



Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen „Ortsmitte Bad Peterstal“



Im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der

Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach
Schwarzwaldstraße 11
77740 Bad Peterstal-Griesbach

www.gemeinde.bad-peterstal-griesbach.de

Bericht erstellt von der

Kommunalkonzept BW GmbH
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg im Breisgau

www.kommunalkonzept-bw.de



Sybille Hurter
Ricarda Roth

Inhaltsverzeichnis

1	Sanierungsvoraussetzungen	6
1.1	Ausgangslage für die Vorbereitenden Untersuchungen im Ortsteil Bad Peterstal....	6
1.2	Zeitlicher Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen	7
1.3	Ablaufschema einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch.....	8
1.4	Allgemeine Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerung.....	9
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	9
2.1	Lage im Raum.....	9
2.2	Regionalplan	10
2.3	Bauleitplanung	12
2.4	Gemeindeentwicklungskonzept und Bürgerbeteiligung	14
3	Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen	15
3.1	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	15
3.2	Grundlagen der Bestandsaufnahme und Vorgehen.....	17
3.3	Grundstücke.....	18
3.4	Bebauung, Nutzungen und Ortsbild.....	19
3.5	Denkmalschutz.....	22
3.6	Altlasten	23
3.7	Verkehr	24
3.8	Gewerbe, Grund- und Nahversorgung	26
3.9	Grün- und Freiflächen und Gewässer.....	27
3.10	Gebäudezustand.....	28
3.10.1	Private Gebäude	28
3.10.2	Öffentliche Gebäude	31
3.11	Städtebauliche Missstände.....	33
3.12	Mitwirkungsbereitschaft.....	36
3.13	Potenziale zur Wohnraumschaffung	37
3.14	Potenziale im Bereich Energie- und Nahwärmeversorgung.....	37
3.15	Anregungen der Eigentümerinnen und Eigentümer	37
3.16	Anregungen aus den Schlüsselgesprächen	38
4	Sanierungsziele.....	40
5	Geplante Maßnahmen.....	40
5.1	Maßnahmenbeschreibung öffentlicher Maßnahmen.....	40
5.2	Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen	43
6	Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF).....	44

7	Sozialplan	47
8	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	47
9	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	56
9.1	Gebietsbegrenzung	56
9.2	Wahl des Sanierungsverfahrens	58
9.2.1	Allgemeine Hinweise zu den zwei Arten eines Sanierungsverfahrens	58
9.2.2	Die Wahl des Sanierungsverfahrens in Bad Peterstal	58
9.3	Rechtsfolgen der Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren.....	60
9.4	Abwägung	61
10	Fazit.....	62

Anlagen

Anlage 1: Beschlussvorlage zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen vom 23.10.2023

Anlage 2: Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 27.10.2023

Anlage 3: Informationsflyer zu den Vorbereitenden Untersuchungen

Anlage 4: Protokolle der Schlüsselgespräche

Anlage 5: Sanierungssatzung inklusive Abgrenzung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 13.05.2024

Anlage 6: Öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 17.05.2024

Anlage 7: Ergebnisse der Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TöB) – Einzelne Stellungnahmen

Anlage 8: Prognose der Bodenwertentwicklung der Gemeinde Bad Peterstal durch den Gutachterausschuss Renchtal

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	zeitlicher Ablauf der Antragstellung und Vorbereitenden Untersuchungen	7
Abb. 2	Ablaufschema einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch.....	8
Abb. 3	Lage im Raum	10
Abb. 4	Regionalplan Südlicher Oberrhein; Strukturkarte	11
Abb. 5	Regionalplan Südlicher Oberrhein; Raumnutzungskarte	12
Abb. 6	Flächennutzungsplan Ortsmitte Bad Peterstal.....	12
Abb. 7	Bebauungspläne Ortsmitte Bad Peterstal.....	13
Abb. 8	Lageplan Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	16
Abb. 9	Flurstücke des Untersuchungsgebiets.....	18
Abb. 10	Baujahre der Gebäude im Untersuchungsgebiet.....	19
Abb. 11	Lageplan Gebäudenutzungen und Leerstände.....	20
Abb. 12	Schlüsselbad Klinik, Renchtalstraße	21
Abb. 13	Ehemaliges Stahlbad, Schwarzwaldstraße.....	21
Abb. 14	Kath. Pfarrhaus, Schwarzwaldstr. 13.....	21
Abb. 15	Wohnhaus in der Schwarzwaldstraße	21
Abb. 16	Lageplan Denkmalschutz und Altlastenverdachtsflächen	23
Abb. 17	Kreuzung Schwarzwaldstr. - Schwimmbadstr.....	25
Abb. 18	Renchtalstraße.....	25
Abb. 20	Engelberg.....	25
Abb. 19	Parkplatzbereich Ortsmitte	25
Abb. 22	Einzelhandel, Renchtalstraße.....	26
Abb. 21	Nah und Gut Markt, Renchtalstraße	26
Abb. 24	Kaiserstüble und Kebaphaus, Renchtalstraße.....	26
Abb. 23	Hotel und Restaurant Schützen, Renchtalstraße.....	26
Abb. 26	Uferbereich Rensch / Lutherweg	27
Abb. 25	Uferbereich Rensch / Schwarzwaldstraße.....	27
Abb. 28	Bahnhofsgebäude und Vorplatz	28
Abb. 27	Bahnhofsparkplatz	28
Abb. 29	Bewertungsskala Gebäudezustand	28
Abb. 30	Sanierungsbedarf privater Gebäude.....	29
Abb. 31	Lageplan Gebäudezustand privater Gebäude	30
Abb. 32	KiGa St. Bernhard und KiGa-Nebengebäude „Wetzelshaus“	31
Abb. 33	Badischer Hof, Schwarzwaldstraße 21	32
Abb. 34	Rathaus, Schwarzwaldstraße 11	32
Abb. 35	Obdachlosenunterkunft, Lutherweg 1	33
Abb. 36	Lageplan Verkaufsbereitschaft	35
Abb. 37	Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer	36
Abb. 38	Lageplan Maßnahmenbereiche	42
Abb. 39	Kosten- und Finanzierungsübersicht	46
Abb. 40	Übersicht Beteiligung Träger öffentlicher Belange	55
Abb. 41	Lageplan Abgrenzung Sanierungsgebiet.....	57

1 Sanierungsvoraussetzungen

1.1 Ausgangslage für die Vorbereitenden Untersuchungen im Ortsteil Bad Peterstal

Bis Mitte der 1990er-Jahre war die Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach ein kurbetrieblich prosperierender Ort, der als staatlich anerkanntes Mineral- und Moorheilbad sowie als Kneippkurort etwa 400.000 Gästeübernachtungen im Jahr vorzuweisen hatte. Seit den Gesundheitsreformen, beginnend mit dem Beitragsentlastungsgesetz im Jahr 1996, ist dieser Wirtschaftszweig eingebrochen und die Gemeinde muss seither mit großen strukturellen Veränderungen umgehen. Die Einwohnerzahlen sind seit dem Höchststand im Jahr 1993 (3.244 Einwohner) rückläufig. Bis zum Jahr 2012 hatte die Gemeinde einen Verlust von knapp 600 Einwohnern zu verkraften, was einem Verlust von ca. 18 % innerhalb von 19 Jahren entspricht. Seit 2012 ist die Bevölkerung relativ konstant geblieben und liegt seit 2017 wieder über 2.700 Einwohnerinnen und Einwohnern. Einen nachweisbaren Anteil daran hat insbesondere der Zuzug von Flüchtlingen seit 2011. Durch die Erkenntnisse des aktuellen Zensus wird die Einwohnerzahl einmal mehr deutlich auf ca. 2.600 einbrechen.

Haupterwerbszweig ist weiterhin der Tourismus mit den Schwerpunkten Wandern und Natur. So bietet der Nationalpark Schwarzwald, der 2014 gegründet wurde, ein hohes Potential im Bereich Naturtourismus und die Gemeinde ist Nationalparkgemeinde, Mitglied der Nationalparkregion GmbH und deutschlandweit erster zertifizierter Premiumwanderort mit derzeit fünf Premiumwanderwegen. Die Übernachtungszahlen haben sich in den Jahren vor Corona um die 200.000 pro Jahr eingependelt. Seit dem Schließen der Schlüsselbad-Klinik Ende 2022 ist die Zahl der Gästeübernachtungen auf 160.000 p. a. gesunken.

Um auf die Strukturveränderungen reagieren zu können und Bad Peterstal-Griesbach weiterhin attraktiv für die eigene Bevölkerung zu halten, hat die Gemeinde zuletzt im Jahr 2014 unter Mitwirkung der Bevölkerung ein umfassendes Innenentwicklungskonzept erarbeitet. Das Konzept wurde über das EU-Programm LEADER gefördert. Die damaligen Erkenntnisse aus dem Innenentwicklungskonzept wurden über die Fortschreibung als Gemeindeentwicklungskonzept bis Ende 2022 aktualisiert. Diese Fortschreibung wurde im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ finanziell unterstützt.

Bereits im Jahr 2014 war ein Ergebnis des Innenentwicklungskonzeptes die Feststellung, dass für das Areal „Sporthalle/Badischer Hof“ ein Sanierungsgebiet ausgewiesen werden soll (vgl. S. 44 Bad Peterstal-Griesbach Innenentwicklungskonzept), um dort mit gezielten Maßnahmen den öffentlichen Raum weiter zu entwickeln.

In der Gemeinde wurden bislang einzelne Projekte über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum gefördert. Die Gemeinde befand sich jedoch noch nie in der Förderkulisse eines Städtebauförderungsprogramms, welches die ganzheitliche Entwicklung und Modernisierung eines festgelegten Gebiets ermöglicht. Für die Vorbereitung eines Antrags im Rahmen der Städtebauförderung wurde die Ortsmitte von Bad Peterstal im Jahr 2022 nochmals untersucht und ein integriertes Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem GEK abgeleitet und erarbeitet. Der erstmalige Antrag auf Aufnahme für das Programmjahr 2023 für das Gebiet Ortsmitte Bad Peterstal wurde zunächst nicht bewilligt.

Nach der Ablehnung des Antrages hat der Gemeinderat am 23.10.2023 beschlossen, einen erneuten Antrag für das Programmjahr 2024 zu stellen. Um die Sanierungsbedürftigkeit im Untersuchungsgebiet zu prüfen und die Chancen für eine erfolgreiche Programmaufnahme zu erhöhen, wurde zeitgleich außerdem die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen.

Der Folgeantrag für das Programmjahr 2024 wurde am 17.05.2024 in die Förderkulisse des Landessanierungsprogramms aufgenommen. Der vorerst bewilligte Förderrahmen beträgt 1,3 Mio. €. Der Bewilligungszeitraum erstreckt sich vom 01.01.2024 bis zum 30.04.2033.

1.2 Zeitlicher Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen

Für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) sind grundsätzlich sogenannte Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen. Diese dienen als wichtige Grundlage für die städtebauliche Erneuerung. Es werden gesicherte Erkenntnisse zu künftigen Maßnahmen gewonnen und deren Finanzierung erhoben. Des Weiteren wird die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer mittels einer Befragung festgestellt und die Träger der öffentlichen Belange geben zum geplanten Vorhaben ihre Stellungnahmen ab. Zusätzlich werden städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet festgehalten. Der zeitliche Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ ist in der untenstehenden Tabelle aufgeführt.

11.10.2022	Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm des Programmjahres 2023
23.10.2023	Beschluss zur erneuten Antragstellung für das Programmjahr 2024 Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ nach § 141 (3) BauGB Beauftragung der KKBW mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
24.10.2023	Erneuter Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm des Programmjahres 2024
27.10.2023	Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen im Amtsblatt
08.11.2023	Versand Informationsschreiben an Eigentümerinnen, Eigentümer und Gewerbetreibende mit dem Hinweis, einen digitalen Fragebogen auszufüllen
08.11.2023 bis 15.01.2024	Anhörung Träger öffentlicher Belange
23.01.2024	Fotographische Bestandsaufnahme im Gebiet
21.02.2024	Schlüsselgespräche – Teil 1
28.02.2024	Schlüsselgespräche – Teil 2
28.02.2024	Informationsveranstaltung für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Gewerbetreibende
02.04.2024	Fristende Abgabe Fragebögen
17.05.2024	Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) mit einem Anfangsförderrahmen von 1,3 Mio. €
13.05.2024	Beschluss über die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ortsmitte Bad Peterstal, Erlass der Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB
17.05.2024	Ortsübliche Bekanntmachung über die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Abb. 1 zeitlicher Ablauf der Antragstellung und Vorbereitenden Untersuchungen

1.3 Ablaufschema einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

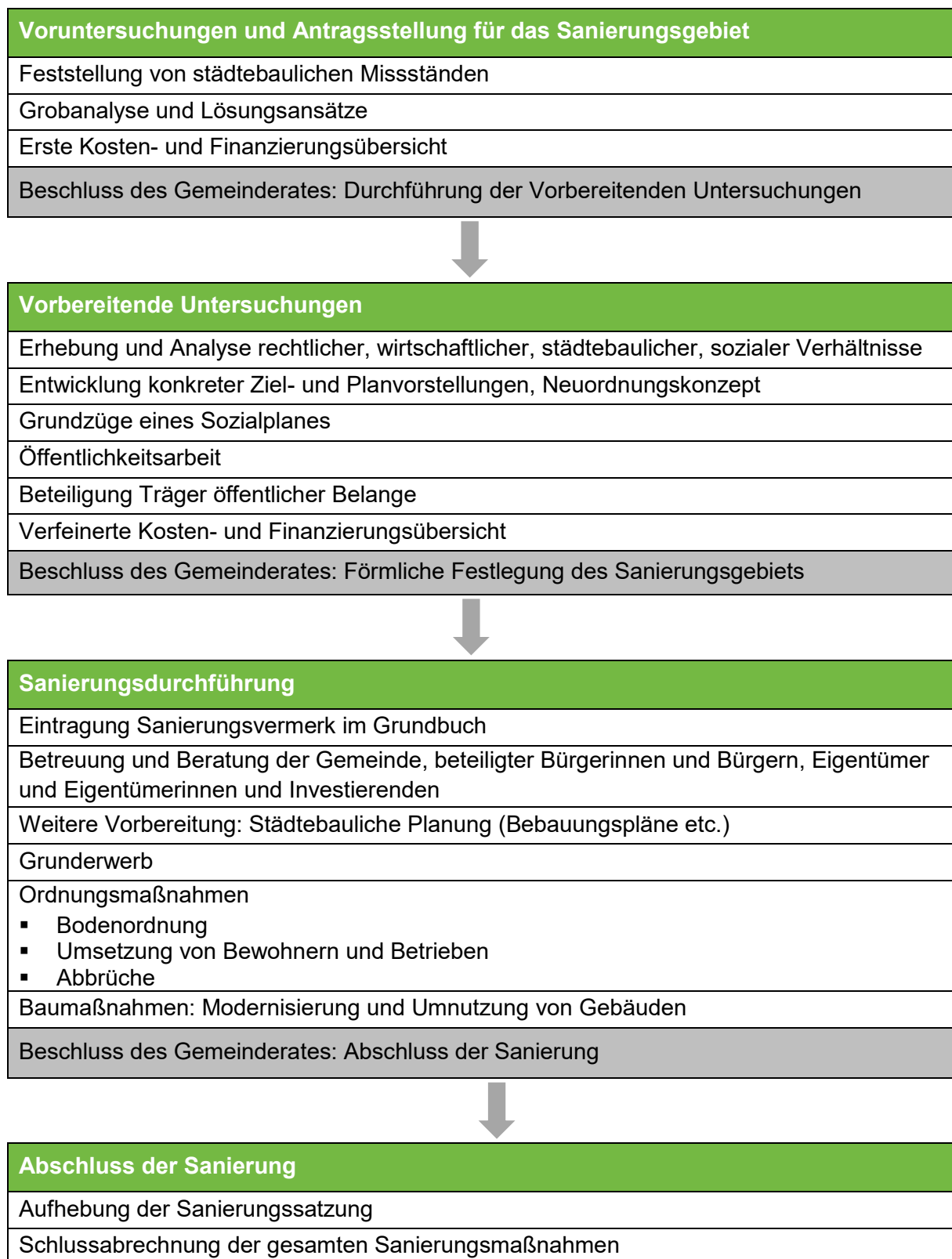


Abb. 2 Ablaufschema einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

1.4 Allgemeine Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerung

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen gem. §§ 136 ff. BauGB (Baugesetzbuch) ist der Nachweis städtebaulicher Missstände im betreffenden Gebiet. Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen nach § 141 (1) BauGB dazu dienen, „Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“.

§ 136 (2) BauGB unterscheidet zwischen zwei Arten von städtebaulichen Missständen: Substanzschwächen und Funktionsschwächen.

Substanzschwächen liegen dann vor, wenn das Gebiet nach seiner Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der allgemeinen Anforderung an den Klimaschutz und an die Klimaanpassung oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgabe, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegt, beeinträchtigt ist. Dies kann sich beispielsweise auf den fließenden und ruhenden Verkehr, die wirtschaftliche Versorgungsfunktion, die Ausstattung mit Grünflächen oder soziale und kulturelle Aufgaben beziehen. Auch der unbebaute Zustand eines Gebietes kann eine Funktionsschwäche darstellen, wenn eine Bebauung oder eine andere, bislang fehlende Nutzung zur Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

Darüber hinaus sind nach § 137 BauGB die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen in Bezug auf das beabsichtigte Sanierungsverfahren im Untersuchungsgebiet zu erfassen und die Betroffenen über die geplanten Maßnahmen zu informieren.

Mit diesen Vorgaben wurden die Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt und die Ergebnisse analysiert.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach im Ortenaukreis befindet sich im oberen Renchtal im mittleren Schwarzwald zwischen den Großen Kreisstädten Oberkirch und Freudenstadt. Die Gemeinde grenzt im Norden an Baiersbronn, im Osten an Bad Rippoldsau-Schapbach (beide im Landkreis Freudenstadt), im Süden an Oberwolfach, im Südwesten an Oberharmersbach und im Westen an die Stadt Oppenau. Die Gemeinde bildet mit der Stadt Oppenau den Gemeindeverwaltungsverband „Oberes Renchtal“ mit Sitz in Oppenau.

Bad Peterstal-Griesbach ist über die Bundesstraße 28, der Landesstraße 93 und die Bahnlinie Appenweiler - Bad Griesbach sowie via Zubringerbus Bad Griesbach – Kniebis an die Regiobuslinie Freudenstadt – Baden-Baden verkehrstechnisch erschlossen. In beiden Ortsteilen gibt es jeweils eine Bahnhaltestelle.

Die Einwohnerzahl betrug zuletzt 2.795 (Quelle www.statistik-bw.de, Stand: 31. Dezember 2022). Durch den aktuellen Zensus – noch nicht amtlich verbeschieden – wird die Einwohnerzahl auf ca. 2.600 korrigiert werden, wodurch die Gemeinde abermals zusätzlich herausgefordert werden wird (u. a. durch deutlich reduzierte Schlüsselzuweisungen nach FAG).

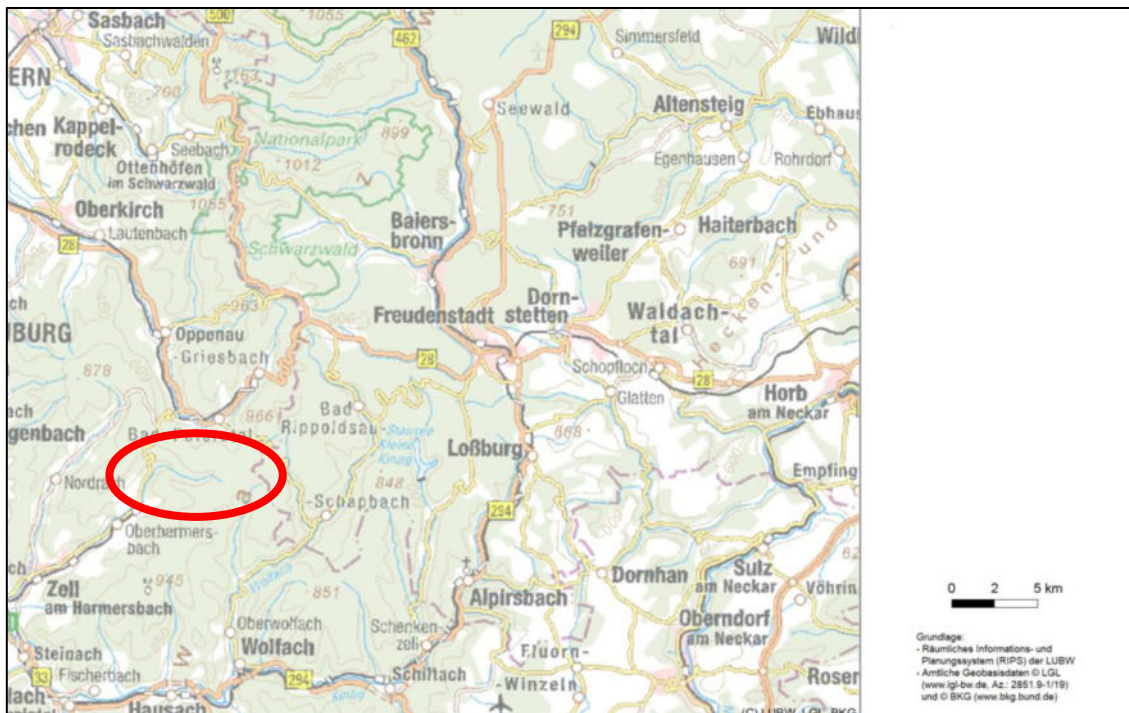


Abb. 3 Lage im Raum (LUBW)

2.2 Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und der Regionalplan Südlicher Oberrhein (Abb. 4 Regionalplan Südlicher Oberrhein; Strukturkarte (RVSO) sind überregionale Planungsgrundlagen.

Die Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach zählt laut Landesentwicklungsplan zur Kategorie "Ländlicher Raum im engeren Sinne" und ist demnach ein großflächiges Gebiet mit deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumteil.

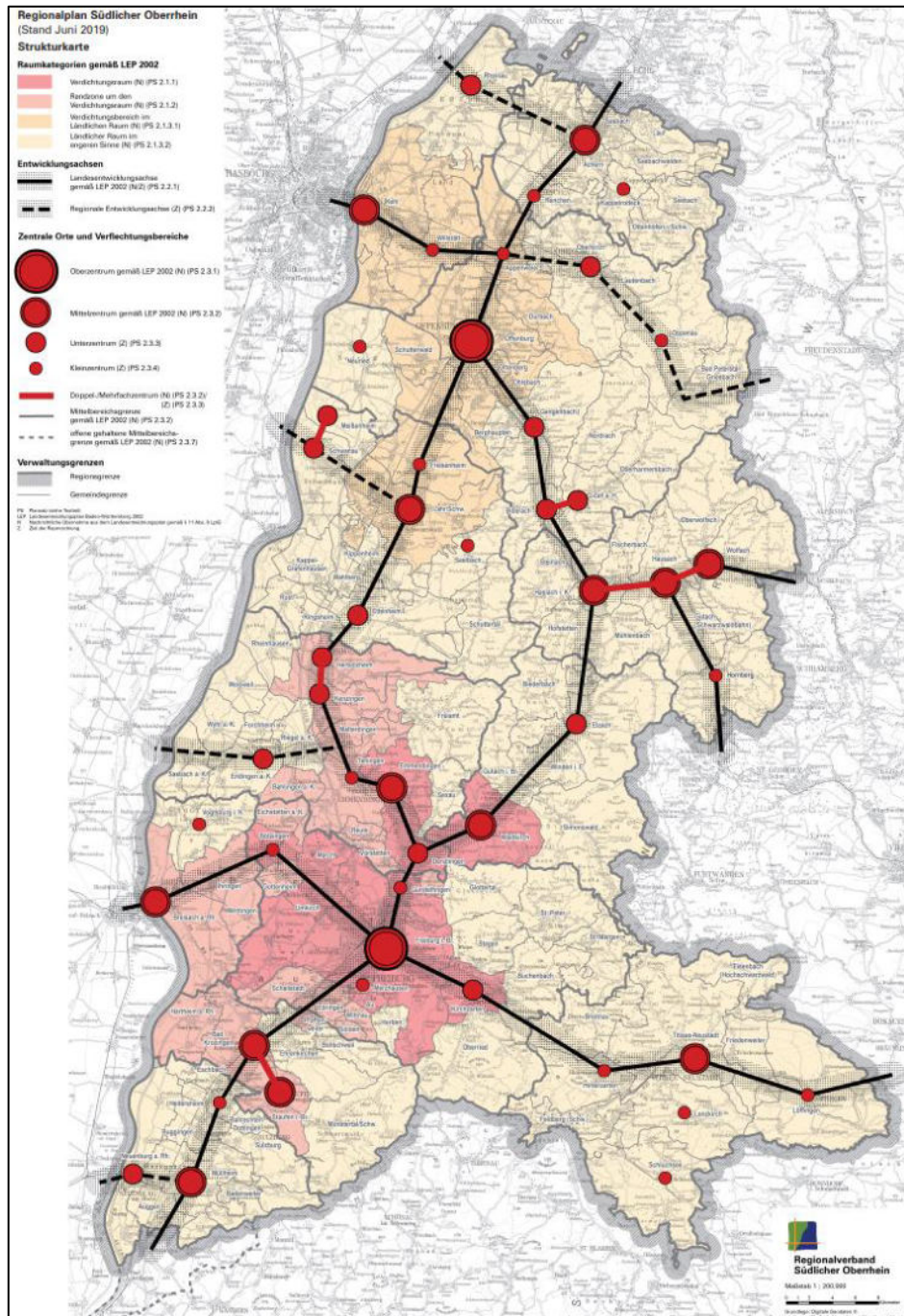


Abb. 4 Regionalplan Südlicher Oberrhein; Strukturkarte (RVSO)

Gemäß dem gültigen Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein ist Bad Peterstal-Griesbach in den Bereichen Wohnen und Gewerbe als Eigenentwickler ausgewiesen. Des Weiteren befinden sich unmittelbar nördlich und südöstlich der Ortslage Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, die in dem jeweiligen Bereich eine bauliche Entwicklung verhindern.

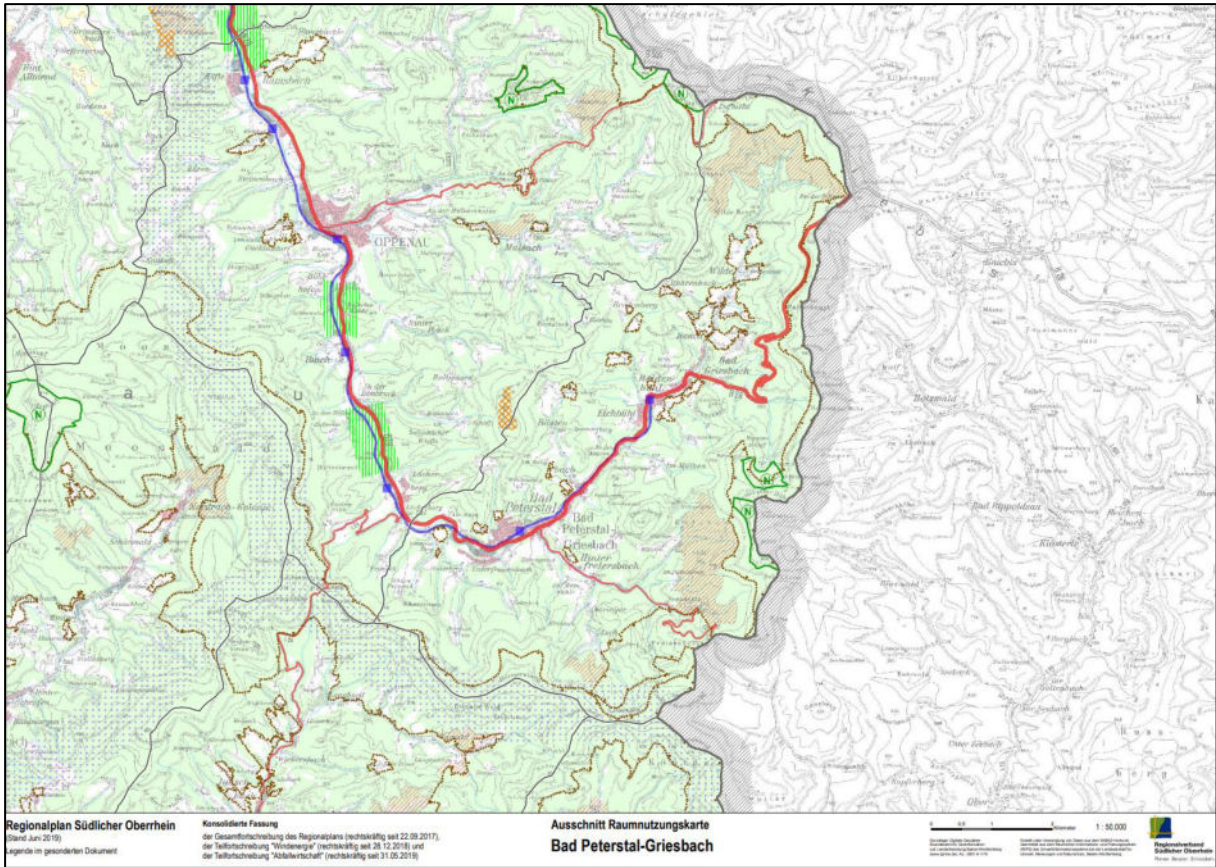


Abb. 5 Regionalplan Südlicher Oberrhein; Raumnutzungskarte (RVSO)

2.3 Bauleitplanung

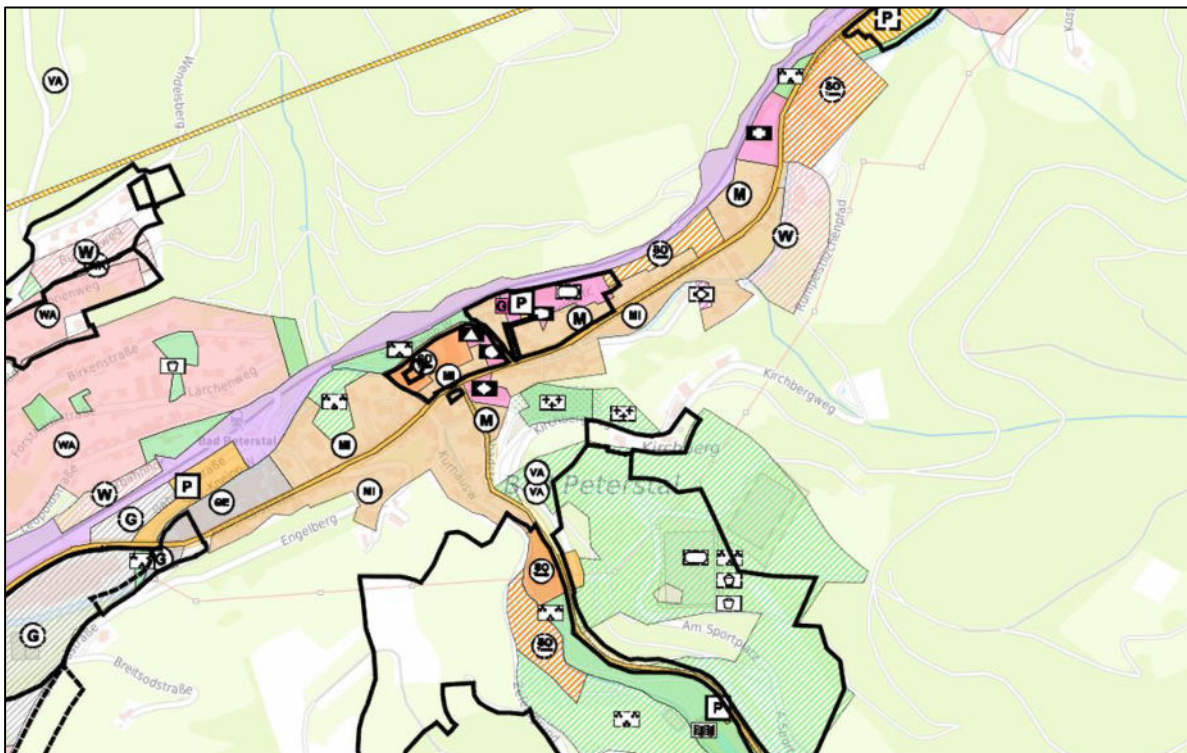


Abb. 6 Flächennutzungsplan Ortsmitte Bad Peterstal (www.geoportal-raumordnung-bw.de)

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach, wie sie im Flächennutzungsplan (FNP, Abb. 6 Flächennutzungsplan Ortsmitte Bad Peterstal (www.geoportal-raumordnung-bw.de)) dargestellt ist, wird durch die Faktoren Topografie, Gewässer und Hochwasser (Rench und Freiersbach), Wald und Bahnlinie eingeschränkt.

Gemäß dem FNP (Inkrafttreten: 30.06.1978) ist das Untersuchungsgebiet von gemischten Bauflächen (Mischgebiete) sowie Sonderbauflächen (Sondergebiete für Fremdenverkehr) geprägt. Im Untersuchungsgebiet befinden sich im zentralen Bereich Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie Handel/Gewerbe und Wohnen. Der südliche Teil ist durch Grün- und Freiflächen gekennzeichnet, während sich im Westen ein Gewerbegebiet, eine Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr und der Bahnhof befinden.

Die Bebauung innerörtlicher Gebiete wird weitgehend nicht durch Bebauungspläne erfasst, bzw. umfasst nur wenige Bebauungspläne (siehe Abb. 7 Bebauungspläne Ortsmitte Bad Peterstal (www.geoportal-raumordnung-bw.de)). Es handelt sich hierbei um den

- [1] Bebauungsplan „Schlüsselbad“ (i. d. F. vom 12.08.1980, mit Änderungen 16.11.1987 und 16.03.2012 – Mischgebiet und Sondergebiet)
- [2] Bebauungsplan „Ortskern Bad Peterstal (i. d. F. vom 03.03.1995 – Mischgebiet)
- [3] Bebauungsplan „Kirchberg Bad Peterstal (i. d. F. vom 04.03.2011 – allgemeines Wohngebiet).

Die übrigen Bereiche werden planungsrechtlich nach § 34 BauGB anhand der jeweiligen Umgebungsbebauung beurteilt.

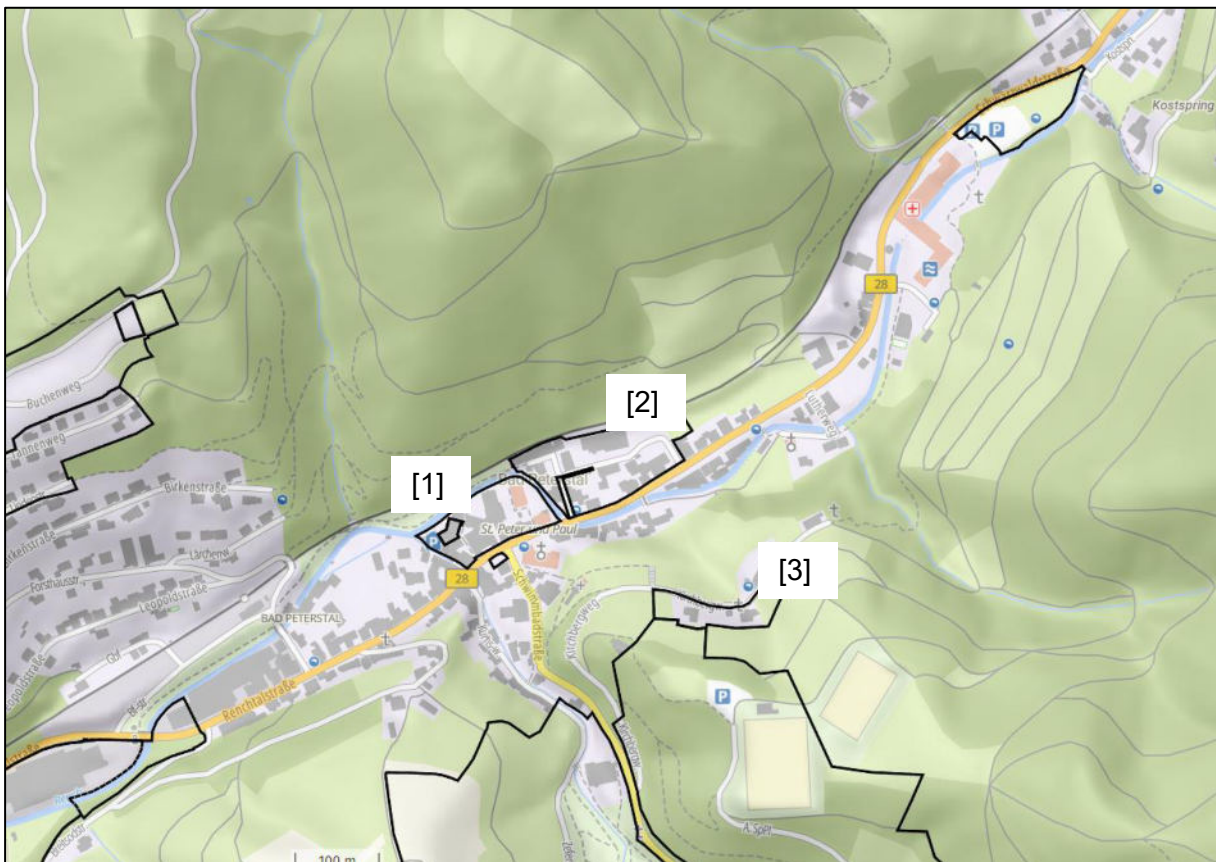


Abb. 7 Bebauungspläne Ortsmitte Bad Peterstal (www.geoportal-raumordnung-bw.de)

2.4 Gemeindeentwicklungskonzept und Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde hatte bereits 2014 ein Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) erstellt. In dem GEK wurden damals insgesamt acht Entwicklungsziele definiert und Maßnahmvorschläge formuliert.

Aus den damaligen Entwicklungszielen

- 1: Sicherung und Stärkung der Gemeinde als Wohnstandort
- 2: Sicherung und Ausbau des Gemeinwesens und des Miteinanders innerhalb der Gemeinde
- 3: Sicherung und Stärkung der Bildungsmöglichkeiten, Schaffung attraktiver Kulturangebote sowie Ergänzung des Freizeitangebotes
- 4: Sicherung und Stärkung des Einzelhandels
- 5: Sicherung der öffentlichen und privaten Infrastruktur vor dem Hintergrund rückläufiger Auslastung
- 6: Weiterentwicklung der nachhaltigen verkehrlichen Erreichbarkeit, Reduzierung der Verkehrsbelastung durch den LKW-Durchgangsverkehr
- 7: Sicherung der Standortqualität für die örtlichen und mittleren Unternehmen sowie Sicherung und Stärkung des lokalen Arbeitsmarktes
- 8: Stärkung und Weiterentwicklung des Tourismus und der Naherholung

wurden des Weiteren folgende Maßnahmvorschläge mit Bezug zum Gebiet der Antragstellung für das Städtebauförderprogramm und der Vorbereitenden Untersuchungen extrahiert:

- Familienfreundlichkeit ausbauen (Angebot von Kindergärten, Spielplätzen, Vereinen)
- Schaffung einer Ortsmitte, die als öffentlicher Begegnungsraum und Treffpunkt genutzt werden kann
- Städtebauliche Konzepte, Fokus auf Ortsbildverbesserung und Aufwertung der Ortsgestalt
- Gestalterische Aufwertung der Bahnhöfe
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Umsetzung des Handlungskonzepts unter Einbindung der Öffentlichkeit über z. B. Workshops
- Stärkere Einbindung des Elements (Mineral-)Wasser in die Ortsgestaltung z. B. über Springbrunnen, einen innerörtlichen See, Wasserspielplätze
- sowie Ausweisung eines Sanierungsgebietes für das Areal Sporthalle/Badischer Hof.

Im Dezember 2022 wurde eine Aktualisierung des GEK beschlossen (gefördert im Rahmen des Programms Flächen gewinnen durch Innenentwicklung). Der Schwerpunkt des aktualisierten GEK lag auf den Veränderungen einzelner Aspekte im letzten Jahrzehnt sowie auf aktuellen Entwicklungen. Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des GEK wurde am 09.07.2022 mit Bürgerinnen und Bürgern ein moderierter Ortsteilspaziergang in Bad Peterstal durchgeführt, bei der die Entwicklungspotentiale des Ortes an verschiedenen Stationen in Augenschein genommen wurden. In einem Bürgerworkshop am 18.07.2022 wurden zum einen die Erkenntnisse aus dem Ortsteilspaziergang, aber auch die ortsteilübergreifenden Fragestellungen des GEK diskutiert. Es wurde festgestellt, dass die Gemeinde insgesamt städtebauliche und infrastrukturelle Defizite aufweist, dass jedoch überwiegend in der Ortsmitte von Bad Peterstal ein erheblicher Bedarf und damit sehr hohe Entwicklungspotenziale vorhanden sind.

Resultierend aus der Fortschreibung des GEK und der Bürgerbeteiligung wurden für den Ortskern von Bad Peterstal folgende mögliche öffentliche Maßnahmen definiert:

- Rathaus: energetische Sanierung im Bereich des Daches und barrierefreie Erschließung (das Gebäude ist aktuell nicht barrierefrei zugänglich)
- Kindergarten St. Bernhard: Modernisierung bzw. Neubau
- Nebengebäude des Kindergartens (sog. „Wetzelshaus“): Sanierung, insbesondere im Bereich des Daches
- Badischer Hof: Modernisierung mit untergeordnetem Anbau (im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein Proberaum der örtlichen Musikkapelle. Das Obergeschoss ist denkmalgeschützt. Dort wohnt z. Zt. eine Flüchtlingsfamilie, während der Rest des Gebäudes leer steht und stark sanierungsbedürftig ist.
- Ortsmitte: Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts
- Bad Peterstal Bahnhof: Aufwertung und Begrünung
- Wohnraumschaffung und Gebäudemodernisierung verschiedener, insbesondere privater Gebäude
- Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft im Lutherweg 1: Sanierung

Die Erkenntnisse aus den vorangegangenen Analysen und Beteiligungen wurden daraufhin im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.10.2023 vertiefend untersucht und konkretisiert.

3 Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

3.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst die erweiterte Ortsmitte von Bad Peterstal und hat eine Fläche von ca. 25 ha. Es erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Bundesstraße 28 und ist hier im Westen von den Peterstaler Mineralquellen und im Osten durch das Bad Peterstaler Gesundheitshotel begrenzt. Eine zweite Achse des Gebiets liegt südlich der B28 entlang der Schwimmbadstraße in Richtung Kulturhaus.

Im Einzelnen umfasst die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes alle Grundstücke und Grundstücksteile, wie im Folgenden beschrieben: Im Nordwesten wird das Gebiet durch die Rench, einen Nebenfluss des Rheins, begrenzt. Es umfasst die Flurstücke beidseitig der Renchtalstraße, Wilhelmstraße und Insel. Im Süden erstreckt sich das Gebiet durch das Tal des Freiersbachs und umfasst die Straßen Kurhausweg, Schwimmbadstraße, Engelberg und Kirchbergweg. Im Osten umfasst das Gebiet beidseitig der Schwarzwalstraße und entlang der Rench gelegene Grundstücke, inklusive des Gesundheitshotels. Das Gewerbegebiet mit den bekannten Peterstaler Mineralquellen liegt an der westlichen Grenze des Untersuchungsgebietes.

Bei der Festlegung des Untersuchungsgebietes war dem Gemeinderat ein erweiterter Untersuchungsraum wichtig, um die Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme für einen größeren Bereich zu erhalten und um mehr Eigentümerinnen und Eigentümer mit einzubinden. Allerdings muss die spätere Abgrenzung des Sanierungsgebietes fokussierter ausfallen, um die Zügigkeit und Finanzierbarkeit der städtebaulichen Erneuerung gewährleisten zu können.

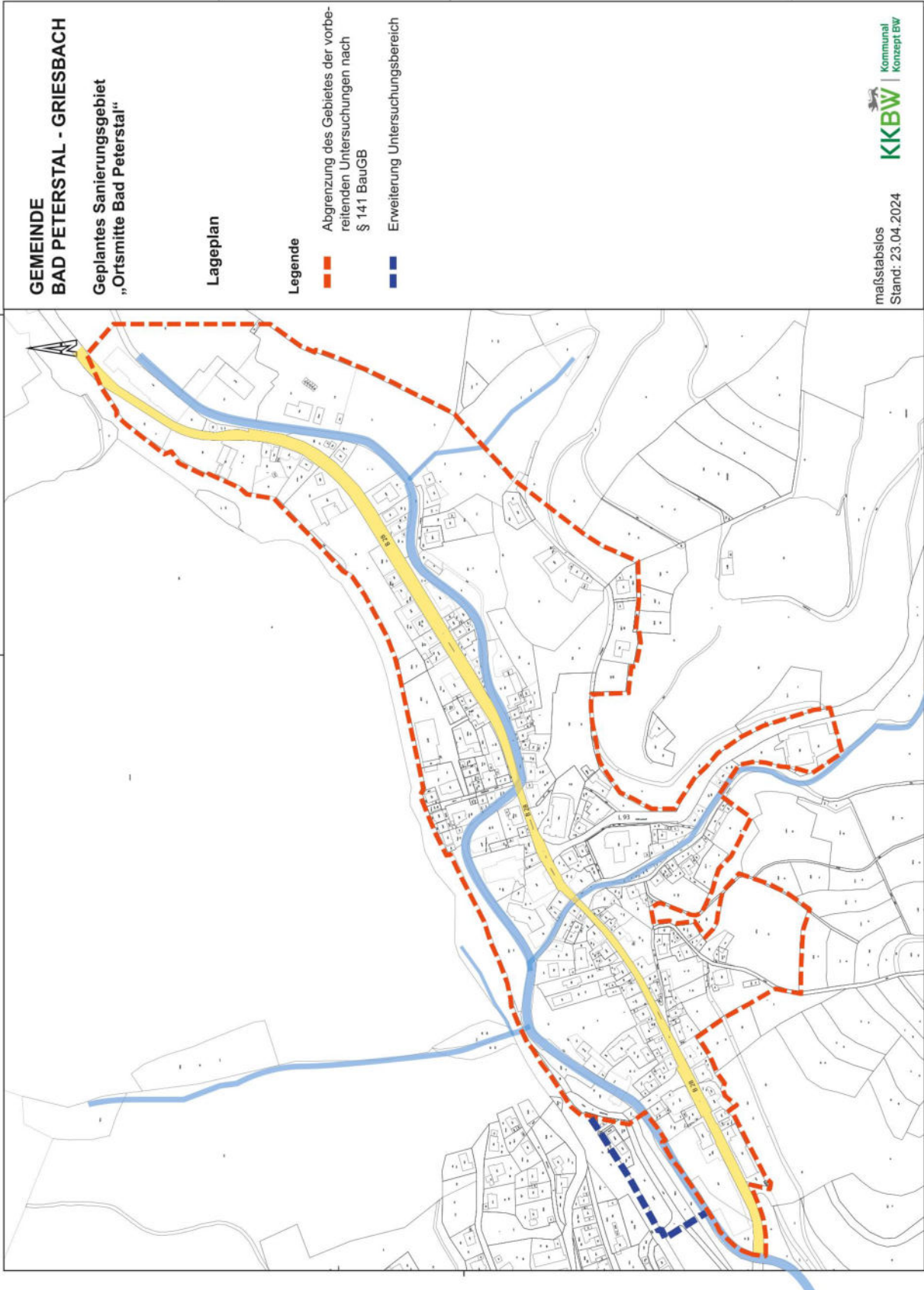


Abb. 8 Lageplan Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

3.2 Grundlagen der Bestandsaufnahme und Vorgehen

Grundstücks- und personenbezogene Daten stellen eine Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen dar und wurden von der Gemeinde aus dem Grundbuch und der Einwohnermeldedatei zur Verfügung gestellt.

Insgesamt wurden 163 betroffene private Eigentümerinnen und Eigentümer zu insgesamt 148 Grundstücken im Gebiet angeschrieben, über ein Erläuterungsschreiben sowie einen Informationsflyer (siehe Anlage 3) über das Vorhaben informiert und anhand eines Fragebogens in analoger oder digitaler Form um Auskunft zu ihrem Gebäude und Grundstück gebeten. Ebenso wurden die Gewerbetreibenden (41 Betriebe) angeschrieben.

Bei der Befragung wurden von den Eigentümern 39 Fragebögen postalisch zurückgeschickt und 30 Fragebögen online ausgefüllt. Mit insgesamt 69 Rückmeldungen entspricht die Rücklaufquote bei den Grundstücksfragebögen knapp 47%. Von den Gewerbetreibenden waren es 18 postalische Rückmeldungen, online gab es keine Rückmeldung. Mit einer Rücklaufquote im gewerblichen Bereich von fast 44% ist die Befragung auch hier auf großes Interesse gestoßen.

Die Bürger und Bürgerinnen sowie die Gewerbetreibenden konnten sich zudem durch Hinweise im Amtsblatt und in einer Informationsveranstaltung im Februar 2024 über das Sanierungsvorhaben informieren. Darüber hinaus war es auch möglich, telefonisch Informationen rund um die Vorbereitenden Untersuchungen und über das Sanierungsverfahren bei der Gemeinde oder beim Sanierungsträger einzuholen, von dem vereinzelt auch Gebrauch gemacht wurde.

Des Weiteren wurde eine Ortsbegehung mit fotografischer Bestandsaufnahme durchgeführt. Zudem wurden Schlüsselgespräche mit wichtigen Akteuren der Gemeinde geführt und kommunale sanierungsbedürftige Gebäude besichtigt.

Im Einzelnen wurden folgende Daten erhoben und ausgewertet:

- Gebäudespezifische Daten
- Eigentumsverhältnisse
- Gebäudeart und -nutzung
- Gebäudezustand
- Leerstand
- Geplante Sanierungsvorhaben
- Geplante Verkäufe
- Mitwirkungsbereitschaft
- Anregungen und Wünsche

Die erhobenen Daten dienen als Beurteilungsgrundlage für die Durchführbarkeit der Sanierung und zeigen den Sanierungsbedarf privater Gebäude auf. Des Weiteren wurde die Mitwirkungsbereitschaft festgestellt und Anregungen, Kritik und Veränderungswünsche der Sanierungsbetroffenen gesammelt. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind in den folgenden Abschnitten dokumentiert. Sie bilden für den Gemeinderat die Beurteilungsgrundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes.

3.3 Grundstücke

Insgesamt liegen nachfolgende 176 Flurstücke ganz oder teilweise im VU-Gebiet:

1/1 (teilweise)	51	84 (teilweise)	113	280/50
1/16 (teilweise)	52	86	113/1	280/51
2	53	87	113/2	280/52
3 (teilweise)	54	87/1	114/1	280/53
4	55	88	114/3	280/55
5/1	56/1	88/1	114/4	280/56
7	56/2	89	114/5	280/59
28/1 (teilweise)	56/3	91	114/12	280/60
28/2	57	92	114/14	280/61
28/3 (teilweise)	57/2	92/1	114/15	280/62
29/0 (teilweise)	58	92/3	118	280/64
30	59	92/4	119/1	280/65
30/1	60	93	120/1	280/67
31	62 (teilweise)	93/2	120/11	280/68
31/1	63 (teilweise)	94/1	165/4 (teilweise)	289/8 (teilweise)
31/2	66 (teilweise)	95/1	165/5 (teilweise)	289/24
32	67	97	165/6 (teilweise)	430/2
33/1	68	100 (teilweise)	180/13	430/5
33/2	69	101	202 (teilweise)	430/11 (teilweise)
35	70	102	202/1 (teilweise)	430/12
37	71	103	202/5	430/13 (teilweise)
38	72/1	104	280 (teilweise)	430/14 (teilweise)
39	72/2	105	280/2	430/15 (teilweise)
40	72/3	105/2	280/4	430/19 (teilweise)
41	73	107/1	280/5	
42	74	107/2	280/20	
43	75	108/1	280/21	
44	76	108/2	280/22	
45	79	109 (teilweise)	280/29	
46	79/2	109/1	280/30	
46/1	79/3 (teilweise)	109/3	280/31	
46/2	79/4	109/5	280/33	
46/3	80	110/1	280/34	
47	81	110/2	280/35	
48	82	110/3	280/36	
49/1	82/1	111	280/46	
49/2	83	112/1	280/48	
50	83/1 (teilweise)	112/2	280/49	

Abb. 9 Flurstücke des Untersuchungsgebiets

Alle Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind an das öffentliche Straßen- und Wegenetz direkt oder indirekt angeschlossen und befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Von den 176 Flurstücken befinden sich 33 im Eigentum der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach, wobei 21 Flurstücke davon Wege, Straßen, Verkehrsflächen, öffentliche Parkplätze und Grünflächen sowie Gewässer ausmachen. Die Flurstücke mit den Nummern 29/0 (Rench) und 96/0 (Schwimmbadstraße L93) befinden sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

3.4 Bebauung, Nutzungen und Ortsbild

Der Fokus der Vorbereitenden Untersuchungen lag auf dem aktuellen Zustand, den Nutzungen und der Gestalt des Gebäudebestandes und des öffentlichen Raumes. Ein Teil der Fläche ist über einen Bebauungsplan planungsrechtlich definiert, die übrigen Flächen sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB einzustufen (siehe Kapitel 2.3).

Auf der Grundlage der eingegangenen Fragebögen wurde als durchschnittliches Baujahr der Gebäude im Gebiet das Jahr 1932 ermittelt, wobei rund die Hälfte der Gebäude nach dem Jahr 1950 erbaut wurden (vgl. Abb. 10 Baujahre der Gebäude im Untersuchungsgebiet).

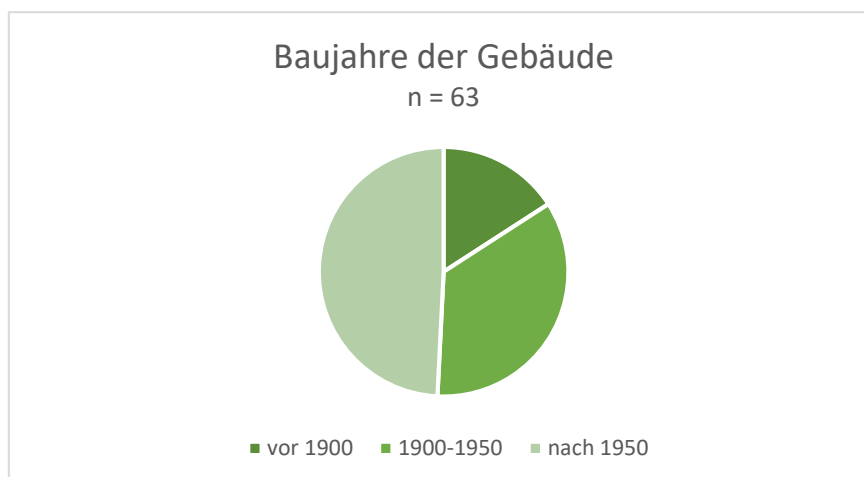


Abb. 10 Baujahre der Gebäude im Untersuchungsgebiet

Die Nutzung der Gebäude ist heterogen: Ein großer Anteil der Häuser sind reine Wohngebäude. Ein Teil der Gebäude – insbesondere entlang der z. T. fast städtisch anmutenden Geschäftszone an der B 28 – weist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung mit Handel, Dienstleistungen oder Gastronomie auf, während in den Obergeschossen Wohnnutzung stattfindet (Mischnutzung). Rein gewerbliche Nutzungen finden hauptsächlich an den Ost- und Westflanken des Untersuchungsgebietes statt (Peterstaler Mineralquellen / Gesundheitshotel). Öffentliche Nutzungen wie das Rathaus, das Kulturhaus, die katholischen und evangelischen Kirchengebäude, Feuerwehr, Halle, Kindergarten und die Grundschule sind in der Ortsmitte vorhanden. Das prägnante Gebäude der Schlüsselbadklinik dominiert durch die Kubatur und die äußere Gestaltung die Ortsmitte. Diese Liegenschaft ist derzeit nicht genutzt und steht seit Ende 2022 leer.

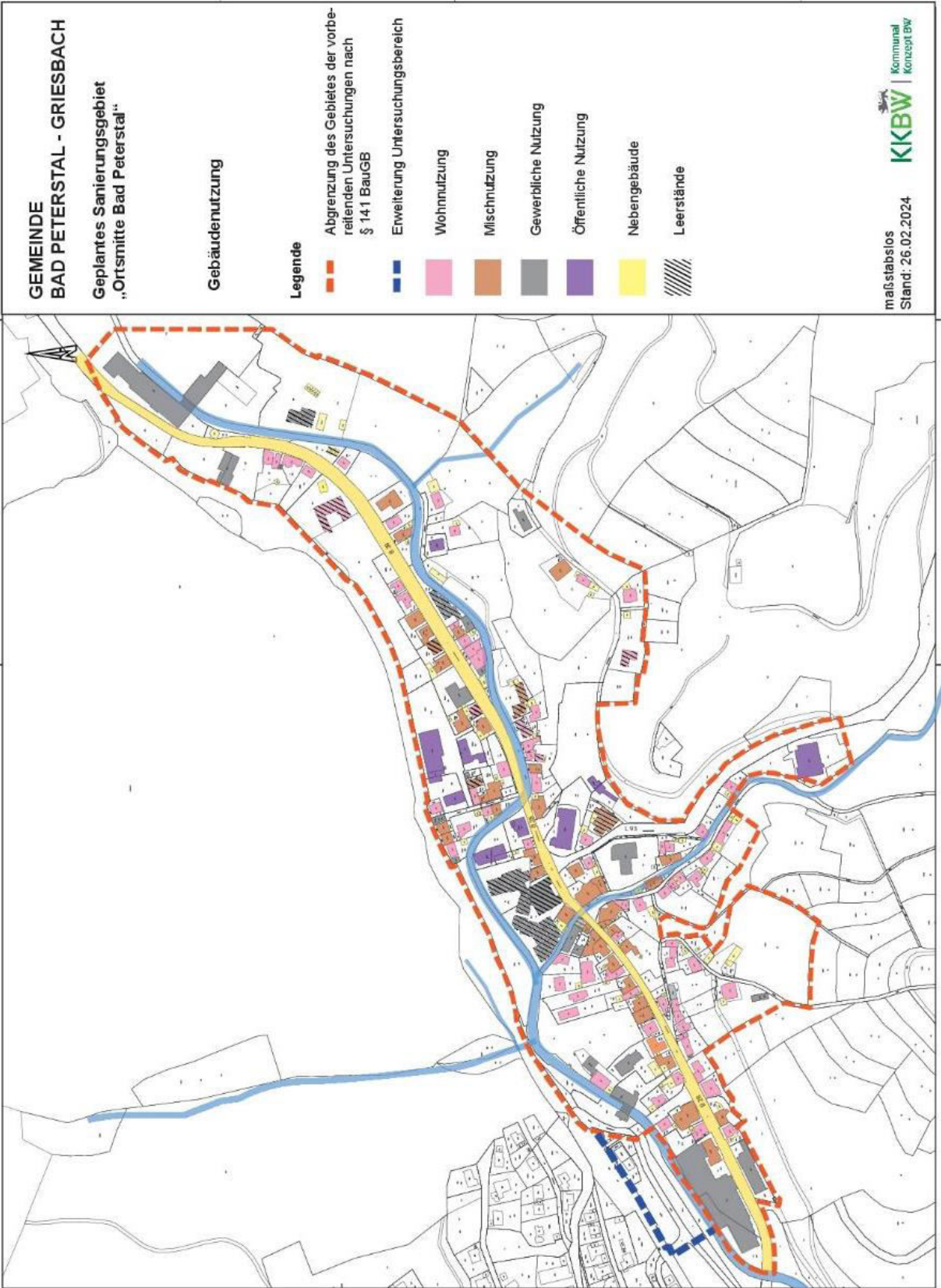


Abb. 11 Lageplan Gebäudenutzungen und Leerstände

Entgegen der Feststellungen im ISEK 2022/2023 zur Antragstellung wurde im Rahmen der detaillierten Erhebung bei den Vorbereitenden Untersuchungen ein erhöhter Leerstand sowohl im gewerblichen wie auch wohnlichen Bereich im Untersuchungsgebiet festgestellt (vgl. Abb. 11 Lageplan Gebäudenutzungen und Leerstände).

Die Bebauung entlang der B 28 (Renchtalstraße/Schwarzwaldstraße) besteht hauptsächlich aus zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern, die teilweise giebel- und teilweise traufständig zur Straße orientiert sind. Massiver treten hierbei das Gebäude der vormaligen und bis dato leer stehenden Schlüsselbadklinik (viergeschossig) sowie das Rathaus (dreigeschossig) an zentralörtlicher Stelle in Erscheinung. Gegenüber von diesen beiden Gebäuden steht, topographisch erhöht, als städtebaulicher Kontrapunkt die katholische Kirche St. Peter und Paul.

Das Ortsbild mit einer typischen gewerblichen Erdgeschossnutzung und den früheren, jetzt zum Teil leerstehenden Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben erinnert an die früheren Glanzzeiten der Gemeinde als Kurort.



Abb. 12 ehemalige Schlüsselbad-Klinik, Abb. 13 Ehemaliges Stahlbad, Schwarzwaldstraße Renchtalstraße



Abb. 14 Kath. Pfarrhaus, Schwarzwaldstr. 13



Abb. 15 Wohnhaus in der Schwarzwaldstraße

3.5 Denkmalschutz

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlichen Belange wurde über das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege folgende Stellungnahme abgegeben (Auszug Schriftsatz vom 12.12.2023):

„Das Untersuchungsgebiet liegt im historischen Ortskern von Bad Peterstal, der in Teilen noch durch historische Bebauung geprägt ist. 1293 ist eine Kapelle St. Peter erwähnt, an deren Stelle sich heute die Katholische Pfarrkirche befindet. Es gehörte, ebenso wie das benachbarte Griesbach, Ende des 14. Jh. Zum Erzstift Straßburg. 1594 findet sich eine schriftliche Erwähnung einer Mineralquelle, schon im 17. Jh. ist Peterstal dann als Mineralbad bekannt. 1803 kam es zum Kurfürsten- und späteren Großherzogtum Baden. 1920 wurde Peterstal zum Kurbad.“

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende erfasste Kulturdenkmale der Bau und Kunstdenkmalpflege gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz:

- Insel 2, Flst.Nr. 56/1 (Hotel Hirsch)
- Renchtalstraße 2, Flst.Nr. 39/4 (Kurhotel Schlüsselbad)
- Schwarzwaldstraße 13, Flst.Nr. 31 (katholisches Pfarrhaus)
- Schwarzwaldstraße 21, Flst.Nr. 280/49 (Badischer Hof)
- Schwarzwaldstraße 40, bei Flst.Nrn. 28/4, 29 (Sophienquelle)
- Schwimmbadstraße 1, Flst.Nr. 100 (katholische Pfarrkirche, Einfriedungsmauer mit Gefallenendenkmal und zwei Brunnen)
- Wilhelmstraße 9, Flst.Nr. 280/22 (privat)

Folgende erhaltenswerte Gebäude als weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte von Bad Peterstal mit ortbildprägender Architektur in regionaltypischer Ausprägung wurden angegeben:

- Lutherweg 1, Flst.Nr. 202 (derzeitige Obdachlosenunterkunft)
- Lutherweg 3, Flst.Nr. 202/2 (evangelische Kirche)
- Renchtalstraße 6, Flst.Nr. 42 (privat)
- Schwarzwaldstraße 7, Flst.Nr. 33/2 (Mattias-Erzberger-Schule, Grundschule)
- Schwarzwaldstraße 34, Flst.Nr. 113/1 (privat)
- Schwarzwaldstraße 37, Flst.Nr. 4 (Altes Forsthaus, privat)
- Wilhelmstraße 1, 260/62 (privat)

Für diese Gebäude gilt aus denkmalfachlicher Sicht die Planungsempfehlung, diese Gebäude zu erhalten.

3.6 Altlasten

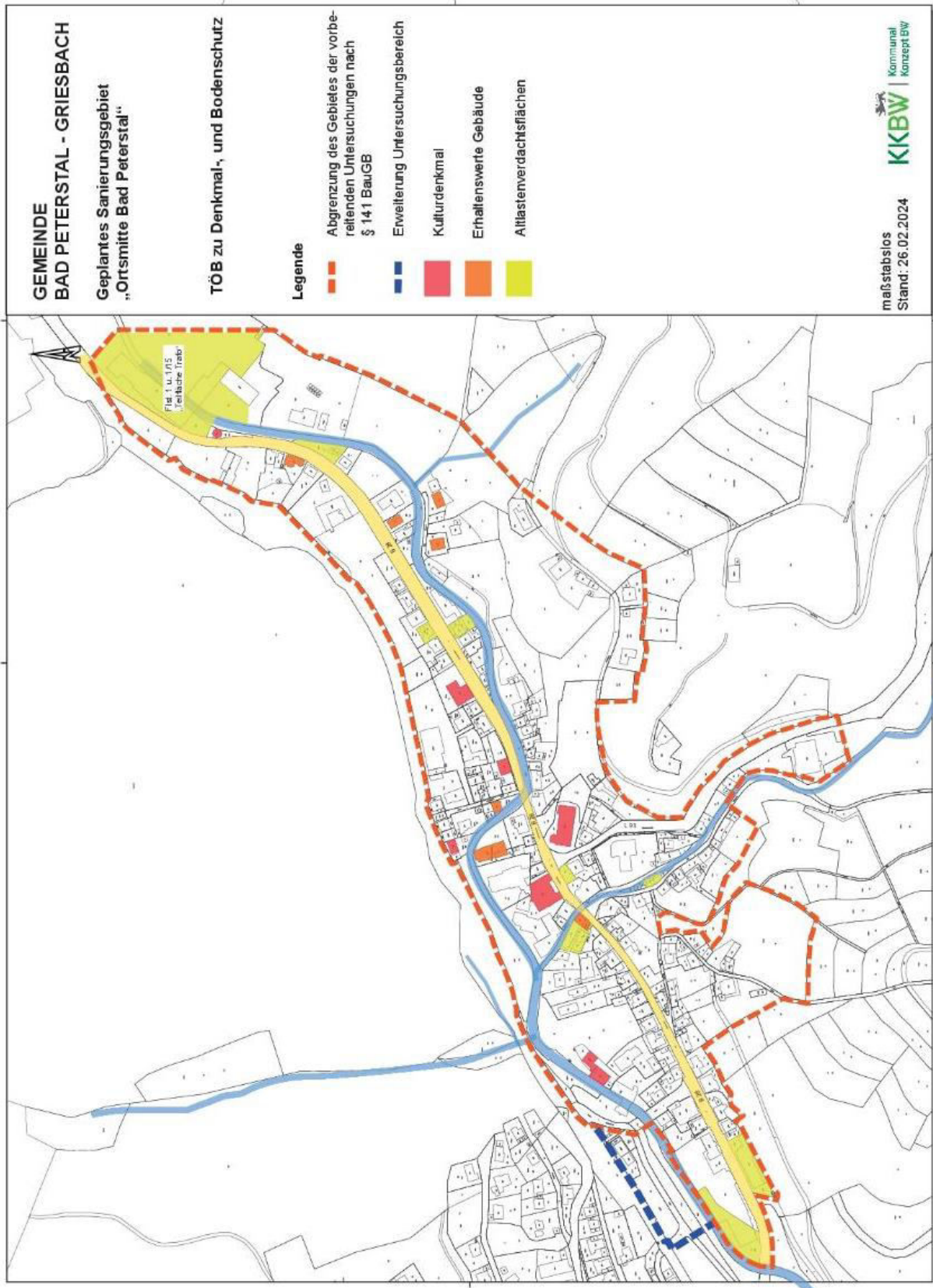


Abb. 16 Lageplan Denkmalschutz und Altlastenverdachtsflächen

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange teilte das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz mit, dass im Geltungsbereich des Untersuchungsgebiets mehrere im Zusammenhang mit der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung stehende Flächen bekannt seien. (Auszug Schriftsatz vom 12.12.2023). Es wurden folgende Standorte mit Altlasten aufgeführt, bei denen fallbezogene Erkundungsmaßnahmen bei geplanter Änderung der Nutzung durchzuführen sind, um das Gefährdungspotential bewerten zu können.

- Renchtalstraße 25, Flst.Nr. 120/8 (Altstandort Tankanlage Peterstaler Mineralquellen GmbH)
- Güterbahnhof 1, Flst.Nr. 430 (Altstandort Werkstatt Josef Huber)
- Renchtalstraße 6, Flst.Nrn. 42 und 44 (Altstandort Kfz-Werkstatt Platten)
- Renchtalstraße 2, Flst.Nr. 95/1 (Altstandort Tankanlage Schlüsselbad)
- Schwarzwaldstraße 40, Flst.Nrn. 1 und 1/15 (Altstandort Fachklinik Bad Peterstal, Teilfläche Trafo)
- Schwarzwaldstraße 28, Flst.Nr. 112/1 (Altstandort Zimmerei Zimmermann)
- Kurhausweg 3, Flst.Nr. 80 (Altstandort Zimmerei Kurhausweg)

Die Erkundungsmaßnahmen und die ggf. erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen wären von einem erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen. Der detaillierte Umfang der Erkundungsmaßnahmen ist vorab mit dem Landratsamt abzustimmen.

3.7 Verkehr

Die Bundesstraße 28 ist die Hauptverkehrsachse durch Bad Peterstal und führt von Westen nach Osten verlaufend durch das Untersuchungsgebiet (Renchtalstraße/Schwarzwaldstraße). Die Straße zeichnet sich durch einen intensiven Durchgangsverkehr insbesondere mit einem hohen Anteil an LKWs aus, wodurch die Verkehrs- und Lärmbelastung entsprechend hoch ist. Die nächstgelegene offizielle Zählstelle an der B 28 befindet sich im benachbarten Oppenau; die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung beträgt dort 9.410 Kfz und 768 LKW an Werktagen bzw. im Gesamtquerschnitt über alle Wochentage hinweg 8.722 Kfz und 554 LKW (Stand 2023). Im Vergleich zum Jahr 2022 wird eine Steigerung von rd. 5% bei Kfz und rd. 10% bei LKW verzeichnet.

Vor dem Rathaus kreuzt die B 28 mit der Schwimmbadstraße (L 93), die steil bergan Richtung Kulturhaus und Schwimmbad sowie weiter nach dem Ort Schapbach führt. In diesem Kreuzungsbereich befindet sich ein Zebrastreifen als Querungshilfe.

Obwohl die gesamte B28 sowie sie im Untersuchungsgebiet liegt als 30er Zone ausgewiesen ist, beeinträchtigt der Durchgangsverkehr die Wohnqualität entlang der Straße sowie die Aufenthaltsqualität und die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern erheblich.

Die weiteren Straßen sind typische Gemeindestraßen, die an die Topographie angepasst sind. Die Straßen, die zu außerhalb der Ortslage gelegenen Gebäuden und Gehöften führen, haben z. T. keine Gehwege und sind nur einfach ausgebaut.

Eine Radwegverbindung besteht zwischen Bad Peterstal und Bad Griesbach: Zwei der drei Bauabschnitte des Renchtalradwegs wurden fertig gestellt. Die bauliche Ausführung des dritten Bauabschnitts ist für das Jahr 2025 geplant. Zwischen Bad Peterstal und der Gemarkungsgrenze zu Oppenau besteht aktuell noch keine Radwegverbindung, diese ist jedoch längerfristig vorgesehen.



Abb. 17 Kreuzung Schwarzwaldstr. - Schwimmbadstr.



Abb. 18 Renchtalstraße



Abb. 20 Parkplatzbereich Ortsmitte



Abb. 19 Engelberg

Entlang der Schwarzwaldstraße kann vereinzelt geparkt werden. Die Geschäftslagen entlang der Renchtalstraße haben hingegen keine öffentlichen Stellplätze aufgrund der engen Durchfahrtsbreiten. Am Bahnhof sind größere Parkflächen vorhanden, allerdings sind nur wenige Stellplätze explizit ausgewiesen. Im Bereich Feuerwehrgebäude, Sporthalle, Kindergarten und rückwärtiger Bereich Badischer Hof sind Parkplätze vorhanden. Allerdings kommt es zu den Hol- und Bringzeiten des Kindergartens und der Schule zu erhöhtem Verkehrsaufkommen, was im Einsatzfall der Feuerwehr zu Nutzungskonflikten führt.

Im Osten außerhalb des Untersuchungsgebietes hinter dem Gesundheitshotel befindet sich ein Wohnmobilstellplatz, der in der Wandersaison sehr gut ausgelastet ist und einen wichtigen Ausgangspunkt für Wanderungen in die Region darstellt.

Der Ortsteil Bad Peterstal ist mit einem Bahnhof gut an das Schienennetz angebunden. Von 5 Uhr morgens bis 22 Uhr abends kann fast stündlich mit der Renchtalbahn Richtung Offenburg gefahren werden. Der Bahnhof liegt zentralörtlich, die Anbindung an die Ortsmitte mit Rathaus/Kirche ist fußläufig und führt direkt am Nahversorgungsmarkt vorbei.

Eine Elektroladestation mit vier Ladepunkten befindet sich zurzeit hinter dem Badischen Hof, Schwarzwaldstraße 21; ein Tesla-Charger steht bei der Insel 3.

3.8 Gewerbe, Grund- und Nahversorgung

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 41 registrierte Gewerbebetriebe angeschrieben, die Rücklaufquote der ausgegebenen Fragebögen betrug rd. 44 % (18) – siehe auch Kapitel 3.2.

Ohne Vertriebs- und Handelsfirmen und unter Berücksichtigung einer Geschäftsaufgabe zum 15.11.2023 (Gasthaus Drei Tannen) sind rd. 32 aktive Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Gastronomie, Hotellerie, Einzelhandel und Dienstleistung im Untersuchungsgebiet vorhanden. Von diesen Betrieben planen zwei eine Verkleinerung und drei weitere eine Betriebsaufgabe. Expansionen und/oder Neugründungen wurden nicht genannt.

Der Ortsteil Bad Peterstal hat noch eine örtliche Nahversorgung mit einem Nah und Gut Markt in der Renchtalstraße 32 und einem ortsansässigen Bäcker in der Renchtalstraße 22. Ein mobiler Verkaufswagen einer Metzgerei aus Oppenau betreibt zweimal die Woche vormittags einen Standplatz an der Schwarzwaldstraße 21.



Abb. 21 Nah und Gut Markt, Renchtalstraße



Abb. 22 Einzelhandel (leer stehend), Renchtalstraße



Abb. 24 Hotel und Restaurant Schützen, Renchtalstraße



Abb. 23 Kaiserstüble und Kebaphaus, Renchtalstraße

Im Seniorenzentrum in der Schwarzwaldstraße 40 befindet sich ein öffentlich zugängliches Café, im Ortszentrum gibt es drei Gaststätten, drei Hotels sowie ein Café.

Eine ärztliche Versorgung wird neben dem Seniorenzentrum über einen Allgemeinmediziner (Schwimmbadstraße 5) sowie eine Zahnarztpraxis (Schwarzwaldstraße 29) angeboten.

3.9 Grün- und Freiflächen und Gewässer

Der Freiersbach und die Rench durchfließen das Untersuchungsgebiet. Weiterhin befinden sich Brunnen bei der Tourist-Information, der Kirche, im Bereich der Schwarzwaldstraße 22 (Brunnenelement an der B 28) und im Brunnentempel Sophienquelle. Das Wasser ist somit ein zentrales Element, welches sich in der Ortsmitte wiederholt wiederfindet. Die Randbereiche der Gewässer haben beim Lutherweg, auf Höhe des Stahlbades sowie auf Höhe im Bereich der sog. Insel Aufwertungspotential. Dies wird auch durch die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung Umwelt vom 20.11.2023 deutlich:

„Aktuell sind mehrere Umgestaltungen von Gewässerrandstreifen an der Rench mit städtebaulichen und ökologischen Verbesserungen geplant bzw. denkbar:

- Flurstück 6/1 Höhe Schwarzwaldstraße
- Flurstück 109/5 Höhe ehemaliges Stahlbad
- Flurstück 109/3 und Lutherweg
- Flurstück 280/4 im Kurgarten
- Grundsätzlich bei Freiflächen wie z. B. dem Wohnmobilstellplatz.“



Abb. 26 Uferbereich Rench / Schwarzwaldstraße



Abb. 25 Uferbereich Rench / Lutherweg

Die vorhandenen Grünbereiche im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sind mit einer Durchwegung von der Wilhelmstraße bis zum Bahnhof erschlossen. Der südlich

gelegene Kurpark ist ein städtebauliches Kleinod – allerdings nicht gut an die Ortsmitte angebunden.

Hohes Aufwertungspotential öffentlicher Flächen hinsichtlich Begrünung und Verschattung besteht in der Ortsmitte im Bereich der Feuerwehr, Halle und Badischer Hof sowie beim Bahnhof. Insbesondere der den Bahnhof umgebende öffentliche Raum weist erhebliche Gestaltungsdefizite und eine geringe Aufenthaltsqualität auf.



Abb. 27 Bahnhofsparkplatz



Abb. 28 Bahnhofsgebäude und Vorplatz

3.10 Gebäudezustand

3.10.1 Private Gebäude

Bei der Begehung wurde der bauliche Zustand der Gebäude in Privateigentum von außen begutachtet und der Modernisierungsbedarf im Wesentlichen anhand des Zustandes der Fassade, der Fenster und des Daches erfasst sowie fotografisch dokumentiert. Sofern auf das einzelne Gebäude ein ausgefüllter Fragebogen der Eigentümer vorlag, wurde dieser in die Bewertung miteinbezogen.

Der Gebäudezustand wurde einem Wert in der Bewertungsskala von eins bis fünf zugeordnet. Dabei haben die einzelnen Noten folgende Bedeutung:

Note	Sanierungsbedarf	Beschreibung
1	keiner	Kein Sanierungsbedarf, sehr guter Zustand oder Neubau. Gebäude ist maximal 10 Jahre alt oder in den letzten 10 Jahren umfassend modernisiert worden
2	gering	Im wesentlichen guter Zustand mit geringen Mängeln an ein bis zwei Gewerken
3	mittel	Mittlerer Zustand mit mittlerem Sanierungsbedarf bei drei bis vier Gewerken
4	groß	Schlechter Zustand mit großen Mängeln und großem Sanierungsbedarf bei 5 Gewerken oder mehr
5	sehr groß	Sehr schlechter Zustand. Umfassende Mängel an Fassade, Dach und Fenster / Abbruch denkbar bzw. unerlässlich

Abb. 29 Bewertungsskala Gebäudezustand

Die Begehung ergab, dass ein überwiegender Teil der Gebäude einen Sanierungsbedarf aufweist. Die Ergebnisse sind in Abb. 30 Sanierungsbedarf privater Gebäude dargestellt, die räumliche Verteilung ist Abb. 31 zu entnehmen. Es wurde der Gebäudezustand von 129 Gebäuden erfasst. Der Zustand von Nebengebäuden wie Garagen und Scheunen wurde nicht bewertet.

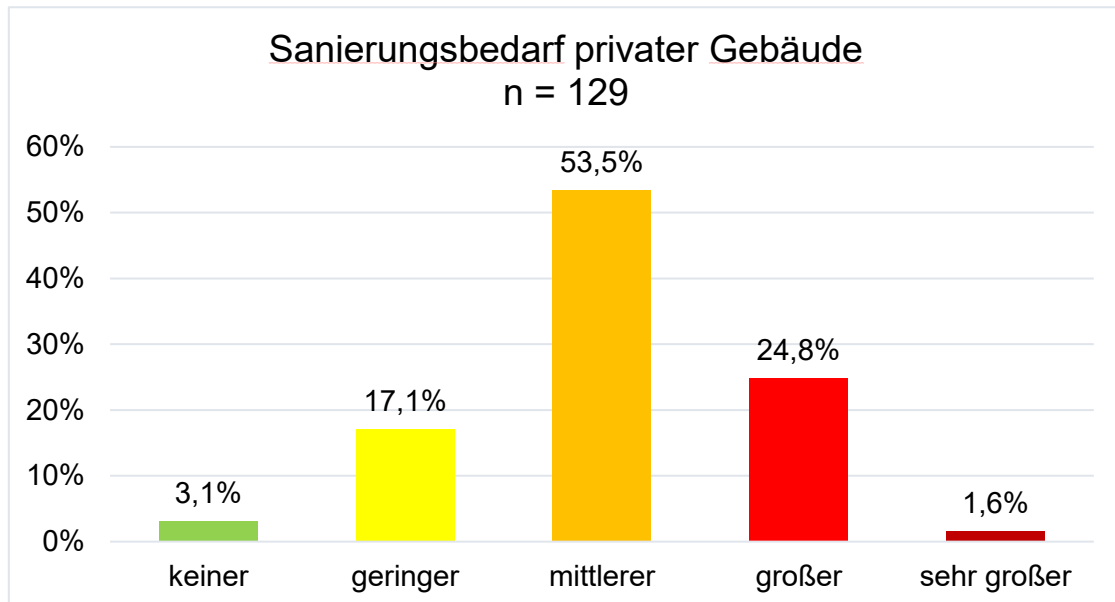


Abb. 30 Sanierungsbedarf privater Gebäude

Die Bestandserhebung des Gebäudezustands ergab, dass 53,5% der Gebäude einen mittleren und 24,8% einen großen Sanierungsbedarf aufweisen. Bei 17,1% Prozent besteht geringer Sanierungsbedarf, während bei 3,1% der Gebäude keine baulichen Mängel festgestellt wurden.

Insgesamt wurden 79,7% Prozent der 129 erfassten Gebäude mit der Note 3 oder schlechter bewertet, was auf einen umfassenden Sanierungsbedarf hinweist. Die vorhandene Bebauung kommt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 136 BauGB nur noch unzureichend nach, so dass im Gebiet eine Substanzschwäche zahlreicher Gebäude feststellbar ist.

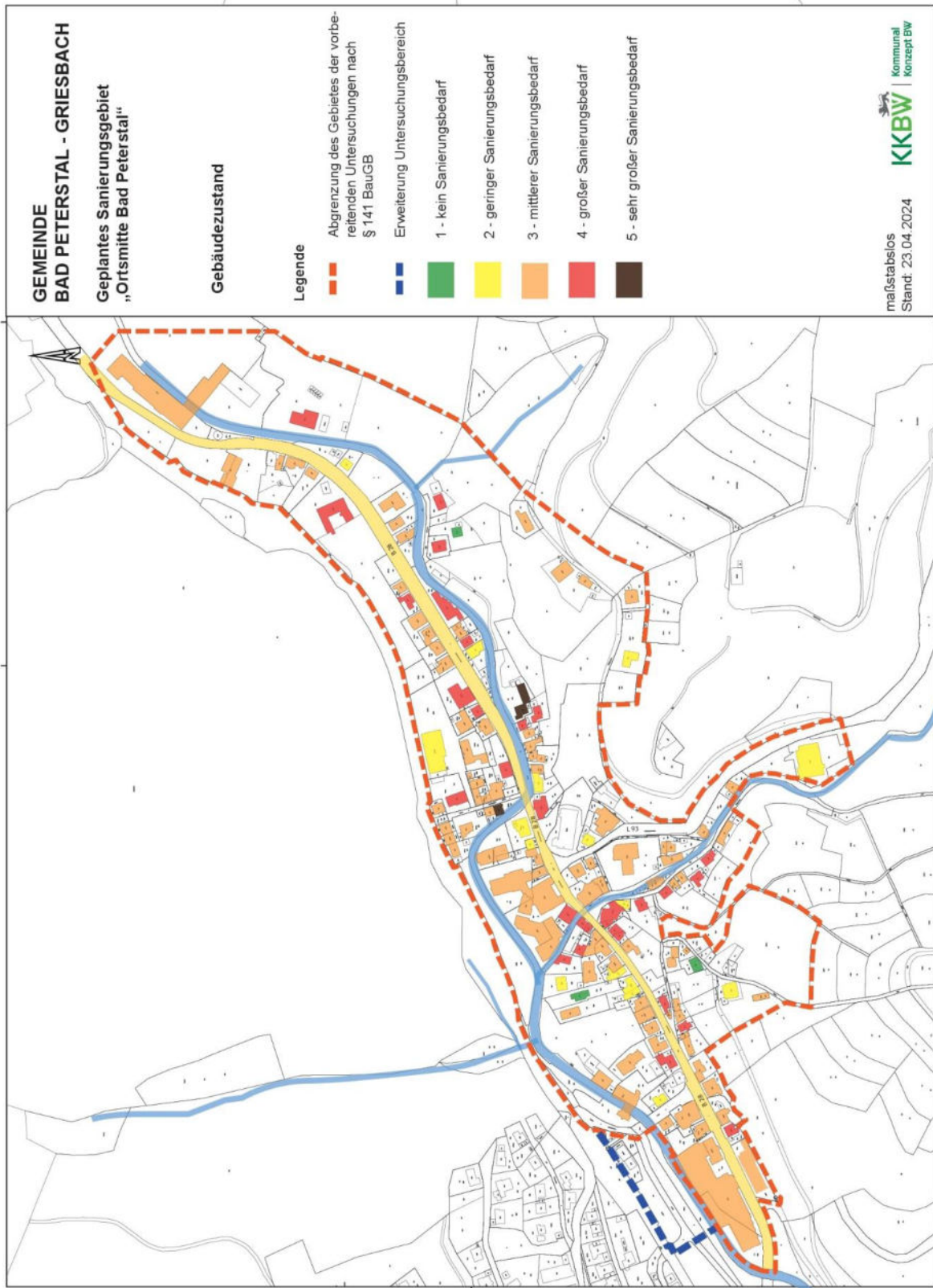


Abb. 31 Lageplan Gebäudezustand privater Gebäude

3.10.2 Öffentliche Gebäude

Die öffentlichen Gebäude im Untersuchungsgebiet sind ebenfalls zum Teil stark sanierungsbedürftig. Im Folgenden sind der Zustand sowie der Sanierungsbedarf der einzelnen Gebäude näher beschrieben.

Kommunaler Kindergarten – Modernisierung und/oder Neubau

Der Kindergarten ist zurzeit in zwei Gebäuden untergebracht: im Haupthaus St. Bernhard (Wilhelmstraße 10) und in einem Nebengebäude, dem sogenannten „Wetzelshaus“ (Schwarzwaldstraße 17). Das Haus St. Bernhard befindet sich aktuell im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde. Im Gebäude befindet sich neben dem Kindergarten (Erdgeschoss) auch der Pfarrsaal (Obergeschoss), welcher für die Durchführung kirchlicher Veranstaltungen dient.

Das Nebengebäude „Wetzelshaus“ steht dagegen im Eigentum der Gemeinde. Das Gebäude weist aktuell folgende Nutzungen auf: Gruppenräume der Katholischen Landjugend (Kellergeschoss), Kindergarten (Erdgeschoss), eine vermietete Wohnung (Obergeschoss) sowie eine leerstehende Wohnung (Dachgeschoss).

Das Gebäude ist insgesamt und insbesondere im Bereich des Daches (teilweise eintretende Feuchtigkeit) sanierungsbedürftig.



Abb. 32 KiGa St. Bernhard (links) und KiGa-Nebengebäude „Wetzelshaus“ (rechts)

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Kindertagenerweiterung und Kindertagernmodernisierung ist das Architekturbüro Lehmann aus Offenburg mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt worden, die verschiedene Varianten eines Umbaus untersucht.

Modernisierung Badischer Hof

Im Vorgriff auf die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für den Kindergarten und der weitergehenden Vorplanungen ist davon auszugehen, dass eine Variante der Kindertagenerweiterung und -modernisierung unter Einbeziehung des Gebäudes „Badischer Hof“ (Schwarzwaldstraße 21) umgesetzt werden könnte.

Das im Eigentum der Gemeinde stehende Gebäude fungierte ehemals als Gaststätte. Das letzte Pachtverhältnis liegt allerdings bereits viele Jahre zurück. Das Gebäude ist z.T. denkmalgeschützt und ortsbildprägend. Aktuell befinden sich im Gebäude ein Proberaum der örtlichen Musikkapelle (Erdgeschoss) und eine an eine Flüchtlingsfamilie vermietete Wohnung (denkmalgeschütztes Obergeschoss).

Der denkmalgeschützte Teil des Dachgeschosses, sowie das Obergeschoss und Dachgeschoss des hinter liegenden Gebäudeteils stehen leer. Das Gebäude ist insgesamt stark sanierungsbedürftig, die Maßnahme wurde mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt.



Abb. 33 Badischer Hof, Schwarzwaldstraße 21

Rathaus – energetische Erneuerung und Schaffung Barrierefreiheit

Es besteht Sanierungsbedarf insbesondere im Bereich des Daches und bei der fehlenden Barrierefreiheit. Das Dach ist nicht gedämmt und das Gebäude nicht barrierefrei zugänglich. Durch den Einbau eines Aufzuges könnte hier den Anforderungen auch an den demographischen Wandel Rechnung getragen werden.



Abb. 34 Rathaus, Schwarzwaldstraße 11

Kulturhaus

Das Kulturhaus, ein klassischerweise früheres Kurhaus, ist das kommunale Veranstaltungsgebäude für den Ortsteil Bad Peterstal und liegt unmittelbar neben dem Kurpark. Das Gebäude wird von verschiedenen Vereinen und für Konzerte genutzt. Das im Jahr 2011 energetisch sanierte Gebäude weist vereinzelt Instandhaltungsbedarf, jedoch keinen größeren Modernisierungsbedarf auf.

Obdachlosenunterkunft, Lutherweg 1

Das kommunale Gebäude, Lutherweg 1, wird als Obdachlosenunterkunft genutzt. Das Gebäude ist als erhaltenswert eingestuft und aus denkmalfachlicher Sicht ist der Erhalt dieses Gebäudes eine wichtige Planungsempfehlung. Es besteht jedoch ein erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, sodass, vorbehaltlich weiterer Untersuchungen, die Gesamtwirtschaftlichkeit einer Modernisierung in Frage zu stellen ist. Sofern alternative Unterbringungsmöglichkeiten für die Bewohner zur Verfügung stehen, ist daher, eine entsprechende denkmalrechtliche Genehmigung vorausgesetzt, ein Abbruch des Gebäudes vermutlich nicht abzuwenden.



Abb. 35 Obdachlosenunterkunft, Lutherweg 1

3.11 Städtebauliche Missstände

Die städtebaulichen Missstände ergeben sich im Wesentlichen aus der Substanzschwäche des baulichen Zustands der privaten und öffentlichen Gebäude. Das Ortsbild und die Funktionalität und Vitalität wird durch die sanierungsbedürftigen Gebäude und die Leerstände (vgl. Abb. 11) stellenweise stark beeinträchtigt. Durch die schleichenden Betriebsaufgaben und fehlende Nachfolge im gewerblichen Bereich sind weitere Leerstände und minderwertigere Nutzungen in der Ortsmitte zu erwarten. Von den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern haben 10 Verkaufsbereitschaft ihrer Immobilien geäußert. Der sogenannte „Trading-down-Effekt“ in der Ortsmitte wird sich damit verstärken, sofern es nicht gelingt, durch positive Impulse den Prozess umzukehren.

Die Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur, namentlich der Kindergarten und die kommunalen Gebäude (Badischer Hof, Obdachlosenunterkunft, Rathausgebäude) weisen z. T. einen großen Sanierungs- und Investitionsbedarf auf.

Dazu kommen Funktionsschwächen im öffentlichen Raum. Die starke Verkehrsbelastung der B 28 hat Sicherheitsrisiken für den Fuß- und Radverkehr und eine verminderte Aufenthalts- und Wohnqualität entlang der Straße zur Folge. Insgesamt hat das Gebiet erhebliches Potential, damit Aufenthaltsmöglichkeiten und Grünflächen geschaffen werden bzw. die vorhandenen Grün- und Freibereiche besser erschlossen und angebunden werden.

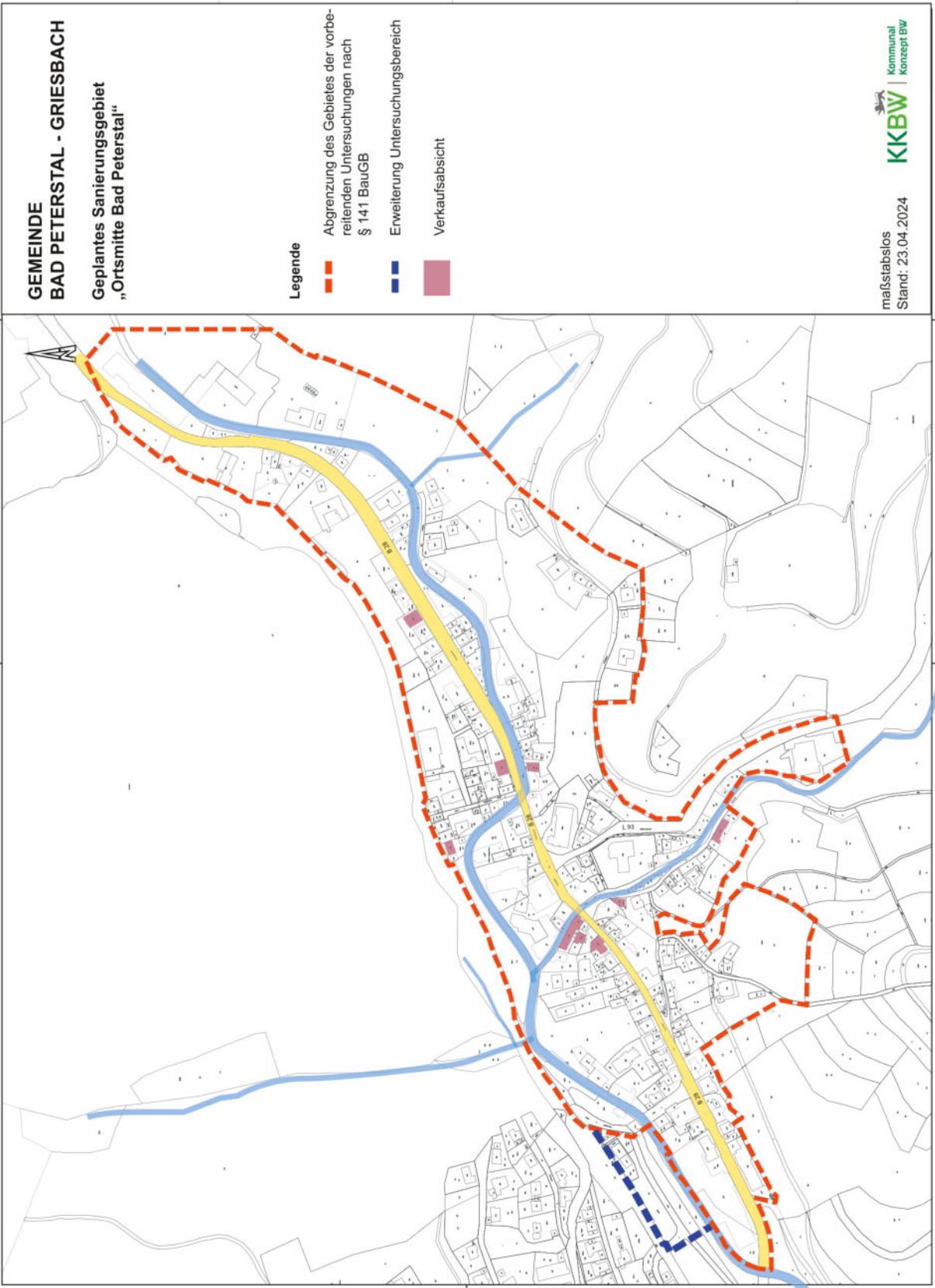


Abb. 36 Lageplan Verkaufsbereitschaft

3.12 Mitwirkungsbereitschaft

Ziel der Vorbereitenden Untersuchung ist nach § 137 des Baugesetzbuches, die Mitwirkungsbereitschaft und insbesondere die Mitwirkungsfähigkeit der Eigentümer an einer Sanierung festzustellen sowie die Betroffenen über das Sanierungsvorhaben zu informieren. Der Erfolg einer umfassenden Sanierung hängt von der Mitwirkung der Eigentümer entscheidend ab. Voraussetzung dafür ist eine positive Einstellung zur Sanierung, die wiederum durch entsprechende Informationsangebote der Gemeinde geweckt und weiterentwickelt werden kann.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer wurden mittels Fragebogen angeschrieben, der sowohl analog als auch digital ausgefüllt werden konnte. Weiterhin wurde zur Unterstützung der Mitwirkungsbereitschaft eine Informationsveranstaltung angeboten, bei der das geplante Sanierungsgebiet, die Maßnahmen und grundsätzlichen Fördermöglichkeiten vorgestellt wurden. Weiterhin wurde das Angebot einer persönlichen Beratung und Information über den Sanierungsberater gemacht.

Von den 69 auswertbaren Fragebögen haben rd. 85,5% der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer eine positive oder mitwirkungsbereite Einstellung zur Sanierung, rd. 1,5% äußerte sich negativ und rd. 13% machten keine Angabe zur Mitwirkungsbereitschaft oder haben eine neutrale Einstellung. Insgesamt ist durch die Befragung und die Gespräche mit Schlüsselpersonen deutlich geworden, dass die Mitwirkungsbereitschaft im Untersuchungsgebiet mehrheitlich gegeben ist. Das Ergebnis zur Mitwirkungsbereitschaft ist in nachfolgender Grafik dargestellt:

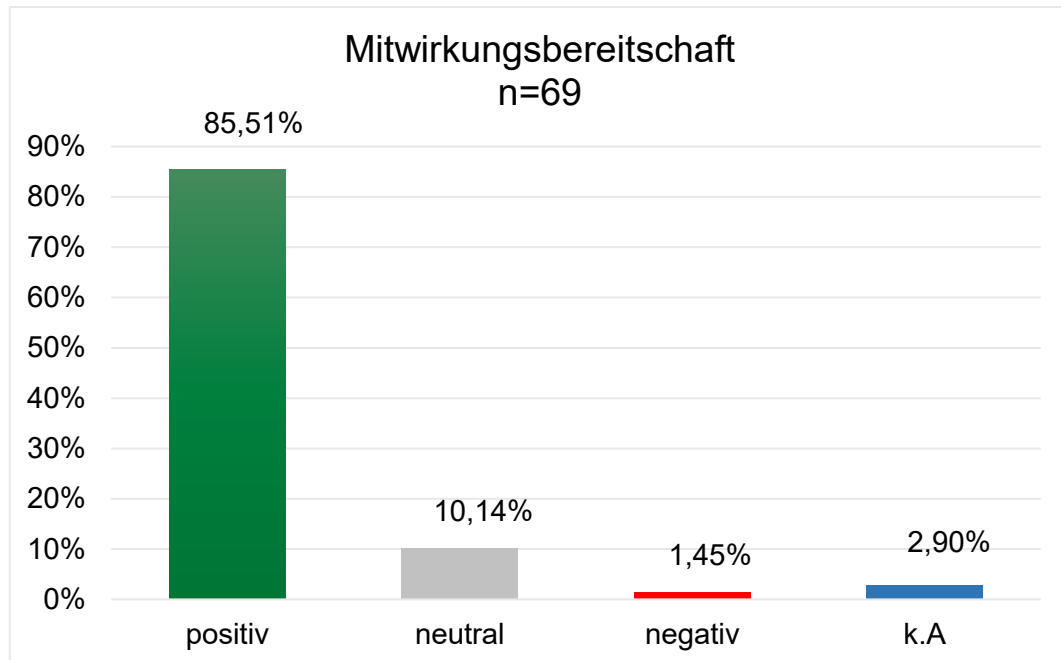


Abb. 37 Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer

Ein wichtiges Ergebnis der Befragung ist außerdem, dass die Eigentümer von 53 Gebäuden beabsichtigen, in den kommenden zehn Jahren eine Modernisierung ihrer Immobilie durchzuführen. Zwei Eigentümer planen einen vollständigen Abbruch und Neubau zu realisieren.

Über die Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümerinnen und Eigentümer hinaus kann für die Sanierungsvorhaben auch von einer Unterstützung durch die breitere Zivilgesellschaft ausgegangen werden. Bad Peterstal-Griesbach hat ein aktives und facettenreiches Vereinsleben; in der Gemeinde engagieren sich über 50 Vereine. Das Schlüsselgespräch mit den Kommandanten der Feuerwehr gab Aufschluss darüber, dass für die Vereine die Entwicklung der Ortsmitte und die Schaffung öffentlicher Räume (bspw. eines Dorfplatzes) mit einer hohen Aufenthaltsqualität wünschenswert sind, um dort Feste, Veranstaltungen oder sonstige Vereinsaktivitäten durchzuführen.

3.13 Potenziale zur Wohnraumschaffung

In der Befragung konnten sich die Eigentümer dazu äußern, ob und wenn ja in welchem Ausmaß auf dem jeweiligen Flurstück generell die Möglichkeit besteht, neuen Wohnraum zu schaffen. Insgesamt wurde für 8 Flurstücke angegeben, dass dort Potentiale für die Schaffung neuen Wohnraums bestehen; durch Umnutzungen, Anpassungen der Grundrisse, Ausbauten, oder auch durch Abbrüche und Neubauten. Insgesamt könnten auf diese Weise ca. 8 neue Wohneinheiten entstehen.

29 Gebäude im Untersuchungsgebiet stehen zudem teilweise oder vollständig leer und könnten ebenfalls der Schaffung von neuem Wohnraum dienen. 19 Eigentümer leerstehender Gebäude nahmen an der Befragung teil, wobei 11 Eigentümer angaben, eine Modernisierung ihrer Immobilie zu planen. Durch die Aktivierung von Leerstand könnten weitere 17 neue Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet entstehen.

Durch die Aktivierung von Leerständen sowie Umnutzungen, Anpassungen der Grundrisse, Aus- und Neubauten könnten somit nach Ersteinschätzungen der Eigentümer im Untersuchungsgebiet insgesamt etwa 25 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

3.14 Potenziale im Bereich Energie- und Nahwärmeversorgung

In der Ortsmitte von Bad Peterstal gibt es bereits ein Nahwärmenetz. Seit 2013 werden das Rathaus, die Schule, die Turnhalle, das Feuerwehrhaus, beide Kindergartengebäude und der Badische Hof über eine Hackschnitzelanlage beheizt. Die Anlage wird mit Holz aus dem gemeindeeigenen Wald betrieben und ist damit CO₂-neutral.

3.15 Anregungen der Eigentümerinnen und Eigentümer

Am häufigsten hatten die befragten Eigentümer im Gebiet Anmerkungen zum Thema Energieversorgung und kommunale Wärmeplanung. Die Planung und Realisierung einer zentralen nachhaltigen Wärmeversorgung ist insgesamt ein wichtiges Anliegen. Sie soll möglichst viele der noch vorhandenen Ölheizungen ersetzen.

Weiterhin kamen in der Befragung die Themen Verkehr, Straßengestaltung und Infrastruktur häufig auf. Eine bessere Straßenbeleuchtung (z.B. in der Wilhelmstraße) und Geschwindigkeitsbegrenzungen im Ort durch Tempolimits oder bauliche Maßnahmen wurden angeregt. Auch der Ausbau der Fuß- und Radwege im Sanierungsgebiet sowie die Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten wurden gewünscht. Ganz konkret wurde auch die Sanierungsbedürftigkeit der Straßen des Engelbergs angesprochen.

Nicht zuletzt wurde die Lärmbelastung im Umfeld der Schule angesprochen. Da keine Regelungen für die Schulhofnutzungen außerhalb der Schulzeiten bestehen, kommt es in den Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen zu einer hohen Lärmbelastung für die Anwohner.

3.16 Anregungen aus den Schlüsselgesprächen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden Schlüsselgespräche vor Ort mit wichtigen betroffenen Akteuren geführt (Protokolle siehe Anlage 4). Die wichtigsten Ergebnisse sind im Folgenden zusammengefasst.

Kur und Tourismus GmbH Bad Peterstal-Griesbach

Das Gespräch wurde mit Herrn Singer, Geschäftsführer der Kur und Tourismus GmbH geführt. Herr Singer zeigte die großen Potentiale der Gemeinde in den Bereichen Wandern, Natur(erlebnisse) und Familienurlaub auf. Bereits seit 2008/2009 gestaltet die Gemeinde den Wandel vom klassischen Kururlaub hin zu diesen zukunftssträchtigen Bereichen. Bad Peterstal-Griesbach verzeichnet zwischen 160.000 und 180.000 jährliche Übernachtungen; auf den Premiumwanderwegen sind jährlich 60.000 bis 70.000 Wandernde unterwegs. Damit bietet sich auch ein großes Potential für den Einzelhandel, die Gastronomie und Unterkünfte im Ort. Bzgl. des Einzelhandels wird vermutet, dass dieses Potential bisher nicht ausgeschöpft wird und das Angebot zielgruppenorientierter ausgestaltet sein könnte. Beispielhaft wurden Outdoor-Ausstattungen und ein Angebot regionaler Erzeugnisse genannt. Neben den vorhandenen Ferienwohnungen könnten z.B. ein zweiter Wohnmobilstellplatz oder Tiny-Häuser die Unterkunftsmöglichkeiten ergänzen. Hinsichtlich der Gastronomie ist der Ortsteil Bad Griesbach derzeit noch besser aufgestellt; der demographische Wandel wird sich künftig noch weiter auf die gastronomischen Angebote im Ort auswirken.

Schlüsselbad-Klinik

Die Schlüsselbadklinik in der Renchtalstraße 2 dominiert durch die Kubatur und die äußere Gestaltung die Ortsmitte. Die Liegenschaft ist derzeit nicht genutzt und steht seit Ende 2022 leer. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Gespräch mit potentiellen Investoren und Betreibern geführt, um Entwicklungspotentiale für das Gebäude und ggf. auch für das umliegende Areal sowie einen Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung der Ortsmitte und weiteren Sanierungszielen festzustellen und aufzuzeigen. Die Möglichkeiten von direkten Zuwendungen im Rahmen der De-Minimis-Regelungen sowie die indirekten Zuwendungen über steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten wurden besprochen. Der Kaufvertrag der Immobilie stand bis zum Zeitpunkt der Erstellung des VU-Berichts jedoch noch aus.

Seniorenzentrum Das Bad Peterstal

Das Seniorenzentrum Das Bad Peterstal ist eine multifunktionale Einrichtung, welche Leistungen in den Bereichen Tages-, Kurzzeit- und Vollzeitpflege, ein Seniorenzentrum sowie ein Heilbad mit Physio und Badekuren anbietet. In Zusammenarbeit mit dem Gesundheitshotel Bad Peterstal werden Gesundheitsurlaube zur Rehabilitation angeboten. Freie Kapazitäten in der Wintersaison werden für Angebote im Bereich demenzieller Erkrankungen und für Fortbildungen im Bereich Pflege genutzt. Zudem gibt es ein öffentlich zugängliches Café,

welches eine wichtige Infrastruktur für den Ort darstellt. Das Gespräch wurde mit Herrn Nork, Leiter des Seniorenwohnheims, geführt.

Der Standort des Seniorenwohnheims liegt noch relativ zentrumsnah, könnte aber über die Verbesserung der Wegebeziehungen und Qualität der Gehwege noch besser an die Ortsmitte angebunden werden. Auch das innerörtliche ÖPNV-Angebot sollte unbedingt erhalten werden. Insgesamt stellt die abnehmende Infrastruktur im Ort ein Problem dar.

Weiterhin wurde die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum thematisiert; so sei es wichtig, dass z.B. Gehwege, Zugänge zu Geschäften und öffentliche Toiletten barrierefrei sind. Auch bei der Planung öffentlicher Parkplätze sollte der Raumbedarf eines Behinderten-Busses mitgedacht werden. Nicht zuletzt regte Herr Nork an, dass die Zuwegung zum Kurpark verbessert und besser sichtbar gemacht werden könnte.

Hinsichtlich einer baulichen Erweiterung des Wohnmobilstellplatzes hinter dem Gebäude gab Herr Nork an, dass eine Wirtschaftlichkeit derzeit nicht gegeben sei, da der vorhandene Platz außer im Winter und in den Sommermonaten Juli/August gut ausgelastet ist.

Feuerwehr

Das Gespräch wurde mit Herrn Huber, Gesamtkommandant und Herr Christoph Spinner, Abteilungskommandant Bad Peterstal und stellvertretender Gesamtkommandant geführt. Herr Huber und Herr Spinner berichteten, dass hinsichtlich der Gebäude des Standorts Bad Peterstal eine „gewachsene, eingeeengte“ Situation besteht. Die infrastrukturelle Anbindung ist teilweise erheblich eingeschränkt durch den Betrieb des Kindergartens und der Schule im unmittelbaren Umfeld. Belegte Parkplätze und ein erhöhtes Besucheraufkommen während der Hol- und Bring-Zeiten könnten Einsatz- und Übungsabläufe stören. Auch die Einbahnstraßenregelung verhindert ein optimales Ausrücken der Fahrzeuge.

Weiterhin erschwert die funktionale Aufteilung der Feuerwehr auf mehrere Gebäude flüssige Arbeitsabläufe („Alarmschleuse“). Auch die gesetzliche Vorgabe der „schwarz-weiß-Trennung“ (Schutz vor Kontaminierung durch räumliche Trennung von „sauberer“ und „verschmutzter“ Kleidung und Ausrüstung) kann derzeit nicht eingehalten werden. Die Fenster, das Dach und die Fassade des Gebäudes sind, ebenso wie der Feuerwehrturm sanierungsbedürftig. Die Umkleieräume der Jugendfeuerwehr verfügen über keine Heizung und es stehen keine eigenen Duschen zur Verfügung.

Die Kommandanten erklärten, dass in der Vergangenheit bereits ein neues Feuerwehrgebäude am Bahnhof angedacht wurde. Die Pläne für diesen Standort hatten sich aber zerschlagen, da das Einhalten der vorgegebenen Anrückzeiten in beide Ortsteile nicht möglich gewesen wäre. Ein neuer Standort bei einer Zusammenlegung müsste somit zentral gelegen sein und wäre außerdem mit einem erheblichen Platzbedarf verbunden, da sieben Einsatzfahrzeuge untergebracht werden müssten. Die Kosten eines neuen Feuerwehrgebäudes werden auf ca. 5-6 Mio. Euro geschätzt.

Hinsichtlich einer Weiterentwicklung des bestehenden Standorts Bad Peterstal bezeichneten die Kommandanten einen Anbau an das bestehende Gebäude auf der derzeitigen Parkplatzfläche als wünschenswert. Dort könnten die Umkleieräume untergebracht werden und insgesamt wären fließendere Arbeitsabläufe möglich. Wichtig wäre außerdem die Bereitstellung von 5-10 Parkplätzen am Gebäude, welche den Einsatzkräften im Einsatzfall zur Verfügung stehen. Diese sind auch in Form einer Grünfläche denkbar, welche nur bei Einsätzen und für Übungen als Parkfläche genutzt wird.

4 Sanierungsziele

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden folgende Sanierungsziele definiert:

- Schaffung einer Ortsmitte mit dem Schwerpunkt Ausbau kommunaler Infrastruktur im Bereich Kinderbetreuung
- Aktivierung von Leerstand und untergenutzten Flächen zur Wohnraumschaffung und für Nutzungen im Zusammenhang mit Arbeiten/Gewerbe/Tourismus
- energetische Erneuerung vorhandener Bausubstanz, Anpassung an den demographischen Wandel, Klimaneutralität
- Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung der Zugänglichkeit zur Rench und dem Freiersbach
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Ortskern

Diese Ziele sind während der Durchführung der Sanierung kontinuierlich fortzuschreiben und zu konkretisieren.

5 Geplante Maßnahmen

5.1 Maßnahmenbeschreibung öffentlicher Maßnahmen

In einem Sanierungsgebiet werden wesentliche Verbesserungen erzielt, wenn bauliche und sonstige Anlagen errichtet, modernisiert, instandgesetzt oder erhalten werden. Zur Behebung ist nicht erforderlich, dass alle städtebaulichen Missstände beseitigt werden. Es reicht aus, wenn die vorhandenen Missstände wesentlich gemindert oder durch Maßnahmen der Gemeinde private Investitionen so angeregt werden, dass ein Erneuerungsprozess angestoßen wird und sich aus eigener Kraft weiter vollziehen kann.

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände kommen insbesondere folgende öffentliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Bad Peterstal“ in Betracht:

- Neukonzeption, Modernisierung und/oder Teilneubau des kommunalen Kindergartens
- Neukonzeption, Modernisierung und Teilabbruch des Badischen Hofes (möglicherweise im Rahmen der Kindergartenerweiterung/-modernisierung)
- Nachnutzung der ehemaligen Schlüsselbadklinik im medizinischen Bereich
- Neuordnung und Aktivierung der Fläche des ehemaligen Kurheimes Stahlbad
- Energetische Erneuerung und barrierefreie Erschließung des Rathauses
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der fußläufigen Erschließung in der Ortsmitte: Überplanung der bisher überwiegend asphaltierten Flächen zwischen Badischer Hof – Feuerwehr – Kindergarten und Pfarrhaus; Schaffung von „Shared-spaces“; Reduzierung der Hitzeentwicklung durch entsprechende Oberflächen und ausreichende Begrünung; Einbindung des Elements Wasser in die Oberflächengestaltung; ergänzende Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität
- Überplanung der nicht geordneten, überwiegend befestigten Flächen des Bahnhofsparkplatzes, Schaffung von Grünbereichen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität, Schaffung einer Mobilitätsstation
- Überprüfung weiterer Begrünung in den Randbereichen der Ortsdurchfahrt (B 28)
- (Weitere) Renaturierung der Rench und Erlebbarmachen des Elements Wasser, Verknüpfung mit vorhandenen touristischen Aspekten/Angeboten entlang der Rench

- Neukonzeption Gebäude Lutherweg 1
- Modernisierung des Feuerwehrhauses

Die geplanten Maßnahmenbereiche sind auf dem nachfolgenden Lageplan dargestellt:

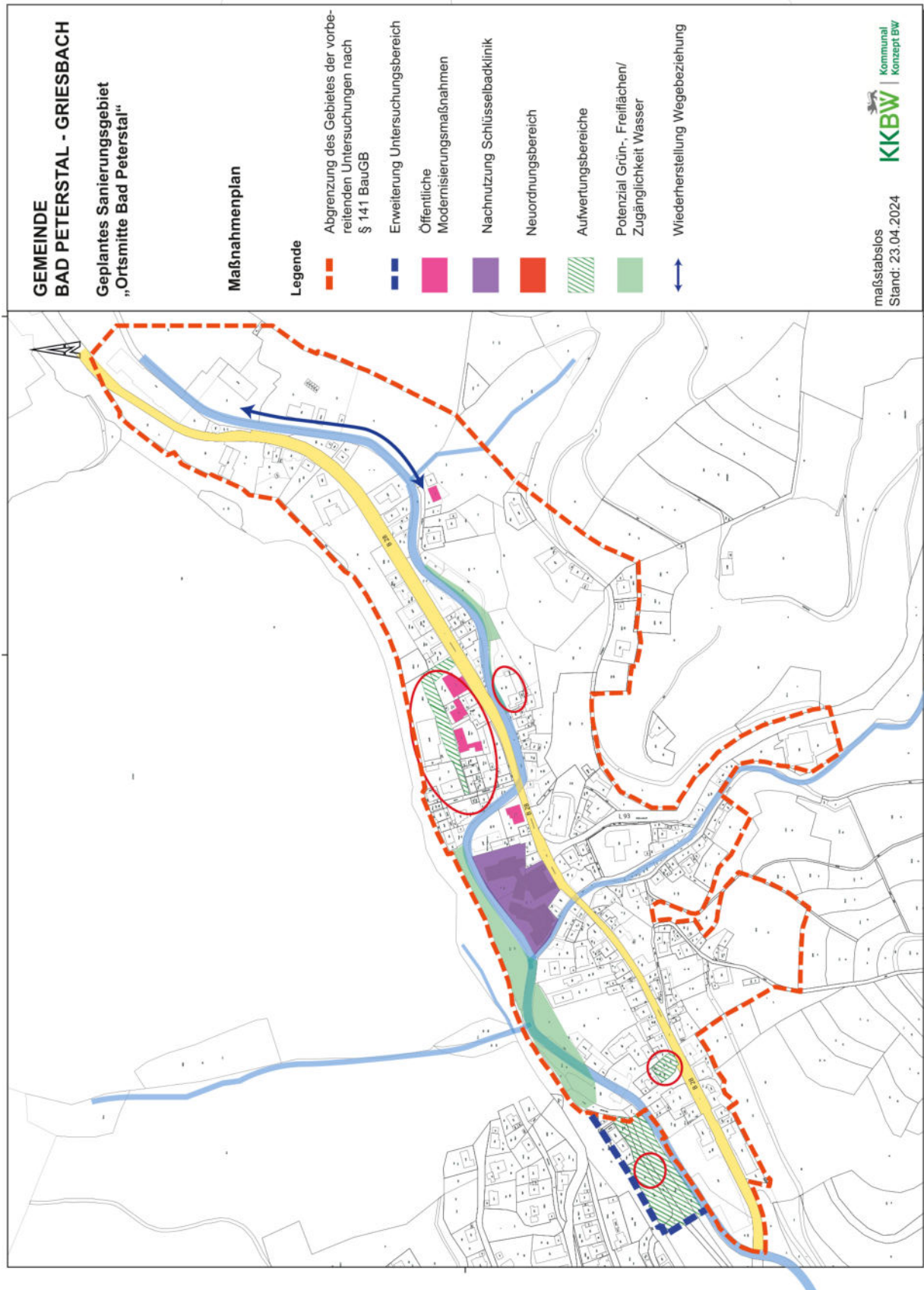


Abb. 38 Lageplan Maßnahmenbereiche

5.2 Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen

Die öffentlichen Maßnahmen sollen durch privates Engagement und Sanierungsvorhaben ergänzt werden, so dass eine umfassende Aufwertung des Gebiets erreicht werden kann. Private Vorhaben sind damit essentiell für die Erreichung der Sanierungsziele. Leerstände sollen beseitigt und Wohnraum sowie Flächen für Arbeiten und Gewerbe geschaffen werden. Eine große Stärke von Bad Peterstal liegt im naturnahen Tourismus, so dass weitere Initiativen in diesem Bereich erwartet werden.

Modernisierungsabsichten von Eigentümerinnen und Eigentümern, die im Laufe des Sanierungszeitraumes verwirklicht werden, verdienen daher im Rahmen der Sanierung grundsätzlich eine finanzielle Unterstützung und werden zusätzlich zu steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten gewährt. Privates Engagement soll ausdrücklich zum Erhalt des ortstypischen Charakters und zur Belebung und Aktivierung der Ortsmitte beitragen.

Für private Maßnahmen gelten folgende Rahmenbedingungen für eine Förderung: Grundsätzlich können nach den derzeit geltenden Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) private Maßnahmen mit bis zu 35 % der förderfähigen Kosten gefördert werden. Bei denkmalgeschützten oder als erhaltenswert eingestuftten Gebäuden kann der Fördersatz auf bis zu 50 % angehoben werden.

Nach der Auswertung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen ergibt sich ein Investitionsbedarf bei insgesamt 95 möglichen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von ca. 12 Mio. €. Von diesen 95 Maßnahmen sind insgesamt 66 Maßnahmen mit einer Investition von mehr als 100.000 € als umfassend einzustufen. Von diesen 66 Maßnahmen sind wiederum 4 Gebäude als erhaltenswert bzw. als Kulturdenkmal ausgewiesen.

Mit Hinblick auf den großen nachgewiesenen Bedarf und das große Interesse an der Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen werden folgende Fördermodalitäten vorgeschlagen:

Private Modernisierungsmaßnahmen werden grundsätzlich mit 25% der förderfähigen Kosten bezuschusst. Dabei muss die Mindestinvestitionssumme 15.000,- € betragen, der Zuschuss wird auf maximal 25.000,- € pro Maßnahme und Flurstück begrenzt.

Nach Auswertung der Vorbereitenden Untersuchung wurden zwei mögliche Maßnahmen angemeldet, bei welchen der Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils denkbar ist. Die Förderung privater Ordnungsmaßnahmen erfolgt nur in städtebaulich begründeten Fällen durch Übernahme der Abbruchkosten des Gebäudes zu 100%. Der Abbruch denkmalgeschützter Bausubstanz wird nicht gefördert. Eine Zuschussobergrenze wird wie bei privaten Modernisierungsmaßnahmen auf 25.000,- € pro Maßnahme und Flurstück festgelegt, das Mindestinvestitionsvolumen auf 15.000,- €. Eine Restwertentschädigung erfolgt nicht.

Für den Fall, dass sowohl eine Ordnungsmaßnahme als auch eine Modernisierungsmaßnahme vorgesehen ist, gilt, dass die jeweils festgelegte Zuschussobergrenze insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden darf.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Investitionsbedarfe sowie einer angenommenen Realisierungsquote von 50% wird von einem Anteil am Förderrahmen von voraussichtlich 970.000,- € für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen ausgegangen. Dabei entfallen rd. 145.000,- € auf Modernisierungsmaßnahmen mit Investitionskosten von unter

100.000,- € (Bezuschussung mit einem Fördersatz von 25%) und rd. 825.000,- € auf Maßnahmen mit Investitionskosten von 100.000,- € oder mehr (Deckelung des Zuschusses auf 25.000,- €).

Für die Modernisierung der Schlüsselbadklinik wird zum Zeitpunkt der Beschlussfassung pauschal ein benötigter Zuschuss von zusätzlichen 200.000,- € (beihilferechtliche Deckelung) angenommen.

Der Förderrahmen wird somit insgesamt auf etwa 1,17 Mio. € geschätzt. Der Eigenanteil der Gemeinde beträgt 40% und damit rd. 470.000,- € und wird sukzessive während der Laufzeit des Sanierungsverfahrens (durchschnittliche Dauer 8-10 Jahre) anfallen.

Es wird empfohlen die Fördersätze nach 3-4 Jahren zu evaluieren und ggf. nachzusteuern.

6 Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

In die Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB wurden die Kosten nach dem Stand der Planung und unter Berücksichtigung der Maßnahmen und Erfordernisse der öffentlichen Aufgabenträger zusammengestellt. Das Gesamtvolumen der Planungskosten und Investitionen beträgt im Sanierungsgebiet rund 9,5 Mio. € (Stand: 05/2024) für öffentliche Maßnahmen. Dazu kommen die Kosten zur Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen (vgl. 5.2).

Von den insgesamt förderfähigen Kosten in Höhe von 9,275 Mio. € (Stand: 05/2024) sind bislang nur 1,33 Mio. € vom derzeit bewilligten Förderrahmen abgedeckt. Wenn der nach der Kosten- und Finanzierungsübersicht ermittelte Förderrahmen höher ist als der tatsächlich bewilligte Förderrahmen, wird vom Fördermittelgeber eine Eigenfinanzierungserklärung der Kommune gefordert. Das notwendige Fördervolumen soll durch weitere sukzessive Aufstockungsanträge erreicht werden. Nach der Finanzplanung und dem prognostizierten Mittelabfluss wird der erste Aufstockungsantrag voraussichtlich bereits für das Programmjahr 2025 erforderlich werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist in Abbildung 39 dargestellt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen)

Stand: 06/2024

Geplante Einzelmaßnahmen	Investitionsaufwand		Aufteilung		2024	2025	2026	2027	2028 ff.
	Inv.kosten insgesamt	Davon förderfähige Kosten	Anteil Bund-Land 60%	Anteil Gemeinde 40% zzgl. nicht-förderfähige Kosten					
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Vorbereitende Untersuchungen									
Vorbereitende Untersuchungen	23	23	14	9	23				
Weitere Vorbereitung der Erneuerung									
Städtebaulicher Ideenwettbewerb Ortsmitte	70	70	42	28		70			
Öffentlichkeitsbeteiligung	22	22	13	9		5	5	5	7
Grunderwerb									
ufernahe Teilfläche Flst.Nr. 56/1	10	10	6	4		10			
Kindergarten St. Bernhard, Wilhelmstraße 10 - optionaler Erwerb	220	220	132	88		220			
Freifläche Kita, FlstNr. 280/31 – optionaler Erwerb	20	20	12	8		20			
sog. Stahlbad, Flst. Nr. 109 - keine Förderanmeldung	0	0	0	0					
Pfarrhaus – keine Förderanmeldung	0	0	0	0					
Sonstige Ordnungsmaßnahmen									
aus Bad. Hof: Verlegung Proberaum Musikkapelle	375	375	225	150		375			
aus Wetzelshaus: Verlegung Gruppenraum d. Landjugend	125	125	75	50		125			
Neugestaltung Ortsmitte zw. Feuerwehr, Kiga und Badischer Hof	500	500	300	200					500
Verbesserung Aufenthaltsqualität entlang B 28 / Zugänglichkeit Wasser schaffen / Renaturierung Rench insbes. bei Flst. 56/1	300	300	180	120					300

Bereich Bahnhof - Aufwertung inkl. Begrünung	500	500	300	200					500	
Baumaßnahmen										
Rathaus energet. Erneuerung und Schaffung Barrierefreiheit	700	420	252	448			200	220		
Badischer Hof Modernisierung, Einbau eines Kindergartens	6000	5.100	3.060	2.940	30	210	2.430	2.430		
Modernisierung Wetzelshaus, Schwarzwaldstraße 17	500	300	180	320					300	
Private Maßnahmen - Annahme 44 private umfassende Maßnahmen	970	970	582	388	15	100	100	100	655	
Modernisierung Schlüsselbadklinik	200	200	120	80			200			
Vergütung										
Sanierungsträger	120	120	72	48	5	10	15	15	75	
Summe Ausgaben	10.655	9.275	5.565	5.090	73	1.145	2.950	2.770	2.337	
bisher festgelegter Förderrahmen		1.333								
<u>Ermittlung des weiteren Finanzhilfebedarfs:</u>										
bei einem Fördersatz von										
60%										
ergibt sich ein Finanzhilfebedarf von		5.565			44	687	1.770	1.662	1.402	
bisher bewilligte Finanzhilfen (wird berechnet)		800								
weiterer Finanzhilfebedarf bis zum Abschluss der Sanierung		4.765					-69	1.770	1.662	1.402

Abb. 39 Kosten- und Finanzierungsübersicht

7 Sozialplan

Gemäß § 180 BauGB wird die Erstellung eines Sozialplanes dann gefordert, wenn bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Dies betrifft i.d.R. diejenigen Fälle, bei denen mit den beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen eine vollständige Umstrukturierung des Gebietes, beispielsweise durch umfassende Nutzungsänderungen oder auch Ordnungsmaßnahmen, verbunden ist. Mögliche Auswirkungen können durch die Zerstörung bestehender nachbarschaftlicher Kontakte oder durch Wohnungs- oder Arbeitsplatzwechsel für die Bewohnerinnen und Eigentümer sehr viel einschneidender sein.

Im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ sind umfassende Ordnungsmaßnahmen im Bereich des Stahlbades (Schwarzwaldstraße 20) und des Badischen Hofes (Schwarzwaldstraße 21) sowie eventuell im Lutherweg 1 vorgesehen. Die Schwarzwaldstraße 20 ist derzeit noch von einer Familie bewohnt, die das Gebäude mit Grundstück eventuell veräußern möchte. Der Kontakt zwischen Familie und Gemeinde besteht. Im Badischen Hof ist aktuell eine Flüchtlingsfamilie untergebracht. Der Lutherweg 1 fungiert als Obdachlosenunterkunft. Sofern sich die Realisierungen der Vorhaben konkretisieren, wird der jeweilige Bedarf eines Sozialplanes geprüft.

8 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum vom 08.11.2023 bis 15.01.2024 fand die Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB statt. Insgesamt wurden 24 Aufgabenträger angeschrieben, von 20 gingen Rückmeldungen ein. Die Behördenbeteiligung erfuhr somit einen Rücklauf von 83 %. Zentrales Ergebnis der Anhörung ist, dass die Träger öffentlicher Belange dem Sanierungsvorhaben nicht entgegenstehen bzw. dieses ausdrücklich unterstützen. Wesentliche Planungsaussagen wurden in Kapitel 3 (Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen z. B. zum Denkmalschutz) bereits in Auszügen dargelegt und in der Analyse aufgenommen. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit der erfolgten Abwägung sind in untenstehender Tabelle zusammenfassend dargestellt. Die einzelnen Stellungnahmen sind in der Anlage 9 beigefügt.

Behörde	Abteilung	Ort	Eingang	Stellungnahme	Abwägung
Regierungspräsidium Freiburg	Abteilung 2, Referat 21 – Raumordnung	Freiburg im Breisgau		Keine Stellungnahme	
Regierungspräsidium Freiburg	Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Freiburg im Breisgau	27.11.2023	<p>Geotechnik: Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Beim Auensand ist mit einem kleinräumig unterschiedlichen Setzungsverhalten zu rechnen.</p> <p>Es besteht unter Umständen eine Gefährdung von den Steilhängen/ Feldwänden innerhalb/oberhalb des Gebiets ausgehende Sturzprozesse. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Gebiet ein ausreichender Schutz gegen Steinschlag, Blockschlag oder Felssturz vorhanden ist. Es wird davon ausgegangen, dass eine ingenieurgeologische Übersichts-begutachtung durchgeführt wurde/wird</p> <p>Boden: Keine Hinweise</p> <p>Mineralische Rohstoffe: Keine Hinweise</p> <p>Grundwasser: Innerhalb des Plangebiets liegen mehrere sensible Grundwassernutzungen, die zur Mineralwasser-gewinnung genutzt werden. Hinweis auf Schutzanforderungen für Mineral- und Heilquellen.</p> <p>Bergbau: Keine Hinweise</p> <p>Geotopschutz: Keine Hinweise</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen – objektbezogene Baugrundgutachten werden beauftragt</p> <p>Zurückstellen bis zur baulichen Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen</p> <p>Die Hinweise zum Grundwasser werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>

Regierungspräsidium Freiburg	Abteilung 8 – Forstbehörde	Freiburg im Breisgau	08.12.2023	<p>Waldbetroffenheit: Waldflächen sind nicht direkt betroffen. Besondere Beachtung gilt für die an den Wald angrenzenden Flächen, die der Sukzession unterliegen. Diese sind in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde beim LRA ggf. näher zu überprüfen. Außerdem gilt besondere Beachtung bei den kartierten und mit Sonderfunktionen ausgewiesenen Waldbereichen.</p> <p>Waldbestand: Bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude müssen mind. 30 m Abstand vom Wald halten. Es wird empfohlen, den Mindestabstand bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und den Waldabstand nachträglich in einen späteren Sanierungs-/B-Plan einzureichen. Nachträgliche Umwandlungsgenehmigungen zur Herstellung des Waldabstandes können von der höheren Forstbehörde nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Neubauten in bislang nicht bebauten Bereichen nicht vorgesehen</p> <p>Die ausgewiesenen Waldflächen werden im Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen aufgeführt und es wird auf den gesetzlich vorgeschriebenen Abstand hingewiesen</p>
Regierungspräsidium Freiburg	Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Offenburg	Offenburg	20.11.2023	<p>(Träger der Unterhaltungslast an der Rench) Aktuell sind mehrere Umgestaltungen von Gewässerrandstreifen an der Rench geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flst. 6/1 Höhe Schwarzwaldstraße: Bachmauer wird abgesenkt und Ufer abgeflacht - Flst. 109/5 Höhe Stahlbad: langfristige Uferabflachung und standortgerechter Uferbewuchs. Es wäre wünschenswert, den Weg direkt hinter der Bachmauer ca. 3 m landwärts zu verlegen. - Flst. 109/3 und Lutherweg: Uferabflachung denkbar und ökologische und städtebauliche Aufwertung des Renchufers möglich - Flst. 280/4: Verbesserungen des Uferbewuchs notwendig, diese können in Einklang mit der Verbesserung der Gewässerzugänglichkeit gebracht werden <p>Es wäre anzustreben, dass auf Freiflächen entlang der Rench vorhandene Ufermauern rückgebaut, abgeflacht werden und Uferbepflanzung etabliert wird.</p>	<p>Die vom RP aufgeführten Maßnahmen dienen der Erreichung des Sanierungsziels „Verbesserung der Zugänglichkeit zur Rench und zum Freiertsbach“ und werden seitens der Gemeinde unterstützt</p>

Regierungspräsidium Stuttgart	Landesamt für Denkmalpflege	Esslingen a. Neckar	12.12.2023	<p>Im Gebiet befinden sich folgende <u>Kulturdenkmale</u>:</p> <p>Insel 2 Renchtalstraße 2 Schwarzwaldstraße 13 Schwarzwaldstraße 21 Schwarzwaldstraße 40 Schwimmbadstraße 1 Wilhelmstraße 9</p> <p>und folgende <u>erhaltenswerte Gebäude</u>:</p> <p>Lutherweg 1 Lutherweg 3 Renchtalstraße 6 Schwarzwaldstraße 7 Schwarzwaldstraße 34 Schwarzwaldstraße 37, Wilhelmstraße 1</p> <p>Ergebnisse bzw. Maßnahmenkonzept nach VU zuschicken</p>	<p>Die genannten Gebäude finden bei künftigen Sanierungsüberlegungen besondere Beachtung. Die erforderlichen Abstimmungen mit der Denkmalbehörde werden durchgeführt.</p> <p>Die Planungsempfehlung für die erhaltenswerten Gebäude wird zur Kenntnis genommen und findet Eingang in die Sanierungskonzeption. In Abhängigkeit der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer wird dies berücksichtigt.</p> <p>Die Ergebnisse der VU werden zur Verfügung gestellt.</p>
Regionalverband Südlicher Oberrhein		Freiburg im Breisgau	14.11.2023	<p>Die Maßnahme Neugestaltung des öffentlichen Raumes in Ortsmitte und am Bahnhof sowie die Sanierung von Kindergarten, Rathaus und Badischer Hof wird begrüßt. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme sollte auch die Sicherung und Stärkung der Lebensmittelnaheversorgung im Ortskern diskutiert werden. Aus regionalplanerischer Sicht keine weiteren Hinweise.</p>	<p>Das Sanierungsgebiet umfasst den Nahversorger „Nah und Gut“ (Renchtalstraße 32) – Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Ortskern wird als Sanierungsziel aufgenommen</p>
Landratsamt Ortenaukreis	Baurechtsamt	Offenburg	12.12.2023	<p>Gebündelte Stellungnahme der jeweiligen Fachämter (siehe nachfolgende Einzelstellungnahmen)</p>	

Landratsamt Ortenaukreis	Amt für Umweltschutz	Offenburg	12.12.2023	<p>Generell sind die artenschutzrechtlichen Belange nach §44 BNatSchG zu beachten. Durch die Sanierung könnten Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel betroffen sein. Sofern Eingriffe in die Rench oder andere Gewässer geplant sind, ist die untere Wasserrechtsbehörde zu beteiligen. Des Weiteren werden ggfs. Untersuchungen zu Amphibien, Libellen, Fischen sowie Muscheln erforderlich. Zur Klärung ob Verbotstatbestände ausgelöst werden können, sollten im einzelnen Baugenehmigungs- bzw. Abbruchverfahren artenschutzrechtliche Abschätzungen durchgeführt werden. Sofern artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden, bestehen insgesamt keine Bedenken.</p> <p>Schutzgebiete, Biotope: Keine Hinweise</p> <p>Dach- und Fassadenbegrünung: Es wird empfohlen, die Fassaden- und Dächer zu begrünen und Gartenflächen insektenfreundlich zu gestalten.</p> <p>Hinweise Vogelschlag aufgrund von durchsichtigen und spiegelnden Glasfronten</p> <p>Hinweis Beleuchtung: Künstliche Beleuchtungen im Außenbereich sind zu vermeiden</p>	<p>Wird bei jeweiligen Bauvorhaben berücksichtigt.</p> <p>Wird im Zuge der weiteren Planung geprüft, private Eigentümer werden darauf hingewiesen</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p> <p>Zur Kenntnis genommen</p>
-----------------------------	-------------------------	-----------	------------	---	---

Landratsamt Ortenaukreis	Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	Offenburg	12.12.2023	<p>Gewässerrandstreifen: Im Gebiet liegen einige Gewässer, deren Gewässerrandstreifen durch die geplanten Einzelmaßnahmen berührt werden können. Hinweis auf Einhaltung der vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen.</p> <p>Abflussverschärfung durch Versiegelung: Es ist nicht auszuschließen, dass innerhalb des Gebiets neue Flächen bebaut werden sollen. Falls im Gebiet neue Flächen versiegelt werden sollten, ist es hinsichtlich einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung nachzuweisen, dass zusätzlich eingeleitetes Regenwasser im Gewässer zu keinen schädlichen Veränderungen der Gewässermorphologie durch lokale hydraulische Überlastung führt.</p> <p>Hochwassersituation: Laut Hochwasserkarte werden Flächen im Gebiet bei 100-jährlichen Hochereignissen und HQ-Extrem teilweise überflutet</p> <p>Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung: Es wird begrüßt, dass das Thema Wasser bei der Neugestaltung der Ortsmitte berücksichtigt wird.</p> <p>Altlasten: Im Geltungsbereich des Untersuchungsgebiets sind dem LRA mehrere im Zusammenhang mit der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung stehende Flächen betroffen.</p> <p>Hinsichtlich Wasserversorgung und Bodenschutz bestehen keine Anmerkungen</p>	<p>Wird bei der weiteren Planung berücksichtigt</p> <p>Wird bei der weiteren Planung berücksichtigt</p> <p>Die genannten Flächen werden zur Kenntnis genommen, Berücksichtigung bei evtl. weiterer Planung</p>
-----------------------------	--	-----------	------------	--	--

Landratsamt Ortenaukreis	Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht	Offenburg	12.12.2023	Wir empfehlen die Erhebung der Lärmbelastung der vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Gebiet durch ein Lärmgutachten, insbesondere in Bezug auf Verkehrslärm (Bahnlinie, Schwarzwaldstraße). Die Feuerwehrrstation ist nach TA Lärm zu beurteilen	Berücksichtigung bei konkreten Bauvorhaben
Landratsamt Ortenaukreis	Gesundheitsamt	Offenburg	12.12.2023	Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sollten gesundheitsverträgliche Lärmpegel in Wohngebieten bzw. in Außen- und Innenwohnbereichen eingehalten werden. Hierzu sind aktive Schallschutzmaßnahmen vorrangig. Es wird angeregt, dass ein Lärmgutachten für den betroffenen Bereich erstellt wird.	Berücksichtigung bei konkreten Bauvorhaben
Landratsamt Ortenaukreis	Straßenbauamt	Offenburg		Keine Stellungnahme eingegangen	
Landratsamt Ortenaukreis	Amt für Vermessung und Flurneuordnung	Offenburg	12.12.2023	Keine Bedenken oder Anregungen	
Landratsamt Ortenaukreis	Amt für Landwirtschaft	Offenburg	12.12.2023	Aufgrund der Tatsache, dass die Ortsdurchfahrung teilweise den örtlichen und überörtlichen landwirtschaftlichen Verkehr aufnehmen müssen, bitten wir Sie im Bereich der Straßen- und Wegeplanung auf ausreichend breite Fahrspuren (auch in Kreuzungsbereichen und Kreisverkehren) zu achten. Fahrbahnverengungen sowie diverse Schilder oder Poller, welche sich zu nahe an der Fahrbahn befinden sind für eine gute Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Maschinen hinderlich. Es wird daher gebeten, von solchen Strukturen abzusehen. Nutzung der Nachverdichtungspotentiale sehr zu begrüßen, da Außenbereich geschont wird	Wird zur Kenntnis genommen – umfassende Straßen-/Wegeplanung bislang nicht vorgesehen
Landratsamt Ortenaukreis	Amt für Waldwirtschaft	Offenburg	08.11.2023/ 12.12.2023	Das Amt begrüßt die Maßnahme. Wald ist gering betroffen. Sollten Bauanträge gestellt werden, wäre die Waldabstandsregelung erneut zu prüfen. In Gebieten mit gültigen B-Plänen wäre zu prüfen, ob sich der Waldabstand durch Sukzession oder Aufforstung seit der Erstellung der B-Pläne verändert hat.	Wird zur Kenntnis genommen und bei etwaigen Vorhaben berücksichtigt
Naturschutzbeauftragter Herr Pohle		Haslach	26.12.2023	Naturschutzrelevante Schutzgebiete oder Biotope sind nicht vorhanden. Bei den geplanten Gebäude-Abbrüchen könnten Artenschutzbelange (Fledermausquartiere) betroffen sein. Dies sollte frühzeitig geprüft werden, da bei einem positiven Befund ein Abbruch nur im Winter zulässig ist.	Wird zur Kenntnis genommen und bei etwaigen Vorhaben berücksichtigt
Deutsche Telekom Technik GmbH		Offenburg	08.01.2024	Im Gebiet sind zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten.	
Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG		Lahr	18.12.2023	Keine Einwände	

Vodafone GmbH		Düsseldorf	16.11.2023	Keine Einwendungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.	Wird zur Kenntnis genommen
IHK Südlicher Oberrhein		Freiburg im Breisgau	27.11.2023	<p>Empfehlung: Konzentration des Abgrenzungsbereiches auf mögliches Zentrum der Gesamtgemeinde, begrenzte Mittel möglichst effizient einsetzen</p> <p>Zunächst stellt sich die Frage, in welche Richtung sich die Gemeinde entwickeln will. Es wird empfohlen, das im GEK ausgewiesene Handlungsfeld 2 (Arbeiten, Tourismus, Grundversorgung) ohne Einschränkungen in die Sanierungsziele aufzunehmen.</p> <p>Es wird angeregt, den Bereich des wichtigen nah und gut-Markts mit einzubeziehen. Alle Sanierungsmaßnahmen die zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität führen, wären zu begrüßen.</p> <p>Hinsichtlich der angestrebten Wohnraumschaffung bei Leerständen/untergenutzten Flächen wird dringend angeregt, eine Unterbrechung der "Geschäftslagen im weiteren Sinne" entlang der Renchtal- und Schwarzwaldstraße durch neue Wohnnutzungen im EG unbedingt zu vermeiden.</p> <p>Es sollte alles darangesetzt werden, Leerstände in dem fußläufig bequemen Radius durch eine Wiederbelebung mit attraktiven, auch öffentlichen Angeboten (Bsp. Touristeninfo) zu bestücken.</p> <p>Im zentralen Bereich gibt es aus externer Sicht ganz besondere städtebauliche Kleinode (Badischer Hof, Schlüsselklinik, Stahlbad). Auf letzterem Areal könnte man eine Seniorenwohnanlage mit öffentlichen Begegnungsraum schaffen.</p> <p>Es wird darum gebeten, die im Untersuchungsgebiet gelegenen Betriebe zeitnah zu beteiligen.</p>	<p>Untersuchungsbereich wird verkleinert, Sanierungsgebiet umfasst das eigentliche Zentrum</p> <p>Wird als Sanierungsziel formuliert</p> <p>Markt wird in Abgrenzung einbezogen – Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität geplant</p> <p>In Anbetracht der bereits vorh. Leerstände und weiteren Struktur-veränderungen wird eine Unterbrechung der Geschäftslagen bei der Abwägung Vermeidung von Leerständen in Kauf genommen</p> <p>Förderanreize für private Vorhaben werden geschaffen</p> <p>Aktivierung der Areale angestrebt – Seniorenwohnanlage in der Nähe bereits vorhanden</p> <p>Gewerbetreibende wurden über Fragebogen und Informationsveranstaltung beteiligt</p>

				Außerdem wird darum geben, die IHK über die Ergebnisse der VU zu informieren.	VU-Bericht wird zugesandt
Polizeipräsidium Offenburg		Offenburg		Keine Stellungnahme eingegangen	
Gemeindeverwal- tungsverband Oberes Renchtal		Oppenau	16.11.2023	Keine Maßnahmen geplant	
Firma Peterstaler Mineralquellen GmbH		Bad Peterstal- Griesbach	telefonisch	Keine Einwendungen	
Firma Schwarzwald Sprudel GmbH		Bad Peterstal- Griesbach		Keine Stellungnahme eingegangen	

Abb. 40 Übersicht Beteiligung Träger öffentlicher Belange

9 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

9.1 Gebietsbegrenzung

Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen wurde weiter gefasst als der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Für die Vorbereitenden Untersuchungen war ein erweiterter Untersuchungsraum zunächst wichtig, um die Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme für einen größeren Bereich zu erhalten, mehr Eigentümerinnen und Eigentümer mit einzubinden und um schließlich die Abgrenzung des Sanierungsgebiets in den Randbereichen fundiert begründen zu können. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes muss im Vergleich zum Untersuchungsgebiet fokussierter ausfallen, um die Zügigkeit und Finanzierbarkeit der städtebaulichen Erneuerung gewährleisten zu können.

Die Abgrenzung orientiert sich dabei zum einen an der Zweckmäßigkeit: Die für das Sanierungsgebiet formulierten Ziele und Zwecke und die sich daraus ergebenden Maßnahmen müssen innerhalb des Sanierungsgebiets erreichbar bzw. durchführbar sein. Des Weiteren wurden städtebauliche Missstände berücksichtigt: Gebäude in den Randbereichen, bei welchen ein mittlerer, großer oder sehr großer Sanierungsbedarf (vgl. 3.10.1) festgestellt wurde, wurden in das Sanierungsgebiet aufgenommen; Gebäude mit keinem oder nur geringem Sanierungsbedarf wurden aus dem Gebiet ausgeschlossen. Neben dem Gebäudezustand waren auch eine fehlende Mitwirkungsbereitschaft oder Gebäudenutzungen, bei welchen die Städtebauförderung für Modernisierungen nicht einschlägig ist (z.B. evangelische Kirche), Gründe für einen Ausschluss aus dem Sanierungsgebiet. Auch unbebaute Grundstücke wurden nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Die Größe des Sanierungsgebiets beträgt damit rd. 12,4 ha. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist in Abbildung 41 dargestellt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist nicht als endgültig zu betrachten; vielmehr ist zu empfehlen, sie im weiteren Verlauf zu überprüfen und bei Bedarf Anpassungen vorzunehmen.

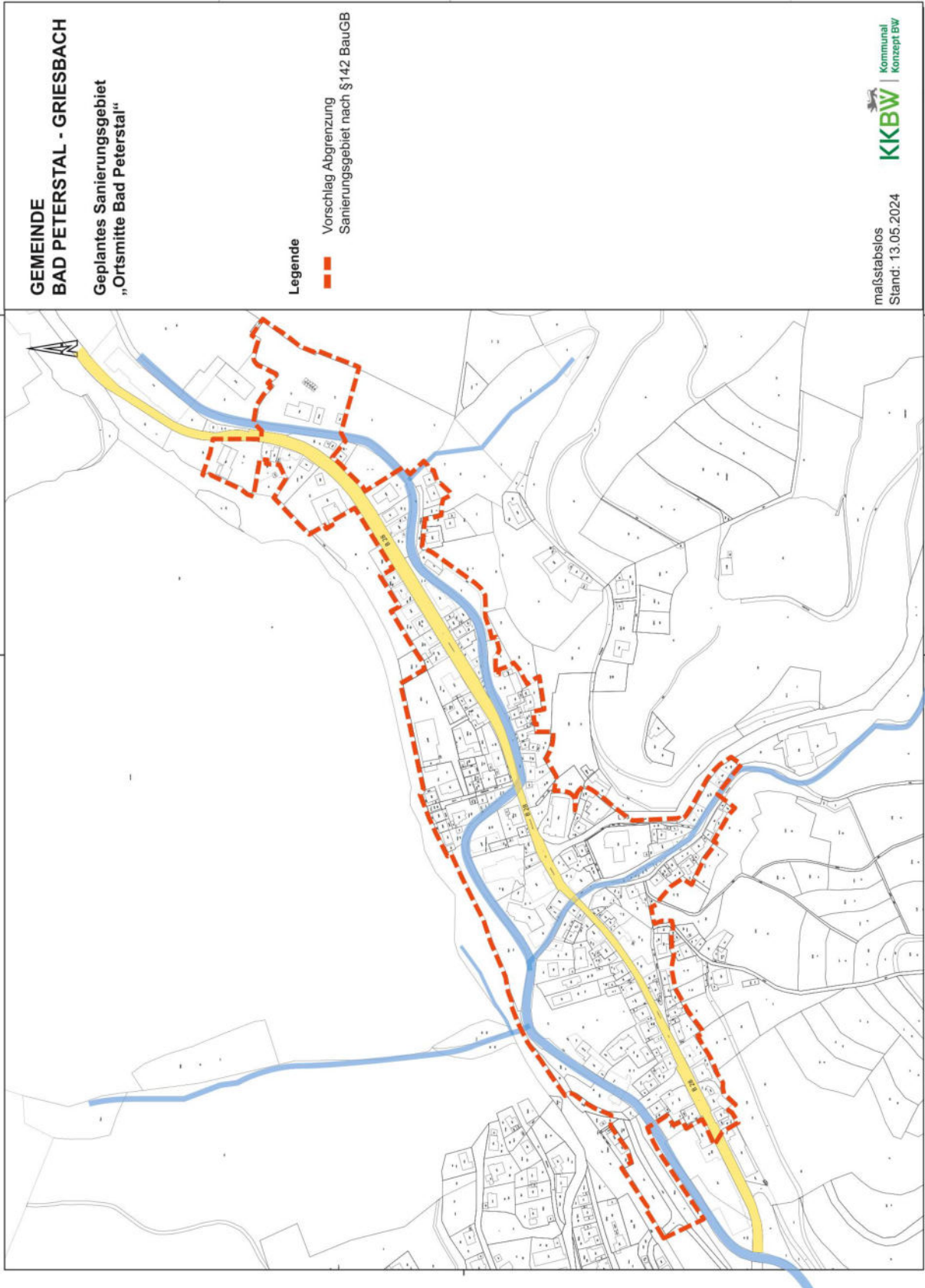


Abb. 41 Lageplan Abgrenzung Sanierungsgebiet

9.2 Wahl des Sanierungsverfahrens

9.2.1 Allgemeine Hinweise zu den zwei Arten eines Sanierungsverfahrens

Nach dem BauGB stehen grundsätzlich zwei Arten von Sanierungsverfahren zur Auswahl: im Regelfall ist ein Sanierungsverfahren im so genannten umfassenden Verfahren durchzuführen. Dabei finden neben den allgemeinen Vorschriften des Städtebaurechtes auch die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB Anwendung; in diesen Vorschriften ist geregelt, dass nach Abschluss der Sanierung von den Eigentümer im Sanierungsgebiet ein Ausgleichsbetrag zur Abschöpfung der sanierungsbedingten Wertsteigerungen – unter Anrechnung der Aufwendungen für private Maßnahmen – zu erheben ist; zugleich begründen diese besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften die sog. Preiskontrolle, d.h. die Unzulässigkeit einer Veräußerung von Grundstücken zu einem Kaufpreis, der über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert hinausgeht.

Das im Ausnahmefall mögliche vereinfachte Sanierungsverfahren schließt die Anwendung der besonderen Regelungen der §§ 152-156a BauGB explizit aus, so dass es zur Erhebung eines Ausgleichsbetrages nicht kommt und eine Preiskontrolle nicht stattfindet. Gemäß § 144 (4) BauGB ist dies möglich, wenn diese Instrumente für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens hat die Gemeinde kein Ermessen. Zwar ist der Ausschluss der Anwendung der §§ 152-156a BauGB im Gesetz als Ausnahme vorgesehen, sofern jedoch die Vorschriften zum Erreichen der Sanierungsziele nicht notwendig sind, besteht die Rechtspflicht, das für die Eigentümer weniger belastende Verfahren zu wählen. Bei der Entscheidung darüber, ob die Anwendung der §§ 152-156a BauGB nicht erforderlich ist bzw. der Ausschluss die Sanierung nicht erschwert, steht der Kommune aber ein weiterer Beurteilungsspielraum zu. Beurteilungsgrundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) sowie die Sanierungsziele.

Ein wesentliches Kriterium bei der Entscheidung besteht in der ggf. zu erwartenden oder eben nicht zu erwartenden sanierungsbedingten Wertsteigerung von Grundstücken. Eine zu erwartende Wertsteigerung allein begründet allerdings noch nicht die Anwendung des allgemeinen Sanierungsverfahrens. Erforderlich ist die Anwendung der §§ 152-156a BauGB vor allem dann, wenn Bodenwertsteigerungen die Sanierung erschweren können, weil die Gemeinde z.B. notwendige Grundstücke nicht mehr zum sanierungsunbeeinflussten Wert erwerben kann. Zudem kann sich die Notwendigkeit einer Anwendung der §§ 152-156a BauGB dann ergeben, wenn die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung erforderlich ist, um die Sanierung insgesamt finanzieren zu können.

9.2.2 Die Wahl des Sanierungsverfahrens in Bad Peterstal

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen ist in der Ortsmitte von Bad Peterstal nicht mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und in der öffentlichen Infrastruktur wirken sich auf den Bodenwert nicht zwangsläufig aus. Zwar könnten sich die vorgesehenen Verbesserungen im öffentlichen Raum in geringfügigem Umfang auf den Verkehrswert von Grundstücken auswirken, jedoch wäre dieser Effekt allenfalls absehbar gering, da ein sogenannter „Trading-down-Effekt“ festgestellt wurde: Bereits seit längerem entwickelt sich die ehemals vitale Ortsmitte zu einem Bereich mit zunehmenden Leerständen inklusive ausbleibender Kundschaft und Abwanderung von Bewohnern. Es ist zu erwarten, dass weitere Leerstände entstehen und/oder ehemals hochwertigere Nutzungen durch geringwertigere Nutzungen ersetzt werden. Mehrere Eigentümer haben bereits Verkaufsabsichten geäußert.

Die Auswertung der Entwicklung der Bodenrichtwerte von 2019 bis 2022 lässt erkennen, dass in diesem Zeitraum kein Anstieg für die Zone des Ortskerns stattgefunden hat. Im Vergleich zur allgemein ansteigenden Bodenwertentwicklung in anderen Gemeinden stagnieren die Bodenwerte in Bad Peterstal seit vielen Jahren. Ergänzend zu dieser Analyse wurden Kaufpreisvorfälle aus dem Jahr 2023 geprüft. Bezogen auf die Gesamtgemeinde waren es 10 Verkaufsfälle, bei denen die Gemeinde hinsichtlich dem Vorhandensein und der Ausübung von Vorkaufsrechten nach dem BauGB bzw. Wassergesetz angefragt wurde. Aus diesen Kaufverträgen war ebenfalls nicht zu erkennen, dass Preissteigerungen eingetreten sind.

Die Sanierungsziele beinhalten dringend notwendige Impulse zur Belebung der Ortsmitte und beabsichtigen ein Aufhalten und ein Umkehren des bisherigen Trends. Es wird prognostiziert, dass die Bodenwerte allenfalls verstetigt werden können, sofern es gelingt, die entsprechenden Maßnahmen gemeinsam mit den privaten Eigentümern umzusetzen. Diese Einschätzung wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Renchtal (Schreiben vom 14.05.2024, siehe Anlage 10) bestätigt.

Zur Finanzierung des Sanierungsverfahrens könnte eine Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen somit nicht nennenswert beitragen, zumal dabei auch noch der Aufwand für die Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge gegenzurechnen wäre.

Sanierungsbedingter Grunderwerb durch die Gemeinde zur Erreichung der Sanierungsziele ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zwingend erforderlich. Sofern sich u. a. bei kirchlichen Liegenschaften Veränderungen ergeben, wäre ein Erwerb durch die Gemeinde für die Erweiterung kommunaler Gemeinbedarfseinrichtungen als Ergänzung zum vorhandenen Angebot denkbar, allerdings stehen auch alternative kommunale Liegenschaften hierfür zur Verfügung. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung ist für diese Art der Liegenschaften (Gemeinbedarf) grundsätzlich nicht zu erwarten.

Künftige Veränderungen des Planungsrechts sind für einzelne Grundstücke nicht ausgeschlossen (insbesondere für die Schlüsselbadklinik und das Stahlbad). Damit wird eine höherwertige bzw. intensivere Grundstücksnutzung angestrebt, die jedoch keine signifikanten Bodenwertsteigerungen erwarten lassen. Den zu erwartenden etwas höheren Grundstückswerten sind die hierfür zu tätigenden erheblichen Aufwendungen zur Aufwertung des Grundstücks gegenzurechnen. Mit Ausnahme der beiden genannten Grundstücksbereiche zielt die Sanierung im Bereich „Ortsmitte“ auf ein behutsames Verfahren ab, dass im Wesentlichen auf eine Bestandserhaltung konzentriert ist.

Um die Sanierungsziele zu erreichen, ist eine Einflussnahme über Rechtsinstrumente des klassischen Verfahrens damit nicht notwendig. Der Verzicht auf diese Instrumente führt auch zu keiner Erschwerung des Sanierungsverfahrens.

Auch im vereinfachten Verfahren finden besondere bodenrechtliche Regelungen Anwendung, die sich aus dem Anwendungsbereich des § 144 BauGB ergeben. Mit dem Instrument der sanierungsrechtlichen Genehmigung bestimmter Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet hat die Gemeinde ein wichtiges Steuerungsinstrument an der Hand, um die Sanierungsziele erreichen zu können.

Aus diesen Gründen liegen die Voraussetzungen für ein **vereinfachtes Sanierungsverfahren** gemäß § 142 (4) BauGB vor, dass die Anwendung der besonderen Regelungen der §§ 152-156a BauGB explizit ausschließt.

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

Da die zukünftige Entwicklung und ggf. Fortschreibung der Sanierungsziele zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar ist, werden die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge in der Satzung nicht ausgeschlossen.

9.3 Rechtsfolgen der Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren

Grundsätzlich erhalten gemäß § 143 (2) BauGB alle Grundstücke im Sanierungsgebiet einen Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen. Der Sanierungsvermerk hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, sondern lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. Mit der rechtswirksamen Sanierungssatzung ist eine Veränderung der Grundbucheinträge nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich. Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht.

Damit muss die Gemeinde genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 i. V. m. § 145 BauGB sanierungsrechtlich genehmigen. Die Prüfung beinhaltet, ob Vorhaben oder Rechtsvorgänge die Sanierungsziele erschweren oder unmöglich machen. In diesem Fall ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

Eine Genehmigungspflicht nach § 144 (1) BauGB (Veränderungssperre) besteht im Einzelnen für nachfolgende Vorhaben:

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB (Vorhaben, die die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen zum Gegenstand haben),
- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- die Vornahme erheblicher oder wesentlicher wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind,
- die Teilung eines Grundstückes,
- sowie der Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.

Darüber hinaus besteht eine Genehmigungspflicht nach § 144 (2) BauGB (Verfügungssperre) für nachfolgende Rechtsvorgänge:

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,

- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird.

Zur Absicherung dieser Verfügungssperre wird ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch (§ 143 (2) BauGB) eingetragen.

Über die Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB hinaus kommt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich zur Anwendung. Es ist zu beachten, dass die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein muss. Sie muss sich an den konkreten Erfordernissen der Sanierung orientieren und dazu beitragen, dass die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erforderlich sind.

9.4 Abwägung

§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthält das allgemeine sanierungsrechtliche Abwägungsgebot. Danach sind bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gegenstand der Abwägung ist die Sanierungsplanung. Zu einer ordnungsgemäßen Abwägung gehört neben der Wahl des Verfahrens nach § 142 (4) BauGB, dass sich der Satzungsgeber ausgehend vom jeweiligen Stand der Planung über das Vorliegen der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Sanierungsziels vergewissert.

Diesbezüglich ist nach vorliegendem Planungsstand festzustellen, dass das Sanierungskonzept verwirklicht werden kann und dabei gewährleistet ist, dass der zeitliche Rahmen eingehalten werden kann (Zügigkeitsgebot). Das Sanierungsgebiet wurde so begrenzt, dass nach heutiger Kenntnislage eine zweckmäßige und zügige Umsetzung gewährleistet ist. Die Sanierungsziele dienen dem Wohl der Allgemeinheit.

Weiterhin ist die geplante Sanierungsmaßnahme finanzierbar, da die Kommune ausgehend von der Kosten- und Finanzierungsübersicht ihren Eigenanteil aufbringen kann. Aufgrund der Finanzschwäche der Gemeinde wäre eine Realisierung der Maßnahmen in dem angedachten Zeitraum von 8-10 Jahren ohne die Fördermittel des Bundes/Landes ausgeschlossen.

Bei der Entscheidung über die Festlegung des Sanierungsgebietes und damit auch die Abgrenzung des Gebietes wurden die vorhandenen städtebaulichen Missstände, die Mitwirkungsbereitschaft sowie die Sanierungsziele berücksichtigt. Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen weist Substanz- und Funktionsschwächen und damit städtebauliche und strukturelle Defizite auf. Im Gebiet finden sich zahlreiche Leerstände und Gebäude mit zum Teil umfassenden Modernisierungsbedarf. Das Wohnraumpotenzial ist im Gebiet der als hoch einzustufen. Knapp 80% der bestehenden Gebäude weist mittlere bis erhebliche Mängel auf (vgl. 3.10).

Die überwiegende Mitwirkungsbereitschaft und die möglichen Maßnahmen der betroffenen Eigentümer sowie die geplanten öffentlichen Maßnahmen lassen den Schluss zu, dass sich zunächst nur mit Hilfe einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme nach dem BauGB das Gebiet aus sich heraus erneuern lässt.

Die Maßnahmen anderer Träger öffentlicher Belange stehen der Sanierung nicht entgegen bzw. unterstützen diese.

Die Auswirkungen auf die privaten Eigentumsrechte wurde durch die Wahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 142 (4) BauGB auf das notwendige Maß beschränkt (vgl. Kapitel 9.3).

In der Abwägung zwischen dem Eingriff in die Eigentumsposition der privaten Eigentümer durch die rechtlichen Einschränkungen des Städtebaurechtes einerseits und der geplanten Erreichung der Sanierungsziele andererseits wird der öffentliche Zweck höher bewertet. Ein weniger stark einschränkendes Instrument kommt zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Betracht. Im Übrigen wird auf die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in Anlage 9 verwiesen.

Eine Überprüfung der Abgrenzung des Gebietes wird zusammen mit der Überprüfung und Konkretisierung der Sanierungsziele während des fortlaufenden Verfahrens vorgenommen und bei Bedarf eine Anpassung durchgeführt.

10 Fazit

Zusammenfassend ist auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen festzuhalten, dass im Gebiet Ortsmitte Bad Peterstal erhebliche Substanz- und Funktionsschwächen bestehen. Einhergehend mit den Stärken der Gemeinde, die im Wesentlichen in den Bereichen Natur, Landschaft, Tourismus und Vereinsleben liegen, konnte ein hohes Verbesserungspotential nachgewiesen werden.

Mit wichtigen impulsgebenden Investitionen zunächst in die kommunale Infrastruktur aber auch in private Liegenschaften wird die Ortsmitte gestärkt, der Trading-down-Effekt durchbrochen, Leerstand beseitigt und künftiger Leerstand verhindert. Mit Unterstützung durch die sanierungsrechtlichen Instrumente und Fördermöglichkeiten kann die Kommune den Strukturwandel aktiv gestalten und Investoren akquirieren.

In der Gemeinde sollen weiterhin die Strukturen der Daseinsvorsorge erhalten und verbessert sowie die Lebens- und Aufenthaltsqualität generationenübergreifend verbessert werden. Umfassende energetische Erneuerungen und Anschlüsse an das kommunale Wärmenetz verbessern die Klimabilanz und verringern den CO₂-Ausstoß. Die (Wieder-)Nutzung leerstehender Bausubstanz und ein entsprechendes Angebot an Wohnraum führen auch zur Verminderung des Wohnungsdrucks in den umliegenden Gemeinden.

Hervorzuheben sind zudem das große Interesse und die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie das Interesse der Gewerbetreibenden im Gebiet. Mit diesen Ansätzen aus den Vorbereitenden Untersuchungen wird mit Hilfe der finanziellen und rechtlichen Unterstützung durch die städtebauliche Erneuerung eine Erreichung der Sanierungsziele ermöglicht.

Anlagen

B E R A T U N G S V O R L A G E

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 23.10.2023; TOP 3

Vorbereitende Untersuchungen für das mögliche Sanierungsgebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ in Bad Peterstal-Griesbach

Beschlussvorschlag:

- 1. Zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ und der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen beschließt der Gemeinderat, die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB durchzuführen.**
- 2. Der Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen wird auf Grundlage des Lageplanes vom 26.09.2023 beschlossen.**

Sachverhalt/Begründung:

Ausgangslage

Die Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach hatte bereits im vergangenen Jahr einen Antrag zur Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm gestellt. Dieser erhielt einen negativen Bescheid, weshalb die Gemeinde, um die Chancen zur erfolgreichen Programmaufnahme zu erhöhen, im Vorgriff auf den diesjährigen Antrag, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchführen möchte.

Zur Aufwertung des geplanten Sanierungsgebiets und Behebung funktionaler und gestalterischer Missstände sind Maßnahmen zur Entwicklung der Potentiale und zur Verbesserung der Nutzung und Funktion der Bestandsbereiche vorgesehen. Die vorläufigen städtebaulichen Erneuerungsziele werden gemäß Neuantrag wie folgt definiert:

- Schaffung einer Ortsmitte mit Schwerpunkt Ausbau kommunaler Infrastruktur im Bereich Kinderbetreuung
- Aktivierung Leerstand und untergenutzte Flächen zur Wohnraumschaffung
- Energetische Erneuerung vorhandener Bausubstanzen, Anpassung an den demographischen Wandel, Klimaneutralität anstreben
- Erhalt des Ortsbildes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung der Zugänglichkeit zur Rench und dem Feiersbach

Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Das Gebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ steht vor aktuellen Herausforderungen. Der Gemeinderat beschließt deshalb zur genaueren Prüfung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (VU) und die Einholung von Stellungnahmen der Behörden im Sinne der §§ 139 und 141 BauGB.

Der Leistungsumfang beinhaltet eine detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse der städtebaulichen Herausforderungen vor Ort. Dazu wird mittels standardisierter Fragebögen eine Befragung aller Eigentümer im rot abgegrenzten Bereich (s. Anlage) durchgeführt und ausgewertet. Darüber hinaus findet eine gemäß § 137 BauGB eine Informationsveranstaltung für alle Betroffenen im Rahmen der VU statt. Ziel ist die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen, deren Anregungen und den Gebäudezustand zu erfassen. Für ein VU-Gebiet gilt grundsätzlich eine Auskunftspflicht der Betroffenen gemäß § 138 BauGB, so dass eine umfassende Bestandsaufnahme und -analyse möglich wird. Die VU beinhaltet ebenso die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange abzufragen und aufzuarbeiten. Mögliche Anregungen und Bedenken sind bei der geplanten Entwicklung zu berücksichtigen. Über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und der Anhörung der Behörden wird der Gemeinderat umfassend informiert und die Ergebnisse werden abschließend in einem Bericht zusammengefasst.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist nach § 141 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In dieser Bekanntmachung ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB, welche insbesondere die Eigentümer zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte betrifft, hinzuweisen.

Abgrenzung des Gebiets der vorbereitenden Untersuchungen

In einem späteren Sanierungsgebiet müssen sog. gebietsbezogene städtebauliche Missstände vorliegen, die im Wesentlichen nur mit dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln beseitigt werden können. Das Maßnahmenbündel muss hierbei sowohl öffentliche, kommunale Projekte als auch mögliche private Vorhaben umfassen. Der grundsätzlich gebietsbezogene Charakter und die erforderlichen Maßnahmen wurde durch Voruntersuchungen und die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger im Jahr 2022 bereits nachgewiesen. Für die detailliertere Prüfung und den Nachweis der Sanierungsbedürftigkeit wird das Gebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ gemäß Abgrenzungsvorschlag nach Anlage 1 empfohlen. Der Lageplan vom 26.09.2023 erstellt von der KKBW ist maßstabslos.

Zeitplan

23.10.2023 KW 43/44	GR-Beschluss: Beginn der vorbereitenden Untersuchungen Versand Fragebögen an Eigentümer / TÖB-Befragung (Frist Mitte Dezember)
Ende Dezember 02/2024	Erinnerungsschreiben an Eigentümer / TÖB-Befragung Gespräche mit Schlüsselpersonen im Sanierungsgebiet // Eigentümerinformationsveranstaltung
Bis 03/2024 04/2024	Auswertung Ergebnisse GR: Vorstellung Ergebnisse VU // Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet – ggf. unter Voraussetzung Bewilligung Antrag
Bis 06/2024	Fertigstellung VU-Bericht

Frau Hurter von der KKBW GmbH, Freiburg, wird in der Sitzung anwesend sein und dazu vortragen.

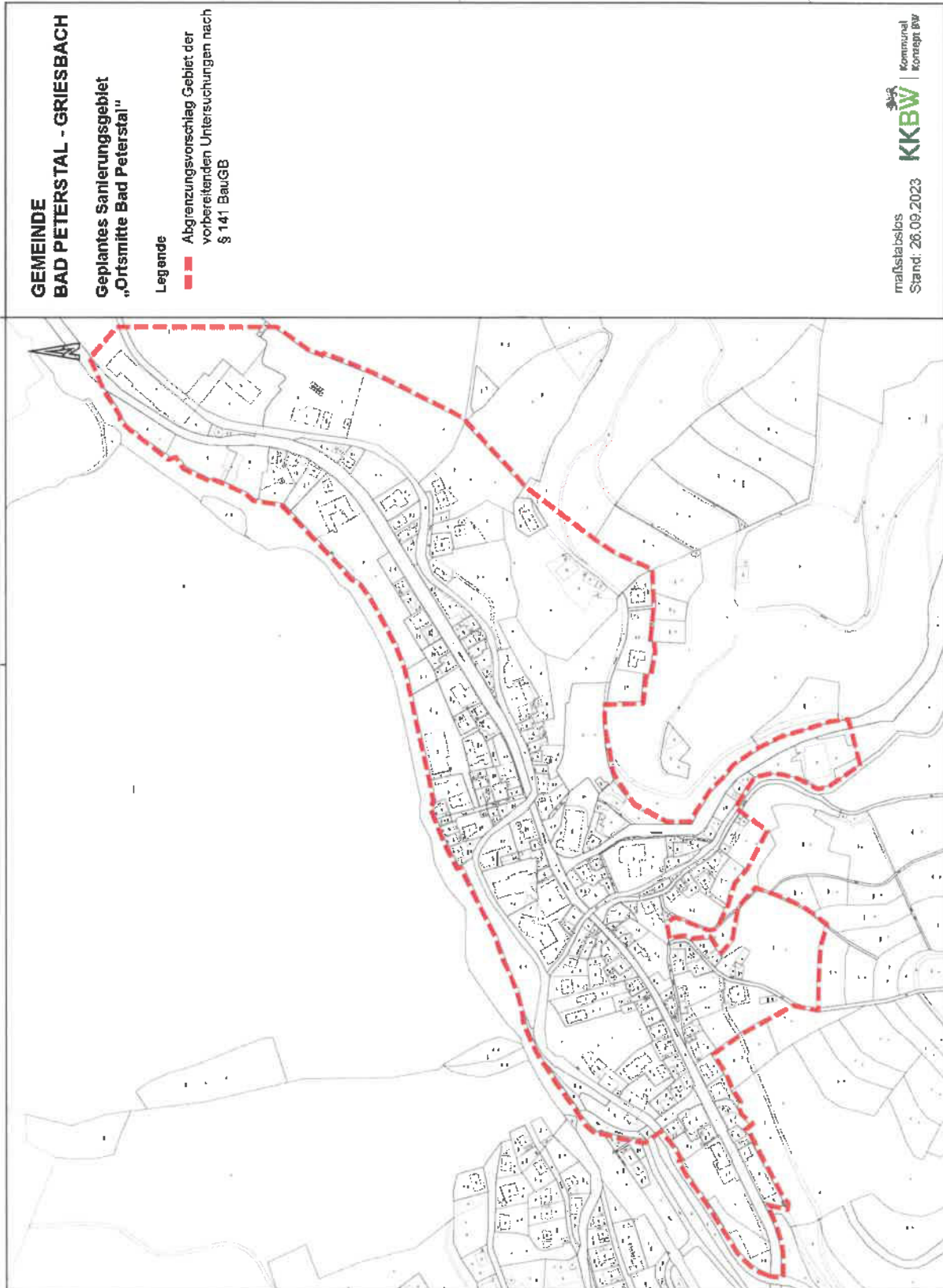
Anlagen:

Abgrenzungsvorschlag Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen vom 26.09.2023

Bad Peterstal-Griesbach, 05.10.2023

Markus Waidele
Bau- und Liegenschaftsamt

Anlage: Abgrenzungsvorschlag Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen vom 26.09.2023





AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

Aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 23. Oktober 2023

TOP 1: Frageviertelstunde

Fragen wurden keine gestellt.

TOP 2: Beratung und Beschlussfassung zur Stellung eines Antrags auf Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm ab dem Jahr 2024 für das Antragsgebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“

Frau Sybille Hurter, Kommunal Konzept BW GmbH, Freiburg, führt aus, dass die Gemeinde bereits im vergangenen Jahr einen Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm gestellt hat; dieser erhielt im ersten Anlauf erwartungsgemäß eine Ablehnung. Für den zweiten Anlauf stehen die Zeichen sehr gut, nachdem das zuständige Ministerium mit dem Regierungspräsidium im Sommer eine Vorortvisite vorgenommen hat und der Antrag um weitere Aspekte wie das entwicklungsbedürftige Areal Schlüsselbad ergänzt wurde.

Für die Aufnahme in das städtebauliche Erneuerungsprogramm ab dem Jahr 2024 muss ein erneuter Antrag bis zum 02.11.2023 form- und fristgerecht über die Kommunalaufsicht beim Regierungspräsidium Freiburg eingereicht werden. Die Entscheidung über die Aufnahme erfolgt in der Regel im März/April 2024.

Frau Hurter erläutert nochmals die bisherigen Verfahrensschritte sowie die für die Ortsmitte von Bad Peterstal erarbeiteten städtebaulichen Sanierungsziele:

- Schaffung einer Ortsmitte mit Schwerpunkt Ausbau kommunaler Infrastruktur im Bereich Kinderbetreuung
- Aktivierung Leerstand und Aktivierung untergenutzter Flächen zur Wohnraumschaffung
- energetische Erneuerung vorhandener Bausubstanz, Anpassung an den demographischen Wandel, Klimaneutralität anstreben
- Erhalt des Ortsbildes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung der Zugänglichkeit zur Rench und dem Freiersbach

Für das geplante Antragsgebiet wurden die möglichen Projekte zusammengestellt, auf ihren Zusammenhang mit dem Innenentwicklungskonzept bzw. der Fortschreibung des Gemeindeentwicklungskonzeptes geprüft und in einer vorläufigen Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Ermittlung des voraussichtlich erforderlichen Förderrahmens zusammengestellt.

Der erforderliche Förderrahmen beträgt demnach 6,385 Mio. €, davon umfasst die Finanzhilfe 60 %, d. h. 3,831 Mio. Euro. Der Eigenanteil der Gemeinde beträgt 40 % = 2,554 Mio. Euro. Die voraussichtlichen Gesamtinvestitionen der Gemeinde liegen bei mindestens 8,5 Mio. €, sind jedoch nur überschlägig geschätzt und nach Ausarbeitung der noch erforderlichen Planungen und Konzepte fortzuschreiben. Der Förderzeitraum beträgt in der Regel 8 bis 12 Jahre. Der Finanzbedarf kann im laufenden Verfahren über Aufstockungsanträge angepasst werden.

Eine Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg hat bereits stattgefunden und bei einem Vororttermin mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen am 26.07.2023 konnte das Anliegen und die Zielsetzungen der Gemeinde direkt vorgestellt werden. Eine Antragstellung wird seitens des Regierungspräsidiums Freiburg ausdrücklich befürwortet.

Nach Beratung wird einstimmig beschlossen: Die Verwaltung wird beauftragt, erneut einen Antrag auf Aufnahme in das städtebauliche Erneuerungsprogramm für das Programmjahr 2024 mit einem Förderrahmen von 6,385 Mio. Euro zu stellen. Das Antragsgebiet umfasst den Bereich der erweiterten „Ortsmitte Bad Peterstal“ entsprechend der vorgestellten Planung.

TOP 3: Beratung und Beschlussfassung zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das mögliche Sanierungsgebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“

Frau Sybille Hurter, Kommunal Konzept BW GmbH, Freiburg, führt

mit Bezug auf den Beschluss zu TOP 2 aus, dass parallel zur Antragstellung auf Aufnahme in das städtebauliche Erneuerungsprogramm ab dem Jahr 2024 gleichzeitig mit den vorgeschriebenen vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB für das mögliche Sanierungsgebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ begonnen werden soll. Diese vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB sind neben einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Voraussetzung für den späteren Abruf von Fördermitteln.

Der Leistungsumfang der vorbereitenden Untersuchungen beinhaltet eine detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse der städtebaulichen Herausforderungen vor Ort. Dazu wird mittels standardisierter Fragebögen eine Befragung aller Eigentümer in einem zuvor festgelegten Gebiet durchgeführt und ausgewertet. Darüber hinaus findet gemäß § 137 BauGB eine Informationsveranstaltung für alle Betroffenen statt. Ziel ist die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen, deren Anregungen und den Gebäudezustand zu erfassen. Für ein VU-Gebiet gilt grundsätzlich eine Auskunftspflicht der Betroffenen gemäß § 138 BauGB, so dass eine umfassende Bestandsaufnahme und -analyse möglich wird. Die VU beinhaltet ebenso die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange abzufragen und aufzuarbeiten. Mögliche Anregungen und Bedenken sind bei der geplanten Entwicklung zu berücksichtigen. Über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und der Anhörung der Behörden wird der Gemeinderat umfassend informiert und die Ergebnisse werden abschließend in einem Bericht zusammengefasst.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist nach § 141 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In dieser Bekanntmachung ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB, welche insbesondere die Eigentümer zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte betrifft, hinzuweisen.

Nach Beratung wird einstimmig beschlossen: Zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ und der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen sollen die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Der Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen wird auf Grundlage des Lageplanes vom 26.09.2023 beschlossen.

TOP 4: Bekanntgaben aus der Arbeit der Gemeindeverwaltung sowie Beantwortung von Anfragen aus der letzten Gemeinderatssitzung

Der Bürgermeister informiert, dass die Räumungsklage für das Freibad von der Gemeinde am 14.09.2023 beim Landgericht Offenburg eingereicht wurde. Eine Klageerwidderung der Gegenseite zur Räumungsklage ist bislang noch nicht erfolgt. Die Gegenseite hat hierfür Fristverlängerung bis zum 14.11.2023 beantragt und vom Gericht bewilligt bekommen.

TOP 5: Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 02.10.2023

Keine.

TOP 6: Anträge, Fragen und Anregungen aus der Mitte des Gemeinderates

Keine.

gez. Meinrad Baumann
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung

Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ nach § 141 Baugesetzbuch

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.10.2023 folgenden Beschluss gefasst:

Zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ und der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen hat der Gemeinderat beschlossen, die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die erweiterte Ortsmitte von Bad Peterstal und ist dem angefügten Lageplan zu entnehmen.

Bestandteil des Beschlusses ist der beigefügte Lageplan des Untersuchungsgebiets „Ortsmitte Bad Peterstal“ vom 26.09.2023. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der rot gestrichelten Abgrenzung.

Der Beschluss ist nach § 141 Abs. 3 BauGB mit dieser Bekanntmachung ortsüblich bekanntgemacht.

Auf die Auskunftspflicht und den Umgang mit personenbezogenen Daten nach § 138 BauGB wird hingewiesen.

Der Lageplan ist ebenfalls im Bürgermeisteramt der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach, Schwarzwaldstraße 11, 77740 Bad Peterstal-Griesbach, öffentlich ausgelegt und kann dort während der allgemeinen Öffnungszeiten im Bau- und Liegenschaftsamt, Zimmer 5, eingesehen werden.

Zweck und Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen:

Mit den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB wird eine wichtige und umfassende Bestandsaufnahme eines Gebietes durchgeführt. Mit den Ergebnissen der Untersuchungen lassen sich Art und Umfang notwendiger Erneuerungsmaßnahmen und die Notwendigkeit der Sanierung anhand der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse beurteilen. Daran werden nicht nur die genaue Gebietsabgrenzung, sondern auch die Sanierungsziele und dafür erforderliche Maßnahmen festgelegt.

Die Gemeinde hat folgende vorläufige Sanierungsziele für die Ortsmitte von Bad Peterstal definiert:

- Schaffung einer Ortsmitte mit Schwerpunkt Ausbau kommunaler Infrastruktur im Bereich Kinderbetreuung
- Aktivierung Leerstand/untergenutzte Flächen zur Wohnraumschaffung
- Energetische Erneuerung vorhandener Bausubstanzen, Anpassung an den demographischen Wandel, Klimaneutralität anstreben
- Erhalt des Ortsbildes

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität/ Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung der Zugänglichkeit zur Rench und dem Freiersbach

Hinweise:

1. Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der Förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes oder Entwicklungsbereichs. Diese bedürfen einer besonderen Satzung.
2. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungs- bzw. Entwicklungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung bzw. Entwicklung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden (§ 138 Abs. 1 BauGB)

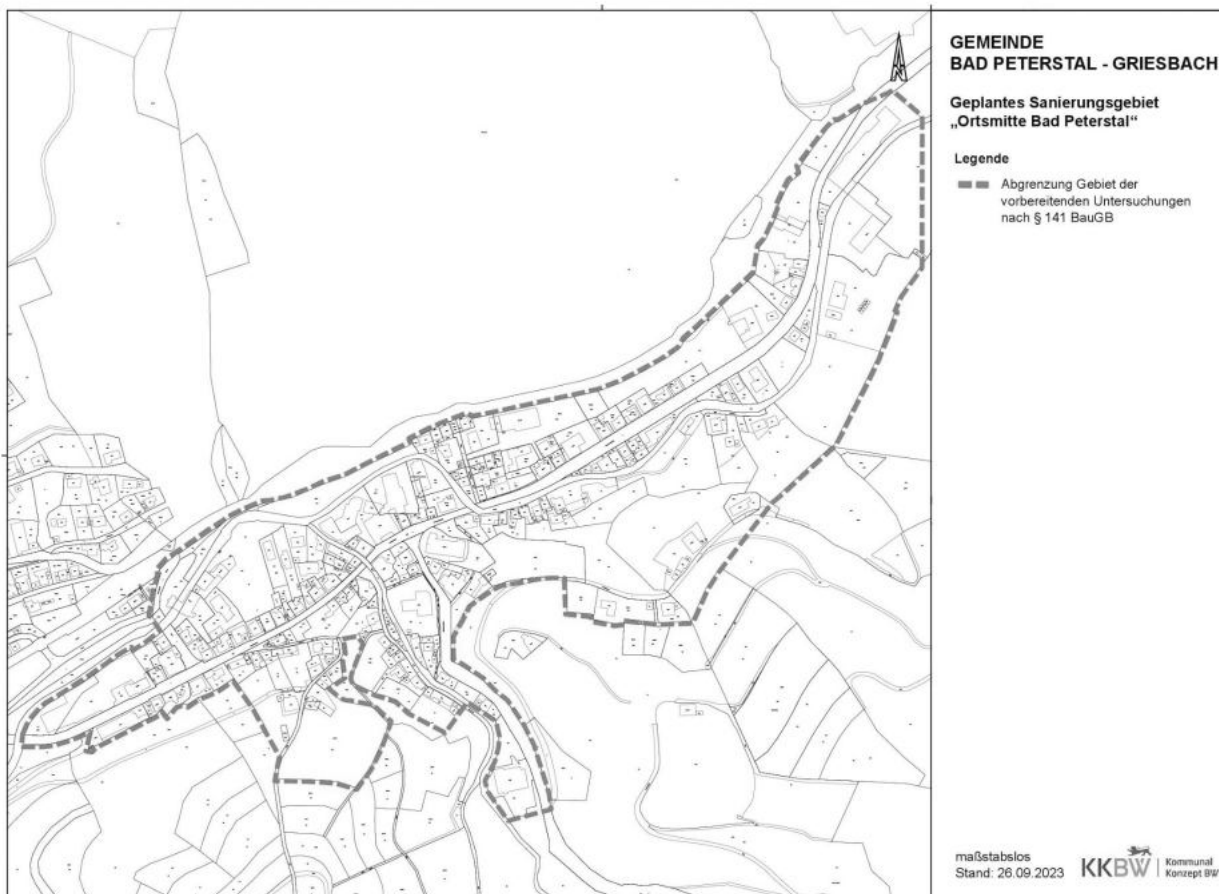
Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann ein Zwangsgeld wiederholt angedroht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 i. V. m. § 208 Satz 2 bis 4 BauGB).

Bad Peterstal-Griesbach, 24.10.2023

Gez.
Meinrad Baumann
Bürgermeister

Anlage:

Lageplan des Untersuchungsgebiets „Ortsmitte Bad Peterstal“ in Bad Peterstal-Griesbach



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN | VU

Mit den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB wird eine wichtige und umfassende Bestandsaufnahme eines Gebietes durchgeführt. Dafür ist Ihre Mithilfe als betroffene/r Eigentümer_in erforderlich!

Die Bestandserhebung erfolgt analog über den beiliegenden Fragebogen oder digital über den PC bzw. das Smartphone. So können gegebenenfalls vorliegende städtebauliche und funktionale Missstände aufgenommen und festgehalten werden, die einer Sanierung bedürfen. Darüber hinaus wird Ihre Mitwirkungsbereitschaft am Sanierungsverfahren als Betroffene/r in Erfahrung gebracht.

Anhand der Ergebnisse der Untersuchungen lassen sich Art und Umfang notwendiger Erneuerungsmaßnahmen beurteilen. Daran wird nicht nur der genaue Gebietsumgriff sondern auch die Sanierungsziele und dafür erforderliche Maßnahmen festgelegt.

Nach Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat und erfolgreicher Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm erfolgt der Satzungsbeschluss.

IHRE VORTEILE IN EINER SANIERUNG STEUERN SPAREN & FÖRDERGELDER

Nach dem Satzungsbeschluss zur Festlegung eines Sanierungsgebiets haben Sie die Möglichkeit, Ihre Modernisierungsmaßnahme erhöht steuerlich abzusetzen und einen Kostenzuschuss zu erhalten.

Weitere Kosten als jene, die Sie evtl. als direkte Finanzmittel anteilig erstattet bekommen, können Sie nach §§ 7h, 10f, 11a des Einkommenssteuergesetzes erhöht steuerlich abschreiben.

Wichtig hierbei ist, dass Sie mit Ihrer Modernisierung erst nach dem Satzungsbeschluss und nach dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung starten!

IHRE MEINUNG UND MITWIRKUNG...

...ist uns wichtig! Daher haben Sie im Zuge der VU die Gelegenheit, Ihre Vorstellungen einzubringen und weitere Anregungen in Bezug auf die Sanierung zu äußern.

Für eine erfolgreiche Sanierung sind wir auf Ihre Auskunftsbereitschaft und Mitwirkungsbereitschaft angewiesen. Die Ergebnisse begründen den Antrag auf Aufnahme in ein Förderprogramm und verbessern die Erfolgchancen.

Bitte nehmen Sie sich daher die Zeit, den zugesendeten Fragebogen durchzugehen und analog oder digital auszufüllen.

HABEN SIE NOCH FRAGEN?

Das Team der KommunalKonzept BW GmbH und die Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach freuen sich über eine rege Beteiligung und den Austausch mit Ihnen zur Zukunft Ihrer Gemeinde.

Ihre Ansprechpartner/innen

KommunalKonzept BW GmbH

Sybille Hurter

0761 / 557389-43

s.hurter@kommunalkonzept.de

Marie-Kristin Natterer

0761 / 557389-41

m.natterer@kommunalkonzept.de

Gemeindeverwaltung Bad Peterstal-Griesbach

Markus Waidele

07806 / 79-23

waidele.markus@bad-peterstal-griesbach.de

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach

Stand: September 2023

KommunalKonzept BW GmbH

Jechtinger Str. 9

79111 Freiburg i. Br.



Informationen zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU)

nach § 141 Baugesetzbuch

und zu der geplanten

**städtebaulichen
Erneuerungsmaßnahme**

„Ortsmitte Bad Peterstal“



**WIR FREUEN UNS ÜBER
IHR MITWIRKEN**



DAS VU-GEBIET „ORTSMITTE BAD PETERSTAL“

Der Gemeinderat von Bad Peterstal-Griesbach hat in seiner Sitzung am 23.10.2023 den Beginn der **vorbereitenden Untersuchungen (VU)** für den Bereich des geplanten Sanierungsgebiets „Ortsmitte Bad Peterstal“ beschlossen.

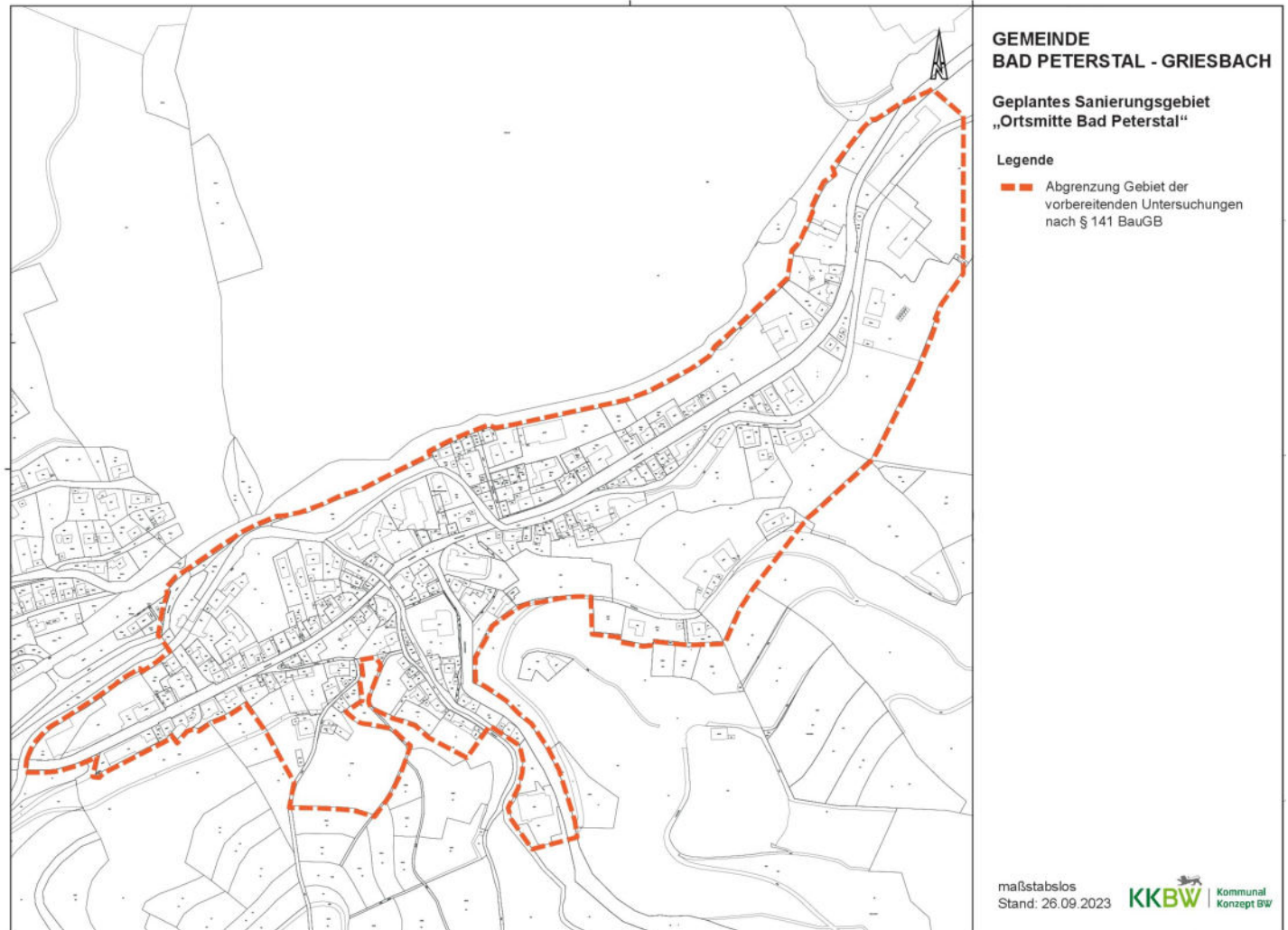
Unter dem Vorbehalt einer erfolgreichen Aufnahme in ein Förderprogramm können sowohl kommunale als auch private Maßnahmen mit Fördermitteln unterstützt werden. Voraussetzung hierfür sind vor der Festsetzung des Sanierungsgebietes die Durchführung einer ausführlichen vorbereitenden Untersuchung im Gebiet.

VORLÄUFIGE ZIELE DER GEPLANTEN SANIERUNG

- Schaffung einer Ortsmitte mit Schwerpunkt Ausbau kommunaler Infrastruktur im Bereich Kinderbetreuung
- Aktivierung Leerstand/untergenutzte Flächen zur Wohnraumschaffung
- Energetische Erneuerung vorhandener Bausubstanzen, Anpassung an den demographischen Wandel, Klimaneutralität anstreben
- Erhalt des Ortsbildes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität/Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung der Zugänglichkeit zur Rench und dem Feiersbach

WAS IST FÖRDERFÄHIG?

- Dach-, Decken-, Außendämmung
- Belichtung, Belüftung, Schallschutz
- Wohnungszuschnitt
- Heizungsanlagen/Sanitäre Anlagen
- Strom-, Gas-, Wasserversorgung
- Elektroleitungen
- Fenster
- Sicherheit vor Einbruch/Diebstahl
- energetische Sanierung



Adresse: Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg
Internet: www.kommunkonzept-bw.de
Ansprechpartner/in: Sybille Hurter
Email: s.hurter@kommunkonzept.de
Telefon: 0761 / 55 73 89 - 43
Datum: 27.02.2024

Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach
Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Bad Peterstal
Schlüsselgespräche am 21.02.2024
Hier: Schlüsselbadklinik, Vertreter von potentiellen Investoren/Betreibern

Am Gespräch teilgenommen haben mehrere Vertreter von potentiellen Investoren und Betreibern, welche an dieser Stelle nicht namentlich genannt werden.

Zum Zeitpunkt des Gesprächs ist der Abschluss des Kaufvertrags bereits vorgesehen jedoch noch nicht vollzogen. Die Anwesenden teilen mit, dass sie die Umsetzung und den Erfolg des Projektes „Schlüsselbad-Klinik“ weiterverfolgen. Sie zeigen weiterhin eine Vielzahl von bausteinartigen Ideen auf, welche sie für das Areal rund um die Schlüsselbadklinik verfolgen.

Der intensive Austausch und die Unterstützung durch die Gemeinde wird gelobt.

Informationen seitens der KKBW:

Sanierungsrechtlich werden – soweit das Projekt den geplanten Sanierungszielen entspricht – keine unnötigen bürokratischen Hürden auferlegt. Wichtig sind jedoch planungsrechtliche Grundlagen (Bebauungsplan), dies wäre aber aus Sicht der Investoren kein Problem.

Verteiler:

Adresse: Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg
Internet: www.kommunalkonzept-bw.de
Ansprechpartner/in: Sybille Hurter
Email: s.hurter@kommunalkonzept.de
Telefon: 0761 / 55 73 89 - 43
Datum: 27.02.2024

Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach
Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Bad Peterstal
Schlüsselgespräche am 21.02.2024
Hier: Seniorenwohnheim, Herr Steffen Nork, Leiter des Seniorenwohnheims der Winkelwaldgruppe

Herr Nork nimmt den Termin in Vertretung von Herrn Burkard Isenmann (Eigentümer) und in seiner Funktion als Leiter des Seniorenwohnheims wahr.

Zum Standort und Situation Seniorenwohnheim

Der Standort des Seniorenwohnheims liegt doch noch relativ zentrumsnah, könnte aber über die Verbesserung der Wegebeziehungen und Qualität der Gehwege noch besser angebunden werden. Der Betrieb selbst ist multifunktional (78 Plätze Kurzzeitpflege, Gesundheitshotel – Urlaub mit Pflege – 59 Betten, Seniorenzentrum, Heilbad mit Physio und Badekuren), die freien Kapazitäten in der Wintersaison werden für Angebote in der Demenz und Fortbildungen genutzt. Das öffentliche Cafe ist eine wichtige Infrastruktur für den Ort und wird sehr gut angenommen.

Der Wohnmobilstandort hinter dem Gebäude ist außer im Winter und in den Sommermonaten Juli/August gut ausgelastet. Eine Wirtschaftlichkeit für die bauliche Erweiterung (Genehmigung liegt vor) ist nicht gegeben.

Das Bauträgerobjekt des betreuten Wohnens ist zum Stillstand gekommen aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Lage, eine Umsetzung wird aber weiterhin angestrebt. Die spätere Betreuung erfolgt über das Seniorenzentrum, weitere Synergien ergeben sich aus den Angeboten eines offenen Mittagstisches -> inwieweit dieses Angebot mit der Infrastruktur der Gemeinde verknüpft werden kann/etwaiges Kooperationsmodell mit der Küche für kommunale Einrichtungen, muss noch geprüft werden

Zum Ortsteil Bad Peterstal:

Barrierefreiheit öffentlicher Raum wichtig (Gehwege, Zugänge zu Geschäften, öffentliche Toilette etc.)

Gutes, insbesondere innerörtliches ÖPNV-Angebot, muss unbedingt erhalten werden

Problem der abnehmenden Infrastruktur

Verbesserung Zuwegung und Sichtbarmachung des Kurparks

Bei öffentlichen Parkplätzen den Raumbedarf eines Behinderten-Busses bedenken (Länge des Autos zzgl. Rampe)

Verbesserung der Attraktivität des Ortes für Familien mit Kindern -> Ganztagskindergarten, Schulstandort, Schwimmbad

Zahl der Parkplätze im Ort nicht verringern

Verteiler:

Adresse: Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg
Internet: www.kommunkonzept-bw.de
Ansprechpartner/in: Sybille Hurter
Email: s.hurter@kommunkonzept.de
Telefon: 0761 / 55 73 89 - 43
Datum: 27.02.2024

Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach
Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Bad Peterstal
Schlüsselgespräche am 21.02.2024
Hier: Tourismus, Axel Singer, Geschäftsführer der Kur und Tourismus GmbH (KTG)

Große Potentiale in der Gemeinde im Bereich Wandern, Natur(erlebnisse), Familien; die Gemeinde gestaltet den Wandel vom klassischen Kururlaub zum Wanderurlaub seit 2008/2009, die Übernachtungszahlen liegen im Bereich 160.000 – 180.000, auf den Premiumwanderwegen sind 60.000 – 70.000 Wandernde jährlich unterwegs. Damit bietet sich ein großes Potential für den Einzelhandel, Gastronomie und Unterkünfte. Beim Einzelhandel wird dieses Potential nicht ausgeschöpft, verändertes Angebot/Sortiment müsste zielgruppenorientierter sein (z. B. outdoor-Ausstattungen, Verknüpfung mit regionalen Erzeugnissen). Angebot an Ferienwohnungen ist noch gut, bisher nicht genutztes Potential auch hier im Bereich 2. Wohnmobilstellplatz z. B. bei St. Anna in Griesbach, oder Tiny-House-Angebote; Der demographische Wandel wird Auswirkungen auf die gastronomischen Angebote haben, bei der Gastronomie ist Griesbach zur Zeit noch besser aufgestellt als Bad Peterstal; Appel an Eigeninitiative zur Verbesserung, Politik schafft Rahmenbedingungen wie z. B. durch das Sanierungsgebiet

Verteiler:

Adresse: Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg
Internet: www.kommunkonzept-bw.de

Ansprechpartner/in: Ricarda Roth
Email: r.roth@kommunkonzept.de
Telefon: 0761 / 55 73 89 - 50
Datum: 18.03.2024

Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach
Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte Bad Peterstal
Schlüsselgespräch am 28.02.2024

Hier: Freiwillige Feuerwehr Bad Peterstal-Griesbach, Herr Stefan Huber (Gesamtkommandant), Herr Christoph Spinner (Abteilungskommandant Bad Peterstal, stellvertretender Gesamtkommandant)

Die Freiwillige Feuerwehr Bad Peterstal-Griesbach ist personell derzeit grundsätzlich gut aufgestellt. Das Personal der Abteilungen der beiden Ortsteile Bad Peterstal und Griesbach wird gemeindeübergreifend eingesetzt, es besteht hier eine gute Zusammenarbeit. Gemessen am Anteil der Jugendlichen der Einwohnerschaft verfügt die Feuerwehr über die stärkste Jugendfeuerwehr im gesamten Ortenaukreis und hat somit keine Nachwuchssorgen. Als kritisch wird teilweise die Tagesverfügbarkeit eingestuft.

Daneben verfügt die Freiwillige Feuerwehr über eine gute technische Ausstattung. Hinsichtlich der Gebäude des Standorts Bad Peterstal besteht eine „gewachsene, eingenge“ Situation. Die infrastrukturelle Anbindung ist teilweise erheblich eingeschränkt durch den Betrieb des Kindergartens und der Schule im unmittelbaren Umfeld. Belegte Parkplätze und ein erhöhtes Besucheraufkommen während der Hol- und Bring-Zeiten können Einsatz- und Übungsabläufe stören. Auch die Einbahnstraßenregelung verhindert ein optimales Ausrücken der Fahrzeuge.

Weiterhin werden die derzeitige Aufteilung und der Zustand bestehender Gebäude und Räumlichkeiten beschrieben. Die funktionale Aufteilung auf mehrere Gebäude erschwert flüssige Arbeitsabläufe („Alarmschleuse“). Auch die gesetzliche Vorgabe der „schwarz-weiß-Trennung“ (Schutz vor Kontaminierung durch räumliche Trennung von „sauberer“ und „verschmutzter“ Kleidung und Ausrüstung) kann derzeit nicht eingehalten werden. Die Fenster, das Dach und die Fassade des Gebäudes sind, ebenso wie der Feuerwehrturm sanierungsbedürftig. Die Umkleieräume der Jugendfeuerwehr verfügen über keine Heizung und es stehen keine eigenen Duschen zur Verfügung (derzeit werden die Duschen in der Turnhalle genutzt).

Auf die Frage, ob eine Zusammenlegung der Abteilungen Bad Peterstal und Griesbach und in diesem Zusammenhang auch ein neuer gemeinsamer Standort denkbar wären, erklären die

Kommandanten, dass in der Vergangenheit bereits ein neues Feuerwehrgebäude am Bahnhof angedacht wurde. Die Pläne für diesen Standort hatten sich allerdings zerschlagen, da das Einhalten der vorgegebenen Anrückzeiten in beide Ortsteile nicht möglich gewesen wäre. Ein neuer Standort bei einer Zusammenlegung müsste also zentral gelegen sein und wäre außerdem mit einem erheblichen Platzbedarf verbunden, da sieben Einsatzfahrzeuge untergebracht werden müssten. Die Kosten eines neuen Feuerwehrgebäudes werden auf ca. 5-6 Mio. Euro geschätzt. Die KKBW informiert an dieser Stelle, dass lediglich der Abbruch des alten Gebäudes nicht aber der Neubau über die Städtebauförderung förderfähig wäre.

Die Kommandanten zeigen eine Offenheit für die Weiterentwicklung des bestehenden Standorts Bad Peterstal. Wünschenswert wäre ein Anbau auf der derzeitigen Parkplatzfläche, in welchem die Umkleieräume untergebracht werden könnten. Dies würde fließendere Arbeitsabläufe ermöglichen. Wichtig wäre außerdem die Bereitstellung von 5-10 Parkplätzen am Gebäude, welche den Einsatzkräften im Einsatzfall zur Verfügung stehen. Diese sind auch in Form einer Grünfläche denkbar, welche nur bei Einsätzen und für Übungen als Parkfläche genutzt wird. Zuletzt kommt die Idee auf, dass am nicht mehr genutzten Feuerwehrturm eine öffentliche Kletterwand angebracht werden könnte.

Als allgemein wünschenswert für die Ortsmitte regen die beiden Kommandanten die Entwicklung eines zentralen Dorfplatzes (z.B. hinter dem Badischen Hof) an, welcher Raum für das dörfliche Miteinander, Dorffeste, Veranstaltungen von Vereinen etc. bietet.

Verteiler:

SATZUNG

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortsmitte Bad Peterstal", Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach

Präambel

Aufgrund § 162 BauGB in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der bekanntgemachten Neufassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach in seiner Sitzung am 13.05.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortsmitte Bad Peterstal“.
- (2) Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Bad Peterstal-Griesbach:

1/1 (teilweise)	51	84 (teilweise)	113	280/50
1/16 (teilweise)	52	86	113/1	280/51
2	53	87	113/2	280/52
3 (teilweise)	54	87/1	114/1	280/53
4	55	88	114/3	280/55
5/1	56/1	88/1	114/4	280/56
7	56/2	89	114/5	280/59
28/1 (teilweise)	56/3	91	114/12	280/60
28/2	57	92	114/14	280/61
28/3 (teilweise)	57/2	92/1	114/15	280/62
29/0 (teilweise)	58	92/3	118	280/64
30	59	92/4	119/1	280/65
30/1	60	93	120/1	280/67
31	62 (teilweise)	93/2	120/11	280/68
31/1	63 (teilweise)	94/1	165/4 (teilweise)	289/8 (teilweise)
31/2	66 (teilweise)	95/1	165/5 (teilweise)	289/24
32	67	97	165/6 (teilweise)	430/2
33/1	68	100 (teilweise)	180/13	430/5
33/2	69	101	202 (teilweise)	430/11 (teilweise)

35	70	102	202/1 (teilweise)	430/12
37	71	103	202/5	430/13 (teilweise)
38	72/1	104	280 (teilweise)	430/14 (teilweise)
39	72/2	105	280/2	430/15 (teilweise)
40	72/3	105/2	280/4	430/19 (teilweise)
41	73	107/1	280/5	
42	74	107/2	280/20	
43	75	108/1	280/21	
44	76	108/2	280/22	
45	79	109 (teilweise)	280/29	
46	79/2	109/1	280/30	
46/1	79/3 (teilweise)	109/3	280/31	
46/2	79/4	109/5	280/33	
46/3	80	110/1	280/34	
47	81	110/2	280/35	
48	82	110/3	280/36	
49/1	82/1	111	280/46	
49/2	83	112/1	280/48	
50	83/1 (teilweise)	112/2	280/49	

(3) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan vom 13.05.2024 abgegrenzten Fläche. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

(4) Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

§ 2 Verfahren

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

§ 3 Genehmigungspflicht

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Frist für die Durchführung

Die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Bad Peterstal“ soll innerhalb einer Frist von 15 Jahren und somit bis zum 31.12.2038 durchgeführt werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 143 Abs. 1 BauGB in Kraft.

Bad Peterstal-Griesbach, den 13.05.2024




Meinrad Baumann
Bürgermeister

Hinweise:

Gem. § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrensmängel und Formvorschriften und der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

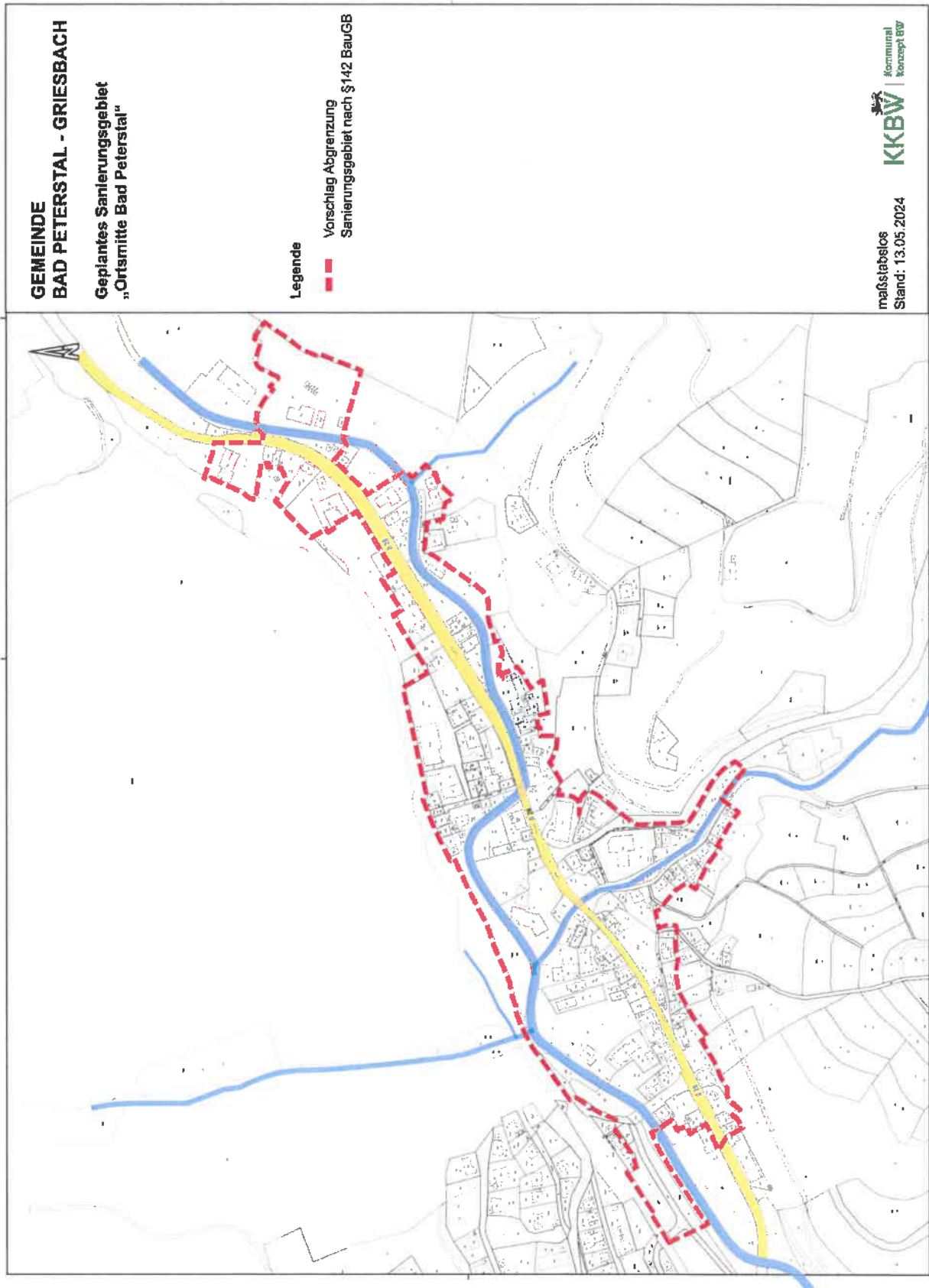
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt/Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Abweichend hiervon kann die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften auch nach Ablauf der Jahresfrist von jedermann geltend gemacht werden, wenn der Bürgermeister dem Satzungsbeschluss nach § 43 der Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschluss beanstandet hat oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat.

Die Sanierungssatzung kann einschließlich der Begründung im Rathaus Bad Peterstal-Griesbach zu den üblichen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr sowie Montag 14.00-16.00 Uhr und Donnerstag 14.00-18.00 Uhr), eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

Anlage zur Satzung der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach über die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Bad Peterstal“

Lageplan





AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

Wir gratulieren zum Geburtstag

Die Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach gratuliert nachfolgenden Einwohnern zum neuen Lebensjahr:

Herr
Ali Eteessami
Eichbühlstraße 29
am Freitag, 17.05.2024 75 Jahre

Nächste Abfallabfuhren:

Bitte halten Sie die Abfallbehältnisse rechtzeitig bereit.
Die Abfuhrtermine beziehen sich jeweils auf beide Ortsteile:

Mittwoch, 22. Mai 2024 graueTonne
Innenbezirke

Mittwoch, 22. Mai 2024 Außenbezirke
Restmüll-/Papierabfallsäcke, gelbe Säcke

Donnerstag, 23. Mai 2024 gelbe Säcke
Innenbezirke

Alle Informationen rund um die Abfallentsorgung finden Sie unter:
www.abfallwirtschaft-ortenaukreis.de

SATZUNG

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortsmitte Bad Peterstal", Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach

Präambel

Aufgrund § 162 BauGB in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der bekanntgemachten Neufassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (BGBl. S. 229, 231) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach in seiner Sitzung am 13.05.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Das Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortsmitte Bad Peterstal“.
- (2) Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Bad Peterstal-Griesbach:

1/1 (teilweise)	51	84 (teilweise)	113	280/50
1/16 (teilweise)	52	86	113/1	280/51
2	53	87	113/2	280/52

Erreichen Sie mit Ihren Prospektbeilagen die Ortenau!

Profitieren Sie mit Ihrer Prospektbeilage von der hohen **Akzeptanz** und **Glaubwürdigkeit** unserer Amtlichen Nachrichtenblätter.

Mit uns sprechen Sie Ihre Kunden direkt an und das nahezu **ohne Streuverluste**.

Kontaktieren Sie uns unter:

☎ 07 81 / 504-14 56

☎ 07 81 / 504-14 69

@ anb.anzeigen@reiff.de

3 (teilweise)	54	87/1	114/1	280/53
4	55	88	114/3	280/55
5/1	56/1	88/1	114/4	280/56
7	56/2	89	114/5	280/59
28/1 (teilweise)	56/3	91	114/12	280/60
28/2	57	92	114/14	280/61
28/3 (teilweise)	57/2	92/1	114/15	280/62
29/0 (teilweise)	58	92/3	118	280/64
30	59	92/4	119/1	280/65
30/1	60	93	120/1	280/67
31	62 (teilweise)	93/2	120/11	280/68
31/1	63 (teilweise)	94/1	165/4 (teilweise)	289/8 (teilweise)
31/2	66 (teilweise)	95/1	165/5 (teilweise)	289/24
32	67	97	165/6 (teilweise)	430/2
33/1	68	100 (teilweise)	180/13	430/5
33/2	69	101	202 (teilweise)	430/11 (teilweise)
35	70	102	202/1 (teilweise)	430/12
37	71	103	202/5	430/13 (teilweise)
38	72/1	104	280 (teilweise)	430/14 (teilweise)
39	72/2	105	280/2	430/15 (teilweise)
40	72/3	105/2	280/4	430/19 (teilweise)
41	73	107/1	280/5	
42	74	107/2	280/20	
43	75	108/1	280/21	
44	76	108/2	280/22	
45	79	109 (teilweise)	280/29	
46	79/2	109/1	280/30	
46/1	79/3 (teilweise)	109/3	280/31	
46/2	79/4	109/5	280/33	
46/3	80	110/1	280/34	
47	81	110/2	280/35	
48	82	110/3	280/36	
49/1	82/1	111	280/46	
49/2	83	112/1	280/48	
50	83/1 (teilweise)	112/2	280/49	

- (3) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan vom 13.05.2024 abgegrenzten Fläche. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.
- (4) Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

**§ 2
Verfahren**

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

**§ 3
Genehmigungspflicht**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

**§ 4
Frist für die Durchführung**

Die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Bad Peterstal“ soll innerhalb einer Frist von 15 Jahren und somit bis zum 31.12.2038 durchgeführt werden.

**§ 5
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 143 Abs. 1 BauGB in Kraft.

Bad Peterstal-Griesbach, den 13.05.2024
gez. Meinrad Baumann
Bürgermeister

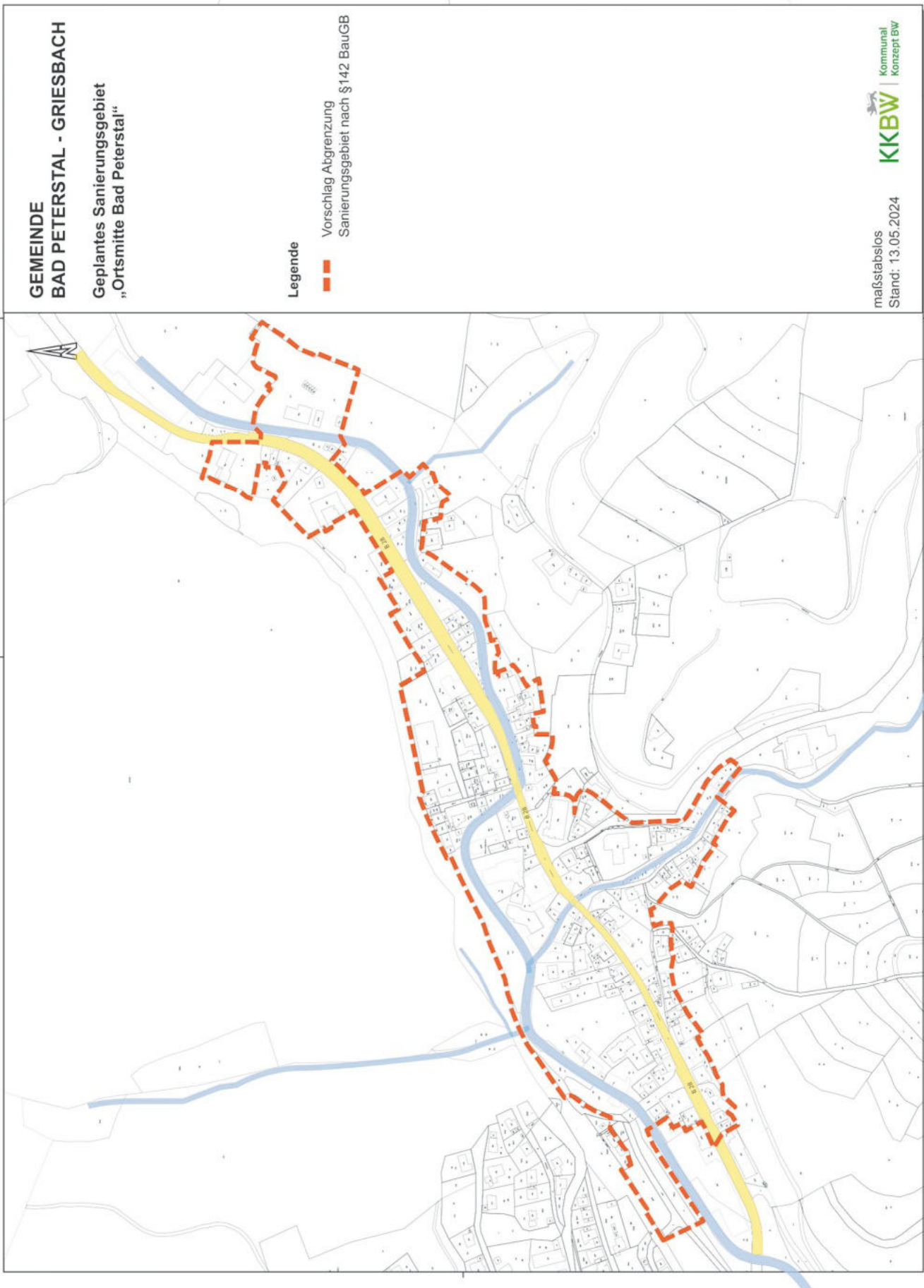
Hinweise:
Gem. § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrensmängel und Formvorschriften und der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt/Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Abweichend hiervon kann die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften auch nach Ablauf der Jahresfrist von jedermann geltend gemacht werden, wenn der Bürgermeister dem Satzungsbeschluss nach § 43 der Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschluss beanstandet hat oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat. Die Sanierungssatzung kann einschließlich der Begründung im Rathaus Bad Peterstal-Griesbach zu den üblichen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr sowie Montag 14.00-16.00 Uhr und Donnerstag 14.00-18.00 Uhr), eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

Anlage zur Satzung der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach über die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Bad Peterstal“

Lageplan



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

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

KommunalKonzept
Sanierungsgesellschaft mbH
Engesserstraße 4a
79108 Freiburg

Freiburg i. Br., 27.11.2023
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 23-04960

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

**Geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet "Ortsmitte Bad Peterstal",
Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach, Ortenaukreis (TK 25: 7515 Oppenau)**

Vorbereitende Untersuchung gem. § 141 BauGB

Anhörung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB

Ihr Schreiben vom 10.11.2023

Anhörungsfrist 08.12.2023

B Stellungnahme

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

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.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche teilweise von quartärem Auensand und Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auensand ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.

Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells besteht unter Umständen eine Gefährdung durch von den Steilhängen/Felswänden innerhalb/oberhalb des Plangebiets ausgehende Sturzprozesse. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz gegen Steinschlag, Blockschlag oder Felssturz vorhanden ist.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Sofern vorhanden, wird auf frühere Stellungnahmen des LGRB zu Planflächen verwiesen.

Das Plangebiet überschneidet sich im Osten mit einem Trinkwasserschutzgebiet, Zonen I und II. Die Schutzzone II einer Wasserfassung stellt einen sehr sensiblen Bereich für die Trinkwasserversorgung dar. Innerhalb der Zone II einer Fassungsanlage benötigt das genutzte Grundwasser eine Fließzeit von 50 Tagen oder weniger bis zur Fassungsanlage. Mit einem Eingriff in die Deckschichten wird die Schutz- und Reinigungswirkung der Deckschichten für das zur Trinkwasserversorgung genutzte Grundwasser reduziert.

Die Schutzbestimmungen (Handlungsbeschränkungen, Verbote, etc.) in den Schutzzonen eines Wasserschutzgebietes werden von der zuständigen Wasserbehörde mit einer Rechtsverordnung (Wasserschutzgebietsverordnung) festgelegt.

Innerhalb des Plangebietes liegen mehrere sog. sensible Grundwassernutzungen, d.h. Brunnen die zur Mineralwassergewinnung genutzt werden sowie Brunnen mit staatlicher Ankerkennung als Heilquellen. Für einzelne Brunnen wurden bereits sog. "Zustrombereiche" abgegrenzt. Ein alle Brunnen umfassendes Heilquellenschutzgebiet wurde bislang nicht abgegrenzt. Auf die qualitativen und quantitativen Schutzanforderungen der Mineral- und Heilquellen wird verwiesen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

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

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

Mirsada Gehring-Krso



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
FORSTDIREKTION

Regierungspräsidium Freiburg · Landesforstverwaltung · 79095 Freiburg i. Br.

Per E-Mail

Kommunal Konzept BW
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg



**83 Waldpolitik und
Körperschaftsforstdirektion**


Datum 08.12.2023

Name Christian Heß

Durchwahl 0761 208-1452

Aktenzeichen RPF83-2511-6962/3/2

(Bitte bei Antwort angeben)

 Geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“
in Bad Peterstal-Griesbach

Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB, Anhörung öffentlicher
Aufgabenträger nach § 139 BauGB

Ihr Schreiben vom 08.11.2023

Sehr geehrte Frau Natterer,
sehr geehrte Damen und Herren,

die höhere Forstbehörde bedankt sich für die Beteiligung an dem o.g. Planungs-
verfahren zu der vorbereitenden Untersuchung für die geplante städtebauliche
Sanierungsmaßnahme in Bad Peterstal-Griesbach. Zu den vorliegenden
Planungsunterlagen nimmt die höhere Forstbehörde wie folgt Stellung.

Stellungnahme

1. Waldbetroffenheit

Inwieweit bei den Vorhaben die unmittelbare Nähe zum Wald tangiert wird, geht aus
den Planungsunterlagen bzw. der Maßnahmenbeschreibung nicht eindeutig hervor.
Von dem geplanten Sanierungsgebiet sind Waldflächen daher zwar nicht direkt, aber
aufgrund des je nach Bauvorhabens nicht auszuschließenden nahen Waldabstands,
mittelbar betroffen.

Besondere Beachtung gilt auch angrenzenden Flächen, die der Sukzession unterliegen. Diese sind in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis auf ihre nach § 2 LWaldG potentielle Waldeigenschaft hin, ggfls. noch näher zu überprüfen.

Bei den ausgewiesenen Waldflächen gilt die besondere Beachtung den kartierten und teilweise überlagerten Sonderfunktionen wie Boden-, Immissionsschutz und Erholungswald der Stufe 1b.

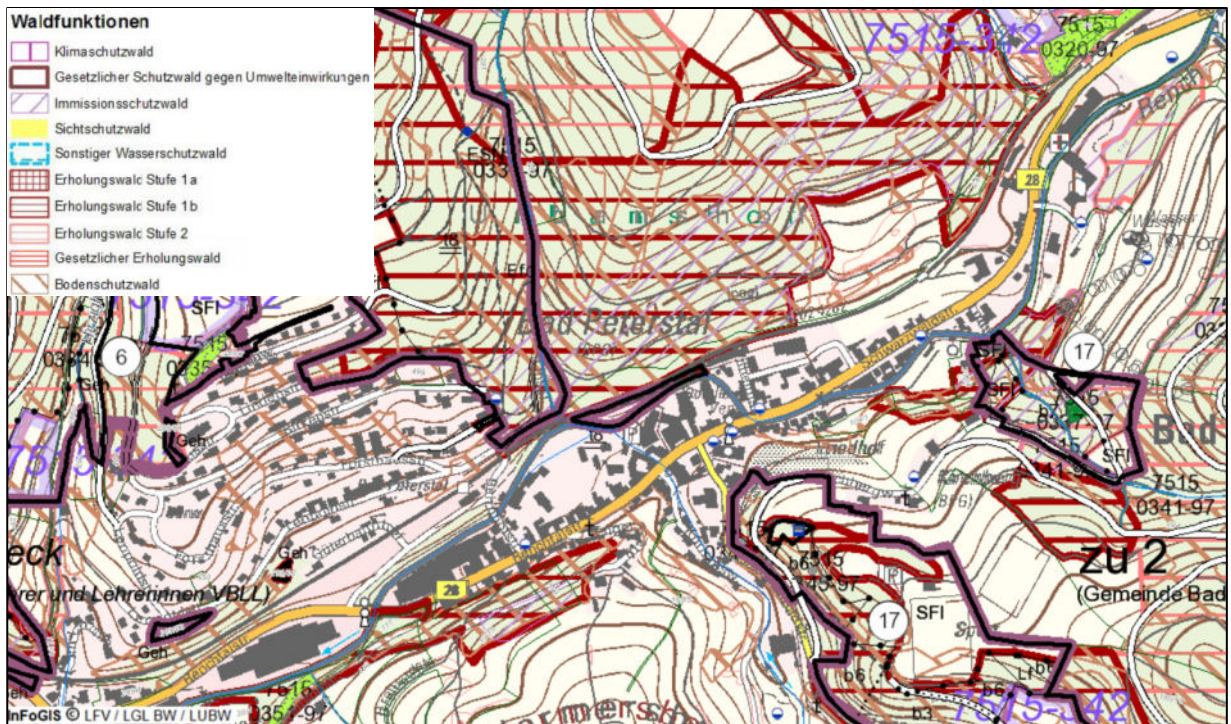


Abb. 1: Waldflächen und Waldfunktionen rund um das geplante Sanierungsgebiet Bad-Peterstal Griesbach

Im Nordwesten befindet sich außerdem ein nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG geschütztes Waldbiotop (*Gehölzinsel bei Vorder-Bästenbach*).

Die Waldflächen befinden sich sowohl im Eigentum der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach als auch im Privatbesitz.

2. Waldabstand

Da bei den geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden kann, dass Waldflächen mittelbar betroffen sein können, möchten wir auf die folgenden Grundsätze hinweisen:

Nach § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude von Wäldern grundsätzlich einen Abstand von mindestens 30 m einhalten.

Diese Waldabstandsvorschrift konkretisiert das öffentliche Interesse an einer Gefahrenvermeidung für den Wald und insbesondere auch für die Gebäude, sowie die sich dort aufhaltenden Menschen. Darüber hinaus soll sie die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes gewährleisten. Ausnahmen können seitens der Baurechtsbehörde unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden.

Nach unserem Kenntnisstand ist dies laut gefestigter Rechtsprechung jedoch regelmäßig nur dann zulässig/möglich, wenn eine atypische Gefahrensituation gegeben ist (z. B. Topographie). Zudem gilt die Waldabstandsvorschrift nach § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen.

Im Hinblick auf die sich klimatisch verschärfende Situation, da hier gehäuft mit Trockenschäden und in Folge mit abrechenden oder umstürzenden Ästen oder Bäumen zu rechnen ist, sollte auf die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands besonders geachtet werden.

Es wird empfohlen, den nach § 4 Abs. 3 LBO gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand von 30 m, bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und den Waldabstand nachrichtlich in einen späteren Sanierungs-/B-Plan einzuzeichnen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine nachträgliche Umwandlungsgenehmigung zur Herstellung des Waldabstandes von der höheren Forstbehörde nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Die untere Forstbehörde am Landratsamt Ortenaukreis erhält Kenntnis hiervon.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Christian Heß

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel:

[A-01: Datenschutzerklärung zur Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien \(pdf, 511 KB\)](#)

[83.1-02S: TöB-Stellungnahmen](#)

[8-01F: Wahrnehmung forstrechtlicher Aufgaben durch die Abteilung 8 \(pdf, 258 KB\)](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
ABTEILUNG UMWELT

Regierungspräsidium Freiburg · Wilhelmstraße 24 · 77654 Offenburg

Datum 20.11.2023

Name Simon Spinner

Durchwahl 0781 12471-1723

Aktenzeichen RPF53-8960-58/3/1

(Bitte bei Antwort angeben)

KKBW
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg

 2023-11-10 Geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet "Ortsmitte Bad Peterstal" in Bad Peterstal-Griesbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger der Unterhaltungslast an der Rench G.I.O. sind wir von den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Ortskern von Bad Peterstal betroffen.

Aktuell planen wir in Bad Peterstal mehrere Umgestaltungen von Gewässerrandstreifen an der Rench.

- Flurstück 6/1 Höhe Schwarzwaldstraße. Hier werden auf der Landesfläche die Bachmauer teilweise abgesenkt und das Ufer abgeflacht. Die Sicherung erfolgt dann mit ingenieurb biologischen Maßnahmen.
- Flurstück 109/5 (Landesfläche) Höhe ehemaliges Stahlbad. Hier soll längerfristig ebenfalls das Ufer abgeflacht und ein standortgerechter Uferbewuchs etabliert werden. Hier wäre im Zuge einer Neuordnung des Flurstücks wünschenswert den Weg direkt hinter der Bachmauer ca. 3m landwärts zu verlegen.
- Flurstück 109/3 und Lutherweg, hier sind ebenfalls Uferabflachungen denkbar und eine ökologische, sowie städtebauliche Aufwertung des Renchufers möglich.
- Flurstück 280/4 im Kurgarten sind ebenfalls Verbesserungen des Uferbewuchses (ökologische Funktion, Beschattung Gewässer, aber auch

Verkehrssicherung) notwendig, diese können in Einklang mit der Verbesserung der Gewässerzugänglichkeit gebracht werden.

- Grundsätzlich wäre anzustreben, dass auf Freiflächen (z.B. beim Wohnmobilstellplatz) entlang der Rench evtl. vorhandene Ufermauern rückgebaut, Ufer abgeflacht und standortgerechte Uferbepflanzungen etabliert werden.

Wir würden es begrüßen, wenn die von uns genannten Maßnahmen in der Sanierung Berücksichtigung finden könnten.

Bei Rückfragen zu den o.g. Maßnahmen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und verbleibe, mit freundlichen Grüßen



Simon Spinner

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite unter [Datenschutzerklärung zur Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.




Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

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

Datum 12.12.2023
Name Claudia Mann
Durchwahl 0761 208-3527
Aktenzeichen RPS83-1-255-6/437/2
(Bitte bei Antwort angeben)

KommunalKonzept BW GmbH
Jechtinger Str. 9
79111 Freiburg

 OG, Bad Peterstal-Griesbach, Bad Peterstal, VU "Ortsmitte Bad Peterstal"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Bad Peterstal“ in Bad Peterstal-Griesbach.

Im Untersuchungsgebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege berührt:

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Das Untersuchungsgebiet liegt im historischen Ortskern von Bad Peterstal, der in Teilen noch durch historische Bebauung geprägt ist.

Bad Peterstal liegt im oberen Renchtal im Schwarzwald. 1293 ist eine Kapelle St. Peter erwähnt, an deren Stelle sich heute die Katholische Pfarrkirche befindet. Es gehörte, ebenso wie das benachbarte Griesbach Ende des 14. Jahrhunderts zum Erzstift Straßburg. 1594 findet sich eine schriftliche Erwähnung einer Mineralquelle, schon im 17. Jahrhundert ist Peterstal dann als Mineralbad bekannt (Merianstich von 1660 zeigt Kurbetrieb mit großen Gebäuden und angelegten Gärten und Badeanlagen). 1803 kam es zum Kurfürsten- und späteren Großherzogtum Baden. 1920 wurde Peterstal zum Kurbad. Die Zusammenlegung mit der benachbarten Gemeinde Griesbach zu Bad Peterstal-Griesbach erfolgte 1973.



Dienstgebäude Sternwaldstr. 14 · 79102 Freiburg im Breisgau · Telefon 0711 904-45666 · Telefax 0711 904-45444

abteilung8@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de



Ortsmitte von der Schwarzwaldstraße

Im Untersuchungsgebiet liegen folgende bisher erfassten **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege** (§2 DSchG):



Insel 2 (Flst.Nr. 0-56/1)

Wohnhaus, ursprünglich Elektrizitätswerk und Wohnhaus. 1893 nach dem Brand der Stadtmühle errichtet. Zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach, unmittelbar an der Rench. Wappenstein der Stadtmühle in die Eckkissen eingefügt. Der Wiederaufbau erfolgte mit Einbau einer Wasserkraftanlage zur Erzeugung elektrischer Energie für die Gemeinde. 1895-1963 wurde hier Elektrizität mit Hilfe von Wasserkraft erzeugt.



Renchtalstraße 2 (Flst.Nr. 0-39-40)

Kurhotel Schlüsselbad, 1902. Viergeschossiges Gebäude. Zur Straße mit zwei vorspringenden Flügeln, dort Spitzdächer. Das Erdgeschoss mit rotem Sandstein verkleidet, das vierte Geschoss und die Giebfelder in Fachwerk.



Schwarzwaldstraße 13 (Flst.Nr. 0-31)

Katholisches Pfarrhaus, 1845. Zweigeschossiges Gebäude auf hohem Kellersockel, Satteldach.



Schwarzwaldstraße 21 (Flst.Nr. 0-280/49)

Gasthaus "Badischer Hof", heute Wohn- und Geschäftshaus, Ende 19. Jh. Zweigeschossiges, traufständiges Gebäude mit Walmdach. Symmetrische Fassadengestaltung. Mittig Balkon mit Eingangsvorbau und zweiläufiger Treppe. Fassadendekoration in historisierenden Formen.



Schwarzwaldstraße 40 (bei) (Flst.Nr. 0-28/4, 0-29)

Sophienquelle, 1835. Achteckiger Brunnentempel mit Aufsatz. Eisernes Gitter zur Klinik.



Schwimmbadstraße 1 (Flst.Nr. 0-100)

Katholische Pfarrkirche, St. Peter und Paul, erbaut 1808 in klassizistischen Formen, erweitert 1924. Erhöht gelegene Saalkirche mit seitlichem Turm, erhöht gelegen. An der Stelle stand einst eine Kapelle, die erstmals 1293 erwähnt wurde. Historische Ausstattung und Zubehör, u.a. drei Altäre, die ursprünglich in der Klosterkirche von Allerheiligen standen.



Nördlich und westlich Einfriedungsmauer aus Hausteinquadern, darin integriert Gefallenendenkmal für die Gefallenen beider Weltkriege. Ebenfalls an der Mauer Brunnen mit Petruskulptur von 1951 sowie der sog. Stadtbrunnen von 1859.





Wilhelmstraße 9 (Flst.Nr. 0-280/22)

Wohnhaus, 19. Jh. Dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach. Fassadendekoration in historischen Formen mit Fensterverdachungen und Eckbetonung.

Planungen bzw. Maßnahmen, die diese Kulturdenkmale betreffen, sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Bei diesen Gebäuden werden ggf. weitergehende Untersuchungen - Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. - für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich sein.

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



Lutherweg 1

Östlich der Ortsmitte, an der Rench gelegenes dreigeschossiges Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf hohem Erdgeschoßsockel. Obergeschosse holzverschindelt, im Eckbereich des Satteldaches Aufzugsgaupe, die auf Lagerräume im Dach hinweist.

Das vermutlich in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts erbaute Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist Zeugnis der Ortsgeschichte sowie der Wohn- und Wirtschaftsweise des 19. Jahrhunderts in Bad Peterstal.



Lutherweg 3

Evangelische Kirche, 1955 erbaut. Kleine Saalkirche mit vorgelagertem Turm im Westen, die aufgrund der stark ansteigenden Zahl von Kurgästen schon 1959 seitlich erweitert wurde.

Die schlichte Kirche ist Zeugnis der Ortsgeschichte von Bad Peterstal.



Renchtalstraße 6

Wohn- und Geschäftshaus im Ortszentrum, erbaut vermutlich in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts. Zweigeschossiges, Holzverschindeltes Gebäude unter Walmdach. Im Erdgeschoß Ladeneinbau, darüber Eckerker. Qualitätsvolles Zeugnis der Wohn- und Wirtschaftsweise zur Zeit des florierenden Kurbetriebs in Bad Peterstal.



Schwarzwaldstraße 7

Matthias-Erzberger-Schule, erbaut 1911. Dreigeschossiges Schulgebäude unter Walmdach. Mittig Eingangsrisalit und nebenliegendem Trinkbrunnen. Jüngere Erweiterungsbauten, vermutlich aus den 1960er Jahren.



Schwarzwaldstraße 34

Eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach und Eckerker, mit Holzschindeln verkleidet, erbaut 1932. Anschaulich überliefertes Beispiel für den Heimatstil, der zeittypisch für die 1930er Jahre war.



Schwarzwaldstraße 37

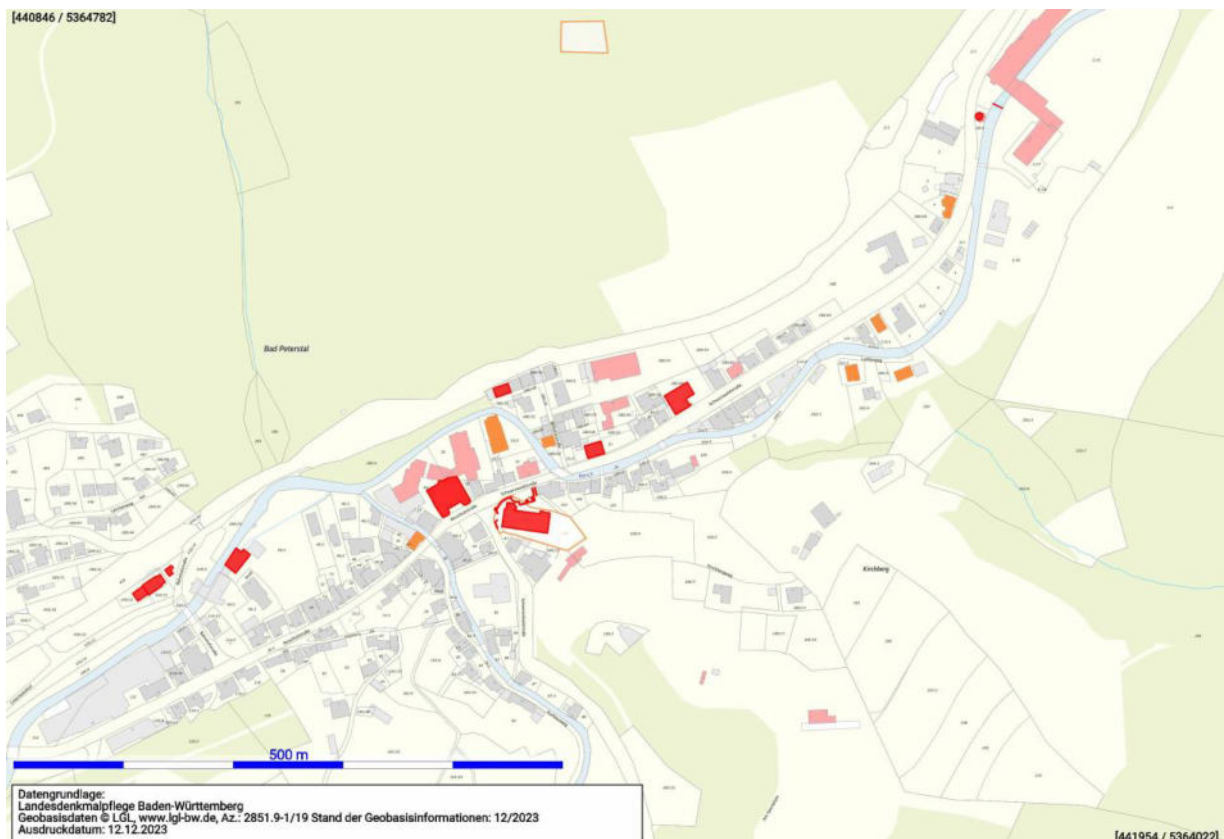
Altes Forsthaus. Zweigeschossiges Wohn- und Amtshaus mit Fenstergewänden aus Sandstein, vermutlich erbaut in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Gut überliefertes Zeugnis der Ortsgeschichte von Bad Peterstal.



Wilhelmstraße 1

Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus unter Satteldach, an der Rench gelegen, erbaut vermutlich in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Jüngerer Ladeneinbau im Erdgeschoß. Das Gebäude ist Zeugnis der Wohn- und Wirtschaftsweise des 19. Jahrhunderts in Bad Peterstal.

Der **denkmalpflegerische Werteplan** für das Untersuchungsgebiet in Bad Peterstal fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen. Rot dargestellt sind Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz, orange markiert sind die erhaltenswerten Gebäude.



Archäologische Denkmalpflege

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

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen

Wir bitten Sie, diese Angaben in die Vorbereitenden Untersuchungen einzubeziehen und uns nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen die Ergebnisse bzw. das Maßnahmenkonzept zuzuschicken.

Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Nachricht hiervon erhalten das Landratsamt Ortenaukreis als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 22 (Stadt-sanierung) zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Mann

Betreff: WG: Vorbereitende Untersuchung „Ortsmitte Bad Peterstal“, Gemeinde Bad Peterstal - Griesbach

Von: Ingo Jehle <jehle@region-suedlicher-oberrhein.de>

Gesendet: Dienstag, 14. November 2023 11:29

An: M.Natterer@KommunalKonzept.de

Cc: info@rvso.de <information@region-suedlicher-oberrhein.de>; 'abteilung2@rpf.bwl.de' <abteilung2@rpf.bwl.de>; Steuer, Andrea <Andrea.Steuer@freiburg.ihk.de> (Andrea.Steuer@freiburg.ihk.de) <Andrea.Steuer@freiburg.ihk.de>; Bauleitplanung <bauleitplanung@Ortenaukreis.de>

Betreff: Vorbereitende Untersuchung „Ortsmitte Bad Peterstal“, Gemeinde Bad Peterstal - Griesbach

**Vorbereitende Untersuchung „Ortsmitte Bad Peterstal“
Gemeinde Bad Peterstal - Griesbach
hier: Stellungnahme gem. § 139 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 08.11.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen die vorgesehene Neugestaltung des öffentlichen Raums in der Ortsmitte und am Bahnhof sowie die Sanierung bzw. den Neubau von Kindergarten, Rathaus und Badischer Hof.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sollte auch die Sicherung und Stärkung der Lebensmittelversorgung im Ortskern diskutiert und evtl. konzeptionell berücksichtigt werden.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Ingo Jehle

Siedlungsplanung/Bauleitplanung

Regionalverband Südlicher Oberrhein

Reichsgrafenstraße 19

79102 Freiburg

Tel. +49 761 70327-25

E-Mail jehle@rvso.de

www.region-suedlicher-oberrhein.de



KommunalKonzept BW GmbH
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg

m.natterer@kommunkonzept.de

**Baurechtsamt
Bauleitplanung**

Badstraße 20 – 77652 Offenburg

Servicezeiten

Termine nur nach Vereinbarung

Mo.-Fr. 08:30 – 12:00 Uhr

Mo.-Do. 14:00 – 16:00 Uhr

Termine sind auch außerhalb der Servicezeiten möglich

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: P2023069

Unsere Nachricht vom:

Bearbeitet von: Herr Manz

Zimmer: 244 A

Telefon: 0781 805 1221

Telefax: 0781 805 9633

E-Mail: stephan.manz@ortenaukreis.de

Datum: 12.12.2023

Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB in der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach, Bereich „Ortsmitte Bad Peterstal“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 08.11.2023 haben Sie uns über die beabsichtigte vorbereitende Untersuchung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Im Einzelnen nehmen wir zu der o.g. vorbereitenden Untersuchung wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

*** Vermessung und Flurneuordnung**

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Frau Blanke

Telefonnummer: 0781 805 1903

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

*** Amt für Landwirtschaft**

Ansprechpartner/-in: Frau Proske

Telefonnummer: 0781 805 7195

Aufgrund der Tatsache, dass die Ortsdurchfahrten teilweise den örtlichen und überörtlichen landwirtschaftlichen Verkehr aufnehmen müssen, bitten wir Sie im Bereich der Straßen- und Wegeplanung auf ausreichend breite Fahrspuren, gerade auch in Kreuzungsbereichen und Kreisverkehren, zu achten. Für eine gute Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Maschinen sind zudem Fahrbahnverengungen sowie diverse Schilder oder Poller, welche sich zu nahe an der Fahrbahn befinden hinderlich. Wir bitten Sie daher von solchen Strukturen abzusehen, da gerade größere Maschinen wie z. B. Mähdrescher eine Breite von bis zu 3,5 m aufweisen können.

Nachverdichtungspotentiale und mindergenutzte Flächen sollen im Rahmen des städtebaulichen Konzepts genutzt werden. Dies ist aus Sicht des Amtes für Landwirtschaft sehr zu begrüßen, da so der Außenbereich geschont werden kann und kein Flächenverbrauch stattfindet.



Sonstige landwirtschaftliche oder agrarstrukturelle Belange sind nicht betroffen.

*** Amt für Waldwirtschaft**

Ansprechpartner/-in: Herr Bruder

Telefonnummer: 0781 805 7163

Das Amt für Waldwirtschaft begrüßt die städtebauliche Maßnahme.

Die Zielsetzungen liegen im Bereich des Erhalts und der Verbesserung der vorhandenen Substanz.

Wald ist somit insgesamt gering betroffen.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs entlang der Breitestraße, Renchtalstraße, Breitsodstraße ist Wald indirekt durch Bebauung betroffen.

Das gleiche gilt für den Bereich zwischen Kirche Bahnlinie im Norden und Schwarzwaldstraße. Auch dort ist der Waldabstand unterschritten.

Diese Bereiche liegen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und dort ist die Waldabstandsregelung in der Regel geklärt worden.

Sollten Bauanträge gestellt werden, wäre die Waldabstandsregelung nach §4 Abs. 3 LBO erneut zu prüfen. In Gebieten mit gültigen Bebauungsplänen wäre zu prüfen, ob der Waldabstand durch Sukzession oder Aufforstungen sich seit Erstellung der Bebauungspläne verändert hätte.

Die Entscheidung über die dingliche Sicherung von Waldabstandsregelungen obläge der Baurechtsbehörde.

*** Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht**

Ansprechpartner/-in: Frau Dr. Moschallski

Telefonnummer: 0781 805 9792

Wir empfehlen die Erhebung der Lärmbelastung der vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Untersuchungsgebiet durch ein Lärmgutachten, insbesondere in Bezug auf Verkehrslärm (Bahnlinie, Schwarzwaldstraße). Die Feuerwehration ist nach TA Lärm zu beurteilen.

*** Amt für Umweltschutz**

Ansprechpartner/-in: Herr Himmelsbach

Telefonnummer: 0781 805 1357

Artenschutz

Generell sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu beachten. Da durch die geplante Sanierung im Untersuchungsgebiet u.a. die Sanierung von Gebäuden, der Abbruch von Bestandsgebäuden sowie die Umgestaltung von Grünflächen möglich wird, könnten insbesondere Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel betroffen sein. Sofern Eingriffe in die Rench oder andere Gewässer geplant sind, ist die untere Wasserrechtsbehörde (Ansprechpartner Herr Zeeb: erik.zeeb@ortenaukreis.de) zu beteiligen. Des Weiteren werden ggfs. Untersuchungen zu Amphibien, Libellen, Fischen sowie Muscheln erforderlich.

Zur Klärung ob Verbotstatbestände ausgelöst werden können, sollten im einzelnen Baugenehmigungs- bzw. Abbruchverfahren artenschutzrechtliche Abschätzungen durchgeführt werden. (vgl. Handlungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau 2019).

Der jeweilige Untersuchungsumfang ist mit den unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Schutzgebiete, Biotope

Im geplanten Sanierungsbereich befinden sich keine gesetzlichen geschützten Biotope oder andere Schutzgebiete. Daher sind im Hinblick auf Schutzgebiete keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Empfehlung Dach- und Fassadenbegrünung

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen.

Wir empfehlen zudem gemäß § 21a NatSchG Gartenflächen vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.

Hinweis Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck sind nicht zulässig. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutzgesellschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoeko-logie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

Hinweis Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

Ergebnis

Sofern die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Sanierungsarbeiten sowie im einzelnen Baugenehmigungs- bzw. Abbruchverfahren berücksichtigt werden, bestehen aus natur- schutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

*** Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Ansprechpartner/-in: Frau Ribar

Telefonnummer: 0781 805 9674

Zu den mit Schreiben vom 8. November 2023 übersandten Unterlagen zu vorbereitende Untersuchungen im Bereich „Ortsmitte Bad Peterstal“ nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Oberflächengewässer

1. Gewässerrandstreifen

1.1 Sachstand

Im Untersuchungsgebiet liegen einige Gewässer, deren Gewässerrandstreifen durch die geplanten Einzelmaßnahmen berührt werden könnten. Darüber hinaus wurde die Verbesserung der Zugänglichkeit zur Rench und dem Feiersbach als eines der städtebaulichen Erneuerungsziele definiert. Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 WG ab Uferböschungsoberkante eine Breite von mindestens 10 m im Außenbereich und mindestens 5 m im Innenbereich.

1.2 Fachtechnische Beurteilung

Der Gewässerrandstreifen ist in der Unterhaltungspflicht des Grundstückseigentümers nach den Vorgaben des landesweiten Leitfadens „Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg – Anforderungen und praktische Umsetzung“ natürlich zu entwickeln. Der Leitfaden ist im Internet frei erhältlich auf: <https://pd.lubw.de/85718> .

Grundsätzlich ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens verboten (§ 29 Abs. 3 WG) wenn sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Auch bei Abriss von Bestandsgebäuden im Gewässerrandstreifen ist bei Neuerrichtung der Gewässerrandstreifen einzuhalten. Jedoch kann gemäß § 38 Abs. 5 WHG eine Befreiung erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot zu einer unbilligen Härte führt. Zudem dürfen keine Alternativen für die Errichtung bestehen.

Hierfür ist ein Antrag auf Befreiung beim Amt für Umweltschutz einzureichen. In dem Antrag ist zu erläutern, warum die Maßnahme dem Wohl der Allgemeinheit dient oder das Verbot zu einer unbilligen Härte führt. Außerdem soll dargestellt werden, warum keine Alternativen zur geplanten Maßnahme bestehen. Dem Antrag ist ein Lageplan sowie Fotos des betroffenen Abschnittes und Querschnitte mit den Abständen der Anlagen zum Gewässer beizufügen.

2.

Abflussverschärfung durch Versiegelung

2.1

Sachstand

Es ist nicht auszuschließen, dass innerhalb des Untersuchungsgebiets neue Flächen bebaut werden sollen.

2.3 Fachtechnische Beurteilung

Falls im Sanierungsgebiet neue Flächen versiegelt werden sollen, ist hinsichtlich einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung nachzuweisen, dass zusätzlich eingeleitetes Regenwasser im Gewässer zu keinen schädlichen Veränderungen der Gewässermorphologie durch lokale hydraulische Überlastungen führt. Um den vorhandenen Hochwasserschutz nicht zu verschlechtern ist nachzuweisen, dass durch die zusätzlichen Einleitungsmengen in Gewässer keine Hochwasserschäden entstehen

Der Nachweis zur gewässermorphologischen Schädwirkung ist entsprechend der „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, 2005) zu führen.

Für den Nachweis zum Hochwasserschutz ist die hydrologische Überlagerung der Hochwasserswellen aus der Planfläche mit dem bisherigen Einzugsgebiet zu erläutern und darzulegen, dass sich dadurch keine Verschärfung für Unterlieger ergibt. Eine Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird empfohlen.

3. Hochwassersituation

3.1 Sachstand

Nach unserem derzeitigen Stand der Hochwassergefahrenkarten werden die Flächen im geplanten Sanierungsgebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis teilweise überflutet und liegen somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet.

3.2 Fachtechnische Beurteilung

Im Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 Absatz 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt.

Die zuständige untere Behörde kann im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde solche Maßnahmen gemäß § 78a Absatz 2 WHG zulassen, wenn

1. Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen,
2. der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu befürchten sind.

Spätere Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG. Wir weisen darauf hin, dass auch für einen „Ersatzbau“ die in § 78 Absatz 5 WHG genannten Voraussetzungen erfüllt sein müssen. Allerdings kann der durch den Abriss des Bestandsgebäudes geschaffene Rückhalteraum bei einem Neubau in Anrechnung gebracht werden. Wird jedoch gegenüber dem Altbestand ein größerer Neubau errichtet, muss nur das zusätzliche Volumen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Über die Hochwasserrisikomanagement-Abfrage im Onlinekartendienst des Landes können Informationen zu den Überflutungsjährlichkeiten und -wassertiefen punktgenau abgefragt werden: <http://www.hochwasser-bw.de> > Bereich „interaktive Karten“: Gefahrenkarte.

4. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete

4.1 Sachstand

Die Flächen im geplanten Sanierungsgebiet werden laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) teilweise überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

4.2 Hinweis / Handlungsempfehlung

Wir weisen darauf hin, dass bei der Aufstellung verbindlicher Bebauungspläne Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz festzusetzen sind.

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen.

Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung:
<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

II. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand

Nach den vorgelegten Unterlagen könnten sich als mögliche Maßnahmen aus dem Konzept Ortsmitte u.a. eine umfassende Neugestaltung der Ortsmitte zwischen Feuerwehr, Halle und Badischer Hof ergeben. Die Elemente „Grün“ (Bäume/Bepflanzung) und „Blau“ (Wasser) werden mitberücksichtigt.

Fachtechnische Beurteilung

Wir begrüßen, dass das Thema Wasser bei der Neugestaltung der Ortsmitte berücksichtigt wird.

Wir gehen davon aus, dass im Zuge der weiteren Planung geprüft wird, ob Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung realisiert werden können (z.B. durchlässige Flächenbefestigung, Gründächer).

In diesem Zuge verweisen wir auf die von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) herausgegebenen „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“.

III.

Altlasten

Sachstand

Im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes „Ortsmitte Bad Peterstal-Griesbach“ der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach sind dem Landratsamt Ortenaukreis mehrere im Zusammenhang mit der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung stehende Flächen u. a. durch die im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“, der kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtiger Flächen sowie weitere Altstandorte, Ablagerungen und Schadensfälle auf Industrie- und Gewerbestandorten bekannt. Diese sind in der Datenbank „Bodenschutz – und Altlastenkataster (BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – dokumentiert.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

Flächen mit der Einstufung „Ausscheiden und Archivieren“

1. „Mechanische Werkstatt Erdrich“, Flst-Nr. 289/19, Leopoldstraße 3, Bad Peterstal Objekt-Nr. 03094
2. Ablagerung „Schuttplatz Roth“, Flst-Nr. 114/1, Renchtalstraße 32, Bad Peterstal Objekt-Nr. 03111
3. „Schlachthaus“, Flst-Nr. 45, Renchtalstraße 8, Bad Peterstal Objekt-Nr. 03117
4. „Mess- und Regeltechnik Kimmig“, Flst-Nr.46/3, Renchtalstraße 10, Bad Peterstal Objekt-Nr. 06323
5. „Wagnerei Braun“, Flst-Nr.110/1 und 110/2, Schwarzwaldstraße 22, Bad Peterstal Objekt-Nr. 06324
6. „Schreinerei Braun“, Flst-Nr.280/29 und 280/65, Wilhelmstraße 8, Bad Peterstal Objekt-Nr. 06326

Die Flächen, Ziffern 1 bis 3, wurden am 3. Juni 1997 und die Flächen, Ziffern 4 bis 6, am 31. August 2011 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ bewertet und auf Beweisniveau 1 in „Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Die Einstufung in „Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass die Fläche aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden ist und beim Landratsamt Ortenaukreis zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung zum Zeitpunkt der Bewertung ein Altlastverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

Die Flächen sind keine altlastverdächtigen Flächen.

Altstandorte mit der Einstufung „Belassen zur Wiedervorlage; Kriterium: Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“

7. Altstandort „Eigenverbrauch-Tankanlage I, Peterstaler Mineralquellen GmbH“, Flst-Nr. 120/8, Renchtalstraße 25, Bad Peterstal, Objekt-Nr. 02569
8. Altstandort „Werkstatt Josef Huber“, Flst-Nr. 430, Güterbahnhof 1, Bad Peterstal, Objekt-Nr. 03092
9. Altstandort „Kfz-Werkstatt Platten“, Flst-Nr. 42 und 44, Renchtalstraße 6, Bad Peterstal, Objekt-Nr. 03104
10. Altstandort „Tankanlage Schlüsselbad“, Flst-Nr. 95/1, Renchtalstraße 2, Bad Peterstal, Objekt-Nr. 03114
11. Altstandort „Fachklinik Bad Peterstal, Teilfläche Trafo“, Flst-Nr. 1 und 1/15, Schwarzwaldstraße 40, Bad Peterstal Objekt-Nr. 04302-002
12. Altstandort „Zimmerei Zimmermann“, Flst-Nr. 112/1, Schwarzwaldstraße 28, Bad Peterstal Objekt-Nr. 05212
13. Altstandort „Zimmerei Kurhausweg“, Flst-Nr. 80, Kurhausweg 3, Bad Peterstal Objekt-Nr. 05261

Die Flächen, Ziffern 7 bis 10, wurden am 3. Juni 1997 und die Flächen, Ziffern 11 bis 13, am 7. Januar 2002, 17. Januar 2003 bzw. am 5. Juli 2023 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ bewertet und auf Beweisniveau 1 in „Belassen zur Wiedervorlage; Kriterium: Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ eingestuft.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet für die Flächen, dass, vorbehaltlich der Nutzung der Grundstücke wie zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Eine weitere Bearbeitung kommt aber dann in Betracht, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Erdarbeiten, Abbruch, Neubebauung, Nutzungsänderung). Durch evtl. Maßnahmen i. R. der geplanten städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Ortsmitte Bad Peterstal-Griesbach“ könnte es sich um eine sogenannte bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung für die vorgenannten Flächen handeln.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist nämlich nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Flächen mit der Einstufung „Belassen zur Wiedervorlage; Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ bzw. "Neubewertung bei Änderung der Exposition"

14. Altstandort „Tankstelle Caltex Huber“, Flst-Nr. 280/36, Schwarzwaldstraße 27, Bad Peterstal, Objekt-Nr. 02543
15. Altstandort „Eigenverbrauch-Tankanlage II, Peterstaler Mineralquellen GmbH“, Flst-Nr. 116, Renchtalstraße 38, Bad Peterstal Objekt-Nr. 03090
16. Industrie- und Gewerbestandort „Schadensfall Shell-Tankstelle Platten“, Flst-Nr. 5/1, Schwarzwaldstraße 38, Bad Peterstal Objekt-Nr. 05270
17. Altstandort „Kfz-Werkstatt und Kohlehandel“, Flst-Nr. 430/9, Bahngelände, Bad Peterstal Objekt-Nr. 06231

Die altlastverdächtigen Flächen bzw. der Schadensfall auf einem Industrie-/Gewerbestandort wurden auf der Grundlage der Erhebungsergebnisse beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ bewertet und zum Teil auf Beweisniveau 1 in „Orientierende Untersuchung“ eingestuft. Zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. zur Abschätzung inwieweit evtl. eine Untergrundverunreinigung vorliegt, wurde in der Folge jeweils eine „Orientierende Untersuchung“ bzw. Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse konnte nach Durchführung der Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen, der Gefahrverdacht jeweils insoweit ausgeräumt werden.

Der Ausschluss des Verdachts erfolgte unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalles, insbesondere auf der Grundlage der vorliegenden jeweiligen Berichte und gilt für:

- die untersuchten Schadstoffe
- die untersuchten Bereiche aus denen die Proben entstammen und diese repräsentieren
- den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden
- die aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung

Die Altstandorte wurden auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ beim Landratsamt Ortenaukreis am 9. Oktober 2007 bzw. am 18.04.2011 bewertet und auf Beweisniveau 2 in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Die sanierte Schadensfallfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ beim Landratsamt Ortenaukreis am 1. Februar 1999 bewertet und auf Beweisniveau 5 in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Neubewertung bei Änderung der Exposition“ eingestuft.

Fachtechnische Beurteilung

Wenn auf Grund der vorbereitenden Untersuchung und städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen Änderungen im Bereich der vorgenannten Altstandorte mit der Einstufung „Belassen zur Wiedervorlage; Kriterium: Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ (Ziffer 7 bis 13) erfolgen sollten, würden diese Maßnahmen eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung darstellen. Die Kenntnisse für diese Altstandorte sind noch nicht ausreichend, um zu klären, ob die jeweilige Altlastverdachtsfläche der existierenden und einer geplanten / der geplanten baulichen Nutzung entgegensteht.

Für eine umfassende Abwägung wären dann fallbezogene Erkundungsmaßnahmen soweit durchzuführen, dass die altlastenspezifischen Kenntnisse so detailliert und umfassend sind, um das Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (Schutzgüter „Grundwasser, Boden ...“) einschätzen und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewerten zu können. Gegebenenfalls wäre ein Sicherungs-, Sanierungskonzept, durch welches dokumentiert wird, dass die geplante Nutzung eine evtl. erforderliche Sicherung/Sanierung nicht beeinträchtigt, zu erstellen.

Die Erkundungsmaßnahmen / ggf. Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen. Der detaillierte Umfang der Erkundungsmaßnahmen ist vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - abzustimmen.

Die Ergebnisse der Erkundungsmaßnahmen sind in Berichtsform zu dokumentieren und dem Landratsamt Ortenaukreis zur Bewertung vorzulegen.

Für die Flächen mit der Einstufung „Ausscheiden und Archivieren“ (Ziffer 1 bis 6) sowie „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ bzw. "Neubewertung bei Änderung der Exposition“ (Ziffer 14 bis 17) besteht nach aktuellem Kenntnisstand aus Sicht der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

Sofern für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen eine Bauleitplanung erforderlich wird, ist bei der Bauleitplanung folgendes zu beachten:

In Bauleitplanverfahren ist stets zu klären, ob und inwieweit Altlasten einer geplanten Darstellung als Bauflächen (FNP) bzw. einer geplanten baulichen Nutzung (BBauPlan) entgegenstehen. Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3, bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung auf der jeweiligen Planungsebene ausreichen. Spätestens auf der Ebene des BBauPlan-Verfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (z. B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann. Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutzwürdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss. So ist z. B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere Sanierung des Grundwassers im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde. Die für eine Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Erkundungsschritte sollten stets in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgen.

Hierzu ist anzumerken, dass die Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach als Träger der Bauleitplanung Erkundungspflichtiger ist.

Die im Rahmen der bereits genannten Erkundungsmaßnahmen - „Orientierende Untersuchung“ - durchzuführenden Maßnahmen wären in diesem Fall nach den Förderrichtlinien „Altlasten“ vom 25. März 2014 grundsätzlich bis zu 100% förderfähig.

Für die Durchführung der „Orientierenden Untersuchungen“ ist ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro einzuschalten, das sich dann bezüglich der Festlegung des detaillierten Untersuchungsumfangs vor der Angebotserstellung mit dem Landratsamt Ortenaukreis in Verbindung zu setzen hat.

IV.

Hinsichtlich der Themen "Wasserversorgung und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

*** Gesundheitsamt**

Ansprechpartner/-in: Herr Hoffmann

Telefonnummer: 0781 805 9697


Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sollten gesundheitsverträgliche Lärmpegel in Wohngebieten bzw. in Außen- und Innenwohnbereichen eingehalten werden.

Hierzu sind grundsätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen vorrangig.

Weiter regen wir an, dass ein Lärmgutachten für den betroffenen Bereich erstellt wird.

Eine abschließende Einschätzung ist uns erst möglich, wenn wir weitere Informationen im Rahmen der laufenden Bauleitplanung von Ihnen erhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Stephan Manz



KommunalKonzept BW GmbH
Jechtinger Str. 9

79111 Freiburg

Servicezeiten Mo. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr
Do. 13:00 - 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 08.11.2023
Unser Zeichen: 364.4
Unsere Nachricht vom:
Bearbeiter: Stephan Bruder
Zimmer: 227/W
Telefon: 0781 805 7163
Telefax:
E-Mail: stephan.bruder@ortenaukreis.de
Datum: 13.11.2023

Bauvorhaben: Geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet
„Ortsmitte von Bad Peterstal“ in Bad Peterstal-Griesbach
Bauort: hier: vorbereitende Untersuchungen gemäß §141 BauGB
Flurstück-Nr.: Geltungsbereich Ortsmitte Bad Peterstal

Bauherr:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Forstwirtschaft begrüßt die städtebauliche Maßnahme.

Die Zielsetzungen liegen im Bereich des Erhalts und der Verbesserung der vorhandenen Substanz.

Wald ist somit insgesamt gering betroffen.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs entlang der Breitestraße, Renchtalstraße, Breitsodstr. ist Wald indirekt durch Bebauung betroffen.

Das gleiche gilt für den Bereich zwischen Kirche Bahnlinie im Norden und Schwarzwaldstraße. Auch dort ist der Waldabstand unterschritten.

Diese Bereiche liegen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und dort ist die Waldabstandsregelung in der Regel geklärt worden.

Sollten Bauanträge gestellt werden, wäre die Waldabstandsregelung nach §4 Abs. 3 LBO erneut zu prüfen. In Gebieten mit gültigen Bebauungsplänen wäre zu prüfen, ob der Waldabstand durch Sukzession oder Aufforstungen sich seit Erstellung der BPläne verändert hätte.

Die Entscheidung über die dingliche Sicherung von Waldabstandsregelungen obläge der Baurechtsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

Bruder



Betreff: WG: Städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet "Ortsmitte Bad Peterstal" in Bad Peterstal-Griesbach

Von: Henning Pohle <pohle.henning@gmail.com>

Gesendet: Dienstag, 26. Dezember 2023 09:37

An: S.Hurter@KommunalKonzept.de

Betreff: Städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet "Ortsmitte Bad Peterstal" in Bad Peterstal-Griesbach

Sehr geehrte Frau Hurter,
die geplante Abgrenzung des Sanierungsgebietes erstreckt sich auf bebaute Innerortslage.
Naturschutzrelevante Schutzgebiete oder Biotope sind nicht vorhanden.
Bei den geplanten Gebäude-Abbrüchen könnten Artenschutzbelange (Fledermausquartiere) betroffen sein.
Dies sollte frühzeitig geprüft werden, da bei einem positiven Befund ein Abbruch nur im Winter zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

Henning Pohle



Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg
151, 53227 Bonn

KKBW
Sybille Hurter
Jechtingerstr. 9
79111 Freiburg im Breisgau
Deutschland

B.Eng. Nico Isenecker | TNL-SW PTI31 – Betrieb 1
+49 781 838-9747 | nico.isenecker@telekom.de
8. Januar 2024 | Stellungnahme zur geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Gebiet
„Ortsmitte Bad Peterstal“

Sehr geehrte Frau Huber,

vielen Dank für Ihr Schreiben im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Gebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ in Bad Peterstal-Griesbach.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Wir werden Einzelfragen der Kostenerstattung rechtzeitig vor Baubeginn in Form einer Kostenübernahmevereinbarung mit Ihnen regeln.

Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Für die von der Maßnahme betroffenen Hausanschlüsse (Abbruch, Neubau, Verlegung) ist der Bauherrens-service der Telekom zuständig.

Online:

https://www.telekom.de/hilfe/bauherren?wt_mc=alias_9998_umzug/bauherren&samChecked=true

Telefonisch:

0800 33 01903

Freundliche Grüße



Digital signiert von Nico Isenecker
DN: C=DE, O=Deutsche Telekom
Technik GmbH, OU=Person, OU=
Employee, OU=C-7018697, SN=
Isenecker, G=Nico, CN=Nico
Isenecker, E=Nico.Isenecker@
telekom.de
Grund: Ich bin der Verfasser dieses
Dokuments
Ort: Offenburg
Datum: 2024.01.08 13:08:10+01'00'
Foxit PDF Editor Version: 12.1.3

i. A.

B.Eng. Nico Isenecker



i. A.

Oliver Gramke

Betreff:

WG: Stellungnahme Sanierungsmaßnahme Bad Peterstal

Von: Zink Thomas <Zink.Thomas@uewm.de>

Gesendet: Montag, 18. Dezember 2023 10:06

An: M.Natterer@KommunalKonzept.de

Betreff: Stellungnahme Sanierungsmaßnahme Bad Peterstal

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Sanierungsmaßnahme Bad Peterstal haben wir keine Einwände.

Ansonsten möchten wir Sie darauf hinweisen, dass wir vor Abriss von Gebäuden rechtzeitig informiert werden müssen, damit wir den Stromanschluß rechtzeitig außer Betrieb nehmen können.

Freundliche Grüße

Thomas Zink

Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG

Planung & Projektierung

Telefon [+497821280452](tel:+497821280452)

E-Mail Zink.Thomas@uewm.de



Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG

Lotzbeckstraße 45

77933 Lahr/Schwarzwald

Sitz der Gesellschaft:

77933 Lahr/Schwarzwald

Amtsgericht Freiburg HRA 704273

UST-ID-Nr. DE301625552

Steuer-Nr. 10048/45508

E-Mail info@uewm.de

Internet www.uewm.de

Persönlich haftende Gesellschafterin: Überlandwerk Mittelbaden Verwaltungs-GmbH

Amtsgericht Freiburg HRB 713439
UST-ID-Nr. DE301625577
Steuer-Nr. 10048/45516
Geschäftsführer: Matthias Böhm, Dr. Ole Wittko

Betreff: WG: Stellungnahme OEG-9097, Vodafone West GmbH, Geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet "Ortsmitte Bad Peterstal" in Bad Peterstal-Griesbach

Anlagen: 01_Nutzungsbedingungen_10.11.2022.pdf; 02_VF_Kabelschutzanweisung_10.11.2022.pdf; 03_VF_Planauskunft_Datenschutz_10.11.2022.pdf

Von: ND, ZentralePlanung, Vodafone <ZentralePlanung.ND@Vodafone.com>

Gesendet: Donnerstag, 16. November 2023 08:38

An: S.Hurter@KommunalKonzept.de

Betreff: Stellungnahme OEG-9097, Vodafone West GmbH, Geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet "Ortsmitte Bad Peterstal" in Bad Peterstal-Griesbach

Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549
Düsseldorf

E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com
Vorgangsnummer: OEG-9097

KommunalKonzept BW GmbH
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg

Datum 16.11.2023

Geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet "Ortsmitte Bad Peterstal" in Bad Peterstal-Griesbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.11.2023.

Bei der von Ihnen eingereichten Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage in der Planauskunft bereitgestellten Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch **drei Monate vor Baubeginn**.

Bitte beachten Sie, dass Umverlegungen an unserem Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen.

Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.
Unsere kostenlose Vodafone West-Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite

<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie eine weitere Planauskunft für Bestandsnetz der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH anzufordern unter:

<https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx>

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone West GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Order Entry

ZentralePlanung.ND@vodafone.com

Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf

vodafone.de/business

Together we can

Vodafone West GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1, D-40549 Düsseldorf

vodafone.de

Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf

Geschäftsführer/innen: Marcel de Groot, Ulrich Imich, Carmen Velthuis

Vorsitzende des Aufsichtsrates: Stefanie Reichel

Steuernummer: 103/5700/2180

C2 General

ID56789
KommunalKonzept BW GmbH
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg

Elektronisch versandt

Unser Zeichen
SU-as
Ihre Ansprechpartnerin
Andrea Steuer
E-Mail
andrea.steuer@freiburg.ihk.de
Telefon
+49 761 3858- 119
Telefax
+49 761 3858- 4119

Freiburg, 27. November 2023

Bad Peterstal-Griesbach - geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 Abs. 2 i.V.m. § 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 8.11.2023 und die Möglichkeit, im Rahmen der o.g. vorbereitenden Untersuchungen Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:

Etwas verwirrend sind die in den Unterlagen zu findenden sich räumlich unterscheidenden drei Abgrenzungsbereiche (danke daher für die Info hierzu). Zur Schaffung einer Ortsmitte (wir verstehen diese „Ortsmitte“ im Sinne für Bad Peterstal, aber auch im Sinne als mögliches Zentrum für die Gesamtgemeinde) wäre u.E. für den aktuellen Förderantrag eine Konzentration auf den in Anlage 2 zu findenden Abgrenzungsbereich wesentlich. Dies macht auch aus dem Grund Sinn, um die begrenzten Mittel möglichst effizient und für die Gesamtgemeinde gewinnbringend einsetzen zu können.

Zunächst stellt sich für uns jedoch die grundsätzliche Frage, in welche Richtung die Gemeinde sich entwickeln möchte (Vision?), bspw. welche Rolle der Tourismus künftig spielen soll und kann? Falls er eine relevante Rolle spielen soll, wovon wir ausgehen, wäre zu überlegen, auf welche Art Tourismus sich die Gemeinde künftig konzentrieren möchte. Denn darauf wäre doch eine neue Ortsmitte ebenfalls auszulegen?

Zur Schaffung einer lebendigen Ortsmitte mit hoher Anziehungskraft für die eigene Bevölkerung wie dann auch für Gäste ist u.E. in einem solchen räumlichen Bereich eine Mischung aus attraktiven Betrieben der Grundversorgung (Einzelhändler wie auch nahversorgungsnahe Dienstleister), sonstigem zentrenrelevantem Einzelhandel (auch solchem mit eher touristischem Angebot), der Gastronomie und ggf. auch der Hotellerie unerlässlich. Insofern wird dringend empfohlen, das im GEK 2022 ausgewiesene Handlungsfeld 2 „Arbeiten, Tourismus, Grundversorgung“ ohne Einschränkung in die Sanierungsziele aufzunehmen.

Ein solcher „zentraler Versorgungsbereich“ für eine Gemeinde der Größe von Bad Peterstal - Griesbach sollte eine räumliche Ausdehnung von 500 bis maximal 600 m nicht überschreiten.

Auch dies würde zu dem Abgrenzungsbereich in Anlage 2 gut passen (s. Anlage hinter dem Text). Es wird angeregt, den Bereich des wichtigen nah und gut-Marktes noch mit einzubeziehen.

Alle Sanierungsmaßnahmen, die hier zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität führen, wären zu begrüßen. Hinsichtlich der wohl angestrebten Wohnraumschaffung bei Leerständen/ untergenutzten Flächen wird dringend angeregt, eine Unterbrechung der „Geschäftslagen im weiteren Sinne“ entlang der Renchtal- und Schwarzwaldstraße durch (neue) Wohnnutzungen im Erdgeschoss unbedingt zu vermeiden. Es sollte alles darangesetzt werden, Leerstände in dem fußläufig bequemen Radius durch eine Wiederbelebung mit attraktiven, auch öffentlichen Angeboten, wie bspw. einer Touristeninfo zu bestücken. Vielleicht könnten auch peripherer gelegene Handelsbetriebe hierhin verlagert werden.

In diesem zentralen Bereich gibt es zudem in Bad Peterstal aus „externer“ Sicht ganz besondere städtebauliche Kleinode wie den badischen Hof und die ehemalige Schlüsselklinik sowie weitere tolle Flächenpotenziale wie die des Stahlbades. Auf letzterem Areal könnte man sich bspw. eine zentral liegend moderne Seniorenwohnanlage mit öffentlichem Begegnungsraum (Café/ Bistro und attraktivem, begrüntem öffentlichen Platz bis hin zur Rench) vorstellen.

Besonders begrüßenswert wäre aus IHK-Sicht deshalb die genannte Maßnahme „Konzept Ortsmitte“, innerhalb der mehrere Planungsbüros jeweils planerische Vorschläge ausarbeiten würden, die sämtliche relevante Belange berücksichtigen, s. S. 4. Es wird dringend angeregt, diese Konzepte nicht nur mit der Bevölkerung, sondern auch mit allen potenziell tangierten Betrieben zu diskutieren.

Bitte beteiligen Sie sämtliche im gewählten Untersuchungsgebiet liegenden Betriebe möglichst frühzeitig bspw. auch in Form einer Umfrage und berücksichtigen ihre Interessen und Vorschläge soweit machbar.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns über die Ergebnisse der VU informieren würden!

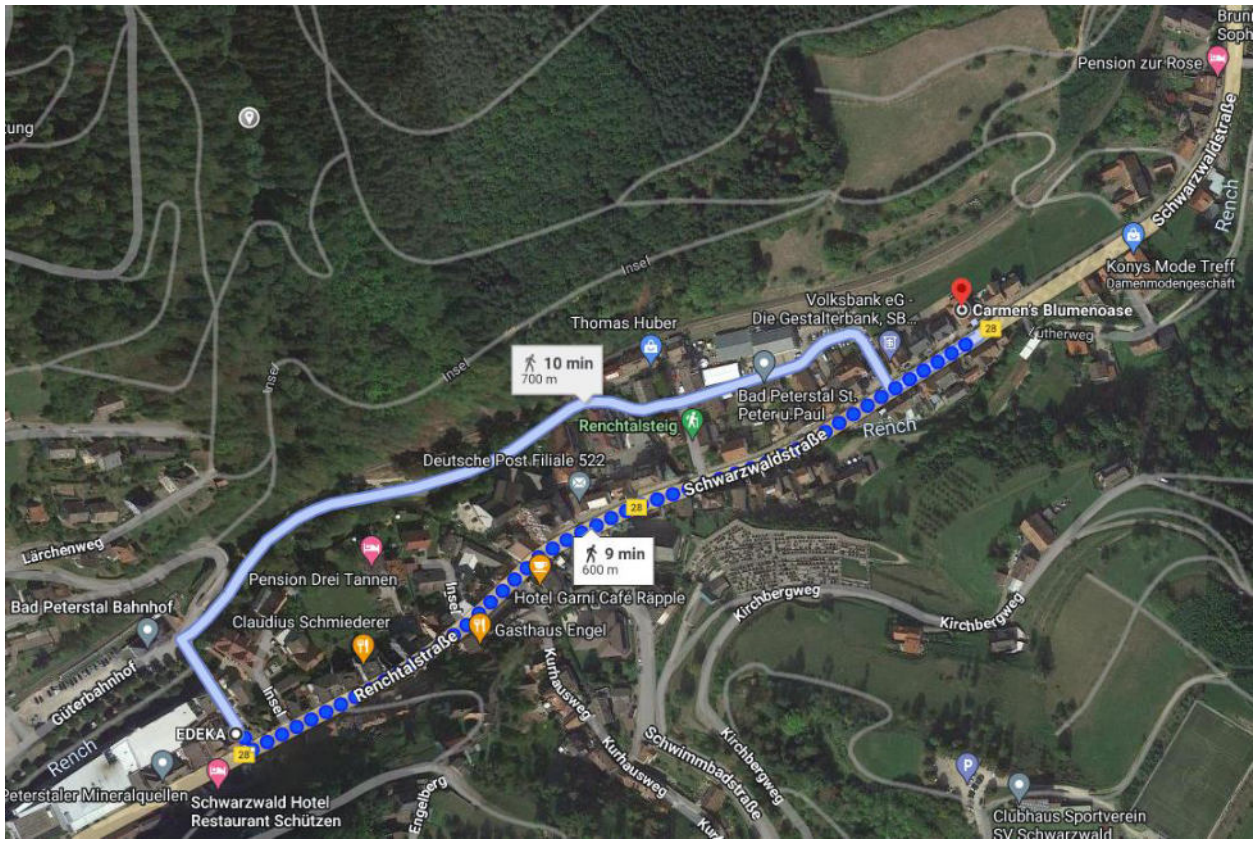
Mit freundlichen Grüßen

Andrea Steuer
Standort und Branchen
Referentin für Raumordnung / Bauleitplanung

Zur Kenntnis per E-Mail an:

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Bauleitplanung, Ingo Jehle, jehle@rvso.de

Anlage





KKBW
KommunalKonzept BW GmbH
Jechtinger Str. 9
79111 Freiburg

TECHNISCHES AMT

Ansprechpartner: Gaby Roth
Telefon: 07804/48-34
Fax: 07804/48-22
E-Mail: Gaby.Roth@oppenau.de
Internet: www.oppenau.de
Aktenzeichen: schm
Datum: 16. November 2023

Geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Gebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ in Bad Peterstal-Griesbach

**Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB
Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB**

Bezug: Ihr Schreiben vom 08.11.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr o. g. Schreiben, mit welchem Sie uns bitten, Ihnen unsere Stellungnahme gemäß § 139 BauGB zukommen zu lassen.

In unserer Zuständigkeit für die Unterhaltung von Gewässern II. Ordnung, dem Freiersbach im Abgrenzungsvorschlag des Antragsgebiets zum vorläufigen Maßnahmeplan ist von Ihrer Seite nichts vorgesehen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in diesem Abschnitt sehen auch wir kein Entwicklungspotential am Gewässer, so dass hier derzeit keine Maßnahmen geplant sind.

Mit freundlichen Grüßen

Roth
Technisches Amt

EINGEGANGEN
23. Mai 2024
KommunalKonzept

OBERKIRCH
Große Kreisstadt in der Ortenau

Stadtverwaltung · Eisenbahnstraße 1 · 77704 Oberkirch

Gutachterausschuss Renchtal

KommunalKonzept BW GmbH
Frau Sybille Hurter
Jechtinger Straße 9
79111 Freiburg

Datum: 14. Mai 2024/OS
Sachgebiet: **Gutachterausschuss
Renchtal**
Auskunft erteilt: Corinna Oswald
Telefon: 07802 82-639
Telefax: 07802 82-550
E-Mail: corinna.oschwald@oberkirch.de

Prognose der Bodenwertermittlung der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach

Sehr geehrte Frau Hurter,

hinsichtlich des geplanten Sanierungsgebiets nach § 141 BauGB für die Ortsmitte Bad Peterstal, haben wir folgende Punkte analysiert:

- Die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Ortskern von Bad Peterstal stagnieren seit 2019. In den letzten drei Anpassungszeiträumen hat hier zum Vergleich zu anderen Gemeinden keine Bodenrichtwertanpassung stattgefunden.
- Bei der Durchsicht der Verkaufsfälle aus dem Jahr 2023 konnte keine Preissteigerung festgestellt werden, sodass im Moment mit keiner Bodenrichtwerterhöhung zu rechnen ist.
- In den letzten Jahren hat sich die strukturelle und städtebauliche Situation in Bad Peterstal stark verändert. Durch die Schließung von medizinischen Einrichtungen, wovon die Gemeinde gerade im Tourismusbereich stark profitierte hatte führte zu zahlreichen Schließungen im Einzelhandel und Gastronomie sowie Arbeitsplatzverluste. Die Folge dieser Veränderungen sind viele Leerständen im gewerblichen Bereich, bei Wohnungen und Gebäuden. Diese Faktoren haben sich negativ auf die Bodenwertentwicklung niedergeschlagen.

Nach unseren Einschätzungen wird ein Sanierungsgebiet nicht für eine erhebliche Bodenwertsteigerung in den nächsten 10 Jahren führen.

Mit freundlichen Grüßen


Corinna Oswald
Leiterin der Geschäftsstelle
Gutachterausschuss Renchtal



OBERKIRCH RENCHEN LAUTENBACH OPPENAU BAD PETERSTAL-
GRIESBACH

Eisenbahnstraße 1, 77704 Oberkirch, ☒ Marktplatz/Nähe Rathaus

Sparkasse Offenburg/Ortenau IBAN: DE11 6645 0050 0006 0033 89 BIC: SOLADES1OFG
Volksbank eG - Die Gestalterbank IBAN: DE29 6649 0000 0050 0367 07 BIC: GENODE61OG1

Gläubiger-ID: DE33 ZZZ 000 0042 7533

Impressum

Redaktion:
Sybille Hurter
Ricarda Roth

Gestaltung:
Sybille Hurter
Ricarda Roth

Fotos:
KKBW GmbH

