Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsgebiet „Untere Vorstadtstraße“ in Walldürn

---

I. Allgemeine Informationen

Die Stadt Walldürn wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 20.06.2022 mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Untere Vorstadtstraße“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen.

Zur Vorbereitung der Sanierung hat die Stadt sogenannte Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, bei denen durch Bestandsaufnahmen und Analysen das Ausmaß des Sanierungsbedarfs umfassend ermittelt werden soll.

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wird dann ein Neuordnungskonzept mit Maßnahmenplan für das Gebiet entwickelt.

Vorläufige Sanierungsziele sind (Auszug):

Wohnen
Verbesserung und Erweiterung der innerörtlichen Wohnnutzung durch:
- Erhalt und Modernisierung der Wohnungen im Bestand (inkl. energetische Sanierung)
- Ergänzung und Erweiterung des Wohnungsangebotes (u.a. Berücksichtigung barrierefreier und neuer Wohnformen) z.B. in freiwerdender oder leerstehender Bausubstanz, auch in ehemaligen Läden und durch die Bebauung von langjährigen Baulücken
- Umnutzung von vorhandenen Wirtschaftsgebäuden zu Wohnraum
- Neuordnung von Teilbereichen zur Schaffung von neuem Wohnraum
- Erhöhung der Wohnqualität durch Aufwertung des öffentlichen Raums
- Verbesserung des Kleinklimas durch Entsiegelung.

Handel und Dienstleistung
- Erhalt und Modernisierung der vorhandenen kleinteiligen Läden im Gebiet
- Ergänzung der vorhandenen Dienstleistungseinrichtungen
- Vermeidung von Leerstand in der Erdgeschosszone
- Herstellung von Barrierefreiheit im Eingangsbereich und innerhalb der Läden, Verbesserung der Erreichbarkeit.

Gestaltung
- Erhalt, Verbesserung und Ausgestaltung des Ortsbildes und der vorhandenen typischen Bebauung
- Zurücknahme unangemessener Fassadengestaltungen und Materialien
- Verwendung regionaler Materialien bei der Gebäudesanierung
- Schließung von Baulücken und Gestaltung von ungeordneten Bereichen
- Aufwertung des öffentlichen Raums.

Verkehr
- Modernisierung und Neugestaltung der kleineren Straßen und Wege im Gebiet (Turmgasse, Mittelgasse, Untergasse, Zunftgasse, Prügelgasse) auch unter Berücksichtigung des Kleinklimas (Oberflächengestaltung, Begrünung)
- Aufwertung der vorhandenen sowie Schaffung von neuen Fuß- und Radwegeverbindungen zur Verbesserung der Anbindung innerhalb des Quartiers und in die weitere Innenstadt hinein
- Ausbau der Barrierefreiheit
- Schaffung von weiteren Parkplatzflächen für Anwohner und Besucher zur Verminderung des Parkdrucks.

Grün- und Freiflächen

- Sicherung der vorhandenen, privaten Grünbereiche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen
- Ergänzende, standortgerechte Baumpflanzungen im öffentlichen Raum bei allen Maßnahmen im Straßenraum zur Verbesserung des Kleinklimas prüfen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen für Einfahrten, Parkplätze etc.

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

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

Der Gemeinderat der Stadt Walldürn hat in seiner Sitzung am 27.09.2022 beschlossen, in dem aus dem abgebildeten Lageplan ersichtlichen Gebiet „Untere Vorstadtstraße“ Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Büro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten beauftragt.

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

Nach § 138 Abs. 1 BauGB sind die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Das Büro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten hat sich gemäß § 138 Abs. 2 BauGB gegenüber der Stadt verpflichtet, die erhobenen Daten nur zu Zwecken der Sanierung zu verwenden und nur an die Gemeinde weiterzugeben.

Es wird ein Fragebogen entwickelt, der an die Eigentümer übersandt wird.

Fragen zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beantwortet das Stadtbauamt der Stadt Walldürn, Telefon: 06282 / 67-157.

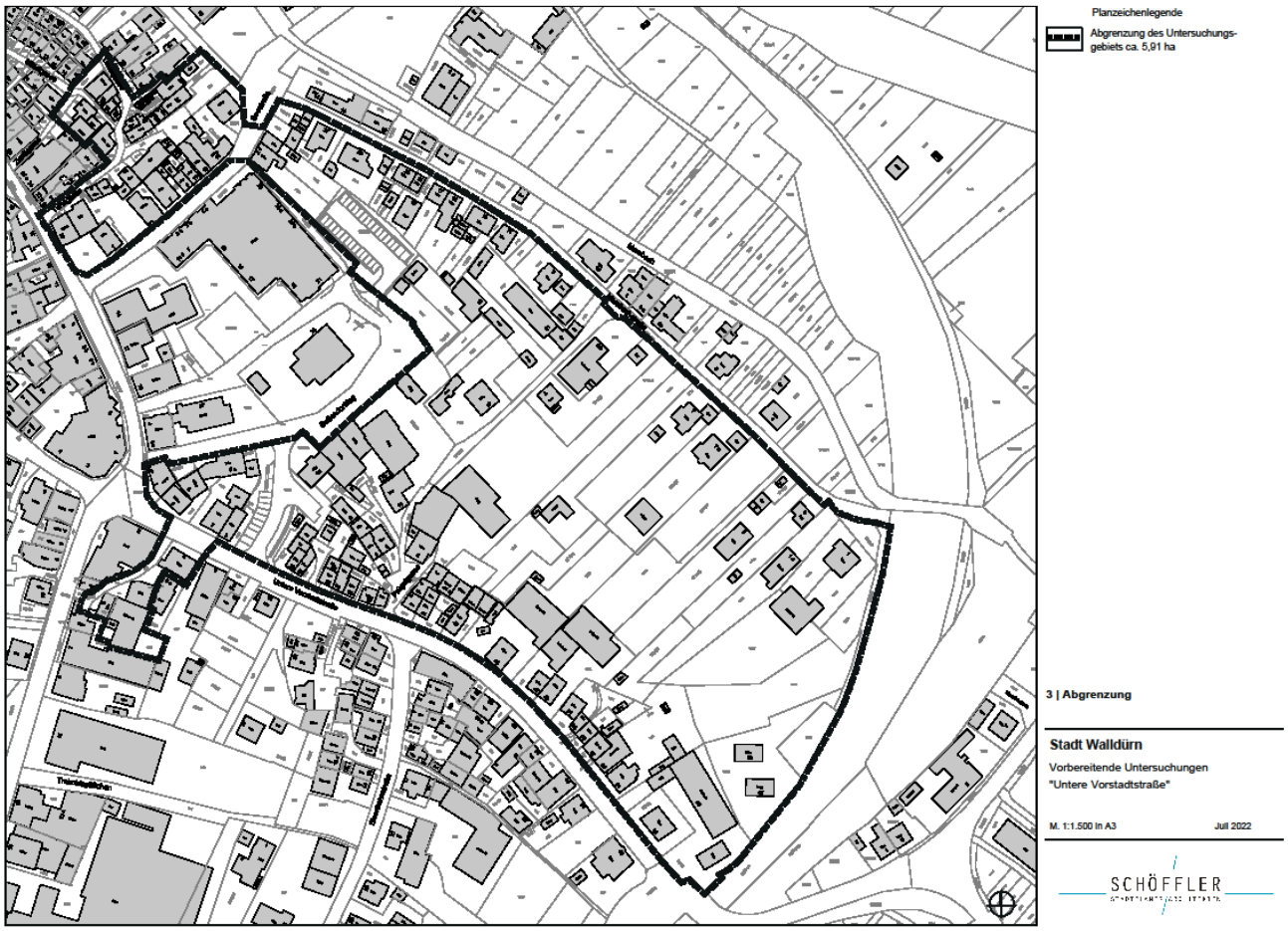
III. Informationsveranstaltung

Nach Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wird eine Informationsveranstaltung stattfinden, bei der die Ergebnisse der Untersuchungen und das Neuordnungskonzept für das zukünftige Sanierungsgebiet vorgestellt werden. Der Termin für die Informationsveranstaltung wird rechtzeitig bekanntgegeben.

Walldürn, den 28.10.2022

Markus Günther
Bürgermeister

Lageplan:


Planzeichenlegende
Abgrenzung des Untersuchungs-
gebiets ca. 5,91 ha
3 | Abgrenzung
Stadt Walldürn
Vorbereitende Untersuchungen
"Untere Vorstadtstraße"
M. 1:1.500 in A3
Juli 2022
SCHÖFFLER

Abschrift des Zweiten Kapitels / Zweiter Abschnitt des Baugesetzbuches
(Besonderes Städtebaurecht)

- Vorbereitung und Durchführung -

§ 140
Vorbereitung

Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde; sie umfasst

1. die Vorbereitende Untersuchungen,
2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
3. die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
4. die städtebauliche Planung; hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist, die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,
5. die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans,
6. einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.

§ 141
Vorbereitende Untersuchungen

(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

(2) Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

(3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

(4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.