemein

Im Vorfeld der Planungen sollte ein Besprechungstermin zwischen dem Eigen- tümer (Erschließungsträger) und der ewb stattfinden. In diesem Gespräch kann die Absprache eines Versorgungskonzeptes erfolgen. Bestandspläne bzw. Plan- auskunft kann jederzeit über unsere Internetseite ([www.ewb-bruchsal.de/Plan- auskunft](http://www.ewb-bruchsal.de/Plan- auskunft)) online eingeholt werden. Die aktuell gültigen ergänzenden Bestim- mungen der ewb zu den aktuellen Technischen Anschlussbedingungen sind zu beachten.

([www.stadtwerke-bruchsal.de/html/paqe.php?id=131](http://www.stadtwerke-bruchsal.de/html/paqe.php?id=131))

**Handwerkskammer Karlsruhe** (Schr. vom 24.07.2018)

Die Handwerkskammer Karlsruhe hat zur oben genannten Sanierung keine Anregungen vorzubringen.

**Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt** (Schr. vom 20.08.2018)

Gegen das geplante Vorhaben bestehen von Seiten des Landratsamtes keine Bedenken.

Die Naturschutzbehörde weist jedoch darauf hin, dass soweit möglich im Rahmen einer Sanierung vorhandene Grünbestände weitestgehend erhalten bleiben sollen, da diese oftmals kleinklimatische Funktionen erfüllen. Sollte ältere Bausubstanz entfernt werden, wie z. B. Scheunen, sollte vor Beginn von Arbeiten zumindest ausgeschlossen werden, dass es dort artenschutzrechtliche Konflikte z.B. mit Schwalben, Fledermäusen oder brütenden Vögeln im Bereich von alten Dächern etc. gibt. Auch kann auf Brachflächen bzw. größeren Offenlandflächen in Form von Gärten nie ausgeschlossen werden, dass sich auch im innerörtlichen Bereich Eidechsen angesiedelt haben. Konkrete Anhaltspunkte hierfür liegen zwar nicht vor, doch werden entsprechende Feststellungen gerade in der älteren Bausubstanz des Innenbereiches immer wieder gemacht. Bauherren sollten daher rechtzeitig sensibilisiert werden.

Es wird noch darauf aufmerksam gemacht, dass im Untersuchungsgebiet in der Südostecke des Grundstückes mit Fist.Nr. 20100 ein gesetzlich geschütztes Biotop kartiert ist (Feldhecke Äußerer Krottbach). Dieses ist in seinem Bestand zu sichern.

**Landratsamt Karlsruhe, Forst** (Schr. vom 24.07.2018)

Forstrechtliche Belange sind bei der Sanierung des Gebiets "Weststadt-Weidenbusch" nicht betroffen. Von einer weiteren Beteiligung am Verfahren kann abgesehen werden.

**Netze BW** (Schr. vom 24.07.2018)

In der Gemeinde Bruchsal sind wir nicht der Stromnetzbetreiber und daher nur indirekt betroffen. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen (20-kV) vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken eine Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels, ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.

Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so wären wir dazu bereit.

Ein Abbau (bzw. eine Umlegung) der Leitungen im Zuge der Erschließung kann erst nach Verlegung und Inbetriebnahme der neuen Versorgungsleitungen erfolgen. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Angrenzend verlaufen 110-kV-Leitungen der Netze BW.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anregungen und Beteiligung an diesem Planungsverfahren. Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



**Ordnungsamt Bruchsal** (Schr. vom 13.07.2018)

Keine Bedenken.

**Regionalverband Mittlerer Oberrhein** (Schr. vom 21.08.2018)

Regionalplanerische Belange sind hiervon nicht berührt.

**Regierungspräsidium Freiburg,****Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** (Schr. vom 01.08.2018)**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 der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet holozäner Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten 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**

Das Plangebiet liegt wahrscheinlich im Einzugsgebiet von Mineralwasserbrunnen. Die Einzugsgebiete der Mineralwasserbrunnen wurden noch nicht abgegrenzt, werden aber vermutlich derzeit bearbeitet.

**Bergbau**

Gegen die geplante städtebauliche Sanierung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

**Geotopschutz**

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

### **Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lqrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lqrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **Regierungspräsidium Karlsruhe,**

#### **Abt. 2, Höhere Raumordnungsbehörde** (Schr. vom 03.08.2018)

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt den Bereich als Siedlungsfläche (überwiegende Wohn- und Mischnutzung) fest. Der östliche Teilbereich ist zudem als integrierte Lage festgelegt. Dem geplanten Sanierungsgebiet „Weststadt-Weidenbusch“ stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Das Gebiet liegt außerdem innerhalb eines Bereiches zur Sicherung von Wasservorkommen und in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser. Wir bitten dies als Grundsätze der Raumordnung bei den weiteren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.

### **Regierungspräsidium Karlsruhe,**

#### **Abt. 2, Ref. 22** (Schr. vom 01.08.2018)

Gegen die Ausweisung des Sanierungsgebietes bestehen aus der Sicht des Referats 22 (Stadtsanierung, Wirtschaftsförderung, Gewerbe- und Preisrecht) keine Bedenken. Als zuständiges Referat für die Aufstellung und Abwicklung von städtebaulichen Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen weisen wir Sie darauf hin, dass mit den VU Entscheidungsunterlagen für die Wahl des Sanierungsverfahrens zu erarbeiten sind. Die Wahl zwischen dem umfassenden Sanierungsverfahren gemäß § 152 bis 156a BauGB oder dem vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Denn das Baugesetzbuch geht davon aus, dass auf den Einzelfall bezogen nur das eine oder andere Verfahren angewandt werden darf.

Auf die Regelungen des Datenschutzes bei Erhebung personenbezogener Daten und auf das Erfordernis der Verpflichtung von Beauftragten der Gemeinde wird hingewiesen (§ 138 Abs. 2 und 3 BauGB). Nach § 143 BauGB in der aktuellen Fassung ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes durch eine Sanierungssatzung nicht mehr anzeigepflichtig. Hiervon unberührt bleibt allerdings eine rechtliche Überprüfung im Rahmen der Kommunalaufsicht.

Wir bitten jedoch, das Regierungspräsidium - Referat 22 - zu informieren. Bitte senden sie uns hierzu die ausgefertigte Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Erneuerungsgebietes, einen Auszug aus der Niederschrift des Gemeinderats über den Satzungsbeschluss mit einer Begründung der Satzung unter Beachtung von § 142 Abs. 3 und 4 BauGB, den Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung, den Beschluss über die Befristung der Sanierung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB und den Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen zu. Des Weiteren bitten wir noch um Vorlage einer Abschrift der Niederschrift über den Beschluss des Gemeinderates über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen sowie eines Nachweises über die ortsübliche Bekanntmachung dieses VU-Beschlusses.

Im Hinblick auf die Verpflichtung der Gemeinde alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke nach § 143 Abs. 2 BauGB dem Grundbuchamt zum Eintrag

des Sanierungsvermerks mitzuteilen, ist eine genaue Überprüfung der Vollständigkeit der Grundstücke erforderlich. Die Grundstücke müssen allerdings nicht in der Satzung einzeln aufgeführt werden. Eine Umschreibung des Gebietes sowie ein zum Bestandteil der Satzung genommener Lageplan mit den Gebietsgrenzen sind ausreichend.

Bisher war im Rahmen des Anzeigeverfahrens von der Gemeinde ein Bericht über die Gründe beizufügen, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen. Der Wegfall des Anzeigeverfahrens entbindet die Gemeinde nicht von der Pflicht, in darlegbarer Weise die Gründe zu prüfen, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebietes rechtfertigen. Denn die Gemeinde hat beispielsweise im Falle der Einlegung eines Rechtsmittels durch einen Sanierungsbetroffenen einen entsprechenden Nachweis zu führen.

Als weiteres empfehlen wir der Stadt, im Rahmen der VU, in der auch die einzelnen Gebäude und ihre Nutzungen ermittelt werden, die nach Nr. 9.5,3.2 StBauFR geforderte Stellplatzbedarfsberechnung zu erstellen, sofern die Schaffung öffentlicher Stellplätze eines der Sanierungsziele darstellt.

### **Regierungspräsidium Stuttgart**

#### **Landesamt für Denkmalpflege** (Schr. vom 13.08.2018)

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

#### **Terranets BW** (Schr. vom 16.07.2018 und 30.07.2018)

Im Geltungsbereich betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht notwendig.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

#### **Unitymedia BW** (Schr. vom 06.08.2018)

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

#### **Vodafone GmbH** (Schr. vom 17.08.2018)

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

## 5 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 Lösungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

### 5.1 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 gastronomischen Einrichtungen. Insbesondere in Bereichen mit einer Konzentration solcher 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.

## 5.2 Grundsätze des Sozialplans

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 sind orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen zu entwickeln und fortzuschreiben. Zur Gewährleistung der erforderlichen Verfahrenstransparenz sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise 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, in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll nur dann nicht 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.
- Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken.
- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.
- Bei allen Problemen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben, stehen die Gemeinde und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

## 6 SANIERUNGSKONZEPT UND STÄDTEBAULICHE ZIELE

Das Neuordnungskonzept wurde aus den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse sowie den Beteiligungsergebnissen 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 „Weststadt-Weidenbusch“ wird im Besonderen charakterisiert durch wesentliche Entwicklungsaufgaben im Sinne einer erhaltenden Sanierung sowie durch umfassende Neuordnungsmaßnahmen:

### **Verbesserung des Umfeldes durch Aufwertung der öffentlichen und privaten Räume!**

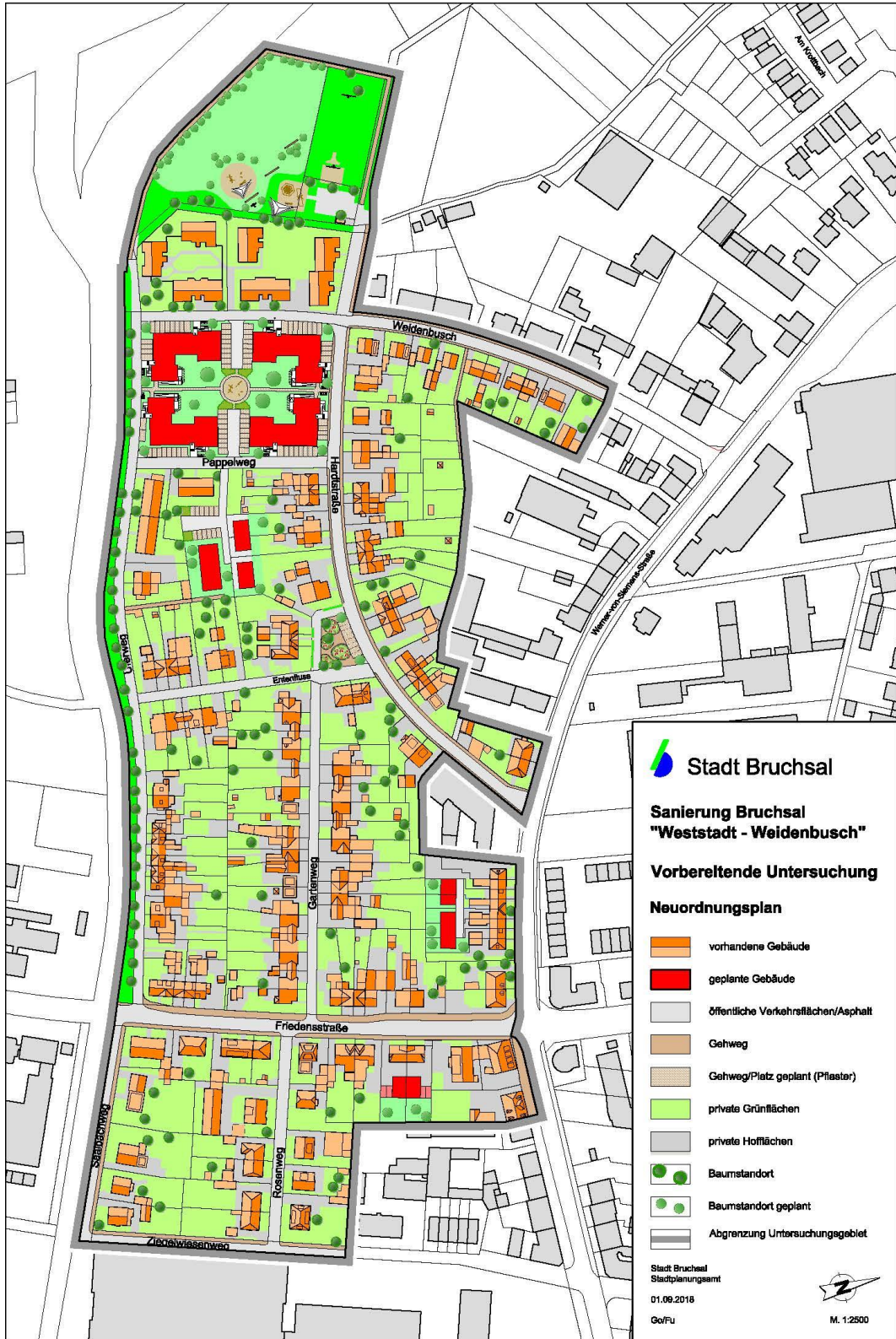
- Gestaltung der Hardtstraße, des Uferweges, des Pappelweges und des Weidenbuschs.
- Aufwertung des Freizeitbereiches am Ende der Hardtstraße.
- Aufwertung des Platzes am Entenfluss.

### **Neubau weiteren Wohnraumes durch Ersatz nicht mehr zu erneuernder Bausubstanz!**

- Neubau des alten Weidenbuschs.

### **Aufwertung der bestehenden Bausubstanz hinsichtlich ihrer energetischen Erneuerung und Steigerung des Wohnstandards!**

- Geringe und durchgreifende Erneuerung der Wohngebäude.
- Erweiterung des Wohnungsangebotes.





## 6.1 Maßnahmenplan

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

Es beinhaltet im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

### **Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen**

- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
  - Hardtstraße
  - Weidenbusch
  - Uferweg
  - Pappelweg
  - Freizeitbereich an der Hardtstraße

### **Grundstücks- und gebäudebezogene Maßnahmen**

- Neuordnung des alten Weidenbuschs durch Rückbau der Bausubstanz und Neubau von Wohnungen.

### **Private Erneuerungsmaßnahmen**

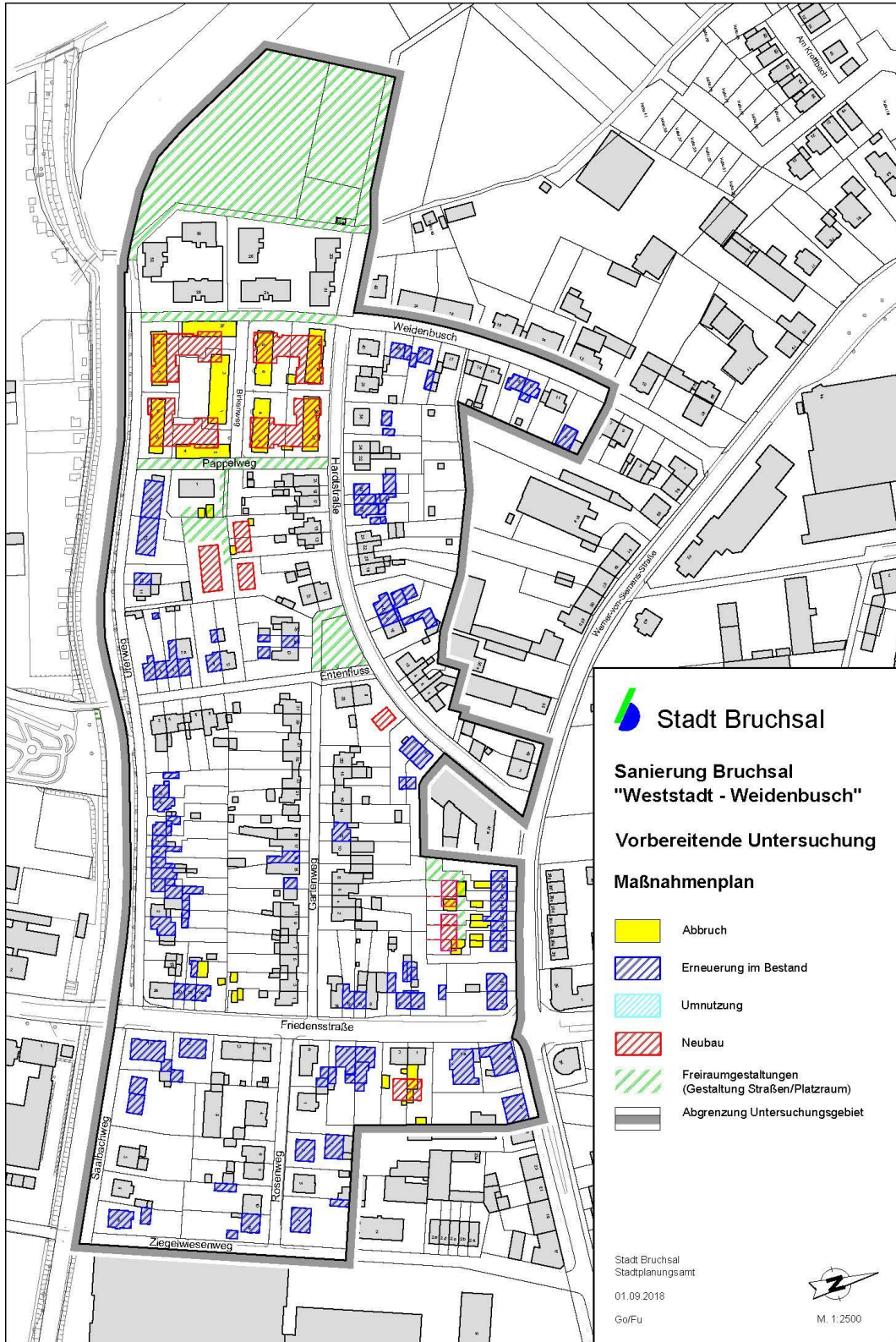
- Modernisierung und Gestaltung vorhandener Wohngebäude.
- Aufwertung des privaten Wohnumfeldes sowie von Garten- bzw. Hofbereichen

### **Weitere vorbereitende und begleitende Maßnahmen**

- 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 der Südstadt stärken und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig verbessern.



Plan: Maßnahmenplan

**6.2 Kosten und Finanzierung der Sanierung****A. Ausgaben**

I.	Vorbereitende Untersuchungen		0,00 €
II.	Weitere Vorbereitungen		10.000,00 €
III.	Grunderwerbe		0,00 €
IV.	Ordnungsmaßnahmen		1.307.000,00 €
	• Rückbau Privat	812.000,00 €	
	• Freizeitgelände	150.000,00 €	
	• Weidenbusch	102.000,00 €	
	• Pappelweg	93.000,00 €	
	• Quartiersplatz am Entenfluss	150.000,00 €	
VI.	Baumaßnahme		279.000,00 €
	• Private Erneuerungen	279.000,00 €	
VII.	Sonstige Kosten		0,00 €
VIII.	Honorare		0,00 €

---

<b>Ausgaben gesamt</b>		<b>1.596.000,00 €</b>
------------------------	--	-----------------------

<b>B. Einnahmen</b>		<b>- 96.000,00 €</b>
---------------------	--	----------------------

Grunderwerbserlöse/Ausgleichsbeträge/sonstige  
Einnahmen

---

<b>C. Finanzierungsbedarf</b>		<b>1.500.000,00 €</b>
-------------------------------	--	-----------------------

Bewilligter Förderrahmen		1.500.000,00 €
--------------------------	--	----------------

Anteil Land Baden-Württemberg		900.000,00 €
Anteil Stadt Bruchsal		600.000,00 €

## **7 SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG**

### **7.1 Vorbemerkungen**

In diesem Bericht wird dargestellt, dass für große Bereiche des Untersuchungsgebiets „Weststadt-Weidenbusch“ eine Vielzahl verschiedener Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung und Neuordnung erforderlich sind. Sie ergeben in ihrer Gesamtheit und Wechselbeziehung einen spürbaren Erneuerungseffekt.

### **7.2 Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens**

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.

#### **7.2.1 Allgemeine sanierungsrechtliche 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 Entwicklungsbereich (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 Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB),
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen. 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 allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren 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) erstreckt 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 anzeigespflichtig sind.
- Die Beseitigung baulicher Anlagen.
- Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigerender Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungszustimmungs- 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).

### **7.2.2 Das klassische Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB**

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der 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 kommt (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.

### 7.2.3 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.

### 7.3 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

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 „Weststadt-Weidenbusch“ 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.

In Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung wird dem Gemeinderat die **Anwendung des klassischen Sanierungsverfahrens** empfohlen.

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

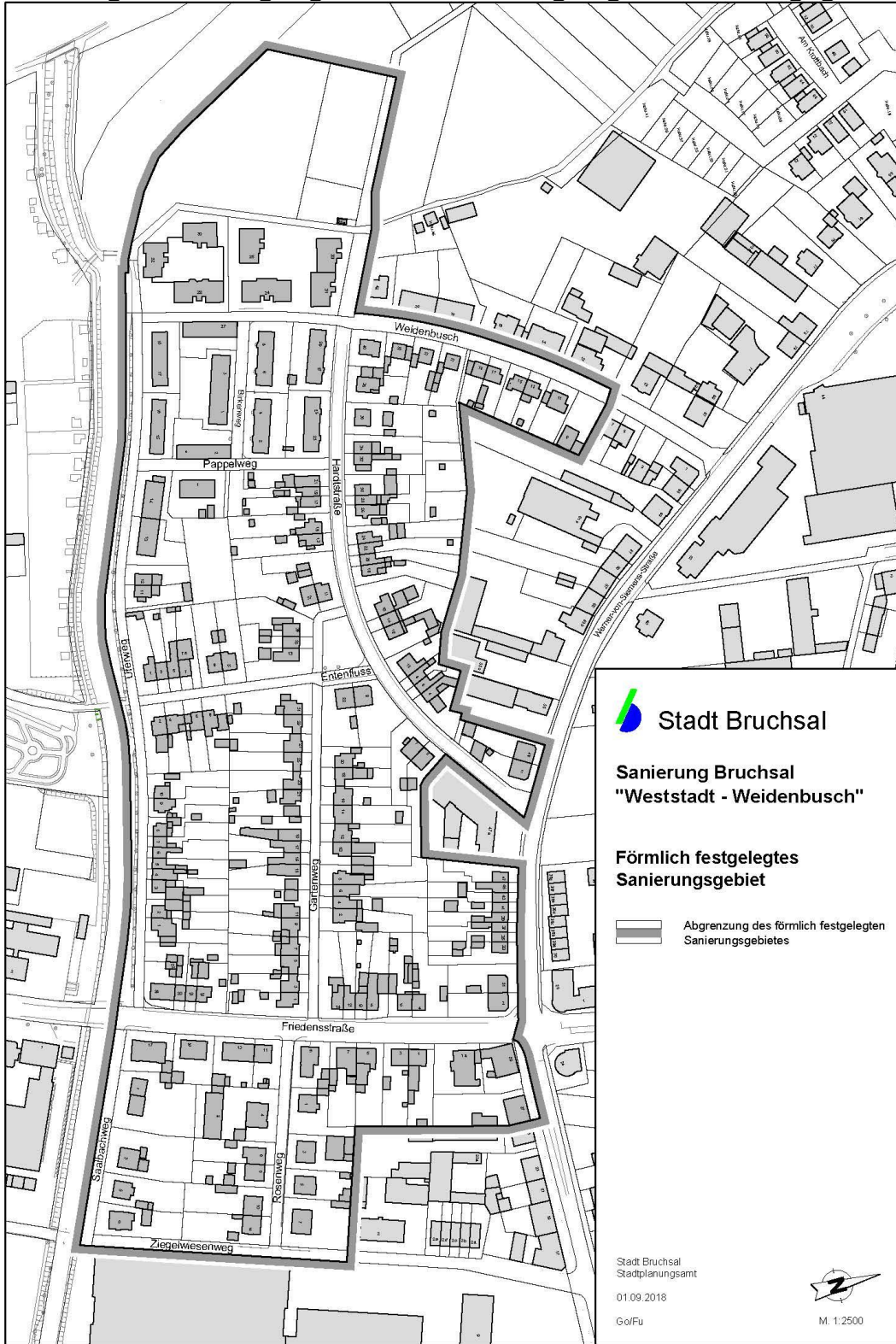
Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen. Der Durchführungszeitraum der Sanierung ist entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB zu begrenzen. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung.

#### **Begründung:**

Es sind umfassende private Ordnungsmaßnahmen geplant und mit einer Finanzierung beabsichtigt. Durch die Sanierungsmaßnahmen werden bodenwertsteigernden Auswirkungen auf private Grundstücksflächen erwartet. Die Notwendigkeit der Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist somit gegeben.



### 7.4 Vorschlag zur Festlegung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes



**Plan Sanierungsgebiet**

## **7.5 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet**

### **7.5.1 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 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.

### **7.5.2 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 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.

### **7.5.3 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.

## 7.5.4 Vorschlag zum Satzungstext zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

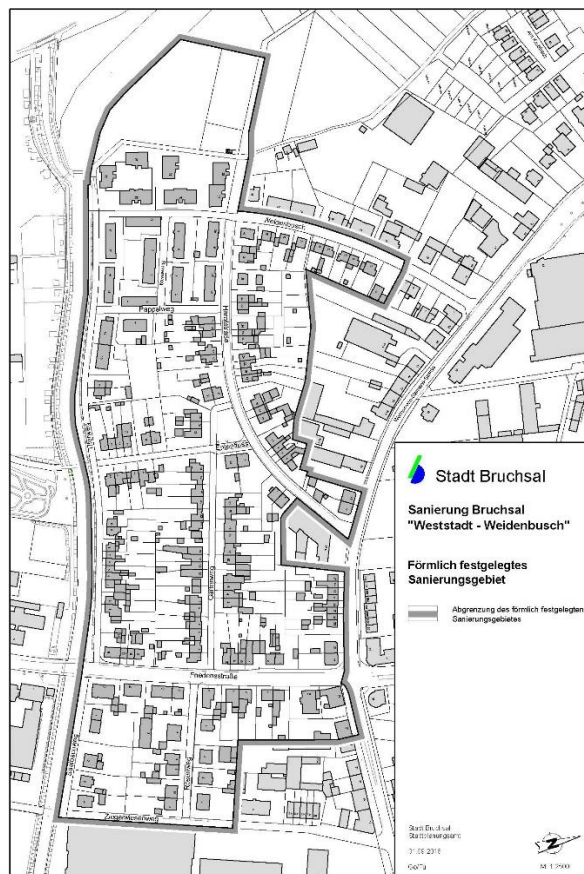
### Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Weststadt-Weidenbusch“

Aufgrund von § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018, hat der Gemeinderat der Stadt Bruchsal am 23. Oktober 2018 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält den Namen „Weststadt-Weidenbusch“.

Die Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus dem Lageplan der Stadt Bruchsal mit dem Datum vom 01.09.2018. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche.



## **§ 2 Sanierungsverfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB im klassischen Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

## **§ 3 Genehmigungspflichten**

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird insgesamt beibehalten.

## **§ 4 Durchführungszeitraum**

Die Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis zum 31.12.2032 durchgeführt werden. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderates der Stadt Bruchsal verlängert werden.

## **§ 5 Rechtsverbindlichkeit**

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausgefertigt  
Bruchsal, den 24.10.2018

Cornelia Petzold-Schick  
Oberbürgermeisterin



Hinweis:

Auf das allgemeine Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB wird hingewiesen.

Hinweis gemäß § 215 BauGB:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hinweis gemäß § 4 Abs. 4 GemO:

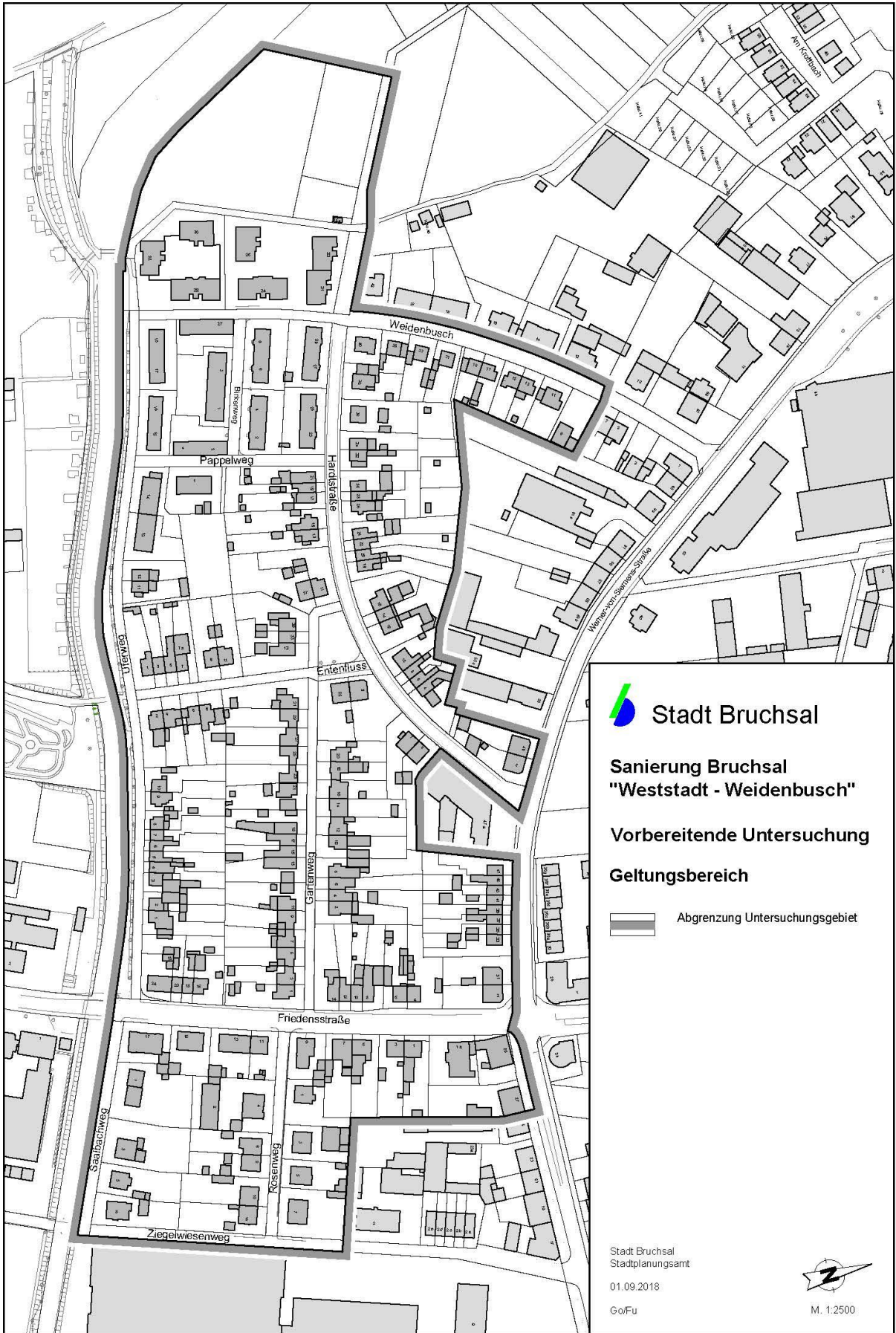
Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) oder auf Grund der GemO zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

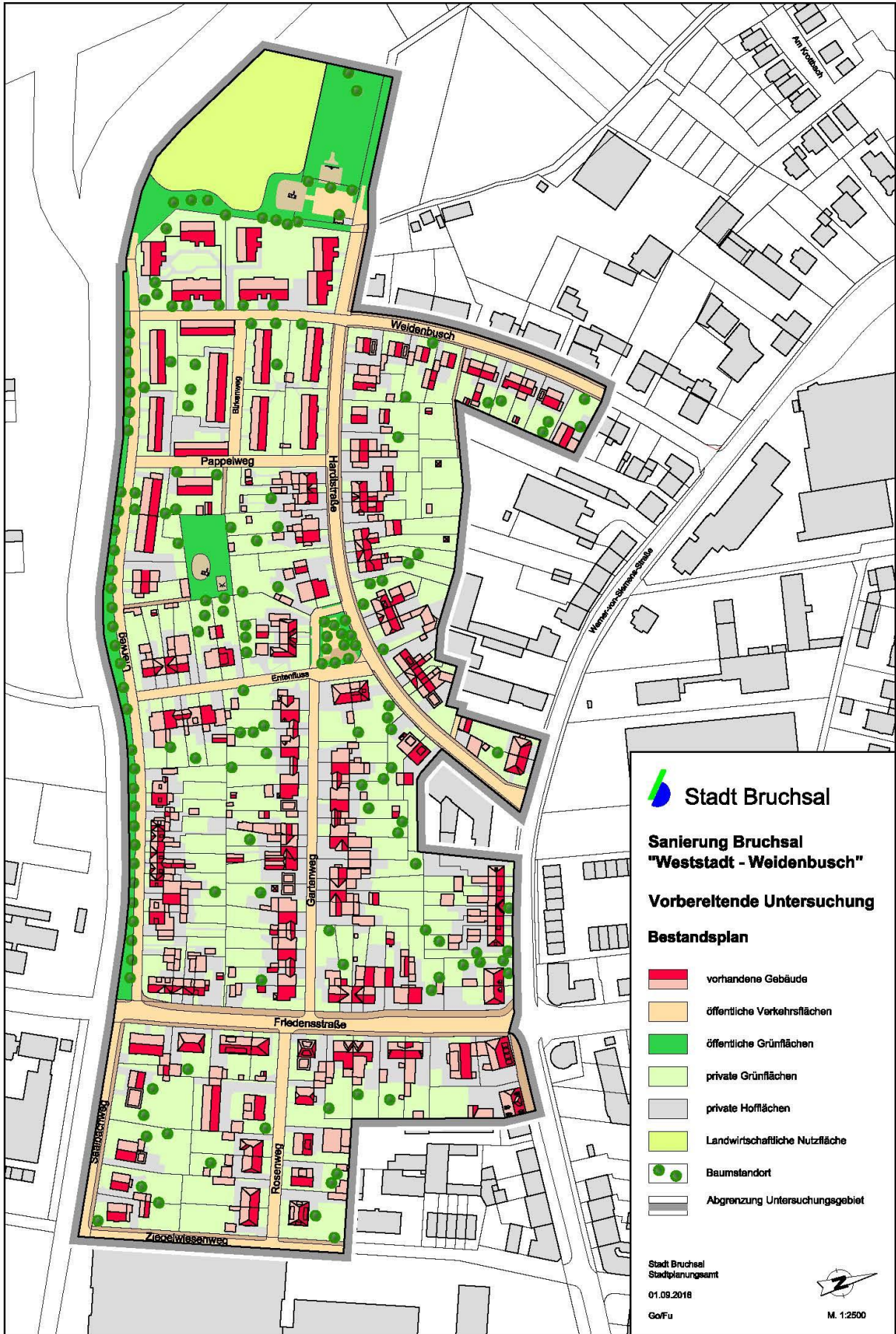
1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

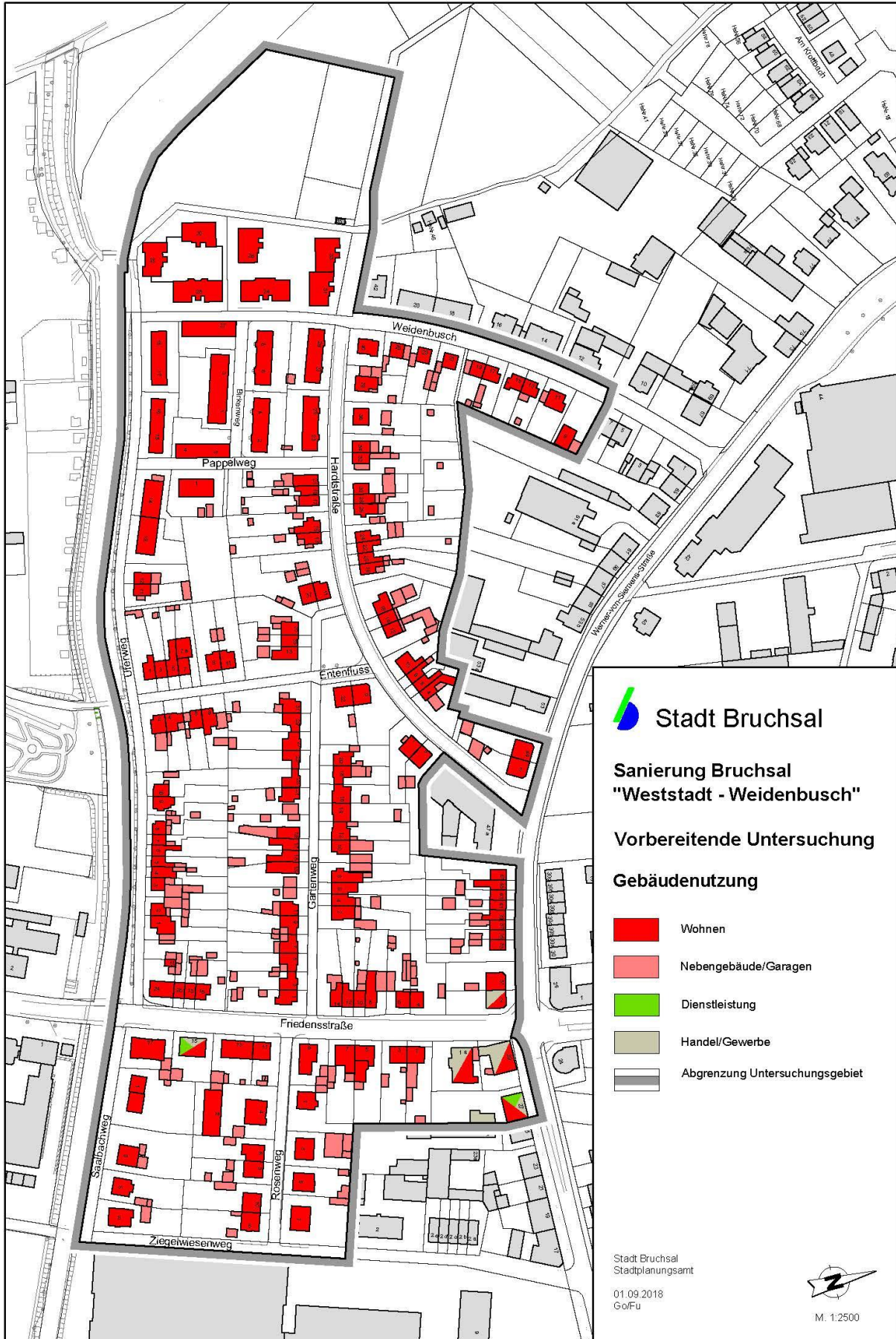
Bruchsal, den 24.10.2018

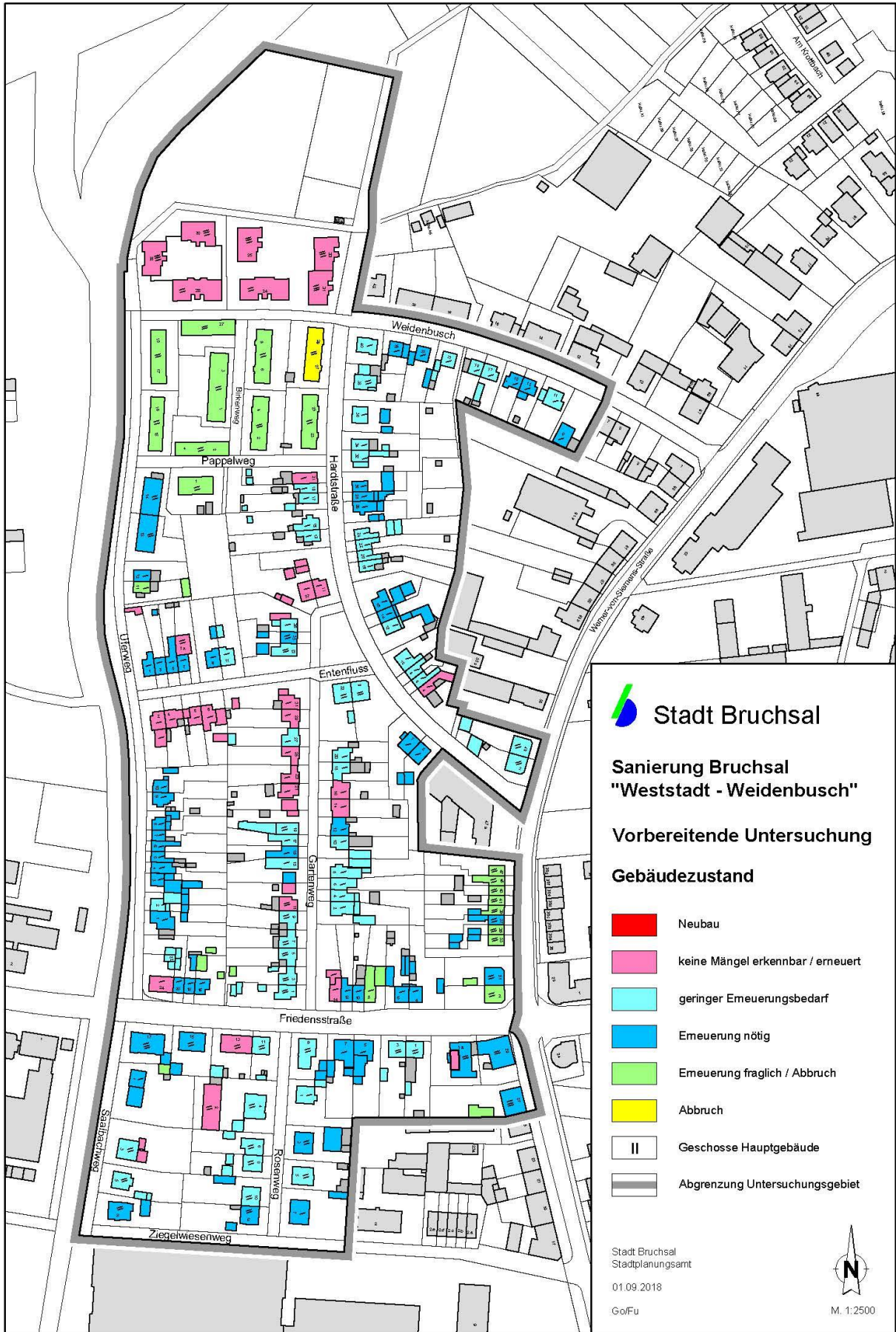
Cornelia Petzold-Schick  
Oberbürgermeisterin



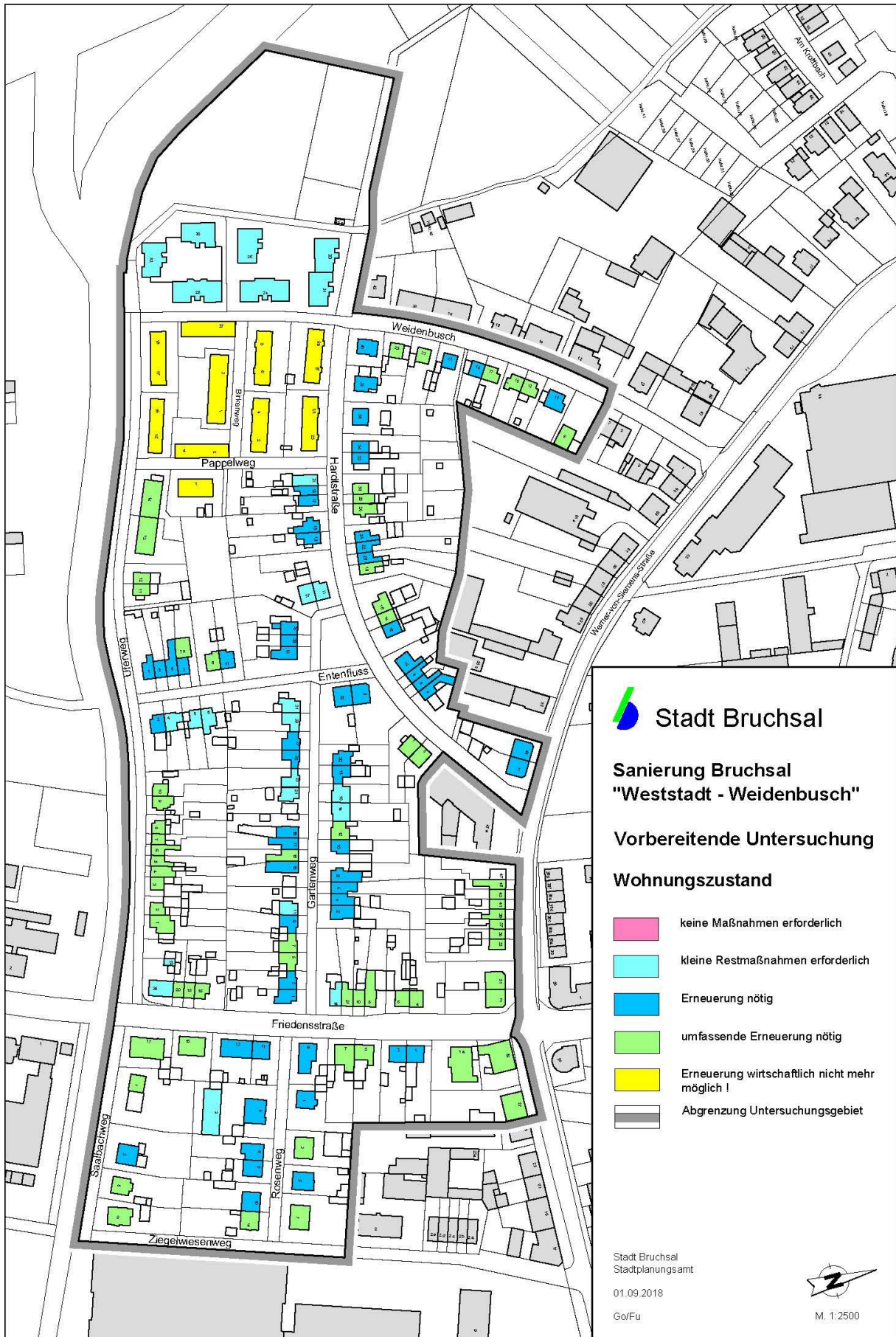


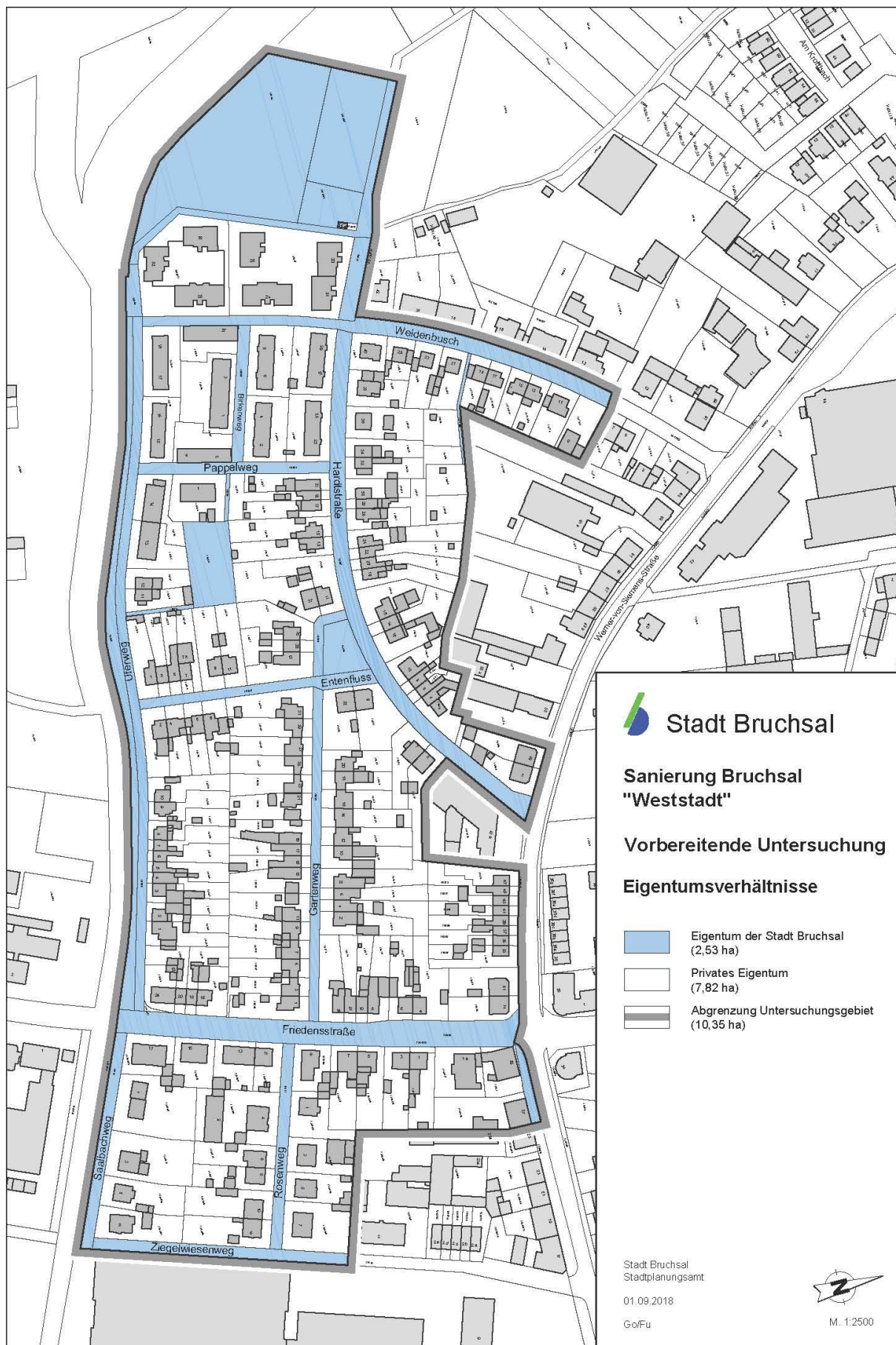




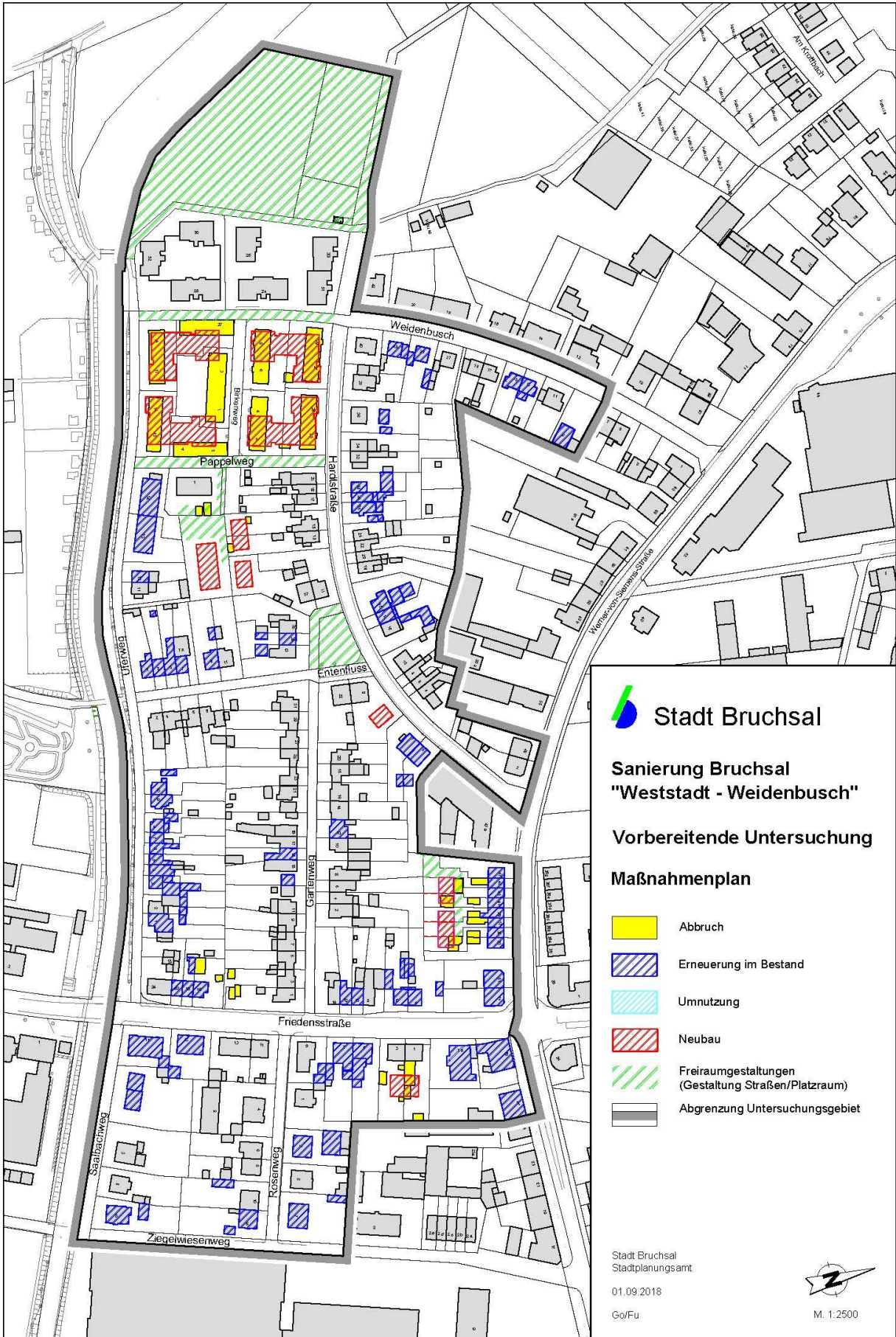




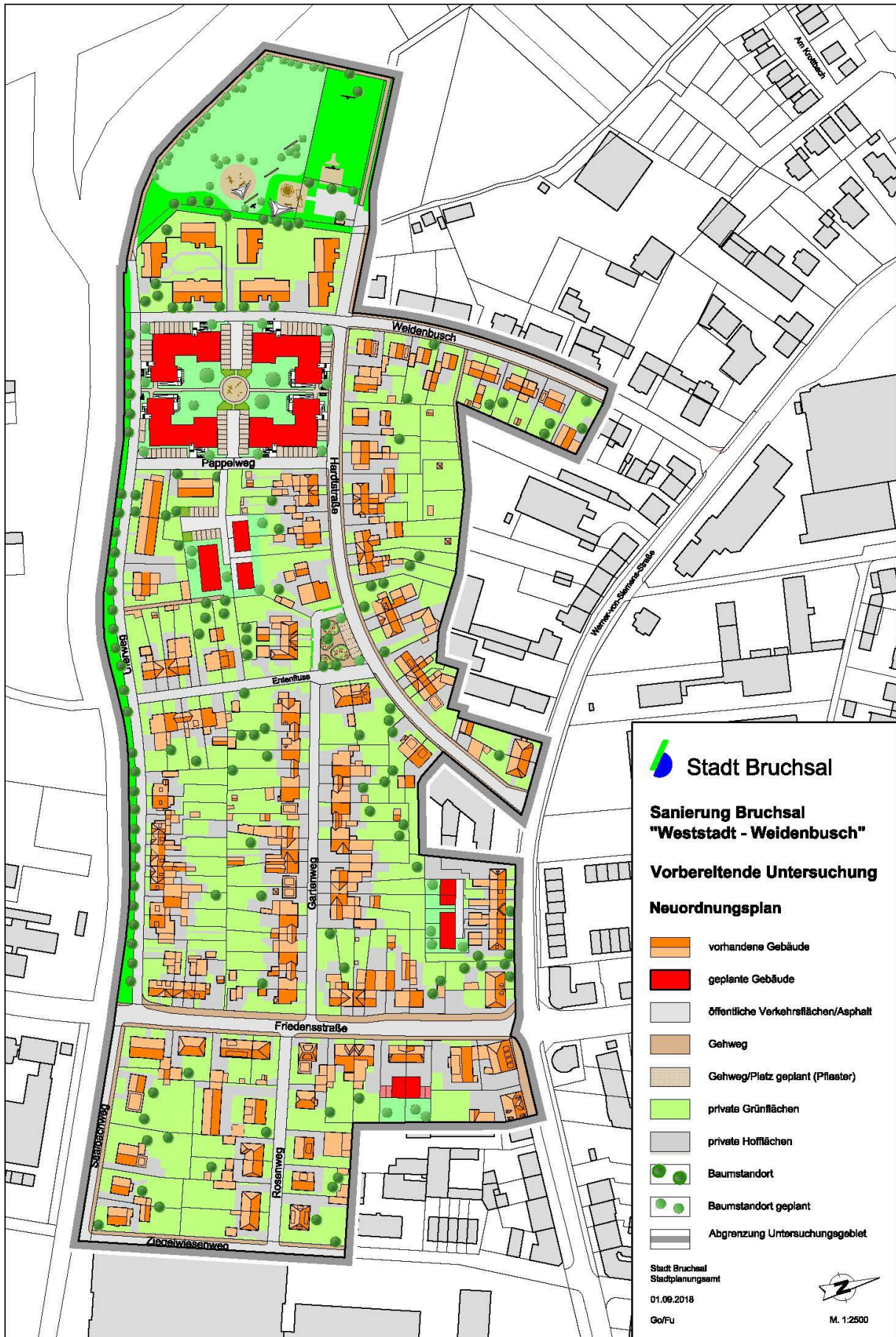




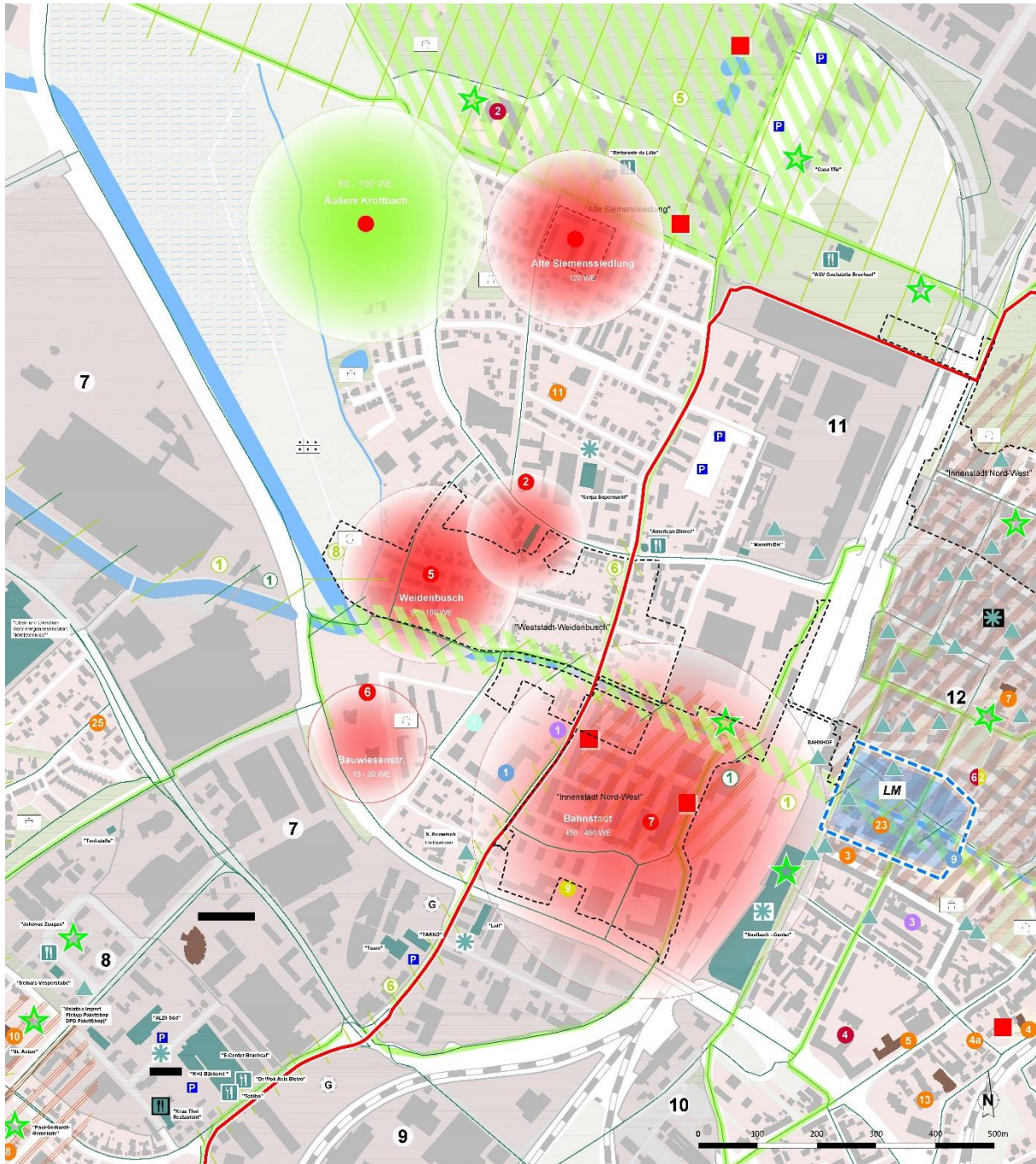












**Bildung**

- Kindergärten/Kinderbetreuung
- 3. Kindertagesstätte Mosaik
- 4. Kinderkrippe Farbenfroh, Kath. Kindergarten St. Elisabeth, Tageselternverein im Haus der Begegnung, Tageselternverein (Vermittlung von Tageseltern)
- 4b. Tageselternverein Farbenfroh
- 5. Kinderhaus St. Raphael
- 7. Ev. Kindergarten Käthe-Luther
- 8. Ev. Kindergarten Paul-Certhard
- 10. Kath. Kindergarten St. Anton
- 11. Kath. Kindergarten St. Josef
- 13. Kath. Kindergarten St. Paul
- 23. Zwergensstube
- 25. Zwergengarten
- Grund-, Haupt- und Realschulen
- 1. Albert-Schweitzer-Realschule
- 9. Sturmschule, Ganztageschule / Grund-, Haupt- und Werkrealschule
- Gymnasien
- 2. Heisenberg-Gymnasium / Privates Gymnasium
- 4. Justus-Knecht-Gymnasium
- 6. Handelslehranstalt / Berufliche Schule, Wirtschaftsgymnasium
- Berufsschulen
- 2. Handelslehranstalt
- 9. Landwirtschaftsschule
- Förderschulen
- 1. Pestalozzischule
- Sonstige Schulen
- 1. Abendrealschule
- 3. Musik- und Kunstschule

**Natur und Umwelt**

**LANDSCHAFTSBAND**

- ① Saalbach

**GRÜNACHSE**

- ① Saalbach
- ⑥ Schnabel - Ionning
- ⑧ Krotzbach

- ⋯ Kleingärten

**HOCHWASSERSCHUTZ**

- LM: Lokale Maßnahme
- + Hochwasserrückhaltebecken (geplant)

**Radverkehr**

- Radverkehrsnetz
- Rad - Hauptachsen
- Ladesäulen
- Elektronik (Kfz, e - Bikes)
- Sanierungsgebiet

**Kultur und Freizeit - Lebenskultur**

- Ortskern / Innenstadt
- Naturnahe Freiräume/ Naturräume
- Panoramaradweg

**Miteinander Leben**

- Stadtteil / Quartierszentrum
- Schwerpunkt Grundversorgung
- Cafe / Restaurant
- öffentliche Dienstleistungen
- medizinische Versorgung / Ärzte / Heilpraktiker und Apotheken
- Veranstaltungsräume

**Spielplatz**

- Spielplatz

**Gewerbeflächen**

- 6. Gewerbegebiet
- 2 Stegwiesen, West-Zeilhof
- 3 TED
- 6 Industriestraße / Heinrich Hertz Straße
- 7 SEW, Schatzkresse, Lochwiesen, Raganwiesen
- 8 West 1
- 9 Holzkastanie
- 10 Bereich Barnweide
- 11 Tavo
- 12 Innenstadt
- G. Gewerbegebiet geplant

**Wohnen**

- Innenbereich
- Wohngebiete (mittelfristig)
- Innenbereich
- Baulöcher (kurzfristig)
- Außenbereich
- Neubaugelände (langfristig)



