

Gemeinde Pfinztal

Vorbereitende Untersuchungen „Neue Ortsmitte Söllingen“



Vorbereitende Untersuchungen „Neue Ortsmitte Söllingen“

Auftraggeber:

Gemeinde Pfinztal
Bürgermeisterin Nicola Bodner
Hauptstr. 70
76327 Pfinztal
Tel. + 49 7240 62-101

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe
Tel. +49 721 35454-237
Fax +49 721 35454-210
www.kommunalentwicklung.de

Nadia Kasper-Snouci
Klaus-Peter Hildebrand
Daniela Konzi

Karlsruhe, den 31.01.2020

Inhalt

1.	Vorbemerkung.....	3
2	Allgemeines	4
2.1	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme nach dem BauGB.....	4
2.2	Aufgaben der Vorbereitenden Untersuchungen	4
2.3	Vertraulichkeit	5
3	Lage im Raum und überörtliche Planung.....	6
4	Untersuchungsgebiet.....	8
5	Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse	15
5.1	Plangrundlagen	15
5.1.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan.....	15
5.1.2	Bebauungspläne und Satzungen	15
5.2	Nutzungen	18
5.3	Gebäudetypologie	20
5.4	Denkmalschutz.....	21
5.5	Gebäudezustand	23
5.6	Eigentumsverhältnisse.....	25
5.7	Demographische Struktur	26
5.8	Verkehrliche Erschließung und Freiflächen.....	27
5.8	Energie und Klimaschutz	31
6	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	32
7	Beteiligung der Eigentümer.....	37
8	Mängel und Konflikte	40
9	Städtebauliche Neuordnung.....	40
10	Verfahren.....	48
10.1	Wahl des Sanierungsverfahrens nach BauGB	48
10.2	Möglichkeiten der Verfahrenswahl.....	48
10.3	Das vereinfachte Verfahren	48
10.4	Das umfassende Verfahren	49
10.5	Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahren	50
10.6	Wahl des Verfahrens für das Sanierungsgebiet	50
10.7	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsgeschäfte.....	51
10.8	Sozialplan	52
10.9	Abgrenzungsvorschlag	52
10.10	Weitere Vorgehensweise	52
11	Kosten- und Finanzierungsübersicht	53
12	Anhang	55
13	Planteil.....	58

Tabellen

Tabelle 1: Erhebung Gebäudezustand.....	23
Tabelle 2: Eigentumsverhältnisse.....	25

Tabelle 3: Einwohner	26
Tabelle 4: Nationalität	26
Tabelle 5: Altersstruktur	27
Tabelle 6: Träger öffentlicher Belange	33
Tabelle 7: Rücklauf Befragung	38

Abbildungen

Abbildung 1: Lage der Gemeinde im Raum: Strukturkarte	6
Abbildung 2: Gemarkung der Gemeinde Pfinztal mit Ortsteilen	7
Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet „Neue Ortsmitte Söllingen“	9
Abbildung 4: Gebäudebestand mit funktionalen und baulichen Mängeln, (Teil)Leerstände	10
Abbildung 5: Bruchgefallene, nicht erhaltenswerte Gebäudesubstanz	10
Abbildung 6: Ortsbildprägende Gebäude mit Modernisierungsbedarf	11
Abbildung 7: Gestalterische Defizite der Straßen-, Seiten- und Platzbereiche; Anordnung ruhender Verkehr, ungestaltete Freiflächen und Verkehrsanlagen ohne Aufenthaltsqualität	13
Abbildung 8: Gemengelagen und Hinterhofbereiche mit mindergenutzten Nebengebäuden	14
Abbildung 9: Auszug Regionalplan und Flächennutzungsplan	15
Abbildung 10: Bebauungsplan „Ortskern nördlich der B 10“ aus dem Jahr 1978	16
Abbildung 11: Geltungsbereich der Veränderungssperre	17
Abbildung 12: Sanierungsgebiete im Ortsteil Söllingen	18
Abbildung 13: Erdgeschossnutzung	20
Abbildung 14: Gebäudezustand	24
Abbildung 15: Eigentumsverhältnisse	25
Abbildung 16: Anteil der Nicht-Deutschen an der Wohnbevölkerung 2019	26
Abbildung 17: Altersstruktur im Vergleich	27
Abbildung 18: Hauptstraße B 10: schmale Gehwege, abgestellte Fahrzeuge und Mülleimer, fehlende Qualität im öffentlichen Raum	28
Abbildung 19: Hauptstraße B10: Straßenbegleitgrün, Blumenbeete	28
Abbildung 20: Blumenstraße: Parkbuchten und schmale Gehwege	29
Abbildung 21: Kußmaulstraße: enger Straßenquerschnitt mit fehlenden Gehwegen	29
Abbildung 22: Parkierung "Hinter der Kelter"	29
Abbildung 23: Parkierung "Rathausareal"	30
Abbildung 24: Öffentliche Grünfläche an der B 10	30
Abbildung 25: Kleinere Aufenthaltsbereiche im Bereich Rathaus und hinter der Kelter	31
Abbildung 28: Modellansicht zur Neuordnung der Ortsmitte Söllingen	42
Abbildung 26: Konzept und Raumprogramm zur Neuordnung des Areals "Kelterplatz"	43
Abbildung 27: Schnitt zur Neuordnung des Areals "Kelterplatz"	45
Abbildung 29: Neuordnungskonzept	47
Abbildung 30: Maßnahmenplan	47

Anhang

1. Vorbemerkung

Städtebauliche Erneuerung ist Gemeindeentwicklung. Daher bedarf es eines methodischen Ansatzes zur Vernetzung der städtebaulichen Erneuerung mit den unterschiedlichen Ebenen der kommunalen Entwicklungsstrategie. In den Städtebauförderungsrichtlinien des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg verfassten Richtlinien zur Städtebauförderung wurden dazu die Begriffe „Gesamtörtliches Entwicklungskonzept“ (GEK) und „Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“ eingeführt. Im „Gesamtörtliche Entwicklungskonzept“ sollen Entwicklungsstrategien für den gesamten Ort entwickelt werden. Ausgehend von der gesamtörtlichen Darstellung war für das zukünftige Sanierungsgebiet ein „Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) zu erstellen.

Das von der Firma Imakomm Akademie erstellte Gesamtörtliche Entwicklungskonzept wurde dem Gemeinderat am 17.09.2019 vorgelegt. Die Zielsetzungen für das Untersuchungsgebiet „Neue Ortsmitte Söllingen“ wurden aus dieser gesamtörtlichen Entwicklungsstrategie abgeleitet.

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Gemeindeentwicklung von Pfinztal erfolgte als breit angelegter Prozess und startete mit einer großen öffentlichen Auftaktveranstaltung am 19. Juli 2018. In Rahmen des Prozesses fanden im September / Oktober 2018 in allen Ortsteilen Zukunftswerkshops statt, die offen für alle Bürgerinnen und Bürger waren. Neben der Beteiligung zum gesamtörtlichen Entwicklungskonzept, fanden bereits im Vorfeld auch im Rahmen der Ortsentwicklung Söllingen verschiedene Bürgerbeteiligungsveranstaltungen statt, z. B. Bürgerbeteiligung zur Zukunft des Kelterplatzes im Jahr 2015.

Zur Antragstellung für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung wurde am 25. Juni 2019 durch den Gemeinderat das Untersuchungsgebiet „Neue Ortsmitte Söllingen“ festgelegt und die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit der Antragstellung und Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Der Beschluss zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde am 15. Oktober 2019 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 24. Oktober 2019 (s. Anhang). In Vorbereitung zur Antragstellung wurde in einem ersten Schritt ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, das inhaltlich der ersten Stufe der Vorbereitenden Untersuchungen entspricht. Die noch ausstehenden Arbeiten der Vorbereitenden Untersuchungen (Teil II) nach § 141 BauGB werden mit vorliegender Broschüre ergänzt. Dabei sind die Ergebnisse aus ISEK und VU (Teil II) zusammengefasst. Die Ergebnisse dieser Arbeit gewähren einen hinreichenden Einblick in die soziale, strukturelle und städtebauliche Situation des Untersuchungsgebietes und verdeutlichen anschaulich die baulichen und strukturellen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet „Neue Ortsmitte Söllingen“.

2 Allgemeines

2.1 Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme nach dem BauGB

Ziele städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen werden von den Städten und Gemeinden auf der rechtlichen Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet und durchgeführt. Nach § 136 Abs. 2 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Im Baugesetzbuch werden zwei Arten von städtebaulichen Missständen unterschieden:

Substanzschwächen

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Funktionsschwächen

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Dementsprechend zielen städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Einzelnen darauf ab, die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln, wobei neben den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der in dem Gebiet wohnenden Menschen auch die Erfordernisse des Umweltschutzes berücksichtigt werden sollen.

2.2 Aufgaben der Vorbereitenden Untersuchungen

Da städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Gesamtmaßnahmen angelegt sind und auf die Behebung von Missständen eines Gesamtgebietes abzielen, setzen sie eine genaue Kenntnis über die bauliche Situation sowie die funktionalen, strukturellen und sozialen Zusammenhänge in dem betreffenden Gebiet voraus.

Zur Gewinnung dieser Kenntnisse und zur Erarbeitung von Bewertungsgrundlagen über Notwendigkeit und Zielrichtung der Sanierung schreibt das Baugesetzbuch in § 141 BauGB die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen vor.

§ 136 Abs. 3 BauGB nennt eine Anzahl von Kriterien, die bei der Analyse der städtebaulichen Missstände vorrangig herangezogen werden sollen. Dies sind - wie bereits erwähnt - zum einen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner in Bezug auf

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,

- die Auswirkung einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Auswirkungen, welche von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere in Gestalt von Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,

zum anderen ist dies die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebiets im Verflechtungsbereich.

2.3 Vertraulichkeit

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die ermittelten Daten über Eigentümer, Mieter und Pächter und deren Gebäude und Wohnungen streng vertraulich zu behandeln. Entsprechend werden die gewonnenen personen- und haushaltsbezogenen Daten sowohl in diesem Bericht, als auch im Zuge der weiteren Planungen nur in aggregierter Form in Gestalt von allgemeinen statistischen Aussagen verwendet.

Die Mitarbeiter der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH sind aufgrund des Verpflichtungsgesetzes vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 547) zur Geheimhaltung aller ihnen zugeführten Informationen und Daten verpflichtet.

3 Lage im Raum und überörtliche Planung

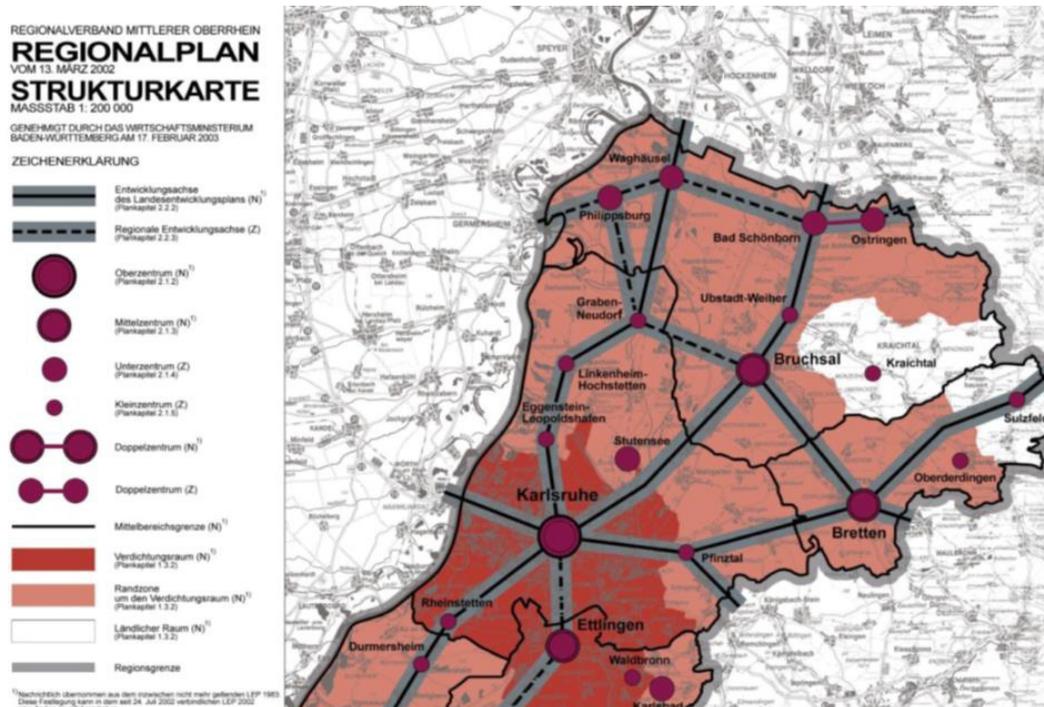
Die Gemeinde Pfinztal ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein aus dem Jahr 2002 (Stand November 2018) als Kleinzentrum ohne besondere Funktion ausgewiesen. Die Gemeinde ist Teil der Entwicklungsachsen

- (Wörth) - Karlsruhe - Pfinztal - (Pforzheim),
- Karlsruhe - Pfinztal - Bretten - Sulzfeld - (Heilbronn),

Hinsichtlich der Versorgungsbeziehungen ist Pfinztal dem Oberzentrum Karlsruhe zugeordnet.

Die Gemeinde Pfinztal liegt in der Region Mittlerer Oberrhein, im Landkreis Karlsruhe und besteht aus den vier Ortsteilen Berghausen, Kleinsteinbach, Söllingen und Wöschbach. Zusammen weist die Gemeinde über 18.000 Einwohnerinnen und Einwohner auf. Dabei ist Söllingen flächenmäßig der größte und mit rund 5.600 Bewohnern von der Einwohnerzahl her der zweitgrößte Ortsteil. Söllingen ist zudem Sitz der Gemeindeverwaltung.

Abbildung 1: Lage der Gemeinde im Raum: Strukturkarte



Quelle: Regionalplan Mittlerer Oberrhein, 2003

Abbildung 2: Gemarkung der Gemeinde Pfinztal mit Ortsteilen



Quelle: Eigene Darstellung

4 Untersuchungsgebiet

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um ein rund ein Hektar großes Gebiet, das im Wesentlichen die zwei zentralen Baublöcke der Ortsmitte umfasst: Einen nördlich der Hauptstraße gelegenen Block zwischen Bahnhofstraße und Blumenstraße sowie einen südlich der Hauptstraße gelegenen Block zwischen Rittnertstraße und Kußmaulstraße. Gequert wird dieses Gebiet durch die in Ost-West-Richtung verlaufende und vielbefahrene B 10. Topographisch gesehen steigt das Gefälle zum Süden hin relativ stark an.

Die Abgrenzung umfasst damit zentrale Gebäude der Ortsmitte: zwei Rathausgebäude, das Bürgerhaus, verschiedene Versorgungseinrichtungen (Bäckerei, Familienzentrum, leerstehende Ladeneinheit etc.) und den Bereich „Hinter der Kelter“. Der Umgriff des Untersuchungsgebietes ist aus mehreren Gründen so gewählt und bewusst klein gehalten:

1. In dem Bereich konzentrieren sich die städtebaulichen Missstände in sehr hohem Maße. Die Behebung dieser Missstände erfordert aufgrund der überwiegend im Gemeindeeigentum befindlichen Grundstücke hohe Investitionen seitens der Gemeinde, die bewältigt werden müssen. Darüber hinaus strebt die Gemeinde eine deutliche Aufwertung der Ortsmitte an. Die Mittel sollen daher zusammenhängend und auf die Ortsmitte gebündelt eingesetzt werden und nicht nach dem Gießkannenprinzip punktuell einzelnen Maßnahmen zufließen. Die Aufwertung der zentralen Keimzelle „Ortsmitte“ soll durch ihre Strahlkraft eine positive Wirkung auf den gesamten Ort entfalten.
2. Die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Gebäude mit Modernisierungsbedarf (vor allem wesentlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend entlang der Hauptstraße) befinden sich häufig in privaten Stockwerkseigentum. Es liegt nach Aussage der Gemeinde keine Modernisierungsbereitschaft dieser Eigentümer vor. Eine Aufnahme dieser Gebäude in ein Sanierungsgebiet wird daher als nicht zielführend erachtet.
3. Ein weiterer Grund für den kleinen Gebietsumgriff ist die Tatsache, dass in Teilbereichen der Ortsmitte Söllingen in der Vergangenheit bereits städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt und eine Förderung einzelner Gebäude mit öffentlichen Mitteln stattgefunden hat (vgl. Abbildung 12). Eine erneute Förderung dieser Gebäude ist daher nicht möglich.

Eine etwaige Erweiterung des Gebietes um die Bahnhofstraße bis zur Pfinz mit Umgestaltung der Bahnhofstraße als niveaugleicher Straßenraum macht erst Sinn, wenn die geplante Beseitigung des Bahnübergangs und der Bau einer Pkw- / Radfahrer- / Fußgängerunterführung umgesetzt sind. Da zudem bei den Gebäuden entlang der Bahnhofstraße kein dringender Handlungsbedarf vorliegt, wurde die Bahnhofstraße bewusst ausgespart. Die Option einer späteren Aufnahme dieses Teilbereichs nach Umsetzung der o.a. Maßnahme wurde mit dem Regierungspräsidium in einem Vor-Ort-Termin am 26.06.2019 in Erwägung gezogen.

Angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebiets befinden sich weitere öffentliche Gebäude und Versorgungseinrichtungen, z. B. das bereits im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung geförderte Carré um das Rathausgebäude III mit neugestaltetem Platzbereich, die Grundschule

Söllingen und das Hallenbad. Weitere öffentliche Gebäude im nahen Umfeld des Untersuchungsgebietes sind die evangelische Kirche, der evangelische Kindergarten, das Gemeindehaus sowie eine Einrichtung zum betreuten Wohnen. Weitere relevante Versorgungseinrichtungen sind das Hotel Knopf mit gleichnamiger Metzgerei sowie die Brunnenapotheke und Sparkasse.

Abbildung 3: Abgrenzung Untersuchungsgebiet „Neue Ortsmitte Söllingen“



Quelle: Eigene Darstellung

Das Untersuchungsgebiet bildet im Hinblick auf die Durchgängigkeit der festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände eine Einheit. Folgende Mängel und Missstände wurden festgestellt:

- Gebäudebestand mit funktionalen und baulichen Mängeln, Leerstände.
- Energetischer Sanierungsbedarf des Gebäudebestands.
- Brachgefallene Gebäudesubstanz.
- Gestalterische Defizite der Straßen-, Seiten- und Platzbereiche; funktionslose undefinierte Plätze, Verkehrsanlagen ohne Aufenthaltsqualität.
- Gemengelage und unübersichtliche Hinterhofbereiche mit teilweise unübersichtlicher Parkierung.
- Nahezu vollständige Bebauung und hoher Versiegelungsgrad.
- Vielbefahrene Ortsdurchfahrt mit Konflikten in Bezug auf Geschwindigkeit, Anordnung ruhender Verkehr, Sicherheit Fußgänger und Radfahrer.
- Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und bei öffentlichen Gebäuden.
- Raumengpässe im Rathaus und Bürgerhaus.

Im Folgenden sind anhand von Fotos die Substanz- und Funktionsschwächen innerhalb des Untersuchungsgebiets exemplarisch dokumentiert.

Abbildung 4: Gebäudebestand mit funktionalen und baulichen Mängeln, (Teil)Leerstände



Abbildung 5: Bruchgefallene, nicht erhaltenswerte Gebäudesubstanz



Abbildung 6: Ortsbildprägende Gebäude mit Modernisierungsbedarf





Abbildung 7: Gestalterische Defizite der Straßen-, Seiten- und Platzbereiche; Anordnung ruhender Verkehr, ungestaltete Freiflächen und Verkehrsanlagen ohne Aufenthaltsqualität





14

Quelle: KE

Abbildung 8: Gemengelage und Hinterhofbereiche mit mindergenutzten Nebengebäuden



Quelle: KE

5 Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

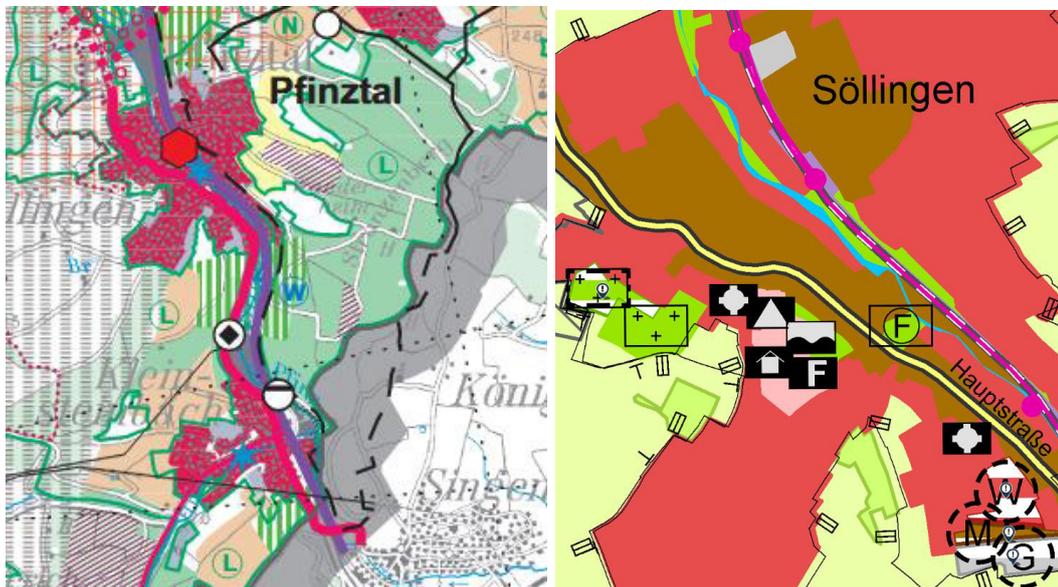
5.1 Plangrundlagen

5.1.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Untersuchungsgebiet als Bestandssiedlungsfläche dargestellt. Das Sanierungsverfahren entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Der Flächennutzungsplan 2015 (5. Aktualisierung) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe weist das Gebiet größtenteils als gemischte Baufläche (MI) aus. Im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes befinden sich darüber hinaus Flächen für den Gemeinbedarf.

Abbildung 9: Auszug Regionalplan und Flächennutzungsplan



5.1.2 Bebauungspläne und Satzungen

Für das Areal nördlich der B 10 gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern nördlich der B 10“ aus dem Jahr 1978. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.09.2019 beschlossen, diesen Bebauungsplan auf Grundlage eines ausgereiften städtebaulichen Konzeptes für die „Neue Ortsmitte Söllingen“ gemäß folgender Zielsetzungen zu ändern.

- Änderung der Art der baulichen Nutzung von MI – Mischgebiet zu MU Urbanes Gebiet und zu Flächen für Gemeinbedarf.
- Entfall der Fläche für eine Postfiliale.
- Definierung des Maßes der baulichen Nutzung künftig über die Grundfläche (GR) und (zwingende) Wandhöhen und Gebäudehöhen. Dadurch erübrigt sich die bisherige Regelung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl (GFZ).
- Lage der öffentlichen Stellplätze künftig in einer geplanten Tiefgarage und im Straßenraum „Hinter der Kelter“.

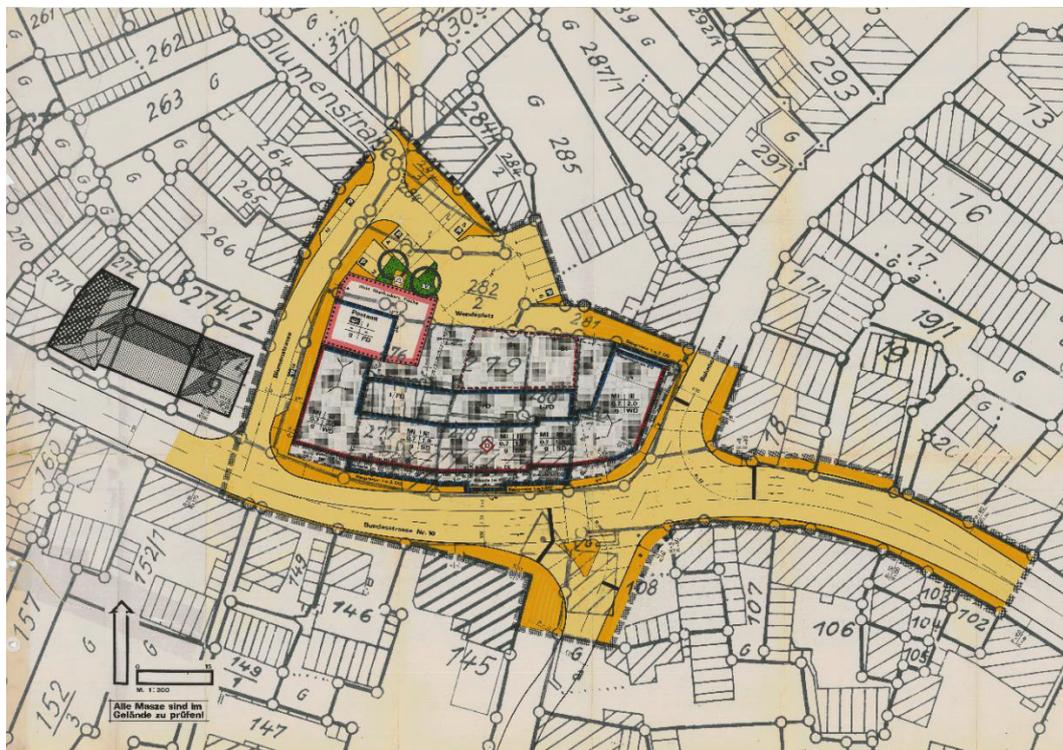
- Ausschluss von Wohnungen (in den bisher gewerblich genutzten Flächen) in den Erdgeschosszonen.
- Anpassung der Baufenster mit Baugrenzen und Baulinien an das städtebauliche Konzept von 2018/2019 für die „Neue Ortsmitte Söllingen“.
- Anpassung des Straßenraums an die aktuell bestehenden Verkehrsräume im Kreuzungsbe-
reich.
- Vorgaben zur Grünordnung als Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Anforderungen an
das Kleinklima mit Vorgaben für Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen und Bäumen.
- Vorgaben zum Erhalt der Baudenkmale Hauptstraße 57 und 59.
- Änderung der Straßenführung „Hinter der Kelter“
- Neue zusätzliche Örtliche Bauvorschriften für die Themen: Dachformen und Dacheindeckun-
gen / Fassadengestaltung unter Berücksichtigung der Baudenkmale / Stellplätze und Frei-
räume

Die Änderung trägt die Bezeichnung „Ortskern nördlich der B 10 – 1. Änderung“. Zur Sicherung der
Planung wird für das Gebiet eine Veränderungssperre angeordnet. Demnach dürfen in diesem Be-
reich

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt
werden;
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen
Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig
sind, nicht vorgenommen werden.

16

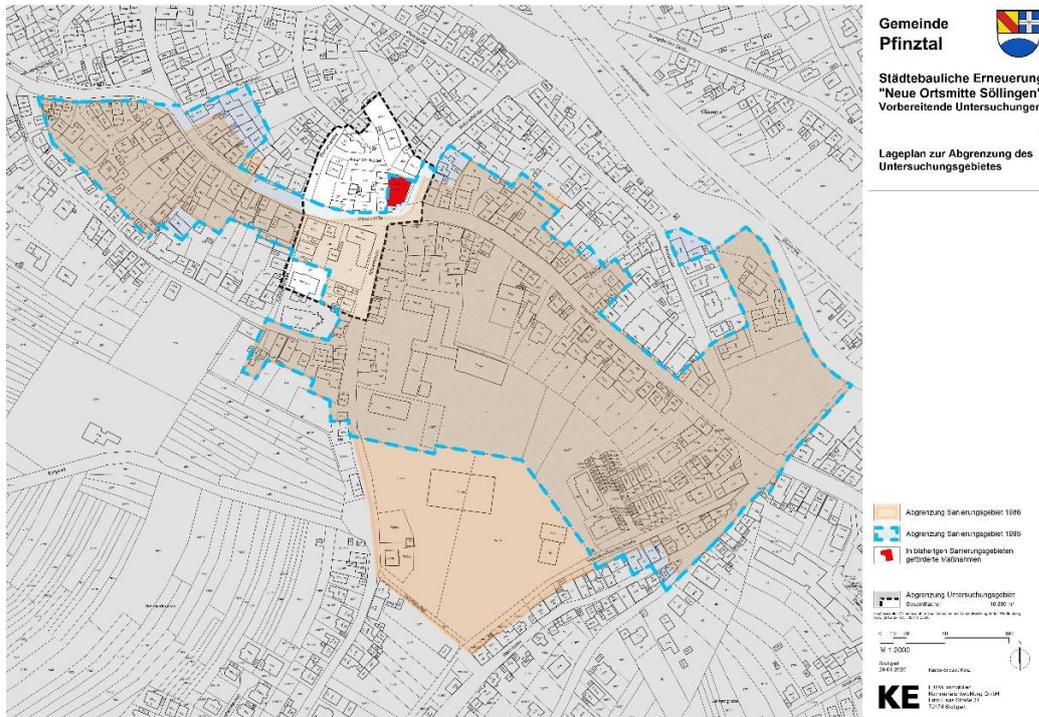
Abbildung 100: Bebauungsplan „Ortskern nördlich der B 10“ aus dem Jahr 1978



Quelle: Eigene Darstellung

schaffen. Folglich wurde für den Ortskern Söllingen für das Programmjahr 2020 ein Antrag zur Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm gestellt. Für die zu leistenden Vorarbeiten und die Antragstellung wurde durch öffentlichen Beschluss des Gemeinderats am 25.06.2019 die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung (KE) beauftragt.

Abbildung 122: Sanierungsgebiete im Ortsteil Söllingen



18

Quelle: eigene Darstellung

5.2 Nutzungen

Der Kreuzungsbereich Hauptstraße, Bahnhofstraße und Rittnerstraße bildet den zentralen Ortskern von Söllingen. Hier häufen sich wichtige öffentliche Einrichtungen sowie Versorgungseinrichtungen. Innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsgebietes sind dies die Gemeindeverwaltung mit Bürgerbüro, untergebracht im Rathausgebäude I, sowie das Rathausgebäude II – „altes Schulhaus“ – mit Bauamt. Eine weitere wichtige und zentrale Einrichtung ist das ortsbildprägende und denkmalgeschützte Bürgerhaus an der Hauptstraße gegenüber dem Rathaus, das ebenfalls als Schulgebäude konzipiert und als solches bis 1954 genutzt wurde. Es beherbergt neben der Gemeindebücherei auch den Heimatverein Pfnitzal sowie mehrere multifunktional nutzbare Räume, die verschiedenen gemeinwohlorientierten Zwecken (Ausstellungen, Musik- und Theaterdarbietungen) dienen. Eine weitere Gemeinbedarfseinrichtung stellt das Familienzentrum in der Blumenstraße dar – ein ehemaliges für Postdienstleistungszwecke erbautes würfelförmiges Gebäude aus den 1960 / 70er Jahren. Es fungiert heute als offene Begegnungsstätte und Raum für bürgerschaftliches Engagement. Das in seiner Funktionalität sehr stark eingeschränkte Gebäude wird jedoch den Anforderungen dieser Nutzung nicht gerecht. Weitere Versorgungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet sind die Bäckerei

Münchinger sowie der aktuell leerstehende Obst- und Gemüsemarkt. Auch im unmittelbaren Umfeld befinden sich wichtige Einrichtungen des öffentlichen Lebens, z. B. ein weiteres Rathausgebäude, die Grundschule Söllingen und das Hallenbad. Weitere öffentliche Gebäude im nahen Umfeld des Untersuchungsgebietes sind die evangelische Kirche, der evangelische Kindergarten, das Gemeindehaus sowie eine Einrichtung zum betreuten Wohnen. Weitere relevante Versorgungseinrichtungen sind das Hotel Knopf mit gleichnamiger Metzgerei sowie die Brunnenapotheke und Sparkasse. Ein erheblicher Anteil der Fläche des Untersuchungsgebietes entfällt auf Straßenverkehrs- und Parkierungsflächen. Die B 10 trennt das Untersuchungsgebiet in einen nördlichen Baublock „Hinter der Kelter“ und einen südlichen Baublock. Besonders zu Stoßzeiten kommt es dort zu erheblichen Verkehrsbelastungen. Die Gehwege in diesem Bereich sind relativ schmal und die Aufenthaltsqualität ist stark eingeschränkt. Trotz ausgewiesenen Parkverbots in diesem Bereich der Hauptstraße, verengen Kurzparker regelmäßig die Gehwege und den Straßenraum und führen so zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung und Einschränkung der Aufenthaltsqualität. Insgesamt stehen im Bereich des Untersuchungsgebietes ausreichend Parkplätze hinter dem Rathaus und im Bereich des Kelterareals zur Verfügung.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich darüber hinaus einige Wohngebäude (auch leerstehend) sowie mindergenutzte Schuppen und ehemalige Wirtschaftsgebäude im hinteren Bereich. Von den erfassten rund 20 Gebäuden im Untersuchungsgebiet dienen etwa 50 % dem Wohnen, 20 % der öffentlichen Nutzung und rund 10 % der Versorgung (Einzelhandel / Dienstleistung). Rund 20 % der erfassten Gebäude sind mindergenutzte Schuppen und Wirtschaftsgebäude. Auffallend ist auch die hohe Leerstandsquote von etwa 20 %. Damit ist annähernd jedes fünfte Gebäude von Leerstand betroffen.

Die Bestandsaufnahme verdeutlicht, dass das Untersuchungsgebiet eine heterogene Struktur und zahlreiche strukturelle Defizite aufweist. Handlungsbedarf ergibt sich teilweise auch aus den historisch bedingt vollzogenen Nutzungsänderungen – z. B. Nutzungsänderung altes Schulhaus zu Rathaus und Bürgerhaus oder Nutzungsänderung Postwürfel zu Familienzentrum.

Abbildung 13: Erdgeschossnutzung



Quelle: eigene Darstellung

5.3 Gebäudetypologie

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von Gebäuden unterschiedlicher Qualitäten und unterschiedlichen Baualters. Die Gebäudestruktur entlang der Hauptstraße weist ansatzweise blockrandartige Strukturen auf. Es überwiegt die zweigeschossige (entlang der Hauptstraße bis zu dreigeschossige) Bebauung. Auffällig ist auch die verschachtelte Bauweise mit Wirtschaftsgebäuden und Anbauten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Etwas aufgelockerter aber immer noch verschachtelt und keiner klaren Linie folgend sind die Gebäude an den Randbereichen des Untersuchungsgebietes angeordnet. Die Gebäude sind in ihrem Erscheinungsbild sehr heterogen. Sie reichen von gepflegten und stattlich erscheinenden denkmalgeschützten Gebäuden in Massivbauweise mit Fassadenverzierung (Sockel, Fensterrahmung, Gesims etc.) über massive Sandsteinbauten in Sichtmauerwerk, Fachwerkgebäude und einfachen Verputzbauwerken unterschiedlichen Baualters bis hin zum klassischen 1960er Jahre Flachdachgebäudetyp. Entsprechend der unterschiedlichen Gebäudetypen ist auch keine einheitliche Dachform zu erkennen. Die Gebäude reihen sich giebel- und traufständig entlang der Hauptstraße und der restlichen Straßenzüge. Die Dachformen reichen von klassischen Satteldach, Walm- und Krüppelwalmdach, Giebel- und Erkerdach, bis hin zum Flachdach. Auch die Beschaffenheit und Farbgebung der Dächer ist uneinheitlich.

5.4 Denkmalschutz

Im Untersuchungsbereich befinden sich folgende Denkmäler:

Adresse	Flst. Nr.	Beschreibung	Eigenschaft
Bahnhofstr. 7 	0-285	Wohnhaus eines landwirtschaftlichen Anwesens, zweigeschossig, Fachwerk über massivem Erdgeschoss, Steinschiebefenster, traufständig, Krüppelwalmdach, bez. 1767.	§ 28
Hauptstr. 57 	0-278	Ehem. Schulgebäude, Schule bis 1954, von 1972-1977 Poststelle, zweigeschossiger Massivbau, verputzt, Mittelrisalit, Sockel, Fensterrahmen, Gesimse, Torbogen und Ecklisenen aus rotem Sandstein, 1869 errichtet.	§ 2
Hauptstr. 70 	0-145	Rathaus, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, Sandsteinfenstergehäuse, Sandsteinportal, Zugang über Freitreppe, 1785 erbaut, rechte Hälfte unter Wiederholung des Portalmotivs 1928 erweitert, alte Bogeneinfahrt links vermauert.	§ 28

<p>Kußmaulstr. 3</p> 	<p>0-122</p>	<p>Ehemalige Volksschule, seit 1975 Grundbuchamt und Ortsbauamt, zweigeschossiger Sandsteinbau in Sichtmauerwerk, Eingangsbereich im Mittelrisalit, Giebel mit Bekrönung, erbaut 1901.</p>	<p>§ 2</p>
<p>Rittnerstr. 2</p> 	<p>0-139</p>	<p>Stammhaus der Arztfamilie Kussmaul, Wohnhaus mit hinterem Seitenbau, Teil eines landwirtschaftlichen Anwesens, zweigeschossiger Fachwerkbau auf massivem Erdgeschoss, nach schriftlicher Überlieferung 1717 erbaut.</p>	<p>§ 28</p>
<p>Rittnerstr.</p> 	<p>0-141</p>	<p>Das Gebäude ist nicht Bestandteil der aktuellen Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege (Ausdruck 5.9.2019) und wurde auch im Rahmen der Stellungnahmen der TÖB nicht als Denkmal aufgeführt. Laut Auskunft der Gemeinde handelt es sich bei diesem Gebäude jedoch neuerdings um einen Prüffall.</p>	
<p>Hauptstr. 59</p> 	<p>0-280</p>	<p>Das Gebäude ist nicht Bestandteil der aktuellen Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege (Ausdruck 5.9.2019) und wurde auch im Rahmen der Stellungnahme der TÖB nicht als Denkmal aufgeführt. Laut Auskunft der Gemeinde handelt es sich bei diesem Gebäude jedoch ebenfalls neuerdings um ein Baudenkmal.</p>	

5.5 Gebäudezustand

Die Beurteilung der Gebäudesubstanz erfolgte auf Basis der Inaugenscheinnahme der Gebäude von außen. Es kann also nicht ausgeschlossen werden, dass im weiteren Verfahren – nachdem die Gebäude auch von innen besichtigt werden konnten – einzelne Einschätzungen zu korrigieren sind.

In die Betrachtung mit einbezogen wurden alle Hauptgebäude sowie eigenständige städtebaulich bedeutende Nebengebäude.

Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgte anhand folgender vier Erhaltungsstufen:

Stufe 1 Keine / leichte Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z. B. einem Fassadenanstrich.
Stufe 2 Erkennbare Mängel	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z. B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.
Stufe 3 Starke Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z. B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wäre, die aber erhebliche Funktionsdefizite zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z.B. unzeitgemäße Grundrisse, Belichtung.
Stufe 4 Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. für Wohnnutzung unvertretbar niedrigen Räumen oder z. B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

Die Erhebung des Gebäudezustands zeigt, dass 65 % der Gebäude im geplanten Erneuerungsgebiet starke bis schwerwiegende Mängel aufweisen. 40 % der Gebäude sind von der Substanz her nicht erhaltenswert. Der Abbruch und Neubau von Gebäuden sowie die Sanierung der Gebäudesubstanz stellt deshalb ein Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme dar.

Tabelle 1: Erhebung Gebäudezustand

	Anzahl	Prozent
keine / leichte Mängel	2	10
erkennbare Mängel	5	25
starke Mängel	5	25
schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich	8	40
Gesamt	21	100

Quelle: eigene Erhebung

Abbildung 14: Gebäudezustand



Quelle: eigene Darstellung

5.6 Eigentumsverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde. Im Eigentum des Bundes befindet sich lediglich die als Bundesstraße B 10 klassifizierte „Hauptstraße“ und Ortsdurchfahrt. Im Privateigentum befindet sich eine Hand voll einzelner Gebäude.

Abbildung 15: Eigentumsverhältnisse



Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 2: Eigentumsverhältnisse

	in qm	Anteil in Prozent
Bundesrepublik Deutschland	976,95	62,1
Gemeinde Pfnztal	6.764,37	29,0
Private Eigentümer	3.157,27	8,9
Summe	10.898,59	100,0

Quelle: eigene Erhebungen

5.7 Demographische Struktur

Nachfolgend ist die demographische Struktur des Untersuchungsgebietes den Verhältnissen im Ortsteil Söllingen und der Gesamtgemeinde gegenübergestellt. Untersucht wurden die Aspekte Anteil an der Gesamtbevölkerung, Ausländeranteil und Altersstruktur. Im Untersuchungsgebiet leben gegenwärtig 65 Menschen. Dies entspricht einem Anteilwert von rund einem Prozent bezogen auf die Einwohnerzahl des Ortsteils Söllingen und einem noch geringeren Anteil bezogen auf die Gesamtgemeinde. Auffällig hoch ist der Anteil Nicht-Deutscher im Untersuchungsgebiet im Vergleich zur Gesamtgemeinde. **Der Anteil der Bewohner im Untersuchungsgebiet mit einer ausländischen Staatsbürgerschaft ist mit 25 % annähernd doppelt so hoch wie in der Gesamtgemeinde.** Auch ist die Einwohnerstruktur im Untersuchungsgebiet etwas jünger als in der Gesamtgemeinde. Überdurchschnittlich vertreten sind vor allem die mittleren Altersgruppen zwischen 18 und 44 Jahren. Etwas schwächer vertreten sind konsequenter Weise ältere Bewohner und Kinder unter 18 Jahren. Die relativ junge Altersstruktur im Untersuchungsgebiet lässt eine hohe Mitwirkungsbereitschaft erwarten, da diese erfahrungsgemäß mit dem Alter der Bewohner abnimmt. Der Generationenwechsel in den vergangenen Jahren hat offensichtlich bereits zu einer „Verjüngung“ der Bewohnerschaft beigetragen.

Tabelle 3: Einwohner

	Einwohner	Anteil in Prozent
Untersuchungsgebiet	65	0,04 %
Ortsteil Söllingen	5.793	31 %
Gemeinde Pfinztal	18.546	100 %

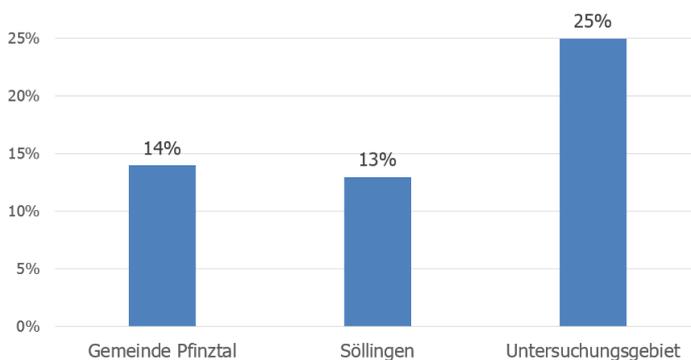
Quelle: KM-EWO Auftragsdienst

Tabelle 4: Nationalität

	Untersuchungsgebiet		Gemeinde Pfinztal	
	Einwohner	Anteil in Prozent	Einwohner	Anteil in Prozent
Deutsche	49	75 %	15.881	86 %
Ausländer	16	25 %	2.665	14 %
insgesamt	65	100 %	18.546	100 %

Quelle: KM-EWO Auftragsdienst

Abbildung 16: Anteil der Nicht-Deutschen an der Wohnbevölkerung 2019



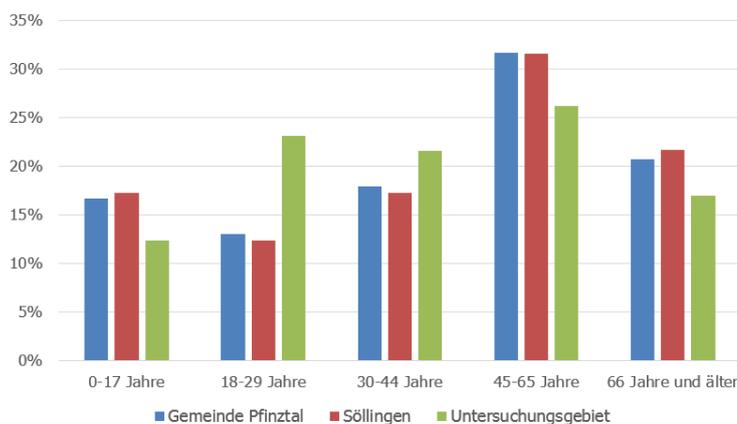
Quelle: KM-EWO Auftragsdienst

Tabelle 5: Altersstruktur

	Untersuchungsgebiet		Gemeinde Pfinztal	
	absolut	Anteil in Prozent	absolut	Anteil in Prozent
0-17	8	17%	3.087	12%
18-29	15	13%	2.415	23%
30-44	14	18%	3.330	22%
45-65	17	32%	5.870	26%
66 und älter	11	21%	3.844	17%
Insgesamt	65	100 %	18.546	100 %

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, KM-EWO Auftragsdienst

Abbildung 17: Altersstruktur im Vergleich



Quelle: KM-EWO Auftragsdienst

5.8 Verkehrliche Erschließung und Freiflächen

Die B 10 trennt das Untersuchungsgebiet in einen nördlichen Baublock „Kelterareal“ und ein südliches „Rathausareal“. Besonders zu Stoßzeiten kommt es entlang der vielbefahrenen B 10 zu erheblichen Verkehrsbelastungen. Die Belastung auf der B 10 außerhalb des Ortes beträgt zwischen etwa 10.600 und 12.500 Pkw / 24h (Zählstelle 81379 und 81385). Der Anteil an Schwerverkehr macht mit etwa 400 bis 700 Fahrzeugen rund 3 bis 6 Prozent aus. Die Querung der vielbefahrenen Ortsdurchfahrt wird durch eine Signalanlage geregelt.

Die Gehwege sind im Bereich des Untersuchungsgebietes entlang der Ortsdurchfahrt relativ schmal und die Aufenthaltsqualität ist trotz der in Teilbereichen schön angelegten Blumenbeete stark eingeschränkt. Trotz ausgewiesenem Parkverbots in diesem Bereich der Hauptstraße, verengten Kurzparken und abgestellte Mülltonnen regelmäßig die Gehwege und den Straßenraum, was ein erhöhtes Sicherheitsrisiko für Fußgänger und Radfahrer birgt und eine weitere Einschränkung der Aufenthaltsqualität herbeiführt. Öffentliche Parkplätze sind im rückwärtigen Bereich des Kelterareals ausreichend vorhanden. Diese Parkflächen wirken teilweise jedoch etwas ungeordnet.

Das Untersuchungsgebiet wird im Osten und Westen begrenzt von den die B 10 nördlich abzweigenden Bahnhofstraße und Blumenstraße sowie den südlich von der Hauptstraße abzweigenden Rittnerstraße und Kußmaulstraße. Alle vier Straßenzüge sind klassifizierte Gemeindestraßen und dienen überwiegend dem Verkehr innerhalb der Gemeinde bzw. der Anwohnererschließung. Die Kußmaulstraße weist einen sehr engen Straßenquerschnitt mit fehlenden Gehwegen auf.

Abbildung 18: Hauptstraße B 10: schmale Gehwege, abgestellte Fahrzeuge und Mülleimer, fehlende Qualität im öffentlichen Raum



28

Quelle: KE

Abbildung 19: Hauptstraße B10: Straßenbegleitgrün, Blumenbeete



Quelle: KE

Abbildung 20: Blumenstraße: Parkbuchten und schmale Gehwege



Quelle: KE

Abbildung 21: Kußmaulstraße: enger Straßenquerschnitt mit fehlenden Gehwegen



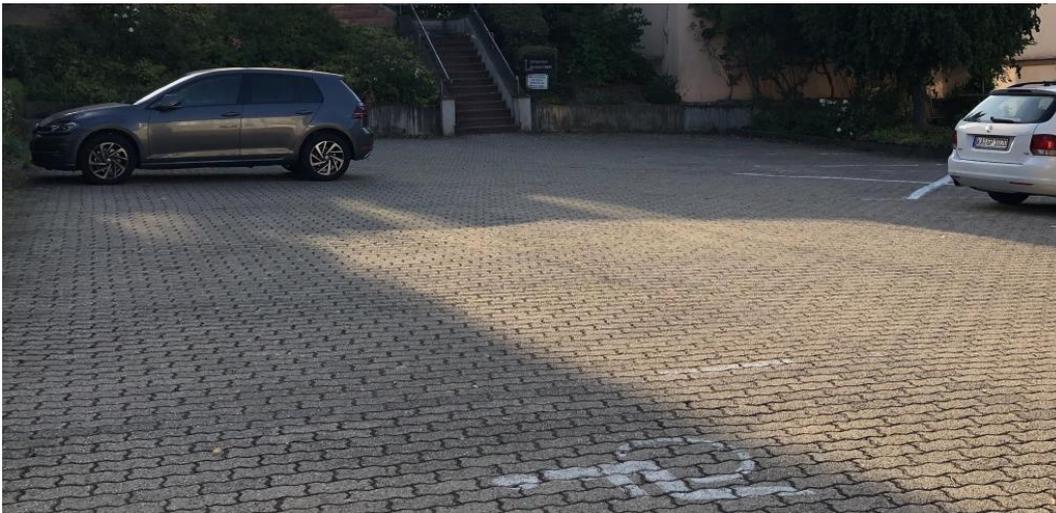
Quelle: KE

Abbildung 22: Parkierung "Hinter der Kelter"



Quelle: KE

Abbildung 23: Parkierung "Rathausareal"



Quelle: KE

Öffentliche Grünflächen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden, wohl aber ein kleinerer stark begrünter Platzbereich an der Ecke Hauptstraße / Blumenstraße. Trotz ansprechender Gestaltung und hoher Aufenthaltsqualität wird dieser öffentliche Grünraum aufgrund der fehlender Funktion, der geringen Größe und der hohen Verkehrsbelastung an der Ortsdurchfahrt kaum angenommen. Weitere kleinere und unscheinbarere Platz- oder Aufenthaltsbereiche befinden sich im Bereich „Hinter der Kelter“ (Heimatverein) und hinter dem Rathaus. Unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzend befindet sich ein weiterer kleinerer öffentlicher Platzbereich zwischen der Metzgerei Knopf und dem Rathausbau III. Es fehlt der Ortsmitte jedoch ein als Treffpunkt fungierender belebter Platz, der durch angrenzende Versorgungseinrichtungen oder gastronomische Angebote einen Besuchsanlass bietet.

Abbildung 24: Öffentliche Grünfläche an der B 10



Quelle: KE

Abbildung 25: Kleinere Aufenthaltsbereiche im Bereich Rathaus und hinter der Kelter



Quelle: KE

5.8 Energie und Klimaschutz

Das gesamte Untersuchungsgebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Gebäude wurden allesamt vor der 2. Wärmeschutzverordnung 1984 erbaut und nur an wenigen Gebäuden ist mittlerweile eine energetische Sanierung erfolgt. Im Untersuchungsgebiet besteht somit ein erhebliches Potenzial zur Reduzierung klimaschädlicher Emissionen.

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden. Nur auf wenigen Gebäuden wurden Photovoltaik- und Solarthermieanlagen angebracht. Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt überwiegend durch Öl- und Gasheizungen. Es ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Anlagen nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen und erneuert werden muss. Die energetische Qualifizierung der vorhandenen Gebäudesubstanz stellt einen wesentlichen Baustein in der energetischen und klimatischen Optimierung dar. Vor dem Hintergrund der Verbesserung der klimatischen Situation sollte darüber hinaus bei allen Maßnahmen im öffentlichen Raum auf eine klimagerechte Gestaltung geachtet werden. Möglichkeiten zur Energie- und Klimaanpassung bieten Maßnahmen wie Entsiegelung von Flächen, Rückbau und Entdichtung, grüne Parkierung und Verschattung, energetische Gebäudesanierung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. Einige dieser Ansätze wurden bereits im Rahmen der B-Plan-Änderung für das Gebiet aufgenommen, z. B. in Form von Vorgaben zur Grünordnung als Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Anforderungen an das Kleinklima mit Vorgaben für Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen und Bäumen.

Die Gemeinde Pfinztal will das Thema Energie und Klimaschutz offensiv angehen. In seiner Sitzung vom 23. Juli 2019 hat der Gemeinderat Pfinztal daher den Beschluss über die Klimaoffensive Pfinztal verabschiedet. Im Zuge der Überplanung des Gebiets eröffnen sich damit Chancen einer klimagerechten und energieeffizienten Stadtentwicklung mit Modellcharakter.

6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sollen im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB die Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unterstützen. Sie wurden mit Schreiben vom 14. November 2019 über die beabsichtigte Maßnahme, „Neue Ortsmitte Söllingen“ informiert und auf Grundlage der Gebietsabgrenzung und vorläufiger Sanierungsziele zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 20. Dezember 2019 eingeräumt. Insgesamt wurden 23 TÖB angeschrieben, davon haben 12 geantwortet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Interessen der TÖB, von denen keine Stellungnahme einging, nicht berührt werden.

In der nachfolgenden Übersicht sind die Stellungnahmen der angehörten TÖB mit der auf die wesentlichen Aspekte konzentrierten Inhalte in teilweise eigenen Worten wiedergegeben. Die ausführlichen und umfassenden Stellungnahmen sind dem Bericht im Anhang beigefügt.

Tabelle 6: Träger öffentlicher Belange

Behörde Amt / Abteilung	Stellungnahme (auszugsweise)
<p>Netze Südwest Stellungnahme vom 26.11.2019</p>	<p>Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. [...]</p> <p>Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze- Gesellschaft Südwest mbH rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen [...].</p> <p>Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse [...] ist technisch möglich; Grundlage für Entscheidung erfolgt anhand von Wirtschaftlichkeitsuntersuchung [...]</p> <p>Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte [...] eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen werden.</p> <p>Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen sind die geltenden Vorgaben zu beachten [...]. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich [...].</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt.2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen; Stellungnahme vom 26.11.2019</p>	<p>Hinweis, dass mit der VU die Entscheidungsgrundlagen für die Wahl des Sanierungsverfahrens zu erarbeiten ist. Die Wahl zwischen dem umfassenden Sanierungsverfahren gemäß § 152 bis 156a BauGB oder dem vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist keine Ermessensentscheidung der Gemeinde [...]</p> <p>Hinweis auf Regelungen des Datenschutzes bei der Erhebung personenbezogener Daten und auf das Erfordernis der Verpflichtung von Beauftragten der Gemeinde gern. § 138 Abs. 2 und 3 BauGB.</p> <p>Das RP bittet um Zusendung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Erneuerungsgebiets, den Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung sowie den Abschlussbericht der VU an Referat 22 sobald dies vorliegt.</p> <p>Hinweis auf genaue Überprüfung der Vollständigkeit der Grundstücke im Rahmen der Erforderlichkeit der Eintragung des Sanierungsvermerks aller im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke im Grundbuch. Die Grundstücke müssen nicht in der Satzung einzeln aufgeführt werden. [...]</p> <p>Hinweis, dass bei Schaffung öffentlicher Stellplätze die nach Nr. 9.5.3.2 StBauFR geforderte Stellplatzbedarfsberechnung erforderlich ist.</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4 – Straßenwesen und Ver-</p>	<p>Keine Bedenken oder Anregungen</p>

kehr; Stellungnahme vom 02.12.2019	
Nachbarschaftsverband Karlsruhe; Stellungnahme vom 04.12.2019	Keine Bedenken oder Anregungen Hinweis auf Flächennutzung im Untersuchungsgebiet (größtenteils gemischte Baufläche im Süden Fläche für Gemeinbedarf) nach aktuellen Flächennutzungsplan 2010 (5.Aktualisierung) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe.
AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH; Stellungnahme vom 05.12.2019	Keine Bedenken oder Anregungen
Unitymedia; Stellungnahme vom 06.12.2019	Keine Bedenken oder Anregungen Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Hinweis, dass sich im Planbereich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH befinden. Im Falle beabsichtigter Änderungen am Bestandsnetz wird um schnellstmögliche Kontaktaufnahme gebeten. [...] Umverlegungen erfolgen durch ein von Unitymedia beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten [...] Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig [...]. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Hinweis auf kostenlose Unitymedia Planauskunft via Internet oder Fax.
Deutsche Telekom; Stellungnahme vom 11.12.2019	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Die Kosten für Ersatzanlagen sind zu erstatten. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können erst nach Übermittlung endgültiger Ausbaupläne Angaben gemacht werden.
Regionalverband Mittlerer Oberrhein; Stellungnahme vom 11.12.2019	Zustimmung zum Vorhaben

<p>Gemeinde Weingarten; Stellungnahme vom 12.12.2019</p>	<p>Keine Bedenken oder Anregungen</p>
<p>Polizeipräsidium Karlsruhe; Sachbereich Verkehr; Stellungnahme vom 18.12.2019</p>	<p>Keine Bedenken oder Anregungen</p>
<p>Landratsamt Karlsruhe; Stellungnahmen vom 2.12.2019, 19.12.2019 und 30.12.2019</p>	<p>Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Nachdem die stark frequentierte Bundesstraße B 10 das Untersuchungsgebiet durchquert, sollte im Zuge der weiteren Planungen die Verkehrslärmproblematik näher betrachtet werden.</p> <p><u>Altlasten / Bodenschutz - Gewässer - Abwasser</u> Oberirdische Gewässer Hinweis: Der nördliche Teil des Sanierungsgebiets liegt innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets. In Hochwasser-Risikogebieten sollen nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet und erweitert werden. Abwasser Hinweis: Die Siedlungsentwässerung umfasst nach heutigem Verständnis nicht nur geschlossene, unterirdische Kanäle zur Abwasserableitung. Vielmehr sind nach den Grundsätzen der Regenwasserbewirtschaftung alternative Konzepte zu berücksichtigen.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> Im Falle von Gebäudeabbrüchen ist zu klären, ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein können (§ 44 BNatSchG). Soweit möglich, sollten Flächen entsiegelt werden und eine naturnahe Grünordnung des Areals erfolgen. Sonst keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Stellungnahme Baurechtsamt</u> Hinweis, dass bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes bestehende Satzungen berücksichtigt werden.</p> <p>Alle weiteren beteiligten Fachämter des Landratsamtes Karlsruhe haben keine Bedenken oder Anregungen</p>
<p>Landesamt für Denkmalpflege; Stellungnahme vom 19.12.2019</p>	<p>Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes befinden sich folgende Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p>

	<p>Bahnhofstraße 7 (§28 DSchG) Ehem. Schulgebäude, Schule bis 1954, von 1972-1977 Poststelle, zweigeschossiger Massivbau, verputzt, Mittelrisalit, Sockel, Fensterrahmungen, Gesimse, Torbogen und Ecklisenen aus rotem Sandstein, 1869 errichtet.</p> <p>Kußmaulstraße 3 (§2 DSchG) Ehemalige Volksschule, seit 1975 Grundbuchamt und Ortsbauamt, zweigeschossiger Sandsteinbau in Sichtmauerwerk, Eingangsbereich im Mittelrisalit, Giebel mit Bekrönung, erbaut 1901.</p> <p>Hauptstraße 57 (§2 DSchG) Ehem. Schulgebäude, Schule bis 1954, von 1972-1977 Poststelle, zweigeschossiger Massivbau, verputzt, Mittelrisalit, Sockel, Fensterrahmungen, Gesimse, Torbogen und Ecklisenen aus rotem Sandstein, 1869 errichtet</p> <p>Hauptstraße 70 (§28 DSchG) Rathaus, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, Sandsteinfenstergehäuse, Sandsteinportal, Zugang über Freitreppe, 1785 erbaut, rechte Hälfte unter Wiederholung des Portalmotivs 1928 erweitert, alte Bogeneinfahrt links vermauert.</p> <p>Rittnerstraße 2 (§28 DSchG) Stammhaus der Arztfamilie Kussmaul, Wohnhaus mit hinterem Seitenbau, Teil eines landwirtschaftlichen Anwesens, zweigeschossiger Fachwerkbau auf massivem Erdgeschoss, nach schriftlicher Überlieferung 1717 erbaut.</p> <p>Archäologischen Denkmalpflege Im Planungsgebiet liegen ein merowingerzeitliches Reihengräberfeld (Karte 7), das frühneuzeitliche Rathaus (Karte MA 2), die Michaelskirche (Karte MA 12) und die Kelter (Karte MA 18), alles KD nach §2 DSchG. Darüber hinaus liegt das gesamte Planungsgebiet im historischen Ortsetter Söllingens (Prüf-fall auf KD nach §2 DSchG; siehe Karte MA 1). Mit Befunden aus den früheren Siedlungsphasen des Ortes (KD nach §2 DSchG) muss hier gerechnet werden.</p> <p>Es wird empfohlen, archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) im Vorfeld der Maßnahme auf der Fläche des Verbindungsbaus bis auf die Tiefe der frostsicheren Gründung durchzuführen.</p> <p>Hinweis auf öffentliches Interesse an Erhalt der Denkmale (§§ 2, 12 und 28 DSchG i. V. m. §§ 8 und 15 (3) DSchG) sowie auf Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG) und vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Falle eines baulichen Eingriffs. Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Dies gilt insbesondere bei der Überbauung bisheriger Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke.</p>
--	--

	Hinweis, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren [...]
Angeschriebene TOB ohne Rückmeldung:	
▪	BUND Ortsgruppe Pfinztal, NABU, LNV
▪	DB Services Immobilien GmbH
▪	Gemeinde Remchingen
▪	Gemeinde Walzbachtal
▪	Handwerkskammer Karlsruhe
▪	IHK Karlsruhe
▪	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 5 – Umwelt
▪	Netze BW GmbH (EnBW)
▪	Naturschutzbeauftragter Revierförster
▪	Verkehrsbetriebe Karlsruhe
▪	Gewerbeverein Pfinztal e.V.

7 Beteiligung der Eigentümer

Neben der Beteiligung zum gesamtörtlichen Entwicklungskonzept, kann die Gemeinde auch über eine Beteiligungshistorie zur Entwicklung der Ortsmitte Söllingen zurückblicken: Bereits seit Jahren befassen sich Politik, Verwaltung sowie externe Dritte (insbesondere das KIT) mit der Entwicklung des Areals „Hinter der Kelter / Kelterplatz“. In diesem Zusammenhang erfolgten auch verschiedene Veranstaltungen zur Beteiligung der Bürgerschaft.

Eine erste nennenswerte Beteiligung fand bereits im Jahr 2012 statt. Damals wurde vom Fachbereich Stadtquartiersplanung des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) ein gesamtörtliches Entwicklungskonzept mit Schwerpunkt auf die bauliche und räumliche Entwicklung der Gemeinde erstellt. Die Ausarbeitung der verschiedenen Ortsteilkonzepte erfolgte in enger Zusammenarbeit mit ausgewählten Ortsteilpaten sowie dem Gemeinderat und der Gemeindeverwaltung.

Nachdem die Konzepte immer wieder im Gemeinderat und der Verwaltung diskutiert wurden, hat die Gemeindeverwaltung im Jahr 2015 schließlich zu einer Bürgerbeteiligung zur Zukunft des Kelterplatzes in Söllingen eingeladen, um die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig in die kommunalen Planüberlegungen einzubinden. Im Mittelpunkt stand die Frage, wie sich der Kelterplatz in Söllingen gestalterisch weiterentwickeln soll. Aufbauend auf den Ergebnissen hat sich eine Gruppe KIT-Studierender in den Jahren 2015 / 16 in einem „Forschungslabor Neue Ortsmitte“ unter Mitwirkung von Einwohnerinnen und Einwohnern, Schlüsselpersonen und Mitglieder des Gemeinderats nochmal vertiefend Gedanken zur künftigen Entwicklung der Ortsmitte Söllingen gemacht und konkrete Konzepte ausgearbeitet. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene sehr detaillierte und ausgereifte Planvarianten für die Ortsmitte erstellt, die in den Folgejahren stetig weiterentwickelt wurden. Auch der

Arbeitskreis „Innerörtliche Entwicklung“ befasst sich seit einigen Jahren intensiv mit der Weiterentwicklung der Ortsmitte Söllingen und trifft sich regelmäßig, um Themen in Bezug auf die Ortsmitte zu diskutieren und voran zu bringen.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer durchgeführt. Eine weitere Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger soll prozessbegleitend nach Programmaufnahme erfolgen.

Da der Gebietsumgriff sehr klein ist, konnten insgesamt nur 13 Eigentümerinnen und Eigentümer von insgesamt 8 Objekten angeschrieben werden. Gebäude im Eigentum der Gemeinde Pfnztal wurden dabei nicht berücksichtigt. Eigentümer mit Eigentumswohnungen in verschiedenen Gebäuden, haben pro Gebäude einen Fragebogen erhalten. Insgesamt wurden so 16 Fragebögen Ende November 2019 verschickt. Die Eigentümer wurden gebeten, den Fragebogen bis zum 20. Dezember 2019 mittels beigefügtem portofreiem Antwortkuvert zurückzuschicken. Insgesamt gingen 13 Fragebögen ein, die Informationen zu 7 der 8 in der Umfrage berücksichtigten Gebäuden liefern. Damit liegen mit Ausnahme von einem Gebäude zu allen privaten Gebäuden Informationen vor. Der Rücklauf liegt damit – bezogen auf die Anzahl verschickter Fragebögen bei 81,3 % und bezogen auf die Anzahl der Gebäude bei 87,5 %. Allein aufgrund dieses hohen Rücklaufs kann bereits von einer hohen Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme ausgegangen werden.

Tabelle 7: Rücklauf Befragung

Rücklauf Befragung	2019 Versand	Rücklauf	Anteil
Fragebögen	16	13	81,3 %
Objekte (Gebäude)	8	7	87,5 %

Quelle: Eigene Erhebung

Aufgrund der kleinen Grundgesamtheit macht eine prozentuale Auswertung der Umfrageergebnisse keinen Sinn. Die Ergebnisse werden nachfolgend vor allem schriftlich zusammengefasst dargestellt.

Die in die Umfrage eingegangenen Objekte sind überwiegend in den **1950er bis 1980er Jahre** erbaut. Mindestens zwei Gebäude sind um 1900 entstanden. Das älteste in die Umfrage eingegangene Gebäude stammt aus dem Jahr 1767. Bezüglich der Gebäudehöhe dominiert die **Zweigeschossigkeit**. Zwei der in die Umfrage eingegangenen Gebäude weisen drei- oder mehr Geschosse auf.

Die Hauptnutzung aller privaten Gebäude ist Wohnen. Den Angaben der Eigentümer zufolge existieren in den in die Auswertung eingegangene Gebäude **insgesamt 17 Wohnungen**. Zwei der Gebäude weisen neben dem Wohnen auch **Gewerbe- und Handelsnutzungen** mit insgesamt 3 Gewerbeeinheiten und 2 Dienstleistungs- / Handelseinheiten auf. Damit überwiegt insgesamt ganz eindeutig die Wohnfunktion. Unter Berücksichtigung der gemeindeeigenen öffentlichen Gebäude ist die Nutzungsstruktur jedoch als äußerst durchmischt zu beurteilen.

Den Umfrageergebnissen zufolge befinden sich **lediglich acht Stellplätze auf den Grundstücken** der sieben Gebäude, zu denen Informationen vorliegen. Bezogen auf die angegebenen 17 Wohnungen und weiteren Handels- und Gewerbeeinheiten entspricht dies bei Weitem nicht den erforderlichen Bedarfen, wenn auch eine beträchtliche Anzahl öffentlicher Stellplätze zur Verfügung steht. Die meisten Eigentümer im Untersuchungsgebiet bewohnen ihr Eigentum selbst. Lediglich drei Eigentümer geben an, ihr Eigentum zu vermieten. Von den insgesamt 17 Wohnungen im Gebiet werden mindestens neun selbst bewohnt und folglich acht vermietet. Mindestens eine Einheit steht sowohl aktuell als auch schon seit längerer Zeit leer. Bezogen auf die Gebäude werden vier Gebäude ausschließlich eigen genutzt und drei vollständig oder teilweise vermietet. Damit herrscht eine ausgewogene Mischung zwischen Mietern und Eigentümern vor.

Laut den Antworten der befragten Eigentümer sind rund die Hälfte der Gebäude und Wohnungen mehr oder weniger umfassend modernisiert. Dabei handelt es sich allerdings teilweise um Modernisierungen, die bereits einige Jahre zurück liegen. Die übrigen Gebäude und Wohnungen sind nicht oder lediglich bezüglich vereinzelter Gewerke modernisiert. Am häufigsten wurden die Bäder und die Dach / Dacheindeckung / Dachdämmung erneuert, gefolgt von Fenstern und Heizung. Aufgrund der relativ geringen oder bereits längere Zeit zurückliegenden Modernisierung einzelner Gewerke lässt sich ein künftiger Modernisierungsbedarf herleiten.

Die meisten in die Auswertung eingegangenen Gebäude im Untersuchungsgebiet werden über eine Zentralheizung beheizt. Die übrigen Gebäude weisen eine Etagenheizung oder eine Kombination verschiedener Heizsysteme auf. Als Energieträger dienen an erster Stelle Öl und Gas. Ein Gebäude wird über Strom und Holz / Pellets beheizt.

Modernisierungen oder Instandsetzungen planen fünf der 13 Befragten mit Antwort oder ziehen eine Modernisierung durch den Nachfolger in Betracht. Die verbleibenden sechs Befragten schließen eine Modernisierung oder Instandsetzung in den nächsten Jahren aus. Die beabsichtigten Maßnahmen betreffen die Erneuerung der Fenster, die Modernisierung des Bades, die Nutzung regenerativer Energien, die Erneuerung des Daches, der Heizung sowie Haustüren, Wohnungstüren, Vordach und Terrasse.

Die subjektive Einschätzung des Gebäudezustands fällt in der Regel positiver aus, als es die objektive Bestandsaufnahme durch Fachplaner ergibt. Dies trifft auch im vorliegenden Fall zu. Der Zustand des Gebäudes wird durch die Eigentümer überwiegend als mit erkennbaren Mängeln beschrieben, während die Gebäude aus Sicht der Fachplanung starke Mängel aufweisen. Zwei Gebäude werden als Neubau, vollständig renoviertes Gebäude oder Gebäude mit geringfügigen Mängeln bewertet, vom Fachplaner hingegen als Gebäude mit erkennbaren Mängeln eingestuft. Eine Modernisierungsnotwendigkeit lässt sich dieser Einschätzung zufolge nicht ableiten, wohl aber aus der Bestandsaufnahme des Fachplaners.

Etwa ein Viertel der Befragten mit Antwort gibt an, schon einmal von der Möglichkeit einer Zuschussung privater Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Sanierung gehört zu haben. Der überwiegenden Mehrheit ist dies hingegen unbekannt. Interesse, von diesen Zuschüssen Gebrauch

zu machen und Erneuerungsmaßnahmen an der Immobilie durchzuführen, äußern sieben von zehn Befragten mit Antwort.

Sechs von elf Befragten mit Antwort ziehen eine Veräußerung des Eigentums eventuell in Betracht, dies betrifft jedoch vor allem die Veräußerung von Teileigentum also einzelne Wohneinheiten. Für die verbleibenden Befragten kommt eine Veräußerung nicht infrage.

Informationen zu Veranstaltungen im Rahmen der Sanierungsdurchführung wünschen acht Befragte. Davon geben zwei Eigentümer an, von einem persönlichen und kostenfreien Beratungstermin Gebrauch machen zu wollen. Lediglich zwei Befragte zeigen kein Interesse an Informationen oder einer Beratung. Damit kann die Mitwirkungsbereitschaft als durchaus hoch bezeichnet werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass, gemessen am Rücklauf der Fragebögen (81,3 %) und dem Interesse an Informationen zur Sanierung oder einem persönlichen Beratungstermin im Rahmen der Sanierung (ca. 80 %), die Mitwirkungsbereitschaft als sehr positiv bezeichnet werden kann. Auch die Absicht selbst aktiv zu werden und Modernisierungen durchzuführen äußern rund ein Drittel der Befragten. Noch höher ist die Bereitschaft zur Modernisierung (ca. 60 %) wenn Zuschüsse gewährt werden. Auch die Gebäudesubstanz und der Hinweis, dass Modernisierungen teilweise schon viele Jahre zurück liegen lässt eine Modernisierungsnotwendigkeit erkennen.

8 Mängel und Konflikte

Die Bestandsaufnahme ergab zusammengefasst folgende Mängel und Konflikte:

- ca. 90 % der Gebäude weisen bauliche Mängel auf.
- ca. 40% der Gebäude weisen schwerwiegende Mängel in der Gebäudesubstanz auf. Der Erhalt dieser Gebäude ist als fraglich einzustufen.
- Es besteht erheblicher energetischer und baulicher Sanierungsbedarf.
- Leerstände prägen das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebietes. Annähernd jedes fünfte Gebäude ist von Leerstand betroffen.
- Die Verkehrsbelastung und Verkehrsführung an der Ortsdurchfahrt führt zu einem erheblichen Gefährdungspotential für Fußgänger und Radfahrer.
- Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie bei öffentlichen Gebäuden (u.a. Rathaus, Bürgerhaus).
- Ungeordnete Gemengelagen und verschachtelte Hinterhofsituationen.

9 Städtebauliche Neuordnung

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept dient als Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Neuordnung bzw. Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es ist Bestandteil des Gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Des Weiteren dient es als Basis zur Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfes.

Im Maßnahmenplan sind die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet entsprechend der Gliederung der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgelistet und erläutert. Die Maßnahmen wurden aus den übergeordneten Zielsetzungen des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept (GEK), den festgestellten Mängeln im Rahmen des Gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) sowie den vorhandenen Planüberlegungen zur Neubebauung des Areals am Kelterplatz abgeleitet. Aufgrund der Bestandsanalyse lassen sich folgende Sanierungsziele und Maßnahmenschwerpunkte formulieren:

Sanierungsziele:

- Stabilisierung des Ortskerns und Schaffung einer attraktiven und lebendigen Ortsmitte sowie eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfelds.
- Steigerung der Aufenthaltsqualität des zentralen innerörtlichen Bereichs.
- Neuordnung des Areals am Kelterplatz mit Schaffung eines öffentlichen Platzes.
- Barrierefreier Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Bürgerhauses.
- Maß- und sinnvolle Nachverdichtung sowie Ansiedlung verschiedener (öffentlicher) Nutzungen im Bereich Neuordnungsareal am Kelterplatz.
- Modernisierung und Erweiterung des Rathauses I und II sowie barrierefreie Verbindung der beiden Rathausgebäude.
- Gestalterische sowie energetische Modernisierung von Gebäuden.
- Ordnung der Parkierung und Schaffung weiterer Stellplätze.
- Gestaltung von öffentlichen Flächen.
- Umnutzung und Aktivierung von Leerständen.

Maßnahmenschwerpunkte:

- **Gebäudeabbrüche**

Im Rahmen der Neuordnung des „Areal Kelterplatz“ und des Rathausareals sind mehrere Gebäudeabbrüche überwiegend leerstehender und nicht mehr erhaltenswerter Gebäudesubstanz erforderlich. Zu diesen Gebäuden zählen die Wohnhäuser Hauptstraße 55 und 66, das Familienzentrum Blumenstraße 2a (ehem. Postwürfel) sowie im hinteren Bereich der Areale befindliche mindergenutzte Wirtschaftsgebäude und Schuppen.

- **Erweiterung des Bürgerhauses durch Ergänzungsbau an das Bestandsgebäude und barrierefreie Erschließung**

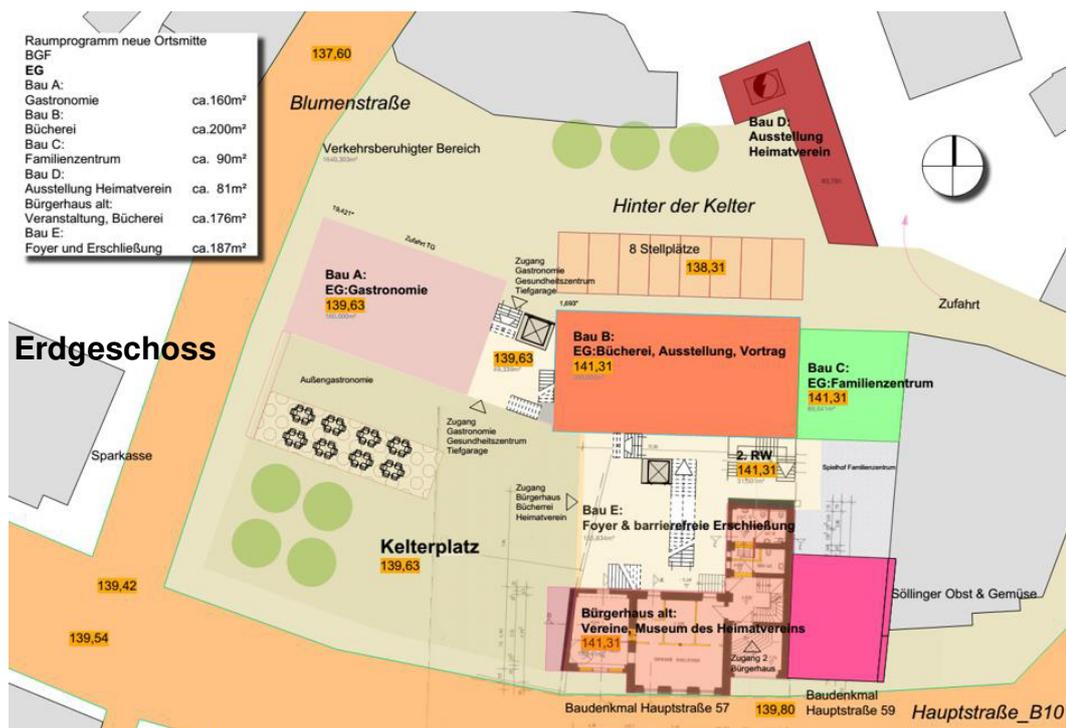
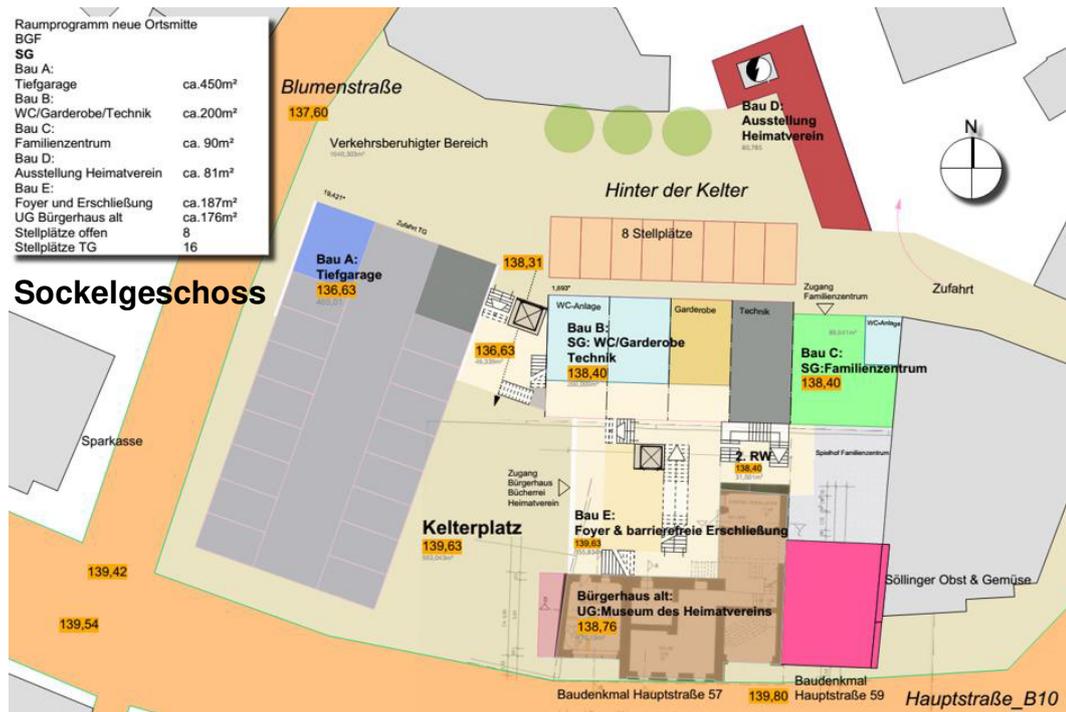
Das bestehende denkmalgeschützte Bürgerhaus ist mit etwa 400 m² BGF zu klein, um dem bürgerschaftlichen Engagement in Söllingen gerecht zu werden. Es erfüllt darüber hinaus nicht die Anforderungen an Brandschutz und Barrierefreiheit. Daher ist es geplant, das Bürgerhaus durch einen großzügigen Anbau (ca. 1.000 m² BGF) nach Norden zu erweitern. Während im Bestandsgebäude Vereine und das Museum des Heimatvereins untergebracht

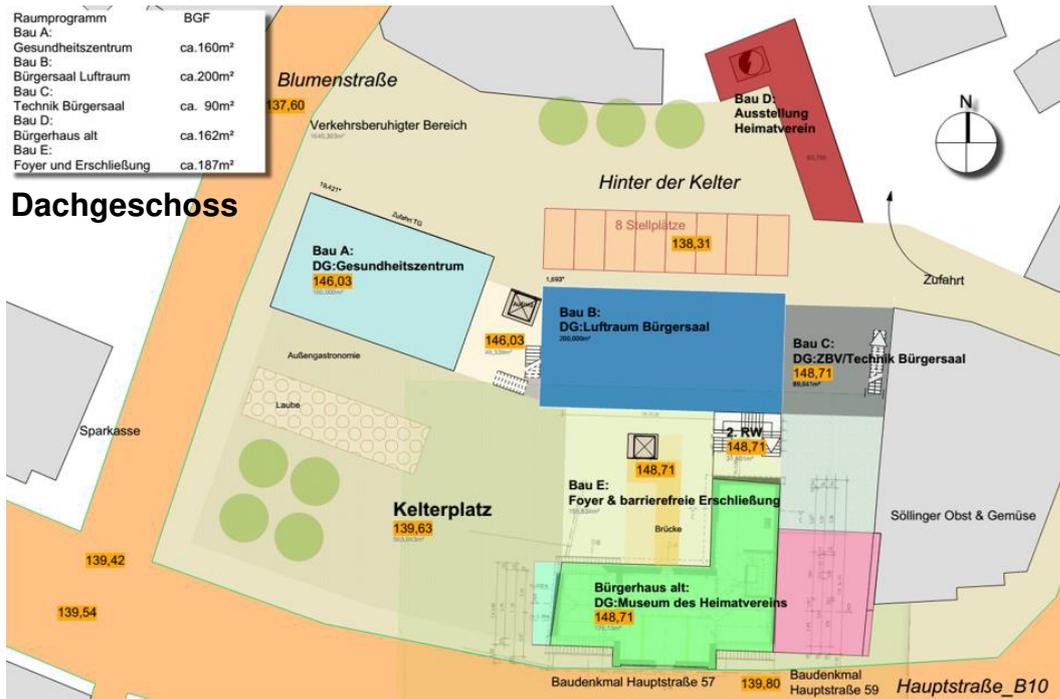
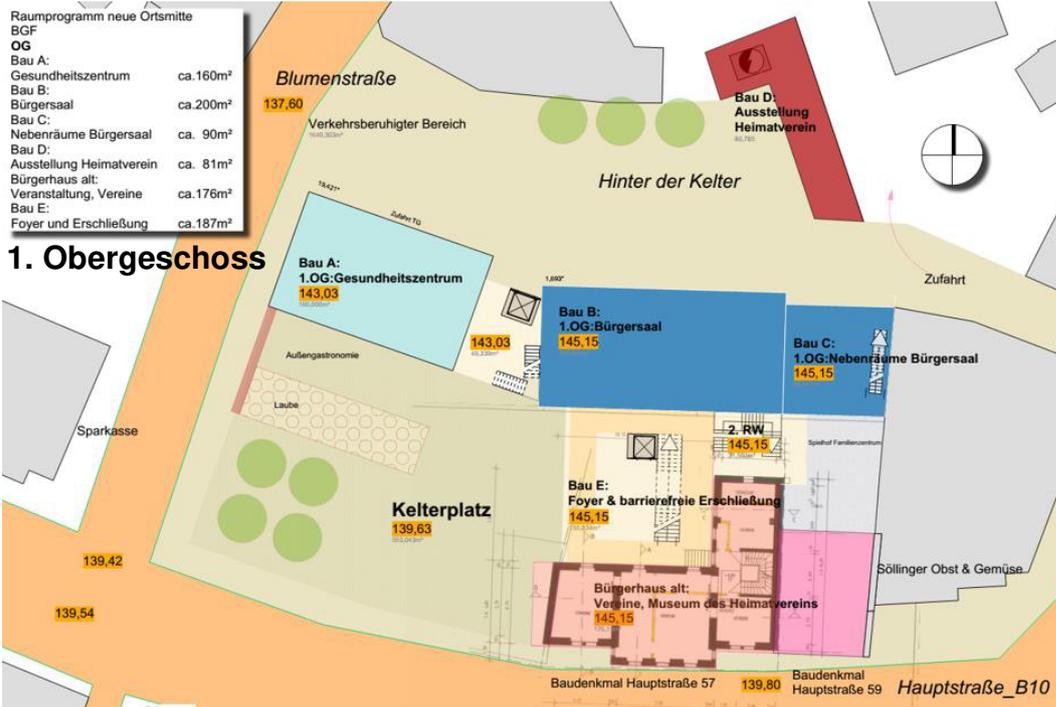
sein sollen, sind neben einem Foyer im Anbau Räume für die aktuell noch im Bestandsgebäude untergebrachte und gut angenommene Bücherei (Erweiterung geplant), für Ausstellung und Vortrag vorgesehen. Darüber hinaus soll der Bürgersaal des Rathauses, der in seiner bisherigen Form unzureichend und nicht barrierefrei zugänglich ist, im Anbau des neuen Bürgerhauses untergebracht werden. In den weiteren Anbauten befinden sich Räume für ein Familienzentrum, Gastronomie und Gesundheitseinrichtungen.

Abbildung 26: Modellansicht zur Neuordnung der Ortsmitte Söllingen



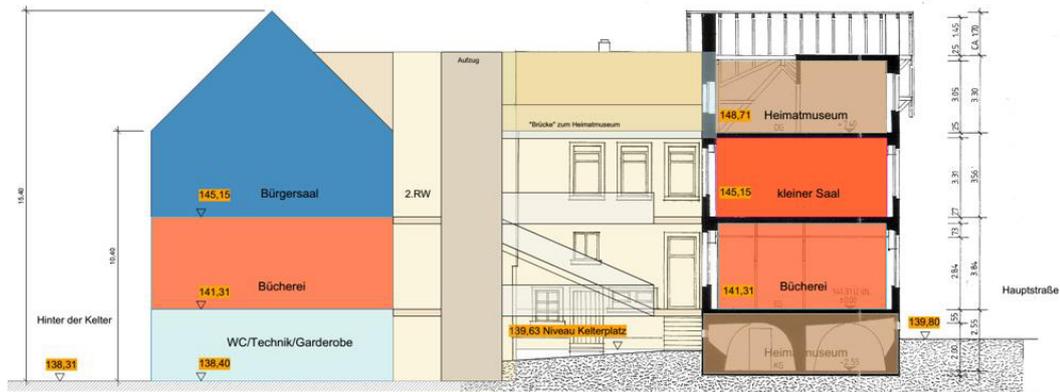
Abbildung 27: Konzept und Raumprogramm zur Neuordnung des Areals "Kelterplatz"





Quelle: Gemeinde Pfnzital

Abbildung 28: Schnitt zur Neuordnung des Areals "Kelterplatz"



Bau B: der "Neubau" mit dem Veranstaltungsraum "Bürgersaal", Gemeindebücherei, WC Anlage, Garderobe Technik.
 Aufzug für die barrierefreie Erschließung aller Ebenen
 Bau E als gläsernes Foyer, das nach außen wirkt
 Bürgerhaus alt Beibehaltung der bisherigen Nutzung



Bau A: der "Neubau" mit Gastronomie, Gesundheitszentrum und Tiefgarage für notwendige Stellplätze nach VwV Stellplätze
 Bau E als gläsernes Foyer, das nach außen wirkt
 Bürgerhaus alt Beibehaltung der bisherigen Nutzung

Quelle: Gemeinde Pfinztal

- **Neugestaltung eines zentralen Platzes („Wohnzimmer“).**

Im Rahmen der Neuordnung des Areals am Kelterplatz soll eine großzügige öffentliche Platzfläche angrenzend an die B 10 errichtet werden, die eine neue und eindeutig auszumachende Ortsmitte darstellt und als Aufenthaltsort und Treffpunkt dient. Räumlich begrenzt wird der neue Platz durch einen Neubau im Norden, der neue Nutzungen wie Gastronomie, Ärzte etc. ermöglicht. Auch das benachbarte neue Bürgerhaus und gegenüberliegende Rathaus sorgen darüber hinaus für eine Belebung des Platzes. Herausforderung wird es sein, den multifunktional nutzbaren Platz so zu gestalten, dass die hohe Verkehrsbelastung der B 10 die Aufenthaltsqualität möglichst wenig beeinflusst und eine qualitative Gestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität gewährleistet ist. Der Platz soll dennoch bewusst zur B 10 hin ausgerichtet sein, um ihn als Ortsmitte sichtbar und erlebbar zu machen.

▪ **Wohnraumschaffung und Gebäudemodernisierungen.**

90 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen bauliche Mängel auf. Durch private und kommunale Modernisierung des Gebäudebestandes soll das Erscheinungsbild der Ortsmitte aufgewertet und die bauliche Identität gestärkt werden. Durch Aktivierung von Leerständen und umfassende Modernisierungen soll neuer Wohnraum dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Im Vordergrund stehen dabei Bestandsgebäude wie z. B. Hauptstr. 59, Rittnerstr. 2, Hinter der Kelter 2 und Bahnhofstr. 7.

▪ **Maßnahmen entlang der Ortsdurchfahrt und der gemeindeeigenen Erschließungsstraßen.**

An der B 10 sind insbesondere Verbesserungen hinsichtlich einer Erhöhung der Verkehrssicherheit für die schwachen Verkehrsteilnehmer herbeizuführen (breite und von Parkierung frei gehaltene Gehwege, Geschwindigkeitsreduzierung und Querung im Bereich des neu geschaffenen Platzes), Maßnahmen zur Erhöhung des Verkehrsflusses und zur Verringerung der Verkehrsbelastung sowie Gestaltungsmaßnahmen. Als klassifizierte Bundesstraße ist hier eine Kooperation und Bereitschaft des Bundes unerlässlich.

Die nur in Teilabschnitten vorhandenen viel zu schmalen Gehwege entlang der engen und wenig befahrenen Kußmaulstraße sollen zugunsten eines niveaugleichen Ausbaus aufgehoben werden.

Neue Ausrichtung und niveaugleicher Ausbau der Straße „Hinter der Kelter“ im Zuge der Neuordnung.

▪ **Ordnung der Parkierung und Schaffung von Tiefgaragen-Stellplätzen.**

Im Zuge der Neuordnung des Areals Kelterplatz werden einige vorhandene öffentliche Stellplätze entfallen, die adäquat an anderer Stelle neu geschaffen werden müssen. Im Neuordnungsbereich „Kelterplatz“ sollen insgesamt etwa 20 Stellplätze (teilweise in einer Tiefgarage untergebracht) realisiert werden. Die genaue Anzahl der förderfähigen Stellplätze ist jedoch in Abhängigkeit einer noch durchzuführenden Stellplatzbilanz sowie im Kontext des Gesamtquartiers und der beabsichtigten neuen Nutzung des Areals (Ärzte, Gastronomie, erweitertes Bürgerhaus etc.) zu ermitteln. Es ist darüber hinaus geplant im Bereich des neuen Rathausanbaus eine Tiefgarage zu schaffen, um den erforderlichen Stellplatzbedarf gerecht zu werden und die Ortsmitte aus Verkehrssicherheitsgründen und Gründen der Attraktivität und Aufenthaltsqualität möglichst von Parkierung frei zu halten.

▪ **Modernisierung, Erweiterung und barrierefreie Verbindung der beiden Rathausgebäude**

Die beiden denkmalgeschützten Rathausgebäude I und II müssen entsprechend den geltenden Anforderungen an Brandschutz, Barrierefreiheit und Arbeitsstättenverordnung angepasst und (energetisch) modernisiert werden. Beide Gebäude stellen einen Blickfang in der Ortsmitte dar und sind im Sinne der Stärkung der Ortsidentität qualitativ aufzuwerten.

10 Verfahren

10.1 Wahl des Sanierungsverfahrens nach BauGB

10.2 Möglichkeiten der Verfahrenswahl

Für die Durchführung der Sanierung gibt es zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren, das vereinfachte und das umfassende Verfahren. Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss die Gemeinde Pfinztal das geeignete Sanierungsverfahren wählen, welcher die städtebauliche Situation im künftigen Sanierungsgebiet berücksichtigt und die Zügigkeit des Verfahrens gewährleistet.

10.3 Das vereinfachte Verfahren

Das vereinfachte Verfahren ist dann anzuwenden, wenn die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich werden und die Sanierungsdurchführung ohne ihre Anwendung nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB). Ergibt sich aus dem Sanierungskonzept, dass durch die Sanierung lediglich Bestandserhalt ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse erzielt wird, ist das vereinfachte Verfahren angebracht. Beispiele hierfür sind die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums, die Neuordnung historischer Altstädte und die Verbesserung von älteren Großsiedlungen.

Wird die Satzung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften finden keine Anwendung.
- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach § 153 Abs. 1 BauGB sind nicht wie beim umfassenden Verfahren begrenzt.
- Die Genehmigung von Kaufverträgen kann nicht versagt werden, wenn nur der Grundstückswert den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt (keine Preiskontrolle) (§ 153 Abs. 2 BauGB). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde nicht die Möglichkeit, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem vom Gutachterausschuss durch Wertermittlungsgutachten festgestellten Wert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen gilt das allgemeine Städtebaurecht, d.h. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB werden erhoben, sofern Erschließungsanlagen hergestellt werden.

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen auch im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 142 Abs. 4 in Verbindung mit § 144 BauGB besteht die Möglichkeit einer differenzierten Anwendung. Dies gilt besonders für die Verfügungs- und Veränderungssperre. Die Gemeinde hat folgende, auf ihre konkreten Sanierungsbedürfnisse abgestimmte Gestaltungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Satzung:

- Die Genehmigungsstatbestände nach § 144 BauGB gelten uneingeschränkt. Diese Möglichkeit gilt automatisch, wenn in der Satzung außer dem Wegfall der §§ 152 bis 156 BauGB nichts anderes bestimmt ist. Die allgemeinen Vorschriften der §§ 14 bis 21 sowie § 51 BauGB finden dann keine Anwendung.

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB werden insgesamt ausgeschlossen.

10.4 Das umfassende Verfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Instrumente der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sein.

Dies ergibt sich aus dem Sanierungskonzept. Die Gemeinde muss das umfassende Verfahren anwenden, wenn

- durch Bodenordnungsmaßnahmen in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingegriffen werden muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht, ausgelöst allein durch die Aussicht auf Sanierung,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Gemeinde erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht abgeschöpft werden können,
- umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§ 153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144 und § 153 Abs. 2 BauGB). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.
- Die Gemeinde darf nur zum Anfangswert kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB), ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zum Neuordnungswert - Wert nach Abschluss der Sanierung - veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).
- Die Gemeinde muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

10.5 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahren

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten Sanierungsverfahren als auch im Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (umfassendes Verfahren), zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers.
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers.
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen.
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird.
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und Härteausgleich.
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

50

10.6 Wahl des Verfahrens für das Sanierungsgebiet

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die städtebauliche Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im festzulegenden Gebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise; soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf
 - ◇ die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB,
 - ◇ die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB) oder
 - ◇ die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren im Untersuchungsgebiet „Neue Ortsmitte Söllingen“ angewendet wird. Maßgebend sind folgende Kriterien:

- Stand der städtebaulichen Entwicklung,
- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets,
- Erschließungszustand des Sanierungsgebiets,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit.

Für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich folgendes:

- Es sind in mehreren Bereichen Neuordnungen durch Abbruch und Neubebauung (Hauptstraße, Hinter der Kelter) erforderlich. Für den verbleibenden Bestand ist eine erhaltende Erneuerung durch Modernisierung und Instandsetzung schlechter Bausubstanz erforderlich.
- Lage, Struktur und Entwicklungsstufe des Gebietes werden durch die erhaltende Erneuerung unwesentlich, durch die Neuordnung teilweise verändert.
- Art und Maß der baulichen Nutzung werden teilweise verändert.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die die Sanierung erschweren, sind nicht ausgeschlossen.

Der Gemeinde Pfinztal wird deshalb empfohlen, die Sanierung des Gebietes „Neue Ortsmitte Söllingen“ im umfassenden Verfahren durchzuführen.

10.7 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsgeschäfte

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind nach § 144 BauGB eine Reihe von Vorhaben schriftlich von der Gemeinde genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Veränderungssperre) betrifft:

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme siehe § 144 Abs. 2 Nr. 2, Satz 2 BauGB);
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

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

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen und Lagerstätten),
- Beseitigung baulicher Anlagen,
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeige-pflichtig sind,

- rechtsgeschäftliche Veräußerungen von Grundstücken, Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten,
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (ausgenommen Rechte in Zusammenhang mit § 148 Abs. 2 BauGB),
- schuldrechtliche Verträge zu einem der oben genannten Rechtsgeschäfte,
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- Teilungen von Grundstücken.

Genehmigungen können in bestimmten Fällen durch eine ortsübliche Bekanntmachung für das ganze Gebiet oder Teile davon erteilt oder aufgehoben werden (§ 144 Abs. 3 BauGB). Über eine Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Antragseingang zu entscheiden (§ 145 Abs. 1 BauGB). Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch das Vorhaben oder den Rechtsvorgang die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird oder das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider laufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB).

10.8 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist angesichts der Sozial- und Eigentümerstruktur voraussichtlich nicht notwendig. Mieterhöhungen durch Modernisierungen sind nur in Einzelfällen und in vertretbarem Ausmaß zu erwarten, Umsiedlungen sind bei der erhaltenden Erneuerung nicht vorgesehen und im Falle des Abbruchs nicht notwendig, da es sich bei diesen Gebäuden um unbewohnte, öffentliche Gebäude handelt oder aber diese Gebäude bereits leer stehen. Damit werden auch soziale Bindungen durch die Sanierung nicht gestört. Etwaig erforderliche Betriebsverlagerungen oder Umzüge von Bewohnern werden im Einzelfall geregelt.

10.9 Abgrenzungsvorschlag

Das Sanierungsgebiet ist gemäß Baugesetzbuch so abzugrenzen, dass sich eine Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Im Untersuchungsgebiet wurden die städtebaulich-architektonischen und strukturellen Missstände erhoben und aufgrund dessen wird ein Abgrenzungsvorschlag für ein zukünftiges Sanierungsgebiet „Neue Ortsmitte Söllingen“ abgeleitet (siehe Anlage). Der Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet entspricht der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets. Das potenzielle Sanierungsgebiet „Neue Ortsmitte Söllingen“ umfasst eine Fläche von rund 1,1 Hektar.

10.10 Weitere Vorgehensweise

Im weiteren Verlauf sind nach Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm folgende Schritte zu unternehmen:

- Abgrenzung des Gebietes zur förmlichen Festlegung und Entscheidung über das Sanierungsverfahren,
- Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung nach § 142 BauGB (Sanierungssatzung (§ 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB)),
- Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung (§ 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB),

- Benachrichtigung des Grundbuchamtes (§ 143 Abs. 2 BauGB),
- Weiterentwicklung des Sanierungskonzeptes durch Aufstellung von Rahmenplänen und / oder Bebauungsplänen,
- Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen.

In der Folge sollten die Eigentümer im Sanierungsgebiet nicht nur auf die Fördermöglichkeiten und die Genehmigungspflicht von Vorhaben informiert werden, sondern auch über die weiteren Planungen.

11 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf der Grundlage des Neuordnungskonzepts ergibt sich folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Zur Erreichung der Sanierungsziele und damit zur Beseitigung der wesentlichen Mängel ist die Durchführung der dargestellten Maßnahmen erforderlich. Der genaue Kostenaufwand sowie die unrentierlichen Kosten können z. T. erst im weiteren Sanierungsverfahren ermittelt werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist laufend zu aktualisieren, um u. U. auch auf Preiserhöhung und sonstige Änderungen reagieren zu können. Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass ein Fördervolumen von 5,8 Mio. € (100 %) für die Sanierung „Neue Ortsmitte Söllingen“ erforderlich sein wird.

Die zu beantragende Finanzhilfe würde sich dann auf 3.455.162,40 € (60 %) und der Eigenanteil der Gemeinde auf 2.303.441,60 € (40 %) belaufen. Bei einem Durchführungszeitraum von ca. 8 Jahren würde sich der jährliche Investitionsaufwand der Gemeinde auf ca. 287.930,20 € / Haushaltsjahr belaufen.

Kostengruppe	Zwischen- summe in €	Förderfähige Gesamt-kos- ten in €
I. ISEK und Vorbereitende Untersuchungen		19.000,00
II. Weitere Vorbereitung		35.000,00
▪ Städtebauliche Planungen, Konzepte, Wettbewerbe	20.000,00	
▪ Öffentlichkeitsarbeit	15.000,00	
III. Grunderwerb		0,00
IV. Ordnungsmaßnahmen		860.000,00
▪ Abbruchmaßnahmen (2 Wohngebäude, Familienzentrum, mehrere Schuppen)	250.000,00	
▪ Schaffung eines öffentlichen Platzes (Areal Kelterplatz): ca. 600 qm x 250 € / qm	150.000,00	
▪ Verbesserungen entlang Ortsdurchfahrt B 10, Gehwege, Gestaltung: ca. 320 qm x 250€ / qm	80.000,00	
▪ Niveaugleicher Ausbau Kußmaulstraße: ca. 220 qm x 250€ / qm	55.000,00	
▪ Erschließungsfläche Hinter der Kelter: ca. 600 qm x 250€ / qm	150.000,00	
▪ Verbesserungen entlang Blumenstraße: ca. 400 qm x 250€ / qm	100.000,00	
▪ Anpassung und Verbesserungen des Platzbereichs hinter dem Rathaus: ca. 300 qm x 250 € / qm	75.000,00	
V. Baumaßnahmen		4.774.604,00
▪ Anbau Bürgerhaus (Neubau) inkl. barrierefreie Erschließung (Ansatz Kosten für Gebäudeteile mit Gemeinbedarfsnutzung: B, C, D, E = 2,6 Mio. €) zuwendungsfähig 30 %	764.604,00	
▪ Modernisierung denkmalgeschütztes Bürgerhaus (Ansatz 1 Mio. €) zuwendungsfähig 85 %	850.000,00	
▪ Modernisierung denkmalgeschützte Rathausgebäude Hauptstraße 70 und Kußmaulstr. 1, 3 (Ansatz 2 Mio. €) zuwendungsfähig 85 %	1.700.000,00	
▪ Anbau Rathausgebäude (Neubau) inkl. barrierefreie Erschließung (Ansatz 2 Mio. €), zuwendungsfähig 60 %	1.200.000,00	
▪ Modernisierung Wohnhaus, Hauptstraße 59 (Gemeindeeigentum), zuwendungsfähig 60 %	200.000,00	
▪ ca. 2 umfassende Erneuerungen von Wohngebäuden a 30.000 €	60.000,00	
VI. Sonstiges		
VII. Vergütungen		80.000,00
Summe förderfähiger Kosten		5.768.604,00
Sanierungsbedingte Einnahmen		10.000,00
Unrentierliche Kosten / Förderrahmen		5.758.604,00

12 Anhang

Öffentliche Bekanntmachung zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen

Öffentliche Bekanntmachung zur Durchführung der Wahl zur Bürgermeisterin/ zum Bürgermeister am 10. November 2019

Zur Durchführung der Wahl des Bürgermeisters/der Bürgermeisterin wird bekannt gemacht:

1. Die Wahlzeit dauert von 08.00 bis 18.00 Uhr.
2. Die Gemeinde ist in 13 Wahlbezirke eingeteilt. In den Wahlbenachrichtigungen, die den Wahlberechtigten bis zum **20. Oktober 2019** zugegangen sind, sind der Wahlbezirk und der Wahlraum angegeben, in dem der Wahlberechtigte wählen kann.
3. **Gewählt wird mit amtlichen Stimmzetteln.** Der Stimmzettel enthält den Namen des Bewerbers/der Bewerberin bzw. die Namen der Bewerber/innen, der/die öffentlich bekannt gemacht wurde/wurden. Der Wähler kann auch nicht im Stimmzettel vorgedruckte wählbare Person wählen. Wählbar sind Deutsche im Sinne von Artikel 116 Abs. 1 des Grundgesetzes und Unionsbürger, die vor der Zulassung der Bewerbungen in der Bundesrepublik Deutschland wohnen; die Bewerber müssen am Wahltag das 25., dürfen aber noch nicht das 68. Lebensjahr vollendet haben und müssen die Gewähr dafür bieten, dass sie jederzeit für die freiheitliche demokratische Grundordnung im Sinne des Grundgesetzes eintreten und dürfen nicht von der Wählbarkeit ausgeschlossen sein.
4. **Jeder Wähler hat eine Stimme.** Er gibt seine Stimme in der Weise ab, dass er auf dem Stimmzettel den Namen eines/einer im Stimmzettel vorgedruckten Bewerbers/Bewerberin ankreuzt, auf sonst eindeutige Weise ausdrücklich als gewählt kennzeichnet oder den Namen einer anderen wählbaren Person mit weiteren Angaben zur zweifelsfreien Identifizierung dieser Person in die freie Zeile einträgt. Das Streichen der übrigen Namen allein genügt jedoch nicht. Beleidigende oder auf die Person des Wählers hinweisende Zusätze oder nicht nur gegen einzelne Bewerber gerichtete Vorbehalte auf dem Stimmzettel oder wenn sich eine derartige Äußerung bei der Briefwahl im Stimmzettelumschlag befindet sowie jede Kennzeichnung des Stimmzettelumschlags der Briefwahl machen die Stimmabgabe ungültig.
5. Jeder Wähler kann - außer in den unter Nr. 6 genannten Fällen - nur in dem Wahlraum des Wahlbezirks wählen, in dessen Wählerverzeichnis er eingetragen ist. Der Wahlraum ist in der Wahlbenachrichtigung angegeben.
Die Wähler haben ihre Wahlbenachrichtigung und ihren amtlichen Personalausweis, Unionsbürger einen gültigen Identitätsausweis oder Reisepass zur Wahl mitzubringen. Jeder Wähler erhält beim Betreten des Wahlraums den amtlichen Stimmzettel ausgehändigt. Der Stimmzettel muss vom Wähler in einer Wahlkabine des Wahlraums oder in einem besonderen Nebenraum gekennzeichnet und dort in der Weise gefaltet werden, dass seine Stimmabgabe nicht erkennbar ist. In der Wahlkabine darf nicht fotografiert oder gefilmt werden.
6. Wer einen Wahrschein hat, kann in einem beliebigen Wahlbezirk der Gemeinde oder durch Briefwahl wählen. Der Wahrschein enthält auf der Rückseite nähere Hinweise darüber, wie durch Briefwahl gewählt wird.
7. Der/Die Wahlberechtigte kann seine/ihre Stimme nur persönlich abgeben. Ein/e Wahlberechtigte/r, der/die nicht schreiben oder lesen kann oder der/die wegen einer körperlichen Beeinträchtigung gehindert ist, seine/ihre Stimme allein abzugeben, kann sich der Hilfe einer anderen Person bedienen. Die Hilfsperson ist zur Geheimhaltung der Kenntnisse verpflichtet, die sie bei der Hilfeleistung von der Wahl eines anderen erlangt hat.
8. Wer unbefugt wählt oder sonst ein unrichtiges Ergebnis einer Wahl herbeiführt oder das Ergebnis verfälscht, wird nach § 107a Abs. 1 und 3 des Strafgesetzbuches mit einer Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit einer Geldstrafe bestraft. Der Versuch ist strafbar.

Die Wahlhandlung sowie die anschließende Ermittlung und Feststellung des Wahlergebnisses sind öffentlich. Jedermann hat Zutritt, soweit das ohne Beeinträchtigung des Wahlschäfts möglich ist.

gez. Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Gebiet "Neue Ortsmitte Söllingen", OT Söllingen

Aufgrund von § 141 Abs. 3 BauGB i.d.F.d. Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfnitztal am 15.10.2019 in öffentlicher Sitzung den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Gebiet "**Neue Ortsmitte Söllingen**", **OT Söllingen** beschlossen. Der Untersuchungsbereich wird begrenzt im Norden durch bestehende Wohnbebauung, im Osten durch Bahnhofstraße/Hauptstraße/Rittnerstraße, im Süden durch Flst.Nr. 137 sowie im Westen durch die Kußmaulstraße/Blumenstraße. Er ergibt sich aus dem nachfolgenden Lageplan, Stand: 08.08.2019.

Das Gebiet "Neue Ortsmitte Söllingen", OT Söllingen wurde als städtebauliches Problemgebiet ermittelt.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung wurden bestimmt:

- Steigerung der Aufenthaltsqualität des zentralen innerörtlichen Bereichs durch Neugestaltung (Platzanlage)
- Sicherung und Anpassung sowie Erweiterung des öffentlichen, denkmalgeschützten Bestandsgebäudes, "Bürgerhaus" mit verschiedenen (öffentlichen) Nutzungen
- Maß- und sinnvolle Nachverdichtung und / oder Neugestaltung und Weiterentwicklung des Bereichs südlich der B10 und des Rathausplatzes
- Ortsgerechte und ökologische Umgestaltung der Freiflächen

Die Überplanung und Entwicklung des Arealen soll maßgeblich dazu beitragen, die Söllinger Ortsmitte zu einem lebendigen Quartier zu entwickeln und so eine gute und auf Dauer angelegte Grundlage für ein soziales Miteinander sowie ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen.

Der Lageplan, Stand: 08.08.2019 wurde zum Bestandteil des Beschlusses erklärt. Der Lageplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus II, Fachbereich IV – Bauen und Planen, Flur EG, Kußmaulstr. 3, 76327 Pfnitztal **von Montag, 28.10.2019 bis einschließlich Freitag, 22.11.2019** ausgelegt und kann dort während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Hinweise:

1. Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist **nicht** gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes. Diese Festsetzung bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.
2. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, 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 Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten, die nur zu Zwecken der Sanie-

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Karlsruhe

Dezernat V

Amt für Umwelt und Arbeitsschutz

Karlsruhe, 30.12.2019

Telefon: 0721 936-87400

Judith Weiß

Aktenzeichen: 51.13002-364.53-5251567

Frau
Gabriele Forcher
Baurechtsamt

im Hause

**Gemeinde Pfinztal; Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Neue Ortsmitte
Söllingen**

Hier: Vorbereitende Untersuchungen

Ihr Schreiben vom 26.11.2019

56

Sehr geehrte Frau Forcher,

die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Im Falle von Gebäudeabbrüchen ist zu klären, ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein können (§ 44 BNatSchG).

Soweit möglich, sollten Flächen entsiegelt werden und eine naturnahe Grünordnung des Areals erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Judith Weiß

339-19 - Vorbereitende Untersuchungen
Keller, Daniel (RPS) An: nadia.kasper-snoui@bbw-irm.de
Kopie: "Damminger, Dr. Folke (RPS)"



Von: "Keller, Daniel (RPS)" <Daniel.Keller@rps.bwl.de>
An: nadia.kasper-snoui@bbw-irm.de <nadia.kasper-snoui@bbw-irm.de>
Kopie: "Damminger, Dr. Folke (RPS)" <Folke.Damminger@rps.bwl.de>

Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

▼ 1 Anhang



Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Sanierungsverfahren in Pfintz-Söllingen. Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes befinden sich folgende Kulturdenkmale der **Bau- und Kunstdenkmalspflege**:

- **Bahnhofstraße 7 (§28 DSchG)**
Ehem. Schulgebäude, Schule bis 1954, von 1972-1977 Poststelle, zweigeschossiger Massivbau, verputzt, Mittelrisalit, Sockel, Fensterrahmen, Gesimse, Torbogen und Ecklisenen aus rotem Sandstein, 1869 errichtet.
- **Külmaulstraße 3 (§2 DSchG)**
Ehemalige Volksschule, seit 1975 Grundbuchamt und Ortsbauamt, zweigeschossiger Sandsteinbau in Sichtmauerwerk, Eingangsbereich im Mittelrisalit, Giebel mit Bekrönung, erbaut 1901.
- **Hauptstraße 37 (§2 DSchG)**
Ehem. Schulgebäude, Schule bis 1954, von 1972-1977 Poststelle, zweigeschossiger Massivbau, verputzt, Mittelrisalit, Sockel, Fensterrahmen, Gesimse, Torbogen und Ecklisenen aus rotem Sandstein, 1869 errichtet
- **Hauptstraße 70 (§28 DSchG)**
Rathaus, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, Sandsteinfestergeände, Sandsteinportal, Zugang über Freitreppe, 1785 erbaut, rechte Hälfte unter Wiederholung des Portalmotifs 1928 erweitert, alte Bogenempfang links vermauert.
- **Rittstraße 2 (§28 DSchG)**
Stammhaus der Arztfamilie Kussmaul, Wohnhaus mit hinterem Seitenbau, Teil eines landwirtschaftlichen Anwesens, zweigeschossiger Fachwerkbau auf massivem Erdgeschoss, nach schriftlicher Überlieferung 1717 erbaut.

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 12 und 28 DSchG i. V. m. §§ 8 und 15 (3) DSchG). Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Archaeologischen Denkmalpflege

Im Planungsgebiet liegen ein merowingerzeitliches Reihengraberfeld (Karte 7), das frühneuzeitliches Rathaus (Karte MA 2), die Michaelskirche (Karte MA 12) und die Kelter (Karte MA 10), alles KD nach §2 DSchG. Darüber hinaus liegt das gesamte Planungsgebiet im historischen Ortsetter Söllingens (Prüfall auf KD nach §2 DSchG; siehe Karte MA 1). Mit Befunden aus den früheren Siedlungsphasen des Ortes (KD nach §2 DSchG) muss hier gerechnet werden.

An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im betroffenen Prüfallbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archaologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Dies gilt insbesondere bei der Überbauung bisheriger Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke.

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um alleseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollen frühzeitig im Vorfeld der Maßnahme auf der Fläche des Verbindungsbaus bis auf die Tiefe der frostsicheren Gründung archaologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmaele/projekte/>)

archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html).

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

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Keller

Oberkonservator

stv. Referatsleiter Referat 83.1

Landesamt für Denkmalpflege

im Regierungspräsidium Stuttgart

Diensitz Karlsruhe

13. Planteil



Landratsamt Karlsruhe, 76126 Karlsruhe

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe

**Landratsamt Karlsruhe
Baurechtsamt**
Beiertheimer Allee 2
76137 Karlsruhe

Sprechzeiten
Mo., Mi. - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 17.00 Uhr
Dienstag keine Sprechzeiten;

Abteilung
Bauleitplanung/Koordination

Ansprechpartner/in
Frau Forcher

Kontakt
Telefon 0721/936-86150
Fax 0721/936-86699
E-Mail bauleitplanung@landratsamt-karlsruhe.de

Aktenzeichen
19902173/0002
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

Karlsruhe, 19.12.2019

**Beteiligung der Behörden an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren:
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Neue Ortsmitte Söllingen", hier:
Vorbereitende Untersuchungen §§ 4, 139 Abs. 2, 141 BauGB
Ihr Schreiben vom 22.11.2019**

58

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange gibt das Landratsamt Karlsruhe folgende Stellungnahme ab:

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft

Pfintzal

- Flächennutzungsplan
 Bebauungsplan für das Gebiet:
 vorhabenbezogener Bebauungsplan
 sonstige Satzungen:

**"Neue Ortsmitte
Söllingen",**

20.12.2019

Fristablauf für die Stellungnahme am:

B. Stellungnahme

- keine Äußerung
 Fachliche Stellungnahme (siehe im Anschluss):

S-Bahn/Tram Haltestelle:
Ettlinger Tor Linien 2, 5, S4, S1, S11
Aufgrund aktueller Bauteilsituation
Umleitungsfahrpläne beachten!
Parkhäuser:
„Kongresszentrum“, „Staatstheater“

Bankverbindungen:
Landesbank BW IBAN: DE76600501017402045408 - BIC: SOLADEST600
Spk Kraichgau IBAN: DE35663500360000404848 - BIC: BRUSDE66XXX
Spk Karlsruhe-Ettingen IBAN: DE52660501010001040237 - BIC: KARSDE66XXX
Postbank Karlsruhe IBAN: DE90660100750004370758 - BIC: PBNKDEFFXXX


115
Ihre Behördennummer
Servicecenter Stadt- und Landkreis Karlsruhe



B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz (Az.: 51.12003)

Nachdem die stark frequentierte Bundesstraße B 10 das Untersuchungsgebiet durchquert, sollte im Zuge der weiteren Planungen die Verkehrslärmproblematik näher betrachtet werden.

**B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz
- Sachgebiete Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser
(Az.: 621.13)**

Oberirdische Gewässer

Hinweis:

Der nördliche Teil des Sanierungsgebiets liegt innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets. In Hochwasser-Risikogebieten sollen nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet und erweitert werden.

Abwasser

Hinweis:

Die Siedlungsentwässerung umfasst nach heutigem Verständnis nicht nur geschlossene, unterirdische Kanäle zur Abwasserableitung. Vielmehr sind nach den Grundsätzen der Regenwasserbewirtschaftung Lösungen zu finden, um die qualitative Änderung der Wasserbilanz bei zunehmender Bebauung so gering wie möglich zu halten. Dazu stehen unterschiedliche Konzepte (dezentral, zentral) zur Verfügung. Dies gilt in besonderem Maße für die Niederschlagsentwässerung mit den kombinierbaren Elementen der Regenwasserbewirtschaftung

B. Stellungnahme Baurechtsamt

Interessen der Baurechtsbehörde durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet sind im jetzigen Planungsstand nicht erkennbar. Es wird vorausgesetzt, dass bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes bereits bestehende Satzungen berücksichtigt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass auch der Denkmalschutz beim Regierungspräsidium als TöB am Verfahren beteiligt wurde.

Alle weiteren beteiligten Fachämter innerhalb unseres Hauses haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.

Hinweis: Wir bitten Sie zukünftig 1 Anschreiben nur an unsere Stelle (Landratsamt Karlsruhe -Baurechtsamt-Bauleitplanung/Verfahrenskoordination-Beiertheimer Allee 2 76137 Karlsruhe) zu richten mit der Angabe welche Fachämter innerhalb unseres Hauses zu beteiligen sind. Die Planunterlagen können elektronisch (bauleitplanung@landratsamt-karlsruhe.de) versandt werden. Unabhängig davon benötigen wir jedoch immer noch 3 Papierfassungen der Planunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Forcher

Regionalbüro Karlsruhe
23. Dez. 2019
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH



Landratsamt Karlsruhe, 76126 Karlsruhe

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe

Landratsamt Karlsruhe
Baurechtsamt
Beiertheimer Allee 2
76137 Karlsruhe

Sprechzeiten
Mo., Mi.-Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 17.00 Uhr
Dienstag keine Sprechzeiten;

Abteilung
Bauleitplanung/Koordination

Ansprechpartner/in
Frau Forcher

Kontakt
Telefon 0721/936-86150
Fax 0721/936-86699
E-Mail bauleitplanung@landratsamt-karlsruhe.de

Aktenzeichen
19902173/0002
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

Karlsruhe, 19.12.2019

**Beteiligung der Behörden an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren:
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Neue Ortsmitte Söllingen", hier:
Vorbereitende Untersuchungen §§ 4, 139 Abs. 2, 141 BauGB
Ihr Schreiben vom 22.11.2019**

60

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange gibt das Landratsamt Karlsruhe folgende Stellungnahme ab:

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft

Pfinztal

- Flächennutzungsplan
 Bebauungsplan für das Gebiet:
 vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Neue Ortsmitte
Söllingen",

x sonstige Satzungen:

20.12.2019

Fristablauf für die Stellungnahme am:

B. Stellungnahme

- keine Äußerung
x Fachliche Stellungnahme (siehe im Anschluss):

S-Bahn/Tram Haltestelle:
Ettlinger Tor Linien 2, 5, S4, S1, S11
Aufgrund aktueller Baustellenarbeiten
Umleitungsstrategie beachten!
Parkhäuser:
„Kongresszentrum“, „Staatstheater“

Bankverbindungen:
Landesbank BW IBAN: DE7600510117402045408 - BIC: SOLADEST3300
Spk Kreisgau IBAN: DE35653500360000404848 - BIC: BRUSDE33XXX
Spk Karlsruh-Ettingen IBAN: DE52660501010001040237 - BIC: KARSDE66XXX
Postbank Karlsruhe IBAN: DE80000100750004370798 - BIC: PBNKDE33XXX

115
Ihre Behördennummer
Servicecenter Stadt- und Landkreis Karlsruhe



B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz (Az.: 51.12003)

Nachdem die stark frequentierte Bundesstraße B 10 das Untersuchungsgebiet durchquert, sollte im Zuge der weiteren Planungen die Verkehrslärmproblematik näher betrachtet werden.

**B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz
- Sachgebiete Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser
(Az.: 621.13)**

Oberirdische Gewässer

Hinweis:

Der nördliche Teil des Sanierungsgebiets liegt innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets. In Hochwasser-Risikogebieten sollen nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet und erweitert werden.

Abwasser

Hinweis:

Die Siedlungsentwässerung umfasst nach heutigem Verständnis nicht nur geschlossene, unterirdische Kanäle zur Abwasserableitung. Vielmehr sind nach den Grundsätzen der Regenwasserbewirtschaftung Lösungen zu finden, um die qualitative Änderung der Wasserbilanz bei zunehmender Bebauung so gering wie möglich zu halten. Dazu stehen unterschiedliche Konzepte (dezentral, zentral) zur Verfügung. Dies gilt in besonderem Maße für die Niederschlagsentwässerung mit den kombinierbaren Elementen der Regenwasserbewirtschaftung

B. Stellungnahme Baurechtsamt

Interessen der Baurechtsbehörde durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet sind im jetzigen Planungsstand nicht erkennbar. Es wird vorausgesetzt, dass bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes bereits bestehende Satzungen berücksichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass auch der Denkmalschutz beim Regierungspräsidium als TöB am Verfahren beteiligt wurde.

Alle weiteren beteiligten Fachämter innerhalb unseres Hauses haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.

Hinweis: Wir bitten Sie zukünftig 1 Anschreiben nur an unsere Stelle (Landratsamt Karlsruhe -Baurechtsamt-Bauleitplanung/Verfahrenskoordination-Beiertheimer Allee 2 76137 Karlsruhe) zu richten mit der Angabe welche Fachämter innerhalb unseres Hauses zu beteiligen sind. Die Planunterlagen können elektronisch (bauleitplanung@landratsamt-karlsruhe.de) versandt werden. Unabhängig davon benötigen wir jedoch immer noch 3 Papierfassungen der Planunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen



Forcher

Von: "KARLSRUHE.PP.FEST.E.V" <KARLSRUHE.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de>
An: "nadia.kasper-snouci@lbbw-im.de" <nadia.kasper-snouci@lbbw-im.de>
Datum: 18.12.2019 10:05
Betreff: Gemeinde Pfinztal - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Neue Ortsmitte Söllingen" - hier
Stellungnahme des Polizeipräsidiums Karlsruhe
Gesendet von: "Zinnschlag, Heiko" <Heiko.Zinnschlag@polizei.bwl.de>

Gemeinde Pfinztal
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Neue Ortsmitte Söllingen"
Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB

Hier: Stellungnahme des Polizeipräsidiums Karlsruhe

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Untersuchungsmaßnahme "Neue Ortsmitte Söllingen", Gem. Pfinztal, keine Bedenken oder weitere Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Heiko Zinnschlag

Polizeipräsidium Karlsruhe
Führungs- und Einsatzstab
Stabsbereich Einsatz
Sachbereich Verkehr
Beiertheimer Allee 16
76137 Karlsruhe

Tel. +49 721 666-2266

E-Mail KARLSRUHE.PP.FEST.E.V@polizei.bwl.de

E-Mail Heiko.Zinnschlag@polizei.bwl.de





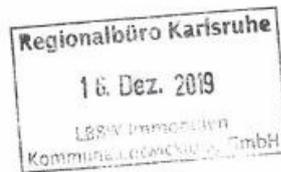
✓ ✓

GEMEINDE WEINGARTEN (BADEN)
Landkreis Karlsruhe

Bürgermeisteramt Weingarten (Baden) · Postfach 12 44 · 76353 Weingarten

LBBW Immobilien-Kommunalentwicklung
GmbH
Frau Kasper-Snouci
Postfach 4060

76025 Karlsruhe



Sachbearbeiter
Scheil
E-Mailadresse
p.scheil@weingarten-baden.de
Telefondurchwahl
07244/7020-44
Aktenzeichen

Datum
12.12.2019

***Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Neue Ortsmitte Söllingen“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange***

Sehr geehrte Frau Snouci,

Hiermit möchten wir Ihnen mitteilen, daß durch die oben genannte städtebauliche Erneuerungsmaßnahme keine Belange der Gemeinde Weingarten berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

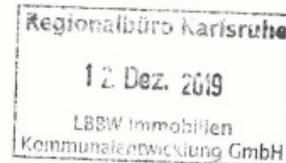
Scheil

Fachbereich IV/Bauleitplanung



REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN

Regionalverband Mittlerer Oberrhein
Baumeisterstraße 2 - 76137 Karlsruhe



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)
Regionalbüro Karlsruhe
Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe

Datum	Unser Zeichen	Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen
11.12.2019	6.2.3.101.7	26.11.2019	
Kontakt:	Kristine Rubio Lorenzo Tel.: 0721 35502-31		

Gemeinde Pfinztal
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Neue Ortsmitte Söllingen“
Stellungnahme des Regionalverbands

64

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an den o. g. Vorbereitenden Untersuchungen danken wir Ihnen.

Wir begrüßen die geplante Aufwertung der Ortsmitte Söllingens durch Nachverdichtung, Aktivierung von Leerständen und der Steigerung der Aufenthaltsqualität und stimmen dem Vorhaben zu.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Kristine Rubio Lorenzo



Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung
GmbH
Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe

ANr.: B1912A7

Ihre Referenzen:	Fr. Nadia Kasper-Snouci
Ansprechpartner:	Oliver Gramke, Bauleitplanung PTI 31 KA
Durchwahl:	0721 / 351-4890, O.Gramke@telekom.de
Datum:	11.12.2019
Betrifft:	Beteiligung Träger Öffentlicher Belange für die Gemeinde Pfinztal "Neue Ortsmitte Söllingen"

Sehr geehrte Frau Kasper-Snouci,

vielen Dank für die Information zu der geplanten Baumaßnahme.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung :

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die

Hausanschrift	Deutsche Telekom Technik GmbH
Postanschrift	Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 2, 76137 Karlsruhe
Telekontakte	Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe
Konto	Telefon +49 721 351-0, Telefax +49 721 351-1001, Internet www.telekom.de
Aufsichtsrat	Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 60), No.-Nr. 24 008 600
Geschäftsführung	IBAN: DE1 73301 0066 0024859660, SWIFT-BIC: PBNKDE33
Handelsregister	Dr. Dirk Wörsner (Vorsitzender)
	Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Steiner, Dagmar Vöckler-Eusch
	Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn



Datum 11.12.2019
Empfänger
Blatt 2

durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

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

Unsere Kontaktadresse lautet:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe

KoordinierungPTI31KA@telekom.de

Bei Rückfragen oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Markus Stieber

i. A. Oliver Gramke



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)
Frau Nadia Kasper-Snoui
Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe

Bearbeiter(in): Herr Kiewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 366690

Datum
06.12.2019

Seite 1/2

Beteiligung Träger Öffentlicher Belange für die Gemeinde Pfinztal "Neue Ortsmitte Söllingen"

Sehr geehrte Frau Kasper-Snoui,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die Unitymedia BW GmbH erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 72 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz (TKG)), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der Unitymedia BW GmbH ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat. Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.

Insofern weist die Unitymedia BW GmbH vorsorglich jede Kostenübernahme für geltend gemachte Baustillstandzeiten sowie andere Schadensersatz- und Erstattungskosten infolge eines erforderlichen Bauzeitfensters für die Umverlegung ihrer TK-Linien zurück.

Unitymedia BW GmbH

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel



Datum

Seite 2/2

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere **kostenlose** Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/>. Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.

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

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia 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.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia



Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

Diese Kabelschutzanweisung gilt für die Unitymedia BW GmbH sowie die Unternehmen der Unitymedia-Gruppe, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

„Telekommunikationslinien (TK-Linien)“ sind unter- oder oberirdisch geführte feste Übertragungswege (Telekommunikations-kabelanlagen) einschließlich deren Zubehör wie Schalt-, Verstärker- oder Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Rohre. In einigen Publikationen ist auch der Begriff „Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen)“ gebräuchlich. Dieser Begriff wird auch in dieser Kabelschutzanweisung genutzt.

TK-Anlagen können bei Arbeiten jeder Art, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Kommunikationsdienst des Betreibers erheblich gestört. Beschädigungen von Kommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§316b und 317 StGB strafbar und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig herbeigeführt werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, dem Betreiber zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden:

- (1) Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der Planauskunft Unitymedia:
www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft/
oder Fax: **0900 / 1111 140** (10 Euro pro Anfrage)
die Bestandspläne abzufordern.
- (2) Vorsicht beim Aufgraben! Zuerst die Lage der TK-Anlagen feststellen! Ggf. Suchschachtung!
- (3) Kabel der Betreiber werden nicht nur im öffentlichen Grund, sondern auch im privaten Grund (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 30 cm bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen mit anderen Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenumbauten und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Kunststoffrohre oder Betonformsteine eingezogen, mit Schutzeinrichtungen (z.B. Schutzhauben, Mauersteinen) abgedeckt und durch ein Trassenband gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein.
- (4) Rohre, Formsteine, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen die Aufgrabenden lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).
- (5) Telekommunikationskabel, bei denen die Grenzwerte nach DIN VDE 0800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Berührung kommenden Personen nicht auszuschließen.
- (6) Bei einer Beschädigung von Glasfaserkabel ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.
- (7) Bei Erdarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (z.B. Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) als auch schlagende Werkzeuge (z.B. Krampen) nur so gehandhabt werden, dass Beschädigungen sicher ausgeschlossen sind. Für weiterführende Arbeiten sind nur stumpfe Geräte (z.B. Schaufeln) zu verwenden. Damit Abweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm links und rechts der bezeichneten Kabellage zu beachten.
- (8) Sprengungen in Schutzzonen von TK-Anlagen sind nur mit Wissen der regional zuständigen Service-Mitarbeiter und nach deren Angaben durchzuführen! Eine Beschädigung muss ausgeschlossen werden.



- (9) Müssen TK-Anlagen im Zuge von Arbeiten vorübergehend frei gelegt werden, so sind sie für die Dauer des Freiliegens wirksam vor Beschädigungen zu schützen.
- (10) In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die vorherige Lage und der ursprünglich vorgefundene Zustand der TK-Anlage bestmöglich wieder herzustellen. Verrohrungen, Schutzabdeckungen und Trassenwarnband sind wieder herzustellen. Beim Schließen des Grabens ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers zu verfüllen und zu verdichten. Das Kabel ist auf einer 10 cm hohen, verdichteten, glatten Schicht aus loser, steinfreier Erde aufzubringen. Die neue Schicht über dem Kabel ist zunächst vorsichtig mit einem hölzernen Flachstampfer zu verdichten. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinbau nicht eignet, ist gesiebter Sand zu verwenden.
- (11) Auf freiliegenden oder freigelegten Telekommunikationskabeln ist grundsätzlich nichts abzustellen.
- (12) Bei Erdarbeiten ist die ausführende Firma oder Person verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden, um einer Beschädigung von TK-Anlagen vorzubeugen.
- (13) Die Anwesenheit eines Beauftragten des Betreibers an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden. Der Aufgrabende ist weiterhin voll verantwortlich. Der Beauftragte des Betreibers hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabungen durchführenden Firma.
- (14) Kennzeichnung und Vermarkungseinrichtungen (wie z.B. Kabelmerksteine, -pflocke, -scheiben oder -pfähle und eingegrabene Elektronik-Marker) sind Bestandteile der TK-Anlagen. Sie sind wichtige Fixpunkte für die Vermessung und für das wieder Auffinden der TK-Anlagen im Störfungsfall. Oberirdische Vermarkungselemente müssen ständig sichtbar und zugänglich gehalten werden.
- (15) Jede unbeabsichtigte Freilegung von TK-Anlagen des Betreibers ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit unbeabsichtigt freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten des Betreibers einzustellen.

70

Besonderheiten Unitymedia

- (1) Beim Vorhandensein von **HDD-Bohrungen (Spülbohrungen)** in den Betreiber-Plänen ist von Ihnen das entsprechende Bohrprotokoll bei der Planauskunft unter Angabe der Anfragenummer und der HDD- Kennung (SBW-Nr.) anzufordern, da Abweichungen von der Regelverlegetiefe vorliegen.
- (2) Die in den Plänen vermerkten Maße, (nicht die zeichnerische Darstellung der Trassen geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Alle Maße sind in Metern vermerkt.
- (3) Zu in den Plänen angegebenen Messpunkten können die Koordinatentabellen bei Unitymedia unter Angabe der Anfragenummer abgerufen werden.



Meldung von Kabelschäden und anderen Vorkommnissen

Unitymedia BW: Tel.: 0800 / 8888-719

Unitymedia: Tel.: 02273 / 605-5626

Kontaktdaten

	Unitymedia BW	Unitymedia
Anschrift (nicht Planauskunft)	Unitymedia BW GmbH Planauskunft Hedelfinger Str. 60 70327 Stuttgart	Unitymedia NRW GmbH Planauskunft Michael-Schumacher-Str. 1 50170 Kerpen
	E-mail: Planauskunft@kabelbw.com	E-mail: Planauskunft@unitymedia.de Fax: 02273 / 5947 - 0782
Planauskunft	Fax: 0900 / 1111 140 (10 Euro pro Anfrage) http://www.unitymedia.de/geschaeftskunde/n/service/planauskunft/login-planauskunft-bw/	Fax: 0900 / 1111 140 (10 Euro pro Anfrage) http://www.unitymedia.de/geschaeftskunde/n/service/planauskunft/login-planauskunft/



Abkürzungsverzeichnis - Oberflächenmerkmale

Ackk	Ackerkante
Beik	Betonkante
Bw	Bahnwärterhaus
Gy	Gully
OT	Ortsiafel
Tkst	Tankstelle
VP	Vermessungspunkt
Wgw	Wegweiser
Wgk unreg	unregelmäßige Wegkante
Bdst	Bordstein
Bmr	Baumreihe
Fbk	Fahrbahnkante
Hy	Hydrant
Rwg	Radweg
TP	Trigonometrischer Punkt
Wgrd	Wegrand
unbest Wgk	Unbestimmte Wegkante



Symbolverzeichnis - Trassen

	Kabelschacht mit Nummer		Schutzrohr (DN 100) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Abzweigkasten mit Nummer		
	Batterieschacht mit Nr.		Schutzrohr (DN 50) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Verstärkerpunkt-Gehäuse (VRP-Gehäuse)		Anzahl Rohre DN 100(Länge in Meter). Der Unterstrich gibt die Lage in der Trasse an.
	VRP-Gehäuse in einer Litfaßsäule		
	VRP-Gehäuse mit Einspeisepunkt		Anzahl der Rohre DN 40 mit Kennzeichnungsmerkmalen (Länge in Meter).
	Muffentrog		
	Rohrtrassenende		Hauseinführung
	Rohrtrassenunterbrechung		
	Rohrtrassenunterbrechung mit Montagegrube		
	Säule		
	Verbindungsstelle		
	Fitting / Rohrverbinder		
	Rohrtrasse		
	Erdkabeltrasse		
	Oberirdische Kabeltrasse		

Länge von A bis B
Beachte
Schnittzeichnung
(HDD-84,5-
AX/DN 125)
SBW-13116-001

HDD-Bohrungen mit Informationen über Abschnitt, Länge und Anzahl der Rohre, sowie der Bauwerksnummer der Bohrung
SBW-13116-001 entspricht der Nr. des Bohrprotokoll, bzw. Bohrprofil

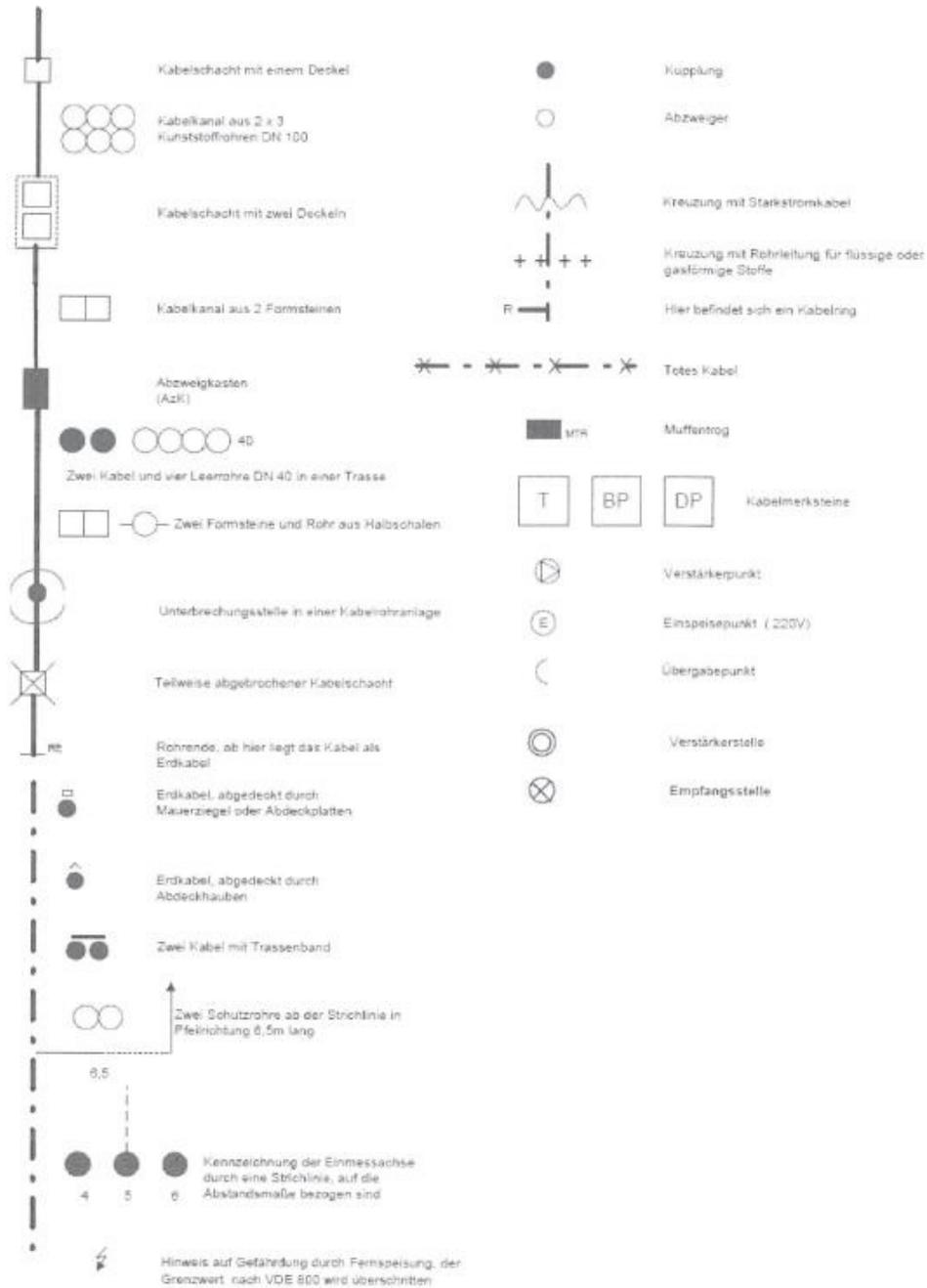
Meßpunkt mit Koordinatenpunkt-Nr.
Koordinatentabelle anfordern

HDD-Bohrung (Spülbohrung)
Ggf. Bohrprotokoll anfordern

72



Symbolverzeichnis - Telekom Legenden





1 Nutzungsbedingungen des Planauskunft-Systems von Unitymedia BW und Unitymedia

Diese Nutzungsbedingungen gelten für die Unitymedia BW GmbH sowie die Unternehmen der Unitymedia-Gruppe, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

Die Planauskunft bietet ein Auskunftssystem für Trasseninformationen im öffentlichen Grund. Übersichtlich können Architekten, Tiefbaufirmen, Planungsbüros, Energielieferanten und öffentliche Träger feststellen, ob bei anstehenden Maßnahmen die Betreiber-Infrastruktur betroffen ist.

Die Betreiber-Planauskunft wird als

1. kostenfreies Internet Angebot (Online-Planauskunft) und
2. kostenpflichtiges Faxabruf Angebot (Mehrwertdienstangebot)

betrieben.

1.1 Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand dieser Nutzungsbedingungen ist die Erteilung von Planauskünften mit dem Zweck des Schutzes der Betreiber-Infrastruktur bei jeglichen Hoch- und Tiefbauarbeiten. Die Nutzungsbedingungen gelten auch für alle sonstigen stattfindenden und zukünftigen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Beschädigung oder Störung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien (§ 3 Nr. 26 TKG) und sonstigen Telekommunikationsanlagen (§ 3 Nr. 23 TKG) der Betreiber Einrichtungen führen könnten.

Die Planauskunft ist kein Leitungskataster und erhebt daher keinen Anspruch auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Die Angaben in den Lageplänen dienen den Betreibern ausschließlich zur Dokumentation ihrer Telekommunikationsanlagen.

Der Betreiber übernimmt keine Gewähr für Folgeschäden. Der Verlauf unterirdisch verlegter Kabel oder Telekommunikationsanlagen kann aus verschiedenen Gründen von den Planangaben abweichen. Ein Mitverschulden aus dem abweichenden Verlauf von Leitungen zu den Plänen nach Lage oder Verlegetiefe kann aus den geschilderten Umständen gegenüber dem Betreiber nicht begründet bzw. behauptet und geltend gemacht werden. Aus den genannten Gründen und im Interesse der Versorgungssicherheit sowie der Sorgfaltspflicht des Bauunternehmens für Sachen, Leib und Leben sind Leitungen durch Suchschlitze zu orten und durch Handausschachtung freizulegen.

Der Betreiber weist darauf hin, dass bei allen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Störung oder Beschädigung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien und sonstigen Telekommunikationseinrichtungen führen könnten, die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Anlagen, die anerkannten Regeln der Technik sowie alle weiteren technischen Regelwerke zu beachten sind. Sollte die Leitung dennoch nicht auffindbar sein, so ist der Betreiber zu informieren.



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Betreiber und der Anfragende¹ sich darüber einig sind, dass mit Anerkennung dieser Nutzungsbedingung keinerlei Haftungserleichterung für den Anfragenden für die ihm obliegenden Pflichten im Rahmen seiner Maßnahme entstehen.

Die Inhalte und Informationen dürfen nur zur Erreichung des vorgenannten Nutzungszwecks Verwendung finden. Eine Weitergabe an Dritte, auch nicht auszugsweise, ist, ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch den Betreiber, strengstens untersagt. Dies schließt ebenfalls das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen, Verbreiten sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte für eigene und fremde Zwecke mit ein d.h. der Anfragende verpflichtet sich, die vom Betreiber bereitgestellten Planunterlagen ausschließlich zur eigenen Verwendung und nur für die entsprechende Maßnahme zu verwenden. Er verpflichtet auch seine Mitarbeiter zur Verschwiegenheit gegenüber den Bestandsinformationen.

Die Auskunft verliert ihre Gültigkeit nach spätestens 4 Wochen. Dann ist die Anfrage zu erneuern. Maßgebend ist das Ausgabedatum.

Der Anfragende verpflichtet sich darüber hinaus, die vom Betreiber bereitgestellten Dokumente, z. B. die Kabelschutzanweisung, als Bestandteil dieser Vereinbarung anzuerkennen.

2 Besondere Regelungen für die Online-Planauskunft und das Mehrwertdienstangebot

2.1 Online-Planauskunft

- (1) Das für die Online-Planauskunft registrierte Unternehmen hat nach Anerkennung dieser Nutzungsbedingungen per Internet Zugang auf Bestandsdaten der Telekommunikationsanlagen.
- (2) Der Betreiber übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser angebotene Dienst jederzeit zur Verfügung steht. Der Betreiber weist ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Bestandsdaten hin.
- (3) Die Einrichtung eines Hyperlinks von Webseiten auf eine zum Betreiber Angebot gehörenden Seite ist ohne vorherige, schriftliche Zustimmung untersagt. Dazu gehört auch, insbesondere Inhalte in einem Teilfenster (Frame) einzubinden und/oder darzustellen.
- (4) Der Betreiber schließt für Schäden aus einer unberechtigten bzw. unkorrekten Verwendung jegliche Haftung aus.
- (5) Der Anfragende versichert gegenüber Betreiber, dass alle von ihm im Rahmen dieser genutzten Anwendung gemachten Angaben wahrheitsgemäß und richtig sind.
- (6) Der Betreiber behält sich eine dauernde oder vorübergehende Nutzungsverweigerung ohne Angabe von Gründen vor.
- (7) Der Anfragende ist einverstanden mit der Speicherung seiner persönlichen Daten sowie der Mitschriften aller Zugriffe und deren Auswertung im Schadens- bzw. Missbrauchsfall. Er erteilt die Berechtigung, die zur Erfüllung dieser Vereinbarung erhobenen personenbezogenen Daten ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung dieser Vereinbarung auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen zu speichern und zu verarbeiten.

2.2 Mehrwertdienstangebot

Zugang zur Betreiber -Planauskunft wird darüber hinaus durch einen kostenpflichtigen Faxabrufservice als Mehrwertdienst gewährt. Pro Faxabruf gewährt der Betreiber jeweils eine Planauskunft.

¹ Im Sinne besserer Lesbarkeit haben wir uns in dieser Nutzungsvereinbarung für die männliche Sprachform entschieden. Die Ausführungen gelten selbstverständlich in gleichem Maße für die weibliche wie für die männliche Sprachform.



2.3 Erreichbarkeit der Planauskunft

Unitymedia BW

Fax.: 0900 / 1111 140 (10 Euro/Anfrage)
E-mail: (nicht für Plananfragen): Planauskunft@kabelbw.com
Anschrift (nicht für Plananfragen): Unitymedia BW GmbH, Planauskunft,
Hedelfinger Str. 60, 70327 Stuttgart

Unitymedia

Fax.: 0900 / 1111 140 (10 Euro/Anfrage)
E-mail: (nicht für Plananfragen): Planauskunft@unitymedia.de
Anschrift (nicht für Plananfragen): Unitymedia NRW GmbH, Planauskunft,
Michael-Schumacher-Str. 1, 50170 Kerpen

3 Sonstige Regelungen

Der Betreiber macht ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Daten über Telekommunikationslinien, -anlagen und sonstigen Infrastrukturen aufmerksam. Diese bestehen bei den jeweiligen Straßen- und Wegebausträgern, Versorgungsunternehmen, Telekommunikations- und sonstigen Infrastrukturunternehmen. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam werden, so bleiben die anderen Bestimmungen davon unberührt. Diese werden durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksam gewordenen am nächsten kommt, ersetzt.

Sitz der Unternehmen:

Unitymedia BW GmbH
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Unitymedia NRW GmbH
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Unitymedia Services GmbH
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Vorbereitende Untersuchungen
„Neue Ortsmitte Söllingen“

AVG Albatal-Verkehrs-Gesellschaft mbH

A2-PL1

Tullastraße 71, 76131 Karlsruhe, Germany, T +49 (0) 721 6107-0, F +49 (0) 721 6107-5009

info@avg.karlsruhe.de, www.avg.info

Tram 1, 2, 6 und S4, S5, S7, S8 Haltestelle: Tullastraße/Verkehrsbetriebe



AVG mbH, Postfach 1140, 76001 Karlsruhe



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Karlsruhe
Frau Kasper-Snouci
Ludwig--Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe

Birgit Schätzle, A2-PL1/BS
bauleitplanung@avg.karlsruhe.de

T +49 (0)721 6107 5115
F +49 (0)721 6107 5109

Karlsruhe, 05.12.2019

Gemeinde Pfinztal
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Neue Ortsmitte Söllingen"
Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Kasper-Snouci,
sehr geehrte Damen und Herren,

die AVG hat keine Bedenken oder Anregungen zu dem geplanten Sanierungsgebiet.

Mit freundlichen Grüßen

Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH

i.A. Dr. Reinhard Bickelhaupt
Leiter Planungsabteilung



Zertifiziert nach
ISO 9001:2015

Firmensitz:
Tullastraße 71, 76131 Karlsruhe
HRB 100145 Amtsgericht Mannheim

Geschäftsführer:
Dr. Alexander Pischon/Ascan Egerer
Vorsitzender des Aufsichtsrates:

Bankverbindung:
Sparkasse Karlsruhe
IBAN: DE48 6605 0101 0009 2080 00

Nachbarschaftsverband Karlsruhe

Planungsstelle



Nachbarschaftsverband Karlsruhe
Planungsstelle, 76124 Karlsruhe

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Postfach 4060
76025 Karlsruhe

Regionalbüro Karlsruhe
10. Dez. 2019
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Karlsruhe, Rathaus Marktplatz
Telefon 0721/133-61 10
Telefax 0721/133-61 09
E-Mail info@nachbarschaftsverband-karlsruhe.de

Kernarbeitszeit
8.30–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr

Haltestelle Marktplatz
Aktuelle Hinweise zum Fahrplan erhalten Sie
im Internet unter www.kvv.de

Sachbearbeiter/in
Sebastian Geist

Zimmer

Tel.-Durchwahl
133-6129

Datum/Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen
12785 Gst/Hn

Datum
4. Dezember 2019

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Neue Ortsmitte Söllingen“ in Pfinztal **Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB** Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB

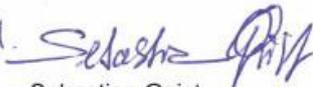
Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie beabsichtigen die Ausweisung eines Sanierungsgebiets für den Ortskern in Söllingen zur Schaffung einer lebendigen Ortsmitte sowie eines attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeldes.

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2010 (5. Aktualisierung) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt auf der Fläche des Untersuchungsgebiets größtenteils bestehende Gemischte Baufläche dar. Der südliche Teil des Sanierungsgebietes mit dem alten Rathaus wird als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die Planungsstelle des Nachbarschaftsverbandes hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 
Sebastian Geist



Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe

Karlsruhe 02.12.2019
Name Mareike Habbe
Durchwahl 0721 926-7957
Aktenzeichen 45a-2512-2 Pfinztal-Söllingen
(Bitte bei Antwort angeben)

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Neue Ortsmitte Söllingen“, Pfinztal
Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB
Ihre E-Mail / Ihr Schreiben vom 25.11.2019 bzw. 27.11.2019 (Frau Kasper-Snoui)

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

80

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde Pfinztal

- Flächennutzungsplan
- Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Neue Ortsmitte Söllingen“
- Satzung über das Vorhaben und Erschließungsplan
- Sonstige Satzung

Fristablauf für die Stellungnahme am: 20.12.2019

B. Stellungnahme

- keine Bedenken oder Anregungen
- Fachliche Stellungnahme:

Mit freundlichen Grüßen

M. Habbe
Mareike Habbe



Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE

ABTEILUNG 2 - WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESSEN

Regierungspräsidium Karlsruhe · 76247 Karlsruhe

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung
GmbH
Postfach 40 60
76025 Karlsruhe

Regionalbüro Karlsruhe

02. Dez. 2019

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Karlsruhe 26.11.2019

Name Beate Rösch

Durchwahl 0721 926-7578

Aktenzeichen 22-2521

(Bitte bei Antwort angeben)

☛ Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Neue Ortsmitte Söllingen“,
Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB;
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 26.11.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie beteiligen das Regierungspräsidium gemäß § 139 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) als öffentlichen Aufgabenträger im Rahmen der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Untersuchungsgebiet „Neue Ortsmitte Söllingen“.

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

Wir bitten darum, uns noch die Unterlagen über die Ausfertigung und die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur VU zu übersenden.

Dienstgebäude Markgrafenstraße 46 · 76133 Karlsruhe · Telefon 0721 926 0 · Fax 0721 93340220
abteilung2@rpk.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de
ÖPNV Haltestelle Marktplatz · Parkmöglichkeit Schlossplatz Tiefgarage

Wir weisen ausdrücklich auf die Regelungen des Datenschutzes bei der Erhebung personenbezogener Daten und auf das Erfordernis der Verpflichtung von Beauftragten der Gemeinde gem. § 138 Abs. 2 und 3 BauGB hin.

Nach § 143 BauGB in der aktuellen Fassung ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets durch eine Sanierungssatzung nicht mehr anzeigepflichtig. Hiervon unberührt bleibt allerdings eine rechtliche Überprüfung im Rahmen der Kommunalaufsicht.

Wir bitten deshalb, das Referat 22 zu informieren. Bitte übersenden Sie uns hierzu die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Erneuerungsgebiets, einen Auszug aus der Niederschrift des Gemeinderats über den Satzungsbeschluss mit einer Begründung der Satzung unter Beachtung von § 142 Abs.4 BauGB, den Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung sowie den Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU).

Im Hinblick auf die Verpflichtung der Gemeinde, alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke nach § 143 Abs. 2 BauGB dem Grundbuchamt zum Eintrag des Sanierungsvermerks mitzuteilen, ist eine genaue Überprüfung der Vollständigkeit der Grundstücke erforderlich. Die Grundstücke müssen allerdings nicht in der Satzung einzeln aufgeführt werden. Eine Umschreibung des Gebiets sowie ein zum Bestandteil der Satzung genommener Lageplan mit den Gebietsgrenzen sind eine ausreichende Basis.

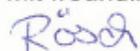
Bisher war im Rahmen des Anzeigeverfahrens von der Gemeinde ein Bericht über die Gründe beizufügen, welche die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen.

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

Sollte die Schaffung öffentlicher Stellplätze geplant sein schlagen wir der Gemeinde vor, im Rahmen der VU, in der auch die einzelnen Gebäude und ihre Nutzungen er-

mittelt werden, die nach Nr. 9.5.3.2 StBauFR geforderte Stellplatzbedarfsberechnung zu erstellen.

Mit freundlichen Grüßen



Beate Rösch



Netze-Gesellschaft Südwest mbH · Adlonstraße 18 · 76275 Ettlingen

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Postfach 40 60
76025 Karlsruhe

Name Artur Werle
Bereich NGS TKN
Telefon 07243 216-249
Telefax 07243 3427-210
E-Mail info@netze-suedwest.de

Ihr Zeichen Nadia Kasper-Snoui
Ihr Schreiben 25.11.2019

Datum 26.11.2019
Seite 1/2

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Neue Ortsmitte Söllingen“

Sehr geehrte Frau Kasper-Snoui,

wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o. g. Verfahren.

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Plangebiets sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbauasträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.

Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse:
Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die

Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSNS
Email: TSN_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de
Tel. Nr.: 07243/ 216-272

rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umliegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt

Netze-Gesellschaft Südwest mbH

Nobelsstraße 18 · 76275 Ettlingen · www.netze-suedwest.de

Bankverbindung: Landesbank Baden-Württemberg · BIC: SOLADEST600 · IBAN DE36 6005 0101 0001 2882 47

Sitz der Gesellschaft: Karlsruhe · Amtsgericht Mannheim · HRB Nr. 702212 · Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schulz



unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von **2,50 m** zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

84

Freundliche Grüße

Netze-Gesellschaft Südwest mbH

i. A. Artur Werle

Netze-Gesellschaft Südwest mbH

Nobelstraße 18 · 76275 Eitlingen · www.netze-suedwest.de Bankverbindung: Landessbank Baden-Württemberg · BIC

SDL40ES1600 · IBAN DE36 6005 0101 0001 2882 47

Sitz der Gesellschaft: Karlsruhe · Amtsgericht Mannheim · HRB Nr. 702212 · Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schick

Seite 2/2



Städtebauliche Erneuerung
"Neue Ortsmitte Söllingen"
Vorbereitende Untersuchungen

Lageplan zur Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes



 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 10 899 m²

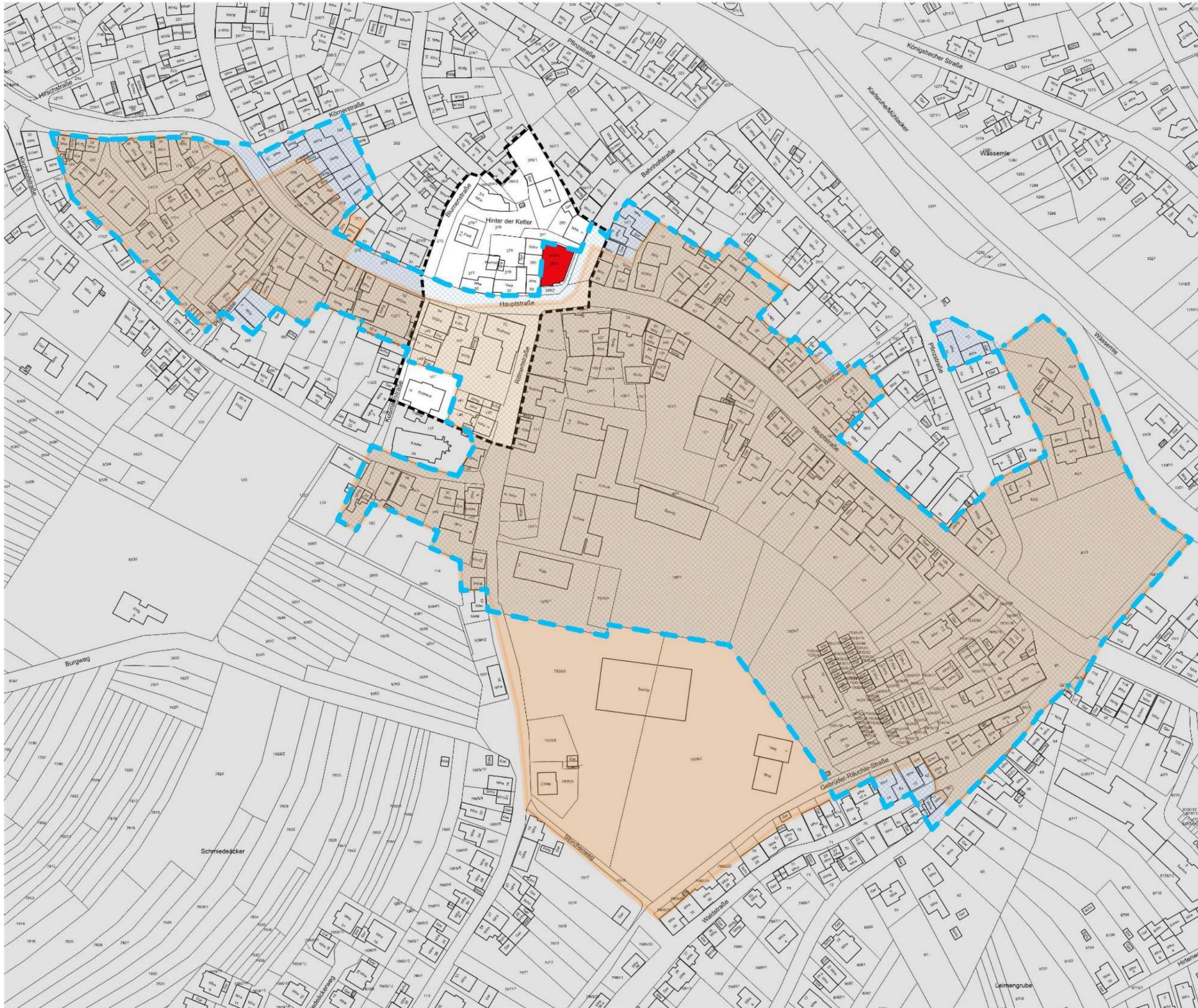
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851 9-3/336

0 2,5 5 12,5 25
M 1:750

Stuttgart
29.01.2020

Kasper-Snouci / Konzi

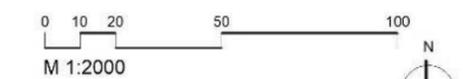




-  Abgrenzung Sanierungsgebiet 1986
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet 1995
-  In bisherigen Sanierungsgebieten geförderte Maßnahmen

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 10 899 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl.bw.de, Az.: 2851 9-3/326



Stuttgart
29.01.2020
Kasper-Snoel / Konzi



Gebäudenutzungen

Erdgeschossnutzungen

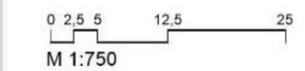
-  öffentliche Einrichtungen
-  Einzelhandel
-  Wohnen
-  Nebengebäude

Leerstände

-  Leerstand, Teilleerstand

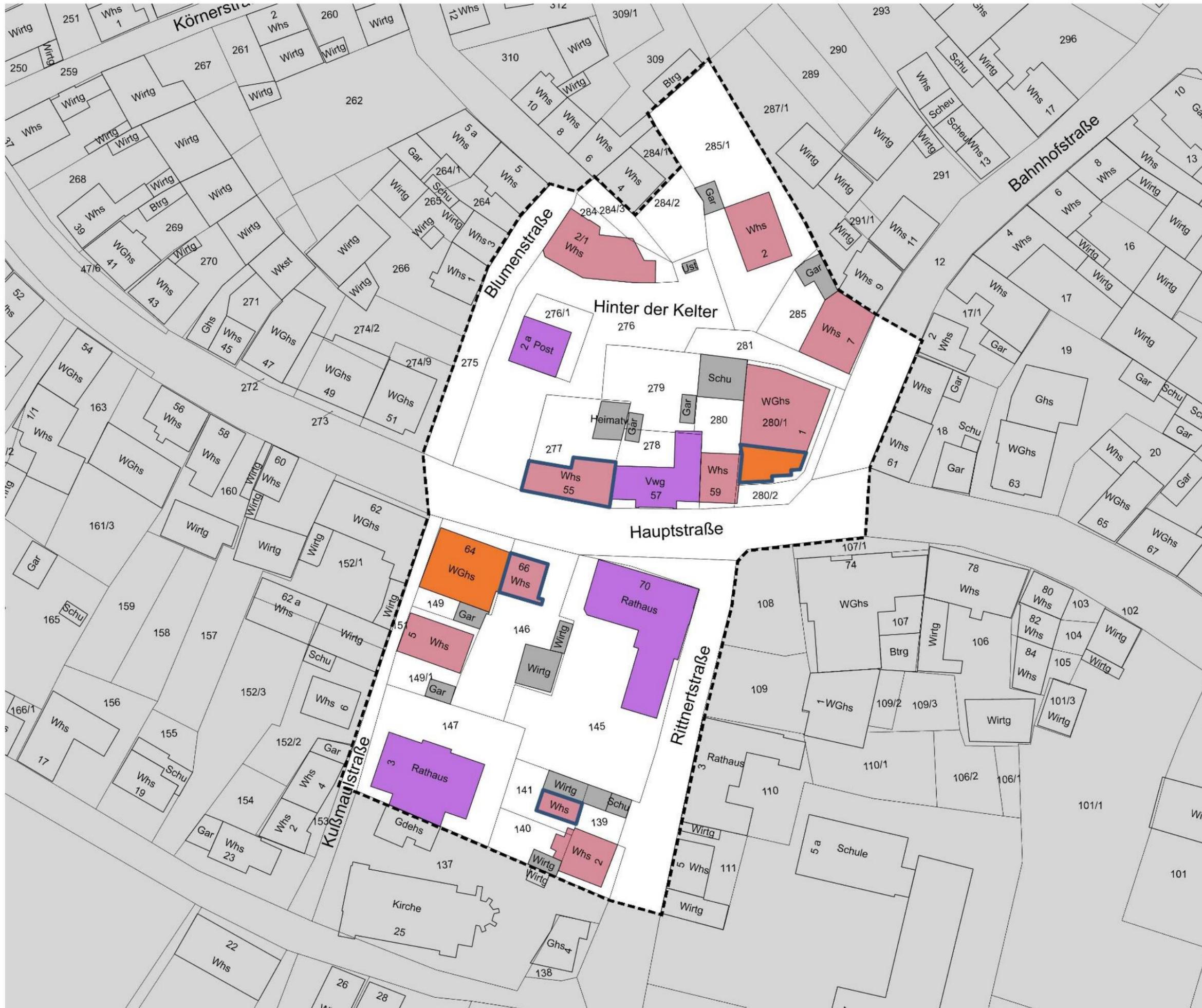
 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 10 899 m²

Gebäudedaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl.bw.de, Az.: 2851/8-3/39



Stuttgart
29.01.2020

Kasper-Snouci | Konzi





Städtebauliche Erneuerung
"Neue Ortsmitte Söllingen"
Vorbereitende Untersuchungen

Gebäudezustand

-  Keine / leichte Mängel
-  Erkennbare Mängel
-  Starke Mängel
-  Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich
-  Kulturdenkmal
-  Erhaltenswert laut Gemeinde

ÜBERSICHT
(20 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)

	2 St.	10 %
	5 St.	25 %
	5 St.	25 %
	8 St.	40 %

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 10 899 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851 9-3/336

0 2,5 5 12,5 25

M 1:750

Stuttgart
29.01.2020

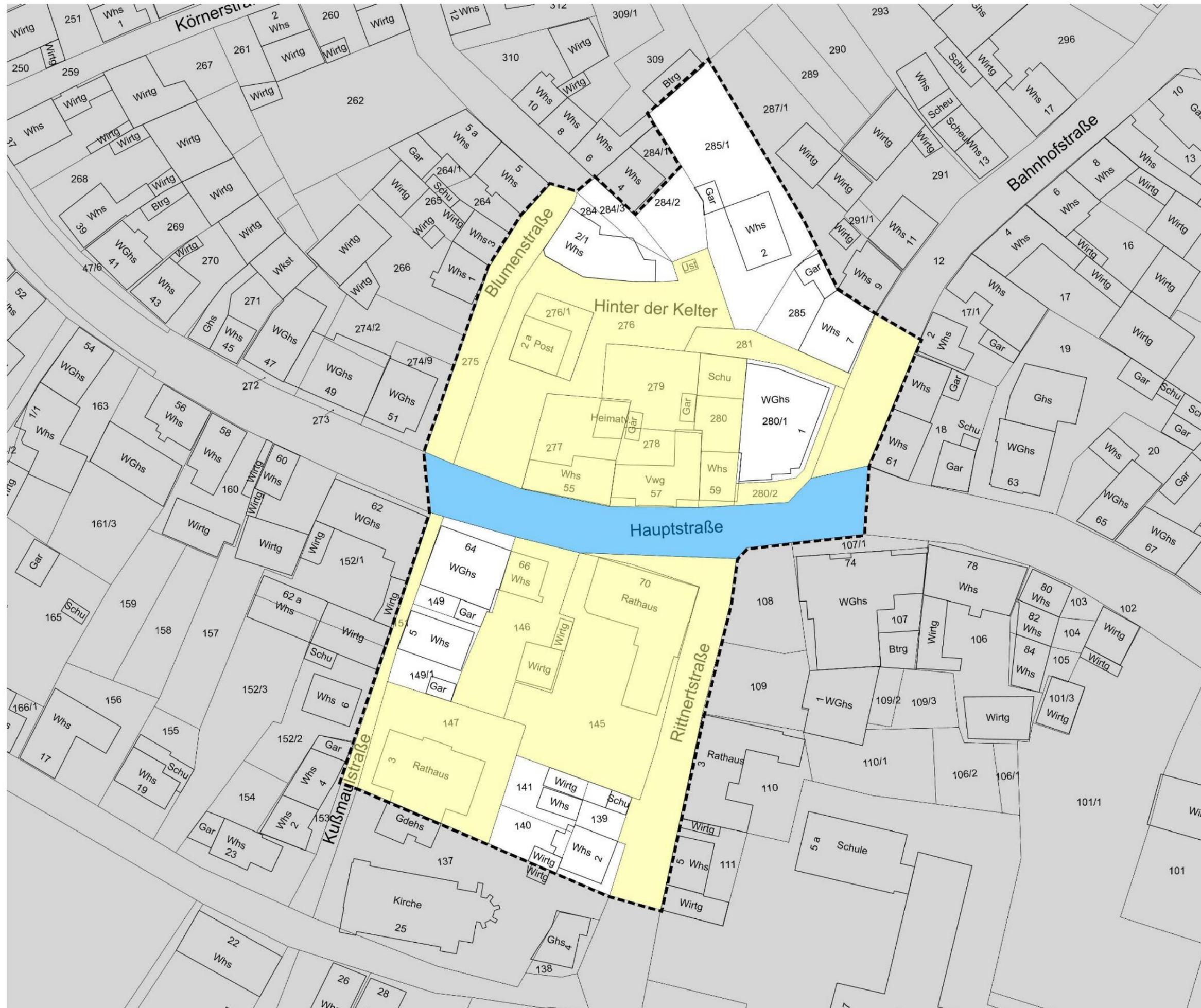
Kasper-Snoudi / Konzi





Städtebauliche Erneuerung
"Neue Ortsmitte Söllingen"
Vorbereitende Untersuchungen

Eigentumsverhältnisse



- Eigentum Bund
- Eigentum Gemeinde
- Eigentum Privat

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 10 899 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 28519-3/336

0 2,5 5 12,5 25

M 1:750

Stuttgart
29.01.2020

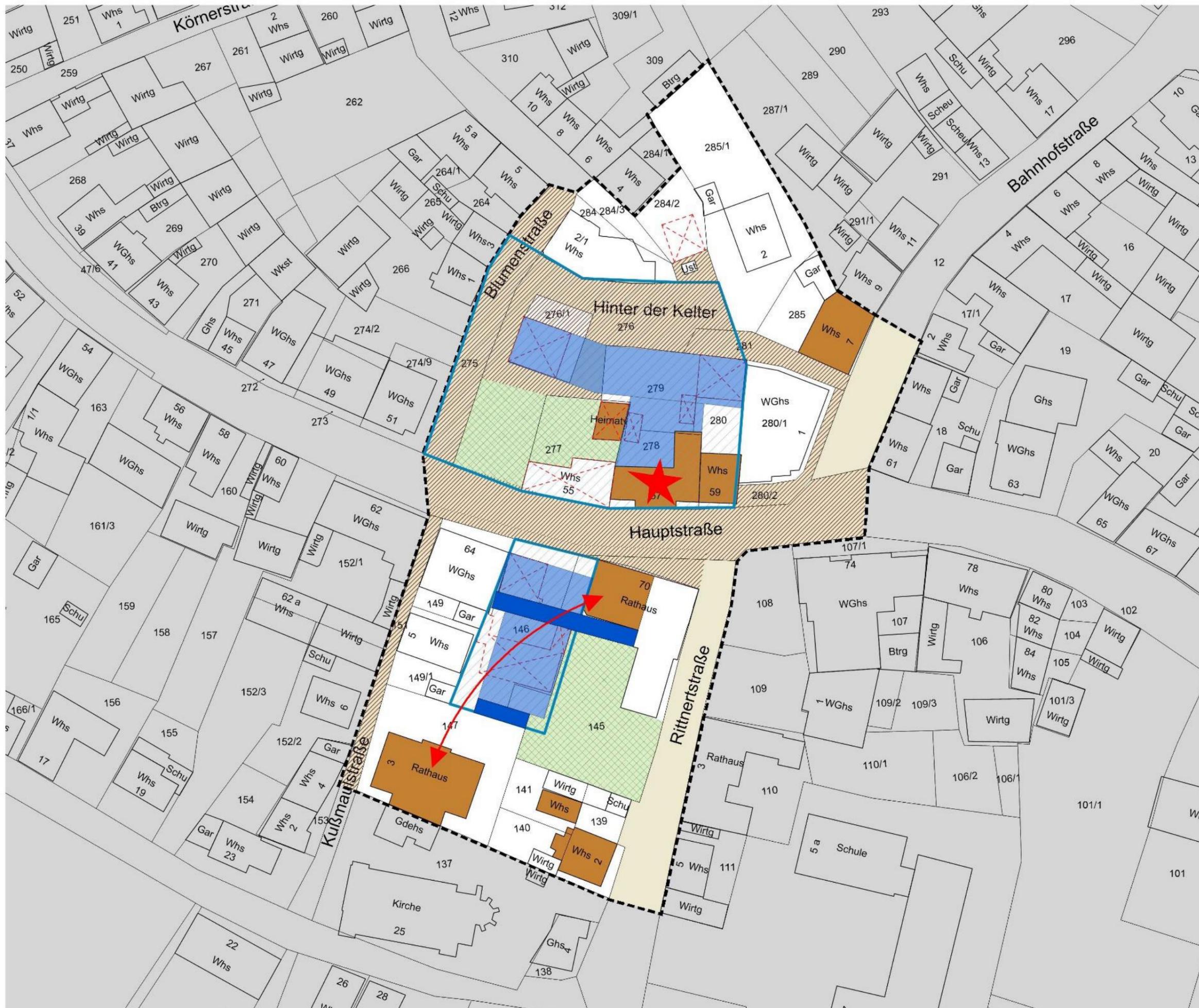
Kasper-Snouci / Konzi





Städtebauliche Erneuerung
"Neue Ortsmitte Söllingen"
Vorbereitende Untersuchungen

Neuordnungskonzept



- Neuordnungsbereich
- nicht erhaltenswerte Bausubstanz
- Gebäudeneubau/Erschließungsanbau
- umfassende Modernisierung
- Verkehrsfläche
- Straßenraumgestaltung
- Platzgestaltung
- Modernisierung/Attraktivierung/
Erweiterung Bürgerhaus
- Anbindung/barrierefreie Erschließung
Rathaus durch Anbau

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 10 899 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
www.lgl.bw.de, Az.: 2851.9.3/336

0 2,5 5 12,5 25
M 1:750

Stuttgart
29.01.2020

Kasper-Snoudi / Konzi





Maßnahmenplan



Herrichten eines öffentlichen Platzes

Ordnungsmaßnahmen

- Gebäudeneubau
- Barrierefreie Erschließungszone
- Beseitigung baulicher Anlagen
- Städtebauliche Neuordnung
- Erschließungsmaßnahmen/ Platzgestaltung
- Ordnung Parkierung
- Anbindung/barrierefreie Erschließung Rathaus durch Anbau

Baumaßnahmen

- private Erneuerungen
- öffentliche und gemeindeeigene Erneuerungen

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 10 899 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851 9-3/336

0 2,5 5 12,5 25

M 1:750

Stuttgart
29.01.2020

Kasper-Snoudi / Konzi



