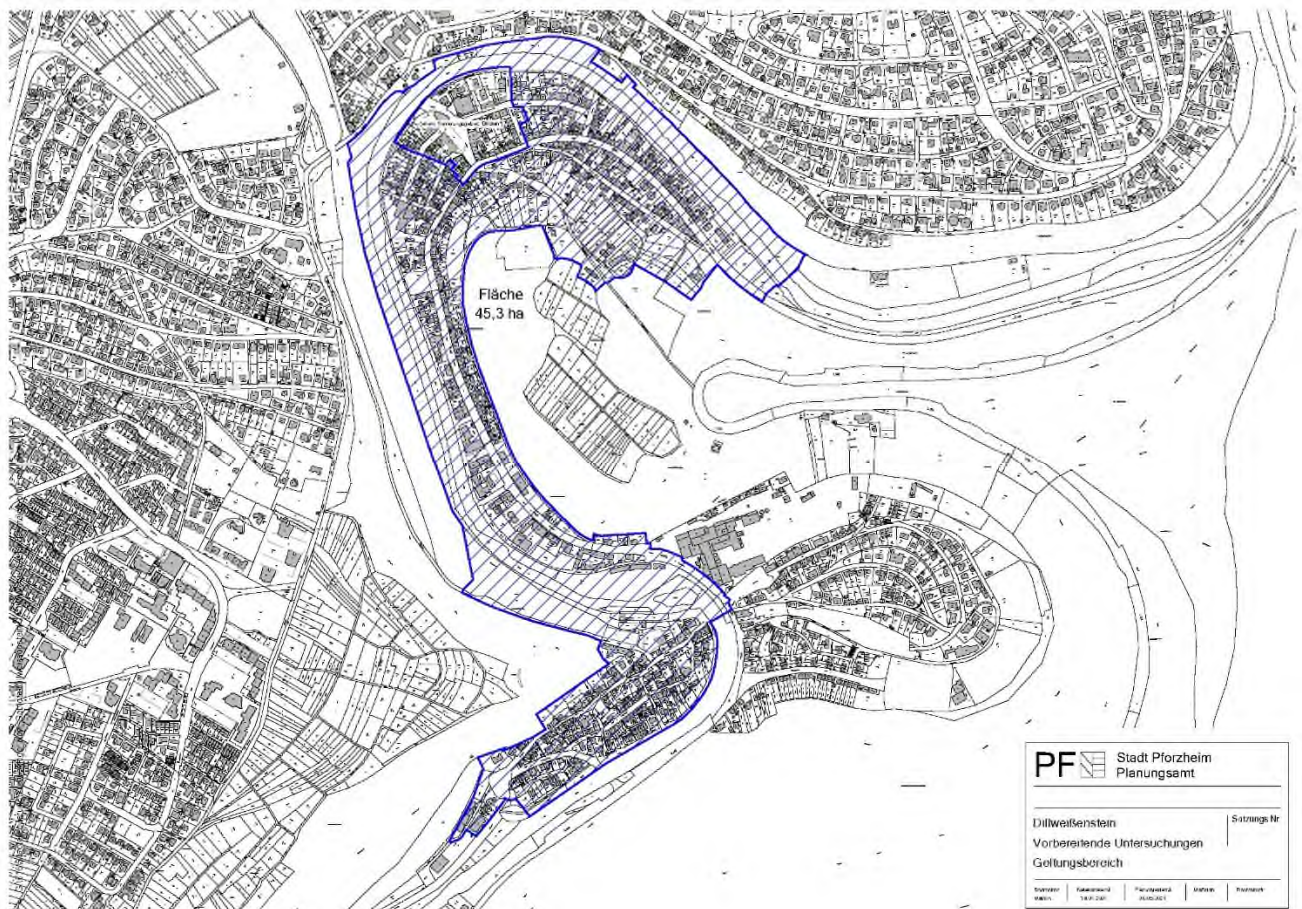


# Sanierungsgebiet „Dillweißenstein“ Vorbereitende Untersuchungen

Erläuterungsbericht, Stand 30.06.2021



Der Gemeinderat der Stadt Pforzheim hat in seiner Sitzung am 04.05.2021 beschlossen, für das geplante Sanierungsgebiet „Dillweißenstein“ vorbereitende Untersuchungen zur Untersuchung der Sanierungsbedürftigkeit gemäß §§ 140 ff. Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Der Bereich des geplanten Sanierungsgebietes „Dillweißenstein“ wurde als städtebauliches Problemgebiet ermittelt, es werden städtebauliche Missstände gemäß § 136 ff BauGB vermutet.

Ziel der Vorbereitenden Untersuchung ist die Gewinnung von Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die strukturellen, sozialen und städtebaulichen Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Das Untersuchungsgebiet umfasst die im Lageplan dargestellten Grundstücke.

#### Vorbereitende Untersuchungen:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen in Kommunen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden sollen (vgl. § 136 (2) BauGB). Voraussetzung für die Durchführung ist das Vorliegen städtebaulicher und sozialer Missstände in dem betreffenden Gebiet. Diese werden im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen ermittelt, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung“ (§ 141 (1) BauGB). Der Beschluss über vorbereitende Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets. Dies bedarf später einer besonderen Sanierungssatzung. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

#### Bürgerbeteiligung

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses nach § 141 (3) 2 BauGB über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die § 137 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen), § 138 BauGB (Auskunftspflicht) und § 139 BauGB (Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) Anwendung.

#### Abgrenzung

Die Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereiches erfolgte auf Grundlage von Ortsbegehungen. Es wurde bewusst groß gewählt, damit die Bedarfslagen des Stadtteils umfassend erfasst werden können. Im Zuge der Konkretisierung kann sich durchaus ein Schwerpunktbereich bilden.

#### Sanierungsgebiet „Dillweißenstein“

Die Stadtverwaltung plant die Ausweisung eines Sanierungsgebiets in Dillweißenstein. Über die Notwendigkeit eines städtischen Sanierungsgebiets entlang der Hirsauer Straße wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 24.10.2018 berichtet. Der Bereich zwischen Nagoldbad und Ludwigsplatz wurde dabei als Kernbereich identifiziert. Bedarfe werden dabei vor allem bei den privaten Gebäudesanierungen gesehen, zum Teil auch im öffentlichen Raum. Einerseits bietet das Quartier aufgrund seiner Lage an der Nagold eine hervorragende Naherholungsfunktion, andererseits ist es durch die Hauptverkehrsstraße auch stark gehandicapt. An der Verkehrsfunktion und den Frequenzen auf der Hirsauer Straße kann auch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme wenig ändern. Sie bietet jedoch die Chance, andere Qualitäten im Quartier herauszuarbeiten, damit es sich als Wohn-, Kultur- und teilweise auch als Dienstleistungsstandort

weiter entwickeln kann. Auch werden weitere Baupotentiale in den vorhandenen Gebäuden gesehen, die wichtigste Infrastruktur am Ludwigsplatz ist gegeben.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird durch die städtische Sanierungsstelle eine umfassende Analyse durchgeführt. Die Eigentümer und Bewohner werden befragt und beteiligt. Aufbauen kann man auch auf den Nachbarschaftsgesprächen "Zusammenleben aber wie?" aus dem Jahr 2018.

Im Abschlussbericht wird neben einer umfassenden Analyse auch ein Sanierungskonzept inkl. Finanzplan vorgestellt, ergänzt durch ein integriertes Entwicklungskonzept, welches in den Jahren des Sanierungsförderprogramms sukzessive umgesetzt wird. Folgende Impulse könnten im Rahmen eines Sanierungsgebiets für den Stadtteil gegeben werden:

#### Baulich-städtebauliche Impulse

Bewohnerorientierte Modernisierung und Instandsetzung, Verbesserung des Wohnumfeldes, Pflege des baukulturellen Erbes, Schaffung zusätzlicher Grün- und Freiflächen, Ausbau des Nagolduferweges, Schaffung von Parkraum, Abbruchmaßnahmen in den Hinterhöfen sowie Aktivierung der Baupotentiale im Gebiet

#### Ökonomische Impulse

Förderung der lokalen Handwerkerschaft, Anreizförderung für Investitionen, Beschäftigung und Qualifizierung, Stabilisierung und Gründung lokaler Unternehmen

#### Kulturelle Impulse

Weiterentwicklung der Quartiersidentität, Ausweitung von Angeboten für Bildung und Spracherwerb, Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens im Gebiet, Einrichtung von Treffpunkten etc.

#### Ökologische Impulse

Verbesserung der Energiebilanz des Stadtteils, Verkehrsreduzierung, Lärmschutz, Entsiegelung, Begrünung etc.

#### Partizipatorische Impulse

Stärkung der Vernetzungsstrukturen vor Ort, Mitwirkung an der Quartiersentwicklung, Runde Tische, Selbst-/Nachbarschaftshilfe, Stärkung des Bürgervereins etc.

#### Politisch-administrative Impulse

Gebietsorientierter Einsatz verschiedener Fachpolitiken, Bündelung nichtinvestiver und investiver Maßnahmen, Einrichtung eines Verfügungsfonds etc.

#### Soziale Impulse

Aktivierung und Förderung der Potentiale im Quartier, Stärkung von Selbstverantwortung, Ausweitung und Verbesserung des Angebots für Kinder und Jugendliche, Senioren, Schaffung von Kindertagesplätzen etc.

#### Ehemalige Sanierungsmaßnahmen

In der Vergangenheit gab es bereits zwei städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Das Sanierungsgebiet Ludwigsplatz wurde zwischen 1985 bis 2000 umgesetzt. Diese durchgreifende Maßnahme gestaltet den

Bereich um den Ludwigsplatz grundlegend um, schuf eine attraktive und lebendige Ortsmitte. Zahlreiche private Gebäude wurden behutsam instandgesetzt und die öffentlichen Räume neu gestaltet.

In Weißenstein wurde in den Jahren 1986 bis 1996 ein vereinfachtes Sanierungsverfahren (SEP) durchgeführt. In diesem Rahmen wurden einige Straßenräume umgestaltet. Nicht umgesetzt wurde die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, da diese nicht förderfähig waren. Aus heutiger Sicht gesehen war dies ein Manko, da viele ortstypische, erhaltenswerte und/oder denkmalgeschützte Gebäude keine Aufwertung erfuhren. Darüber hinaus wurden auch nicht alle Umlegung- und Freiräumungsmaßnahmen durchgeführt, wie es heutzutage üblich ist, um Grundstücke an moderne Verhältnisse anzupassen.

Aufgrund den gemachten Erfahrungen soll ein neues Sanierungsgebiet die Brücke schlagen zwischen den genannten Bereichen.



Ortseinfahrt von Osten



Platz beim Kriegerdenkmal



Weißenstein, Dachlandschaften



Mindergenutztes Objekt an der Nagold

G:\610\Stadterneuerung\Zukunfuge\_San\_Gebiete\Dillweissenstein\Verfahren\Vorbereitende\_Untersuchungen\Beteiligung\Erlaeuterun  
gsbericht\_Aushang.docx