

## -Informationsvorlage-

**Amt, Sachbearbeiter, Geschäftszeichen:**

Bauamt, Wencke Heß

**Tagesordnungspunkt:**

Beteiligung als Behörde für die Durchführung vorbereitender Untersuchungen in der Gemeinde Simonswald nach § 141 BauGB für den Bereich "Altsimonswald" für die beabsichtigte förmliche Feststellung eines Sanierungsgebiets

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
	Technischer Ausschuss	Information	öffentlich

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Simonswald beabsichtigt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altsimonswald“.

Vor einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets sind gem. § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen durchzuführen.

Im Rahmen dieser Durchführung vorbereitender Untersuchungen in der Gemeinde Simonswald gem. § 141 BauGB für den Bereich „Altsimonswald“ wird die Gemeinde Gutach im Breisgau als Behörde beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.05.2023 gebeten.

Die Verwaltung hat die Stellungnahme für die Gemeinde Gutach im Breisgau mit Schreiben vom 12.04.2023 bereits abgegeben. Durch die Planungen der Gemeinde Simonswald werden die Belange der Gemeinde Gutach im Breisgau nicht berührt.

### Finanzielle Auswirkungen:

./.

### Ökologische Auswirkungen:

./.

toeb\_b

VU\_Abgrenzungsplan\_2022\_11\_23 A3

die STEG Postfach 10 43 41 70038 Stuttgart

**Standort  
Stuttgart**

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Unser Zeichen 11171 Wi/VI  
Ansprechpartner Frau Witulski  
Telefon 0761 / 2928137-19  
E-Mail toeb@steg.de  
Stuttgart, 11. April 2023

**Durchführung vorbereitender Untersuchungen in der Gemeinde Simonswald nach § 141 BauGB für den Bereich "Altsimonswald"**

**→ Beteiligung der Behörden und öffentlichen Aufgabenträgern**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Simonswald beabsichtigt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Altsimonswald". Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gem. § 136 Abs. 2 BauGB Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sind gem. § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über

- > die Notwendigkeit der Sanierung,
- > die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge,
- > die anzustrebenden allgemeinen Ziele,
- > die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Der Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Simonswald in öffentlicher Sitzung am 14.12.2022 gefasst.

Die Gemeinde Simonswald hat die STEG Stadtentwicklung GmbH mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches beauftragt. Das Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet (siehe Anlage).

Nach § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll bei Vorbereitenden Untersuchungen den beteiligten Behörden und öffentlichen Aufgabenträgern möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie bis zum

**25. Mai 2023**

um eine kurze Stellungnahme.

Geschäftsführung  
Artur Maier, Dr. Frank Friesecke  
Aufsichtsratsvorsitzender  
Stefan Siebert

Steuer-Nr. 99126/02086  
USt.-IdNr. DE147865503  
Handelsregister Stuttgart B2552  
Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Konto Nr. 12 61 422  
Konto Nr. 9 054 182 00

BW Bank (600 501 01)  
Commerzbank (600 800 00)

Gesellschafter   
LBS Landesbausparkasse Südwest

IBAN: DE12 6005 0101 0001 2614 22  
IBAN: DE20 6008 0000 0905 4182 00

  
Siedlungswerk GmbH  
Wohnungs- und Städtebau

BIC/SWIFT-Code: SOLADEST600  
BIC/SWIFT-Code: DRESDEFF600

die STEG  
Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
Tel. 0711 / 21068-0  
Fax 0711 / 21068-112  
info@steg.de  
www.steg.de

Insbesondere bitten wir Sie, uns mitzuteilen,

- > ob und ggf. wie Ihre Interessen mittelbar oder unmittelbar durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet berührt werden,
- > ob Sie konkrete Veränderungswünsche oder Vorstellungen haben, welche die Planung und die Durchführung der Maßnahme beeinflussen könnten.

Grundsätzlich wurden für den in beiliegendem Abgrenzungsplan abgegrenzten Bereich wesentliche Sanierungs- und Entwicklungsziele wie folgt formuliert:

### **Städtebauliche Ziele / Zielkonzept**

Ziel und Handlungsschwerpunkt 1: Wohnen in der Ortsmitte

- > Schaffung von Wohnraum für alle Generationen und Lebenslagen auch durch kommunale Grunderwerbe
- > Flächenpotenziale für Wohnraum im Innenbereich erschließen
- > Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden und Überführung zur Wohnnutzung
- > Wahrung der lokalen Bautradition und der dörflichen Struktur
- > Schutz vor weiterem Verfall, insbesondere der ortsbildprägenden Gebäude
- > Modernisierung und Sanierung des Wohnbestandes, Stärkung des Wohnungsbestandes durch energetische und gestalterische Aufwertung

Ziel und Handlungsschwerpunkt 2: Stärkung des Öffentlichen Raums

- > Schaffen eines Ortszentrums in Altsimonswald mit Schwerpunkt der Konzentration von sozialer und technischer Infrastruktur im Ortskern
- > Beseitigung von Leerständen (z.B. ehem. Metzger, Dorfschmiede)
- > Mindergenutzte Flächen als Flächenpotenziale für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen aktivieren
- > Barrierefreiheit an zentralen Stellen schaffen (wie dem Rathaus, Einzelhandel und Dienstleistungsgebäuden)
- > Aufenthaltsmöglichkeit für Kinder und Jugendliche im Zentrum schaffen
- > Herstellen durchgängiger und sicherer Gehwege, Fußwegeverbindungen und Fahrradwege
- > Neugestaltung von Straßenabschnitten und Plätzen
- > Anlage familienfreundlicher Stellplätze
- > Überdachung der Bushaltestellen

Ziel und Handlungsschwerpunkt 3: Stärkung der Versorgungsfunktion

- > Sicherung der wohnortnahen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote in der Ortsmitte
- > Ergänzung der vorhandenen Angebotsmischung durch Schaffung attraktiver Standorte
- > Attraktive Flächen für Dienstleistungen und Gewerbe schaffen

Ziel und Handlungsschwerpunkt 4: Klimaschutz und Klimaanpassung

- > Verbesserung des Wohnumfeldes durch Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen, klimagerechte Gestaltung des Freiraums
- > Energetische Sanierung und Verbesserung des privaten und öffentlichen Gebäudebestands
- > Entsiegelung öffentlicher und privater Freiflächen

## **Maßnahmen**

### Gebäudebezogene Maßnahmen

- > Herstellung der Barrierefreiheit an öffentlichen und privaten Gebäuden wie dem Rathaus, der Touristeninformation und allen zentralen Versorgungseinrichtungen entlang der Talstraße
- > Sanierung der privaten Bausubstanz
- > Besondere Förderung der Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz
- > Entwicklung des Ortskerns Altsimonswalds, der im Moment durch Funktionsverluste und Leerstände gekennzeichnet ist
- > Reaktivierung der industriell genutzten, aber nicht optimal ausgenutzten Flurstücke 184, 149 und 148/2
- > Ausbau von un- und untergenutzten Gebäuden und Gebäudeteilen
- > Kommunale Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand wie z. B. dem Rathaus

### Grundstücksbezogene Maßnahmen

- > Aufwertung privater Hofflächen und Erschließungsflächen
- > Kommunale Grunderwerbe zur Stärkung der neuen Ortsmitte
- > Aktivierung von Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich zur Stärkung der Wohnfunktion

### Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- > Aufwertung der Fuß- und Radwegesituation
- > Schaffung durchgängiger Fuß- und Radwegebeziehungen
- > Aufwertung der Außenanlagen des neuen Gemeindezentrums einschl. Parkplatz
- > Aufwertung des Außenbereichs am Schwimmbad mit Neuordnung der Stellplätze
- > Verbesserung der Parkierungssituation am Schwimmbad

### Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

- > Energetische Sanierung und technische Optimierung von privaten und öffentlichen Gebäuden, klimagerechtes Gebäudedesign
- > Dach-/Fassadenbegrünungen von privaten und öffentlichen (Neben-)Gebäuden (insbesondere für öffentliche Gebäude als Vorbildfunktion für private Maßnahmen)
- > Abbau übermäßiger Versiegelungen
- > Pflanzung von trocken- bzw. hitzebeständigen (klimaresistenten) Bäumen und Sträuchern
- > Baumpflanzungen mit ausreichend großen Baumscheiben bzw. durchwurzelbarem Bodenvolumen
- > Reduzierung des Energiebedarfs z. B. von Straßenbeleuchtung
- > Anpassung von Straßenbelägen
- > Versickerungsfähige Beläge für z. B. Hof- und Parkflächen, Zufahrten
- > Motivation der Bürger zur Begrünung ihres Wohnumfeldes

### Vorbereitende Maßnahmen

- > Kontinuierliche Beteiligung der Bürger
- > Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
- > Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen

Sollten wir von Ihnen bis zum o.g. Zeitpunkt keine Antwort erhalten, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind.

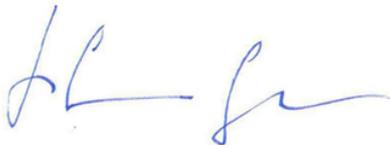
Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

die STEG  
Stadtentwicklung GmbH

i.V.

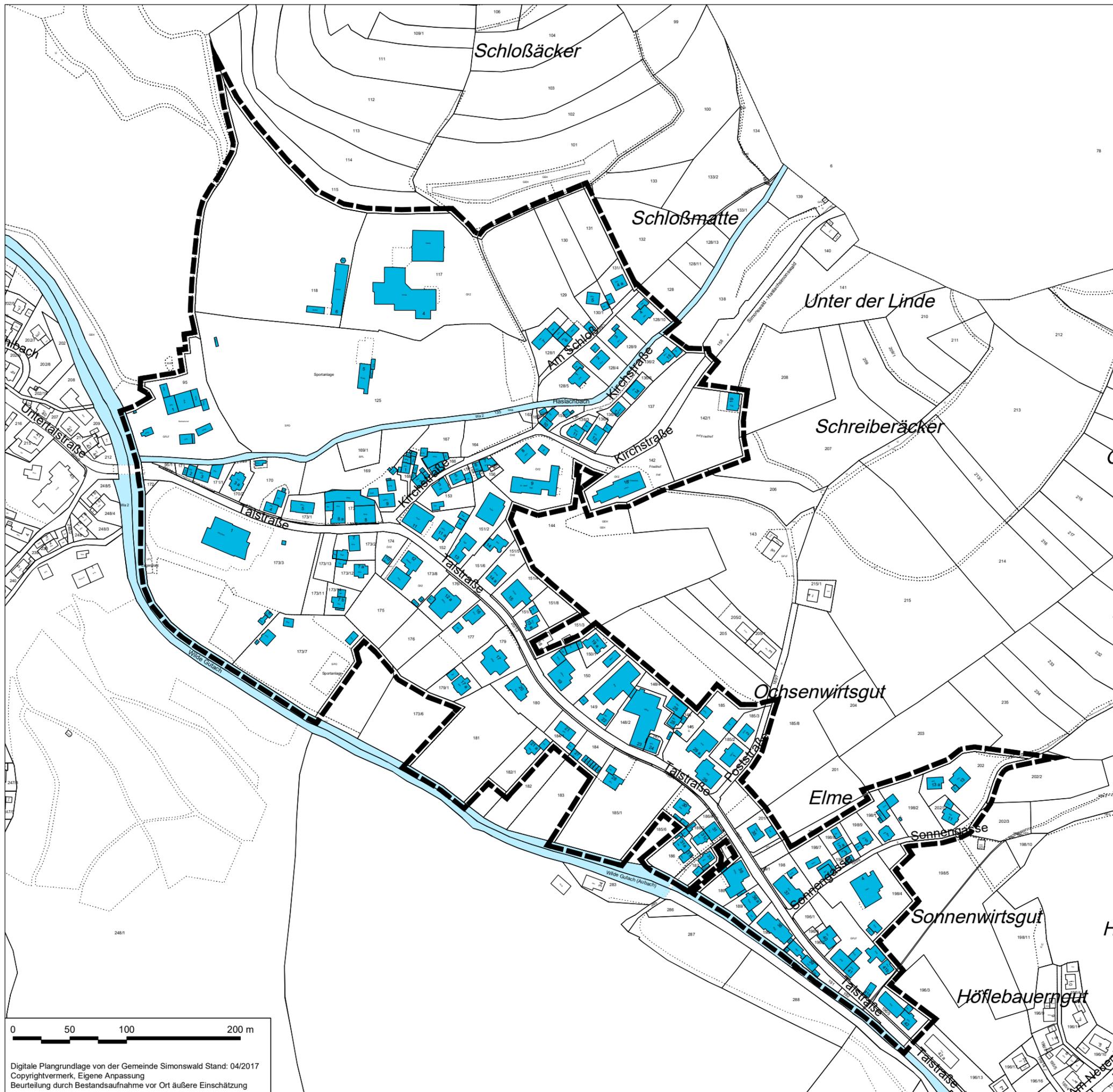
Dr. Tilman Sperle



Anlage: Lageplan

# Abgrenzungsplan

 Abgrenzung Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept "Altsimonswald" ca. 22,72 ha



## Gemeinde Simonswald

Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Altsimonswald"



Digitale Plangrundlage von der Gemeinde Simonswald Stand: 04/2017  
Copyrightvermerk, Eigene Anpassung  
Beurteilung durch Bestandsaufnahme vor Ort äußere Einschätzung

