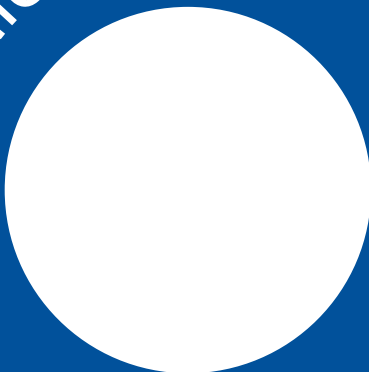


Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Sanierungsgebiet Eisenbahnstraße/Bahnhof
Erläuterungsbericht

Schliengen



Gemeinde Schliengen
Wasserschloss Entenstein
79418 Schliengen
Tel 07635 / 3109-0
Fax 07635 / 3109-27



www.schliengen.de

Bürgermeister Werner Bundschuh

In Zusammenarbeit mit:

FSP Stadtplanung Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12
79098 Freiburg im Breisgau
Tel 0761 / 36875-0
Fax 0761 / 36875-17

fsp.stadtplanung

www.fsp-stadtplanung.de

Christian Sammel
Stephanie Witulski
Patricia Schulte
Lena Weiß

und

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Freiburg
Habsburger Straße 125
79104 Freiburg
Tel 0761 / 217231-0

LBBW Immobilien

www.lbbw-immobilien.de

Roland Hecker
Berit Ötinger

September 2017

INHALT

1	Aufgabenstellung und Arbeitsmethodik	4
1.1	Anlass und Ziel.....	4
1.2	Vorgehensweise.....	4
1.3	Rechtliche Grundlagen.....	5
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Stadtgeschichte und städtebauliche Entwicklung.....	6
2.2	Bevölkerung, Wirtschaft, Tourismus.....	7
3	Untersuchungsgebiet	8
3.1	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	8
3.2	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	9
3.3	Funktion des Untersuchungsgebiets.....	10
4	Ergebnisse der Untersuchungen	11
4.1	Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet.....	11
4.2	Gebäude im Untersuchungsgebiet.....	12
4.2.1	Gebäudezustand.....	12
4.2.2	Bisherige Maßnahmen und Investitionen der Eigentümer.....	13
4.3	Bevölkerung und Haushalte.....	13
4.4	Nutzungsstruktur.....	13
4.4.1	Nutzungsverteilung.....	13
4.4.2	Angaben der Betriebsinhaber.....	14
4.4.3	Schwerpunkte der Sanierung.....	15
4.5	Verkehrssituation.....	15
4.5.1	Öffentlicher Personen- und Schienennahverkehr (ÖPNV/SPNV).....	15
4.5.2	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	15
4.5.3	Ruhender Verkehr.....	16
4.5.4	Fuß- und Radverkehr.....	16
4.6	Ortsbild.....	17
4.6.1	Grundstruktur.....	17
4.6.2	Straßenräume und Plätze.....	17
4.6.3	Baustruktur.....	19
4.6.4	Denkmalgeschützte Gebäude.....	19
4.7	Grün- und Freiflächen.....	19
4.8	Einstellung der Betroffenen zur Sanierung.....	20
5	Planung	20
5.1	Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange.....	20
5.2	Geplante Maßnahmen der Betroffenen.....	23
5.3	Ziele für die Neuordnung.....	24
5.3.1	Instandsetzung des Gebäudebestands.....	24
5.3.2	Verbesserung der Nutzungsstruktur.....	24
5.3.3	Aufwertung des Stadtbilds.....	24
5.3.4	Optimierung der Verkehrssituation.....	24
5.3.5	Gestaltung der Freiflächen und Anlagen im Freibereich.....	25

5.4	Maßnahmen	25
5.4.1	Gebäudesanierung	25
5.4.2	Nutzungsmischung	25
5.4.3	Öffentliche (Straßen-)Raumgestaltung	26
5.4.4	Private Grün- und Freiflächenentwicklung	27
6	Verfahren	27
6.1	Wahl des Sanierungsverfahrens nach BauGB.....	27
6.1.1	Möglichkeiten der Verfahrenswahl.....	27
6.1.2	Das vereinfachte Verfahren	27
6.1.3	Das umfassende Verfahren	28
6.1.4	Sanierungsrechtliche Vorschriften	29
6.2	Wahl des Verfahrens für das Sanierungsgebiet.....	29
6.3	Sozialplan.....	30
6.4	Abgrenzungsvorschlag	30
6.5	Weitere Vorgehensweise.....	31
7	Kosten- und Finanzierungsübersicht	31
8	Zusammenfassung	33
8.1	Notwendigkeit der Sanierung und erforderliche Maßnahmen	33
8.2	Sanierungskriterien	33
8.3	Statistische Daten	35
8.3.1	Untersuchungsgebiet.....	35
8.3.2	Gebäude	35
8.3.3	Gebäudezustand Hauptgebäude	36
8.3.4	Gebäudezustand Nebengebäude	36
9	Anhang	i

1 AUFGABENSTELLUNG UND ARBEITSMETHODIK

1.1 Anlass und Ziel

Die Gemeinde Schliengen hat in den letzten Jahren in Zusammenarbeit mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ durchgeführt und abgeschlossen. Zielsetzung war hierbei der Erhalt von Bausubstanz und die Schließung von Baulücken. Insgesamt wurde dabei eine Fläche von 12,5 Hektar einbezogen. Die Abgrenzung der Sanierungsmaßnahme wurde dabei mehrfach erweitert, da sich das Programm insbesondere in der Bevölkerung als Impulsgeber für eine positive Entwicklung erfolgreich durchsetzen konnte. Die Sanierung mit insgesamt 38 Vorhaben, u. a. der Modernisierung des Rathauses und weiteren privaten Modernisierungen, begann im Januar 2002 und konnte im Juni 2013 zu einem erfolgreichen Abschluss geführt werden. Die Gesamtinvestitionen einschließlich Folgeinvestitionen lagen insgesamt bei elf Millionen Euro.

Aufbauend auf diesen positiven Erfahrungen ist nun vorgesehen, eine Sanierungsmaßnahme im nordwestlichen Anschluss an das Sanierungsgebiet „Ortskern“ entlang der Eisenbahnstraße bis zum Bahnhof durchzuführen. Ziel ist, den bisher untergenutzten und (städte-)baulich in die Jahre gekommenen Bereich rund um den Bahnhof sowie die Eisenbahnstraße mit den angrenzenden Gebäuden als zentrale Erschließungsachse und zentrumsnahes Wohnquartier aufzuwerten. An den Gebäuden gilt es wichtige zeitgemäße Erneuerungen vorzunehmen und die öffentlichen Räume den heutigen Anforderungen an einen attraktiven Ortskern entsprechend zu gestalten.

Zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets bedarf es jedoch zunächst einer Einschätzung der vorliegenden sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse. Diese sogenannten vorbereitenden Untersuchungen sind wichtig, um auf der einen Seite die Sanierungsnotwendigkeit und auf der anderen Seite die Sanierungsfähigkeit des Gebiets objektiv bewerten zu können. Sie stellen somit eine wichtige Beurteilungsgrundlage für die Gemeinde Schliengen und ihre politischen Gremien sowie die zuständigen Landesbehörden dar. Die Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen ist gesetzlich vorgeschrieben und die notwendigen Verfahrensschritte im Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend geregelt.

1.2 Vorgehensweise

Sanierungsmaßnahmen werden gemäß BauGB durchgeführt, um städtebauliche Missstände zu beheben. Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes hat die Gemeinde jedoch vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen. Ziel dieser Untersuchungen ist es, hinreichende Beurteilungsgrundlagen für die

- Notwendigkeit der Sanierung hinsichtlich vorliegender städtebaulicher Missstände und Mängel,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und die Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit,
- förmliche Festlegung und Abgrenzung des Sanierungsgebietes,
- Erarbeitung der Sanierungsziele,
- Aufstellung eines Maßnahmenkonzepts,
- Entscheidung und Begründung der Verfahrensart,

zu erhalten und das Gebiet seiner Lage und Funktion nach angemessen entwickeln zu können. Gemäß § 141 Abs. 3 BauGB hat der Gemeinderat Schliengen in seiner Sitzung am 26.01.2017 die vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße/Bahnhof“ beschlossen und somit das notwendige Verfahren für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme eröffnet. Eine wichtige Grundlage für die nachfolgende Arbeit bildet dabei die vorliegende Gro-

analyse aus dem Jahr 2015. Neben der nachrichtlichen Übernahme verschiedener Textpassagen konnten auch einige rahmengebende Kapitel in Gänze übernommen werden. Auf beides wird im folgenden Text entsprechend verwiesen.

Nicht verzichtet werden konnte selbstverständlich auf die Befragung der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer hinsichtlich Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft mittels Fragebögen. Diese Fragebögen wurden am 16.02.2017 mit der Bitte um Beantwortung und Rücksendung bis zum 15.03.2017 verschickt und dienten der Ermittlung individueller Daten, um eine Beurteilung der grundsätzlichen Sanierungsbedürftigkeit innerhalb des Erweiterungsgebietes vornehmen zu können. Die Auswertung der Fragebögen erfolgte unter Berücksichtigung der Anforderungen des Datenschutzes. Im gleichen Zeitraum wie die Eigentümerbefragung hat gemäß § 139 BauGB auch die Befragung der öffentlichen Aufgabenträger stattgefunden. Ergänzend zu den Fragebögen wurden vorliegende Unterlagen, Pläne und Luftbilder ausgewertet und Ortsbegehungen zur Erhebung der Art und Nutzung der Gebäude sowie zur Bewertung des Gebäudezustands durchgeführt. Gleiches gilt für die Bewertung der Themen Nutzungsstruktur, Verkehrssituation, Stadtbild, Grün- und Freiflächen sowie Umweltbedingungen.

Durch die Bestandsaufnahme und die nachfolgende Ergebnisauswertung konnten die im geplanten Sanierungsgebiet vorliegenden Mängel und Potenziale identifiziert und durch die Erarbeitung von Sanierungszielen sowie die Aufstellung eines Maßnahmenkonzepts zu einem Neuordnungskonzept verdichtet werden. Abschließend wurden die verfahrensrechtlichen Belange hinsichtlich Verfahrenswahl, Sozialplan, Abgrenzungsvorschlag und weiterem Vorgehen sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht erörtert.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist das Baugesetzbuch (BauGB)¹. Bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen handelt es sich nach § 136 BauGB um Vorhaben, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Darüber hinaus sind es Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Beseitigung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Gemäß BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn

1. 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 auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Laut § 136 Abs. 4 BauGB dienen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebietes nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, in der Fassung der letzten Änderung

4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Weiter heißt es in § 140 BauGB, dass die Vorbereitung der Sanierung Aufgabe der Gemeinde ist. Die vorbereitenden Untersuchungen als Teil der Vorbereitung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wiederum sind in § 141 BauGB geregelt. Diese sind erforderlich, 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 RAHMENBEDINGUNGEN²

2.1 Stadtgeschichte und städtebauliche Entwicklung

Schliengen wird erstmals 820 in einem Urkundenbuch der Stiftsbibliothek St. Gallen als "Sliingas" genannt. Um 1170 übergab das Hochstift Basel dem Dynastengeschlecht von Üsenberg großen Besitz, darunter die Orte Schliengen, Mauchen und Steinenstadt. Über Rudolf von Üsenberg gelangten die genannten Orte 1238 als Afterlehen an den Ritter Rudolf Schaler, Schultheiß zu Basel, der diesselben 1337 an den Ritter Jakob von Neuenfels, Schultheiß von Neuenburg, weiter veräußerte. Am 15. September 1343 gelangten die drei Orte mit dem Burgstall Altikon für 250 Mark Silber wieder in den Besitz des Oberlehensherrn, des Fürstbischofs von Basel. Sie bildeten die Landvogtei Schliengen und unterstanden der bischöflich-basilschen Obervogtei Birseck. 1546 gab Fürstbischof Philipp von Gundelsheim seinen rechtsrheinischen Dörfern eine alle Rechtsgrundsätze umfassende Dorfordnung, die erst im 19. Jahrhundert durch die badische Gemeindeordnung abgelöst wurde. 1704 erhält das Dorf von Fürstbischof Wilhelm Jakob Rink von Baldenstein Marktrechte.

Um die wirtschaftliche Bedeutung von Schliengen noch mehr zu heben, machte Fürstbischof Johann Konrad von Reinach-Hirzach Schliengen 1719 zu einer eigenen Obervogtei, kaufte Schloss Entenstein, das er zum Sitz für die Obervögte ausbauen ließ. In die Geschichte eingegangen ist die Schlacht von Schliengen (1796), in deren Verlauf Erzherzog Karl von Österreich die Franzosen unter General Moreau zum Rückzug zwang. 1802 gelangte Schliengen im Rahmen der Säkularisation an das Land Baden. Der Weinbau in Schliengen ist seit 1147 urkundlich belegt. Mit einer Anbaufläche von 250 ha ist Schliengen zusammen mit seinen Ortsteilen die größte weinbautreibende Gemeinde im Landkreis Lörrach.³ Die städtebauliche Entwicklung in Schliengen geschah vordringlich im Umkreis des Wasserschloss Entenstein. Das Schloss Entenstein wird heute von der Gemeinde Schliengen als Rathaus genutzt. Es ist das geschichtsträchtigste Gebäude des romantischen Ortes und gleichzeitig auch eines der ältesten Häuser. Im Hochmittelalter stand am Ort des heutigen Schlossbaus eine Art eines quadratischen Wohnturms, der von einem Wassergraben umgeben war. Seine heutige Gestalt erhielt das Schloss Entenstein erst zu Beginn des 16. Jahrhunderts.

Der moderne Schienenverkehr erreichte Schliengen am 15. Juni 1847, als der Abschnitt Müllheim (Baden) – Schliengen eröffnet wurde. Der Bahnhof von Schliengen lag zunächst deutlich

² größtenteils nachrichtlich übernommen aus: Programm der städtebaulichen Erneuerung, Grobanalyse „Eisenbahnstraße / Bahnhof“, Oktober 2015

³ <http://www.schliengen.de>

außerhalb des Ortskerns in nordwestlicher Richtung. Im Laufe des 20. Jahrhunderts hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Schliengen dann mehr und mehr zum Bahnhof entwickelt. Der Bahnhof von Schliengen ist heute eine Haltestelle der intensiv genutzten Rheintalbahn zwischen Mannheim und Basel, eine der meistbefahrenen Strecken im Netz der Deutschen Bahn sowohl im Personen- als auch im Güterverkehr. Durch den Ausbau der Gleise sowie die Intensivierung von Personen- und Güterverkehr wird die Strecke zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Insbesondere seit der Inbetriebnahme des Katzenbergtunnels 2012 ist eine Erhöhung der Kapazitäten und Geschwindigkeiten der Rheintalbahn möglich, was eine bedeutende Fahrzeitverkürzung insbesondere für den Schienenpersonenverkehr zwischen Freiburg und Basel nach sich zieht.

2.2 Bevölkerung, Wirtschaft, Tourismus

Die Gemeinde Schliengen besteht aus dem Hauptort Schliengen sowie vier weiteren Ortsteilen Liel, Mauchen, Niedereggenen und Obereggenen mit insgesamt ca. 5.623 Einwohnern (Stand 01.09.2017). Sie zeigte bis in die 1970er Jahre ein deutlich geringeres Wachstum als der Landkreis Lörrach, erst seit 1970 wächst die Gemeinde schneller als der Landkreis Lörrach. Den größten Bevölkerungszuwachs verzeichnete Schliengen in den 1990er Jahren. Insgesamt konnte in der Bevölkerungsentwicklung von 1989 bis 2017 somit ein Wachstum von ca. 44 % verzeichnet werden.

Wegweiser Kommune

Bevölkerungsprognose - Bevölkerungsstruktur

Relative Bevölkerungsentwicklung (%)

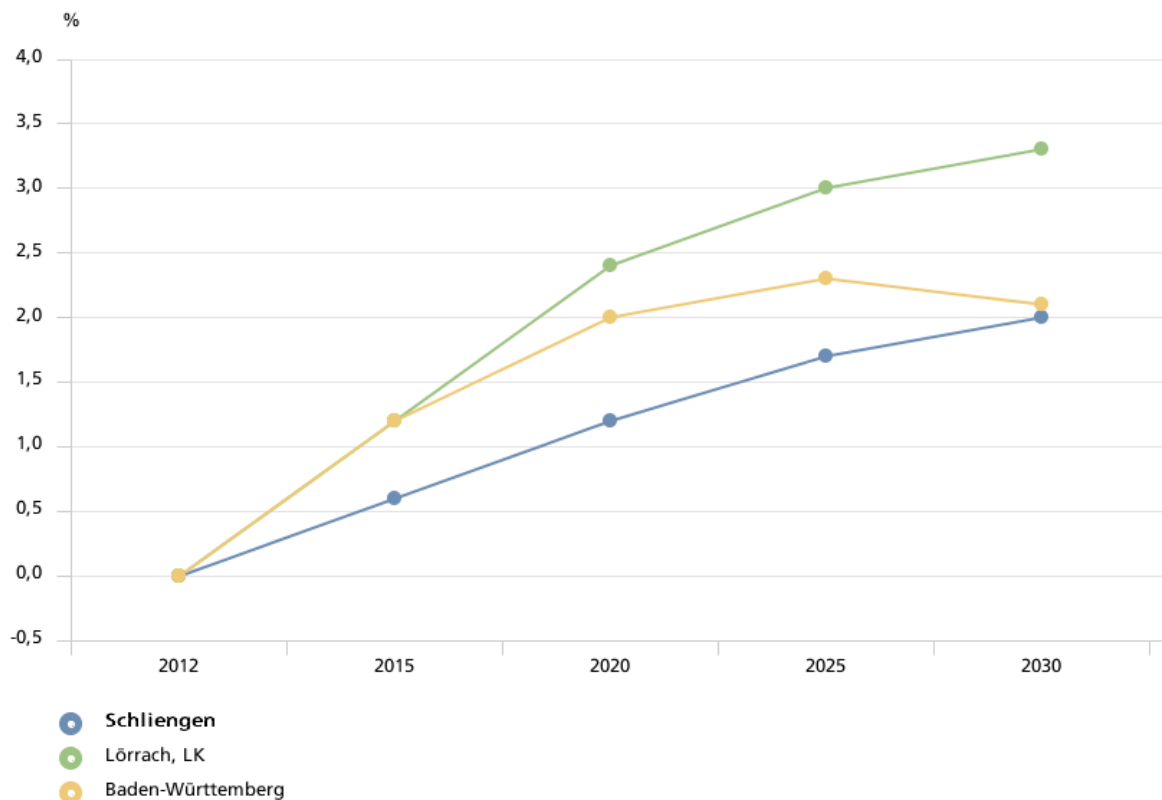


Abb. 1 | Wegweiser Kommune | Bevölkerungsprognose - Bevölkerungsstruktur (Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen | Bertelsmann Stiftung)

Die Statistik der Bevölkerungsentwicklung zeigt bis zum Jahr 2030 eine durchweg steigende Prognose, vergleichbar mit einer steigenden Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Lörrach insgesamt. Im Vergleich zum Bundesland Baden-Württemberg, für das bis zum Jahr 2030 wieder eine leicht sinkende Bevölkerungsprognose ermittelt wurde, ist der Trend durchaus positiv zu sehen und zeigt die Bedeutung einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung für den süddeutschen Raum insgesamt.

Bezeichnend für die Gemeinde Schliengen ist ein deutlicher Auspendlerüberschuss von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Eindeutiges Hauptziel ist das Mittelzentrum Müllheim, aber auch die Städte Neuenburg am Rhein, Freiburg, Lörrach, Weil am Rhein und Basel.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Schliengen verlief die letzten Jahre durchweg positiv, so dass in den Jahren 2008 bis 2017 die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, d. h. der in Schliengen wohnenden und arbeitenden Personen, um ca. 15,4 % angestiegen ist. In der Gemeinde Schliengen wurden im Zeitraum von 1989 bis 2003 in den Bebauungsplan-gebieten „Links der Freiburger Straße“ I bis V insgesamt 10,4 ha Gewerbefläche verkauft und realisiert. Weitere gewerbliche Entwicklungsflächen entstanden im Gewerbegebiet „Am Sonnenstück“. Insbesondere die nördlich des Bahnhofs gelegene, im Flächennutzungsplan als zu entwickelnde gewerbliche Fläche ausgewiesene Fläche „Erweiterung Sonnenstück“ ist aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage zwischen Bahnlinie und Ortsumgehung West bedeutend für die weitere wirtschaftliche Entwicklung von Schliengen. Im Steckbrief S 23 im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist zu lesen: „Die Flächenausweisung dient der Sicherung und Verbesserung des dezentralen regionalen Arbeitsplatzangebots und zur Weiterentwicklung und strukturellen Anpassung der Wirtschaft und ist außerdem zur Erfüllung der regionalplanerisch zugewiesenen Aufgabe als Schwerpunktort für Industrie und Gewerbe notwendig.“

Eine wichtige Rolle spielt der Tourismus in der Gemeinde Schliengen. Die Verwaltungsgemeinschaft der Gemeinden Schliengen – Bad Bellingen ist mit dem Heilbad Bad Bellingen, den Erholungsorten Bamlach, Hertingen, Nieder- und Obereggenen sowie Schliengen als Erholungsschwerpunktort ohne Prädikat einer der bedeutendsten Tourismusschwerpunkte innerhalb des Landkreises Lörrach. Im Jahr 2010 konnten in Schliengen insgesamt ca. 32.000 Übernachtungen verzeichnet werden, ein Trend, der seit dem Jahr 2001 im Wesentlichen konstant ist.

3 UNTERSUCHUNGSGBIET

3.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet „Eisenbahnstraße/Bahnhof“ ist als räumliche Ergänzung des Sanierungsgebiets „Ortskern“ zu verstehen. Es erstreckt sich vom Bahnhof und seinem Umfeld am nordwestlichen Ortsrand über die Eisenbahnstraße über den Marktplatz an der Bundesstraße 3 (B 3) bis hin zum Grundstück des Gasthauses Holzschopf an der Ecke Basler Straße/Altinger Straße. Im nordwestlichen Abschnitt der Eisenbahnstraße umfasst das Untersuchungsgebiet dabei auch den Großteil der unmittelbar angrenzenden Wohngebäude. Im südöstlichen Teilbereich hingegen beschränkt es sich mit Ausnahme der Parkplatzanlage und eines dahinterliegenden wohnbaulich genutzten Grundstücks sowie eines gegenüberliegenden Gartengrundstücks auf die öffentlichen Verkehrsflächen, d. h. Gehwege und Straße, bevor es sich im Anschluss daran zum Marktplatz und dem eingangs erwähnten Gasthof hin wieder öffnet. Das Untersuchungsgebiet umfasst damit eine Gesamtfläche von rund 7,5 ha.

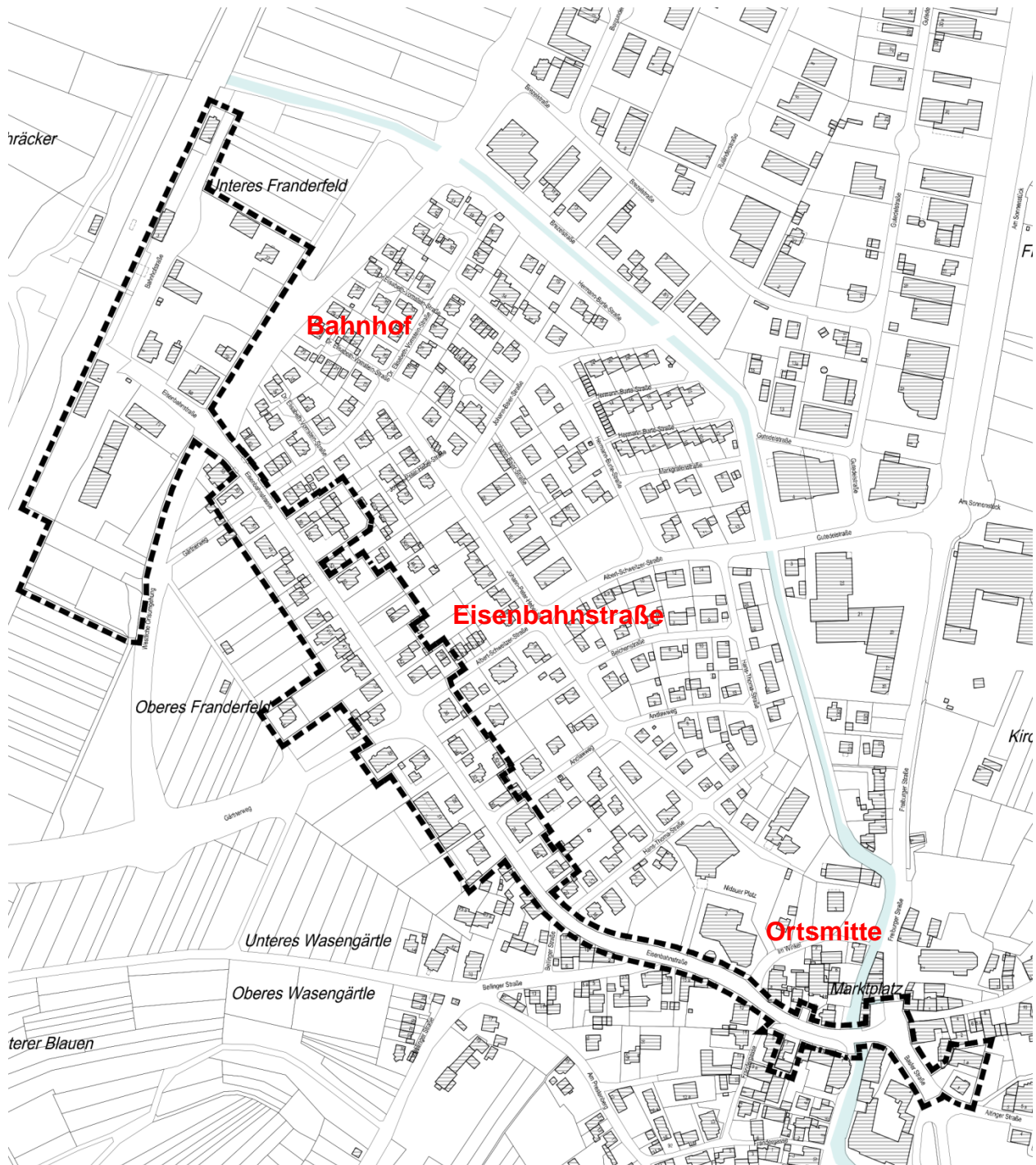


Abb. 2 | Aktuelle Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Gemeinde Schliengen)

3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Schliengen – Bad Bellingen befinden sich im Untersuchungsgebiet vor allem Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Lediglich die Grundstücke südlich des Bahnhofs, auf denen sich momentan der Raiffeisenmarkt und das Bauschuttlager befinden, sind als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Eisenbahnstraße ist ab der Einmündung des Gärtnerwegs als Hauptverkehrsstraße eingetragen. Mit dem Hohlebach und dem Freimühlebächle liegen außerdem zwei kurze Ge-

wässerabschnitte im Untersuchungsgebiet, wobei diese aufgrund ihrer Lage im Plangebiet für die nähere Betrachtung keine Rolle spielen.

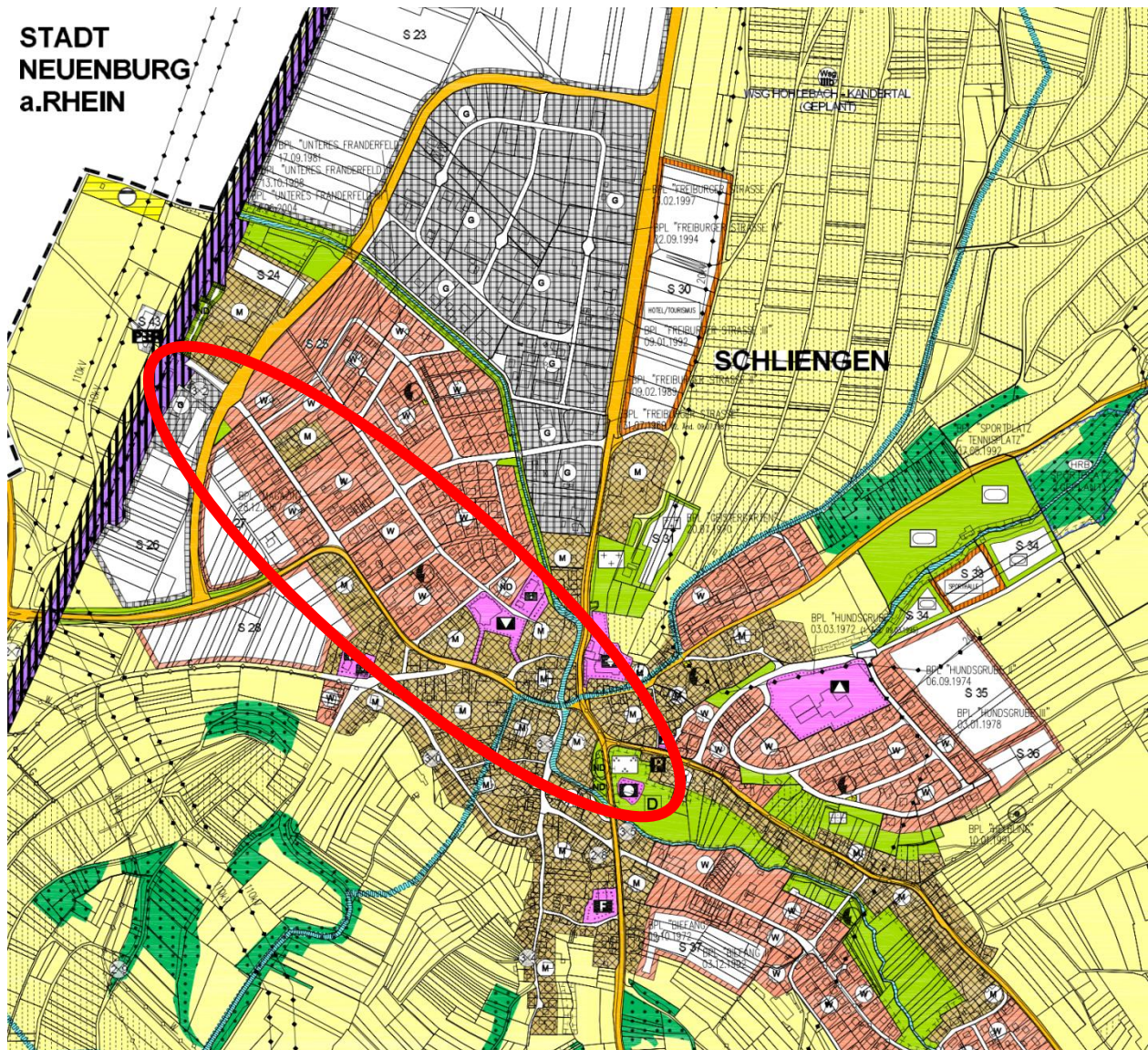


Abb. 3 | Ausschnitt aus dem FNP mit grober Verortung des Untersuchungsgebiets (VG Schliengen – Bad Bellingen)

3.3 Funktion des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet ist durch den Bahnhof zum einen ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt für Schliengen und zum anderen ein wichtiger Ankunftsort für Besucherinnen und Besucher der Gemeinde. Mit dem Ausbau der Rheintalbahn soll der öffentliche Nahverkehr zukünftig sogar noch deutlich verbessert werden. Davon könnten insbesondere die kleinen Gemeinden profitieren, da eine gute Verkehrsanbindung für viele ein wichtiges Kriterium bei der Wahl des Wohnstandorts ist. Die Anbindung an ein gut ausgebautes öffentliches Nahverkehrsnetz kann demzufolge erheblich dazu beitragen, junge Familien zu binden und den Wohnungsmarkt zu stärken, so dass die örtliche öffentliche Infrastruktur wie Schulen oder Kindergärten sowie weitere grundlegende Versorgungseinrichtungen auch zukünftig gehalten und ausgebaut werden können. Grundsätzlich ist daher eine Belebung sowie gestalterische Aufwertung des Bahnhofsumfeldes von großer städtebaulicher Bedeutung. In seiner aktuellen Form kann das gesamte Bahnhofsa real weder gestalterisch noch funktional den heutigen und erst recht nicht den zukünftigen An-

forderungen gerecht werden. Durch das ständig steigende Verkehrsaufkommen und die zunehmende Mobilität der Bevölkerung steigen auch die Ansprüche an das Bahnhofsumfeld und den zur Verfügung stehenden öffentlichen Raum. Im Vordergrund stehen hier insbesondere Aufenthaltsqualität, verkehrliche Anbindung, Barrierefreiheit sowie Anschlussmöglichkeiten an den örtlichen ÖPNV.⁴

Darüber hinaus kommt dem Untersuchungsgebiet eine zentrale Aufgabe als Erschließungsachse zwischen Bahnhof und Ortskern zu, da die Eisenbahnstraße diese beiden wichtigen Stadträume auf direktem Weg miteinander verbindet. Insbesondere für Fußgänger und Radfahrer ist sie daher von großer Bedeutung. Gestalterisch bleibt die Eisenbahnstraße jedoch hinter ihren Möglichkeiten zurück und weist keine besonders hohe Aufenthaltsqualität auf.

Eine dritte wichtige Funktion des Untersuchungsgebiets ist die als Wohnquartier, denn auch wenn es unmittelbar an den Ortskern angrenzt bzw. sogar durch diesen hindurchführt, so handelt es sich bei der straßenbegleitenden Bebauung doch überwiegend um Wohngebäude. Dies gilt insbesondere für den nördlichen Teilabschnitt der Eisenbahnstraße bis zur Einmündung der Bellinger Straße. Nur vereinzelt finden sich hier Gebäude, in denen auch Geschäfte oder Dienstleistungen untergebracht sind. Zudem haben sich im Bereich zwischen Bahnhof und Ortskern in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten hauptsächlich Wohngebiete entwickelt. Die größten Neubaugebiete der letzten Jahre, wie z. B. „Unteres Franderfeld“ bzw. „Franderfeld I-III“ liegen in Bahnhofsnähe an der Ortsumgehung West und sind bezeichnend für die städtebauliche Entwicklung in Schliengen zum Bahnhof hin.⁵ Die derzeit laufenden Planungen für den Bebauungsplan „Wasengärtle“ sowie das Gesamtkonzept „Schliengen West“, das sich unmittelbar südlich an die derzeit als Bauschuttlagerplatz des Raiffeisenmarkts genutzte Fläche anschließt, bestätigen diese Entwicklungsrichtung.

4 ERGEBNISSE DER UNTERSUCHUNGEN

4.1 Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet

Es liegen insgesamt 44 bebaute Grundstücke im Untersuchungsgebiet. Sechs dieser Grundstücke befinden sich im Besitz von Eigentümergemeinschaften und eines im Besitz einer juristischen Person. Mit 37 Grundstücken sind die Privateigentümer demzufolge deutlich in der Überzahl.

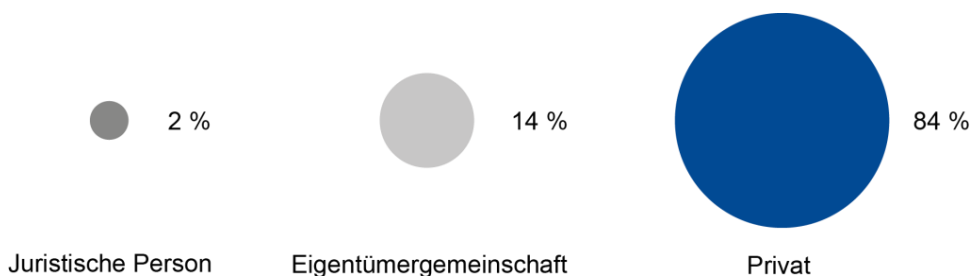


Abb. 4 | Eigentumsverhältnisse der bebauten Grundstücke (Gemeinde Schliengen)

⁴ nachrichtlich übernommen aus: Programm der städtebaulichen Erneuerung, Grobanalyse „Eisenbahnstraße/Bahnhof“, Oktober 2015

⁵ nachrichtlich übernommen aus: Programm der städtebaulichen Erneuerung, Grobanalyse „Eisenbahnstraße/Bahnhof“, Oktober 2015

4.2 Gebäude im Untersuchungsgebiet

Die nachfolgenden Angaben zu den Gebäuden im Untersuchungsgebiet basieren sowohl auf den Angaben des Katasterplans als auch den Ergebnissen der Ortsbegehungen der Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer. Betrachtet wurden insgesamt 86 Gebäude von denen 37 als Hauptgebäude (Wohn- und Geschäftshaus, Wohnhaus, Geschäftshaus und Gaststätte) und 49 als Nebengebäude (Lagergebäude, Schuppen, Garage, Werkstatt und Umformer) gelten.

4.2.1 Gebäudezustand

Als Bewertungsgrundlage dienen die im Anhang befindlichen Kriterien, die jedoch nicht als reine Addition, sondern vielmehr als Abwägungsgrundlage zu verstehen sind. So kann es sein, dass die Fassade eines Gebäudes bereits saniert, das Dach jedoch noch nicht gemacht worden ist. Oder aber es handelt sich nach wie vor um Fenster mit einer Einfachverglasung, die Fassade ist jedoch bereits gestrichen und das Dach neu gedeckt worden. Bei der Bewertung wurde demzufolge darauf geachtet, welche Kriterien überwiegend auf das Gebäude zutreffen.

Die Klassifizierung des Gebäudezustands sieht demzufolge folgende Kategorien vor:

1. Neubau/kaum bauliche Mängel
2. wenige bauliche Mängel
3. bauliche Mängel
4. deutliche bauliche Mängel
5. umfassende bauliche Mängel

Bei dieser Klassifizierung sind die ersten beiden Gebäudeklassen nicht förderfähig, da sie als reine Instandhaltungsmaßnahmen angesehen werden. Einzige Ausnahme ist, wenn sie Teil einer Erneuerung sind. Als zuwendungsfähig gelten demzufolge lediglich Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und somit ab Gebäudeklasse 3. Ebenfalls nicht erstattet werden Kosten für den Gebäudeneubau, sondern lediglich für damit im Zusammenhang stehende Abbruch- und Abräumkosten.⁶ Dieses Kriterium könnte bei der vorliegenden Gebäudeklassifizierung allerdings lediglich auf die Gebäudeklasse 5 zutreffen und ist im Einzelfall zu prüfen.

Zustand	Hauptg.	Anteil	Nebeng.	Anteil	Ges.	Anteil
Neubau/kaum bauliche Mängel	5	5%	1	1%	6	7%
leichte bauliche Mängel	13	14%	21	23%	34	37%
bauliche Mängel	14	15%	13	14%	27	29%
deutliche bauliche Mängel	6	7%	12	13%	18	20%
umfassende bauliche Mängel	1	1%	6	7%	7	8%
gesamt	39	42%	53	58%	92	100%

Im Hinblick auf die förderfähigen Zuschüsse, gelten 23 % der beurteilten Hauptgebäude als sanierungsbedürftig und erfordern mehr oder weniger durchgreifende Maßnahmen. Bei den Nebengebäuden gelten 34 % als sanierungsbedürftig im Sinne der Förderrichtlinie, d. h. dass insgesamt rund 57 % der Gebäude im Sanierungsgebiet finanzielle Zuschüsse beantragen

⁶ Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen Baden-Württemberg vom 23.09.2013

könnten. Dabei ist selbstverständlich zu berücksichtigen, dass Nebenanlagen nicht die gleichen Anforderungen an eine Sanierung stellen wie beispielsweise ein Wohnhaus.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Gebäude lediglich von außen in Augenschein genommen und bewertet werden konnten, sodass sich im späteren Sanierungsverfahren noch entsprechende Anpassungsnotwendigkeiten hinsichtlich der Gebäudeklassifizierung ergeben können. Dies ist jedoch einzelfallabhängig und bei Bedarf entsprechend zu prüfen.

4.2.2 Bisherige Maßnahmen und Investitionen der Eigentümer

Drei der befragten Eigentümerinnen bzw. Eigentümer gaben an, dass sich das Gebäude nach eigenen Ansichten in einem sehr guten Zustand befindet und keine Mängel ersichtlich sind. Die meisten der Befragten würden an ihren Gebäuden jedoch gerne Modernisierungen vornehmen. Aus diesen Rückmeldungen lässt sich schließen, dass in den letzten Jahren keine (größeren) Veränderungen vorgenommen wurden. Um stadtbildverbessernde Wirkungen zu erzielen, bedarf es daher einer umfassenden Modernisierung des Gebäudebestands.

4.3 Bevölkerung und Haushalte

Laut des gemeindeeigenen Rechenzentrums lebten im am 01.09.2017 insgesamt 5.623 Personen in Schliengen und sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch das Wanderungssaldo waren in der Vergangenheit insgesamt positiv. Diese Entwicklungstendenzen spiegeln sich auch in der Bevölkerungsprognose wider. Hier wird seitens des Statistischen Landesamts von einem Bevölkerungszuwachs von 243 Personen, d. h. rund 4,5 %, in den Jahren von 2014 bis 2035 ausgegangen. Die gemeindeeigenen Prognosen wiederum schätzen diese Zahlen aus den letztjährigen Erfahrungen sogar noch als zu konservativ ein und rechnen mit einer höheren Zuwachsrate. Insgesamt unterstreichen die Prognosen in jedem Fall die Bedeutung der Gemeinde Schliengen als Wohnstandort.

Auch innerhalb des Untersuchungsgebiets ist das Wohnen die dominierende Nutzung; aktuell leben dort 224 Personen. Aufgabe der Sanierung wird es demzufolge u. a. sein, den Anforderungen an ein attraktives Wohnen und Wohnumfeld gerecht zu werden.

4.4 Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet gliedert sich in die Unterpunkte Nutzungsverteilung, Angaben der Betriebsinhaber und fehlende Nutzungen. Diese Unterteilung ermöglicht es, einen dezidierten Überblick über die Situation innerhalb des Gebiets zu erhalten.

4.4.1 Nutzungsverteilung

Der Bahnhof bildet mit seinem Umfeld quasi den Auftakt ins Untersuchungsgebiet. Hier dominieren demzufolge die Verkehrsfunktion und die im Bahnhofsumfeld befindlichen gewerblichen Nutzungen das Untersuchungsgebiet. Das Kataster weist in diesem Bereich zwar auch vereinzelt Wohnhäuser aus, aufgrund ihres Volumens treten die fünf dem Baumarkt zugehörigen und als Lagergebäude definierten Gebäude, das Gasthaus und der derzeit als Spielothek genutzte Flachbau jedoch wesentlich deutlicher in Erscheinung als die Wohngebäude.

Im Verlauf der Eisenbahnstraße ist das Gebiet dann wiederum überwiegend wohnbaulich geprägt. Dies zeigt sich unter anderem daran, dass lediglich fünf Gebäude als Wohn- und Geschäftshäuser, eines als reines Geschäftshaus und drei als Gaststätte ausgewiesen sind, wobei eines der letztgenannten aktuell die Spielothek beherbergt. Ob es im Bereich der Wohnnutzung Leerstände gibt, konnte im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt werden. Allerdings stand die Gewerbeeinheit eines Wohn- und Geschäftshauses zum Zeitpunkt der Ortsbegehung leer. Es schienen jedoch Renovierungsarbeiten durchgeführt zu werden, sodass ggf. von einer

zeitnahen Wiedernutzung ausgegangen werden könnte. Weitere gewerbliche Leerstände waren nicht festzustellen.

So werden im gesamten Untersuchungsgebiet insgesamt neun als Wohn- und Geschäftshaus bzw. Gaststätte definierte Gebäude wie folgt genutzt, wobei in Einzelfällen auch mehrerer Nutzungen in einem Gebäude stattfinden können:

Dienstleitung	Handel	Handwerk	Gastronomie
Kosmetikstudio	Fliesengeschäft	Elektroinstallateur	Gasthaus (2x)
Arzt	Raumausstatter		
Führungskräftecoaching	Raiffeisenmarkt		
Spielothek			
Friseur			
Kanzlei			

Bei der Betrachtung des Untersuchungsgebiets mag es zunächst verwundern, dass sich nicht mehr gewerbliche Betriebe innerhalb des räumlichen Umgriffs befinden. Zu beachten bleibt dabei jedoch, dass sich die zentralen Versorgungsbereiche im Ortskern vor allem am Nidauer Platz befinden und entlang der Eisenbahnstraße Richtung B 3 erstrecken. Das Untersuchungsgebiet umfasst in diesem Teilabschnitt allerdings im Wesentlichen die öffentlichen Verkehrsflächen und nicht die angrenzende Stadträume bzw. Gebäude, sodass die gewerblichen Funktionen eher außerhalb des Betrachtungsraums liegen.

4.4.2 Angaben der Betriebsinhaber

Von den befragten Personen kamen acht Fragebögen von Gewerbeeigentümern zurück. Sie wurden zum Zustand ihrer Gewerbeeinheit befragt. Ein Eigentümer gab an, dass sich die Gewerbeeinheit in einem sehr guten Zustand befinden würde; fünf weitere schätzten den Zustand als eher mittel und einer als sanierungsbedürftig ein. Zudem ist laut Aussage eines Gebäudeeigentümers eine leerstehende Gewerbeeinheit im Untersuchungsgebiet vorhanden.

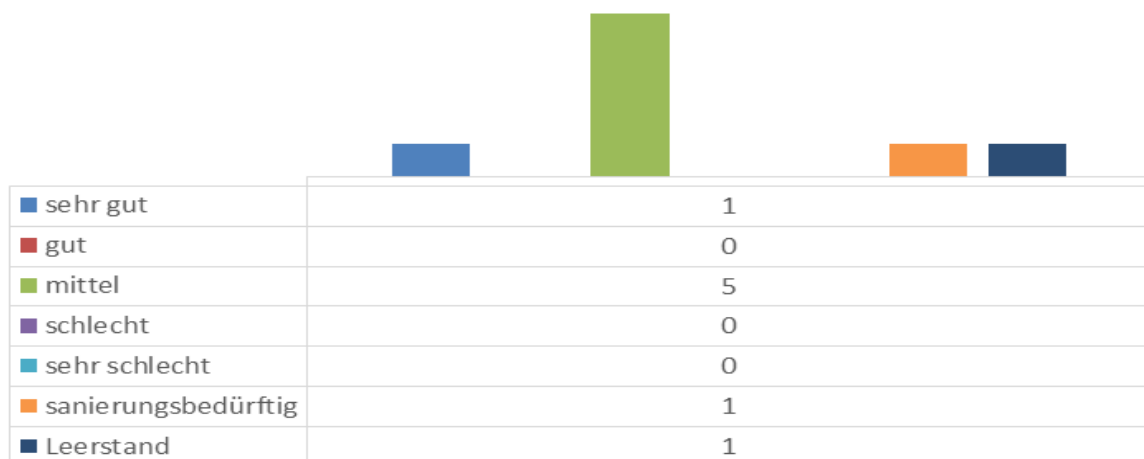


Abb. 5 | Zustand der Gewerbeeinheit (eigene Darstellung)

Von den befragten Eigentümerinnen und Eigentümern sind sechs bereit zu modernisieren. Eine Gesamtmodernisierung streben zwei Eigentümerinnen bzw. Eigentümer an. Drei der Befragten möchten eine energetische Sanierung durchführen und zwei Eigentümer gaben an, Stellplätze schaffen zu möchten (Mehrfachnennungen waren dabei möglich). Auf die Frage ob ausreichend Stellplätze vorhanden sind, wurde sechsmal mit ja geantwortet und zweimal mit nein. Nach An-

gaben der Befragten fehlt insgesamt für Belegschaft, Kundschaft und Bewohnerinnen und Bewohner ein Stellplatz; der andere Eigentümer machte hierzu keine Angabe.

4.4.3 Schwerpunkte der Sanierung

Die Eigentümerinnen und Eigentümer wurden im Rahmen der Befragung nach den Schwerpunkten der Sanierungsdurchführung gefragt und konnten Anregungen dazu geben. Am häufigsten wurden Aussagen zur Verkehrssituation insbesondere des ruhenden Verkehrs in der Eisenbahnstraße getroffen. Des Weiteren wurde explizit nach der Parkplatzsituation auf dem privaten Grundstück gefragt, dabei gaben allerdings 25 der Befragten an, ausreichend Stellplätze zu haben. Negative Antworten hingegen gab es lediglich zwei. Daraus lässt sich interpretieren, dass der störende, ruhende Verkehr durch fehlende Stellplätze der Gewerbetreibenden zustande kommt.

4.5 Verkehrssituation

Die Verkehrssituation und die damit verbundene Erreichbarkeit können erheblichen Einfluss auf die Attraktivität und Nutzbarkeit des Untersuchungsgebietes nehmen, sodass nachfolgend der öffentliche Nahverkehr, der Pkw-Verkehr auch hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sowie der Fuß- und Radverkehr betrachtet werden.

4.5.1 Öffentlicher Personen- und Schienennahverkehr (ÖPNV/SPNV)

Der Bahnhof von Schliengen hat sich in ca. 800 m Entfernung (Luftlinie) nordwestlich vom eigentlichen Ortskern etabliert und ist zentraler Anknüpfungspunkt an das regionale Verkehrsnetz. Hier hält sowohl wochentags als auch an Sonn- und Feiertagen zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr einmal stündlich der Regional-Express Richtung Basel bzw. Freiburg und Offenburg. Zwischen 20:00 Uhr und 21:00 Uhr fährt der Zug dann einmalig halbstündlich, bevor die Taktung bis 00:30 Uhr teilweise etwas größer und vor allem unregelmäßiger wird.⁷

Ergänzt wird das Angebot der Bahn durch die Buslinie 264, die wochentags zwischen Schliengen und Müllheim verkehrt. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar am Bahnhof und eine weitere am Beginn der Eisenbahnstraße Richtung Ortskern. Zwar etwas außerhalb des Untersuchungsgebiets, aber dennoch in fußläufiger Entfernung, liegt eine dritte Haltestelle vis-à-vis des Rathauses. Der Bus verkehrt wochentags zwischen 6:00 Uhr und 17:30 Uhr in unregelmäßigen Abständen, an Samstagen zweimal täglich. Aufgrund des Bahnanschlusses kann das Untersuchungsgebiet als relativ gut erschlossen angesehen werden. Die Busverbindungen wiederum sind insbesondere am Wochenende eher „lückenhaft“.

4.5.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Aufgrund der räumlichen Nähe zur L 134 sowie zur B 3 ist das Untersuchungsgebiet mit dem Pkw grundsätzlich sehr gut erreichbar. Da die Eisenbahnstraße eine der HAUPTSCHLIEßUNGSSTRASSEN für den Ortskern darstellt, ist die Verkehrsbelastung auch dementsprechend etwas höher. Dies gilt vor allem für den Teilabschnitt zwischen der Einmündung Gärtnerweg und der B 3. Durch die Ortsumfahrungen konnten der Durchgangsverkehr jedoch bereits erheblich reduziert und Emissionen wie Lärm, Staub und Abgase gesenkt werden. Die trennende Wirkung der Eisenbahnstraße ist in diesem Bereich allerdings deutlich höher einzuschätzen als im Norden. Noch deutlichere Zäsuren im Stadtgefüge stellen aufgrund ihrer Verkehrsfunktion und -belastung sowie der damit einhergehenden notwendigen Ausgestaltung des Straßenraums die Westliche Ortsumgehung und die B 3 dar. Sowohl in gestalterischer und funktionaler Hinsicht unbefriedigend ist die Situation für den Pkw-Verkehr, vor allem an der Kreuzung Eisenbahnstraße/ B 3. Die B 3 ist zwar die höher klassifizierte Straße, de facto stellen aber beide wichtige

⁷ www.bahn.de

Erschließungsstraßen für den Ortskern dar und sind somit in diesem Bereich verkehrsfunktional als gleichrangig zu betrachten. Dieser Situation wird die heutige Verkehrsführung nicht gerecht.

4.5.3 Ruhender Verkehr

Entlang der Bahnhofstraße liegen einige Längsparkplätze für Pkw. Nicht direkt als solche gekennzeichnet, werden jedoch auch die Bereiche nördlich des Bahnhofgebäudes an einer derzeitigen Wendeflächen sowie sonstige Freibereiche zwischen Lärmschutzwand und Bahnhofstraße als Pkw-Stellplätze genutzt. Der eigentliche Pkw-Parkplatz bzw. Park-&-Ride-Platz des Bahnhofs liegt auf der gegenüberliegenden, westlichen Seite der Gleise, außerhalb der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets. Dieser Parkplatz hat insbesondere eine hohe Bedeutung für den Pendlerverkehr: hier parken auch viele Pendler aus Neuenburg am Rhein, Müllheim und Auggen mit dem Ziel Lörrach oder Basel. Dies hat den Hintergrund, dass zwischen Schliengen und Auggen – mit der Kreisgrenze der Landkreise Lörrach und Breisgau-Hochschwarzwald – auch die Tarifgrenze der beiden Regioverkehrsverbände RVL (Lörrach) und RVF (Freiburg) verläuft, was den Kauf einer Dauerfahrkarte oder einer Punktekarte verkompliziert. Ungünstig ist, dass der Park-&-Ride-Platz von Schliengen aus nur über einen deutlichen Umweg mit dem Pkw zu erreichen ist, da der Bahnhof selbst keine Unterführung für Pkw aufweist. Die Anfahrt ist nur über die nächstgelegene Unterführung der L 134/Gärtnerweg ca. 500 m südlich in Richtung Ortsausgang möglich.⁸

Im weiteren Verlauf der Eisenbahnstraße sind die Stellplätze in der Regel auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Dennoch findet insbesondere im nördlichen Teilabschnitt der Eisenbahnstraße, d. h. zwischen der Westlichen Ortsumgehung und dem Gärtnerweg, verstärkt auch straßenbegleitendes Parken statt, da die Straße in diesem Bereich als Tempo 30-Zone ausgewiesen und das Verkehrsaufkommen nicht besonders hoch ist.

Ab dem Gärtnerweg verändert sich das Erscheinungsbild der Eisenbahnstraße, da sie in westliche Richtung einen unmittelbaren Anschluss an die Landesstraße herstellt und Richtung Südosten als eine der Haupteerschließungsstraßen für den Ortskern fungiert. Aufgrund des damit einhergehenden erhöhten Verkehrsaufkommens ist das straßenbegleitende Parken nicht mehr möglich. Allerdings befinden sich in diesem Bereich, beispielsweise rund um den Nidauer Platz, einige wichtige Versorgungseinrichtungen, sodass es einer entsprechenden Anzahl an Stellplätzen bedarf. Innerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich jedoch lediglich ein öffentlicher Parkplatz unmittelbar vor der Sparkasse. Dieser ist mit seinen senkrecht angeordneten Stellplätzen und der unmittelbaren Nähe zur Einmündung in die B 3 sowie des leicht verschwenkten und recht engen Straßenraums allerdings nicht optimal nutzbar.

4.5.4 Fuß- und Radverkehr

Für den Fuß- und Radverkehr ergibt sich eine differenzierte Betrachtungsweise. So ist der Kreuzungsbereich an der Eisenbahnstraße/Westliche Ortsumgehung durch großzügige Fahrspuren zwar gut einsehbar, doch ist die große Straßenfläche und die hohe Verkehrsfrequenz insbesondere für Fuß- und Radverkehr von der Eisenbahnstraße her kommend nicht ideal, auch wenn derzeit eine Verkehrsinsel als Querungshilfe zur Verfügung steht.

Im nördlichen Teilabschnitt bis zur Einmündung des Gärtnerwegs weist die Eisenbahnstraße dann eine deutlich geringere Breite von ca. 6 m auf, ist beidseitig mit Gehwegen ausgestattet und als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Insgesamt erscheint sie in diesem Abschnitt ausreichend dimensioniert und durch die Geschwindigkeitsbeschränkung auch für Radfahrer gut nutzbar. Die Gehwege sind durch ihre Breiten gut für Fußgänger nutzbar. Allerdings leidet die gestalteri-

⁸ nachrichtlich übernommen aus: Programm der städtebaulichen Erneuerung, Grobanalyse „Eisenbahnstraße / Bahnhof“, Oktober 2015

sche Qualität insgesamt durch die großflächig versiegelten Bereiche mit teilweise wenig Grünbereichen.

Auf Höhe der Albert-Schweitzer-Straße kreuzt die Eisenbahnstraße den Gärtnerweg, der an dieser Kreuzung vorfahrtsberechtigt ist. Im südlichen Bereich sind einige der Gehwege gepflastert, so dass dieser Bereich ein gestalterisch durchweg ansprechendes Erscheinungsbild aufweist. Defizite gibt es allerdings auch hier in den Bereichen zwischen Gebäuden und öffentlicher Straße/Gehwegen, die durch großflächige Versiegelungen mit unterschiedlichsten Belägen sowie fehlender Grünbereiche geprägt sind.⁹ Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger ist demzufolge eher gering. Darüber hinaus nimmt die Nutzungsqualität für Radfahrer deutlich ab, da sie weiterhin auf der Pkw-Fahrspur mitgeführt werden, der Straßenabschnitt aufgrund seiner Verkehrsfunktion allerdings deutlich stärker befahren ist und das Tempo auf 50 km/h angehoben ist.

An der B 3 verändert sich die Situation für die Fußgänger und Radfahrer erneut, da sie sich nun an einer klassifizierten Bundesstraße mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen und Straßenquerschnitt befinden. Aus diesem Grund befindet sich hier auch eine Querungshilfe in Form eines Zebrastreifens mit Mittelinsel.

4.6 Ortsbild

Durch die Betrachtung unterschiedlicher Kriterien ergibt sich ein Gesamteindruck des Ortsbildes im Untersuchungsraum. Zu diesen Kriterien zählen die Grundstruktur des Untersuchungsgebiets, die Straßenräume und Plätze sowie die Baustruktur und denkmalgeschützten Gebäude.

4.6.1 Grundstruktur

Die Grundstruktur des Untersuchungsgebiets lässt sich wie folgt beschreiben: Der Bahnhof fungiert als zentraler Ankerpunkt im Nordwesten, der durch die Eisenbahnstraße mit dem im südöstlichen Ortskern befindlichen Knotenpunkt Eisenbahnstraße/B 3 und den sich daran anschließenden Flächen verbunden wird. Diese Entwicklungsrichtung spiegelt sich auch in der grundsätzlichen städtebaulichen Figur von Schliengen wider. Aus diesem Grund ist die Stärkung der Eisenbahnstraße mit dem Bahnhof und der Ortsmitte als städtebauliche und funktionale Knotenpunkte auch von zentraler Bedeutung. In Nord-Süd-Richtung wiederum wird der Siedlungskern von den beiden Verkehrstrassen der Bahn und der Bundesstraße eingerahmt, die gleichzeitig die beiden angesprochenen Knotenpunkte bedienen. Insgesamt präsentiert sich das Untersuchungsgebiet mit seiner baulichen Substanz und der Funktionsmischung angenehm proportioniert und vielfältig.

4.6.2 Straßenräume und Plätze

Aufgrund der fehlenden öffentlichen Grünflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes, kommt den Straßenräumen und Platzflächen eine besondere Bedeutung zu. Allerdings weisen diese häufig keine besonders hohe Aufenthaltsqualität auf. Durch unterschiedliche Beläge und Materialien mit zahlreichen „Flickstellen“ fehlt eine einheitliche Linie in der Ausgestaltung des öffentlichen Raums. Diese ist insbesondere bedeutend, da die Eisenbahnstraße als direkte Verbindung zwischen Ortskern und Bahnhof eine der Hauptverbindungswege insbesondere für Radverkehr und die fußläufige Erschließung des Bahnhofs ist.¹⁰

⁹ nachrichtlich übernommen aus: Programm der städtebaulichen Erneuerung, Grobanalyse „Eisenbahnstraße / Bahnhof“, Oktober 2015

¹⁰ nachrichtlich übernommen aus: Programm der städtebaulichen Erneuerung, Grobanalyse „Eisenbahnstraße/Bahnhof“, Oktober 2015

Als öffentlicher Platz im engeren Sinne ist der Marktplatz mit seinem Baumbestand und dem denkmalgeschützten Brunnen zu nennen. Aufgrund seiner unmittelbaren Lage am Kreuzungsbereich Eisenbahnstraße/B 3 liegt er allerdings recht exponiert und ist entsprechenden Emissionsbelastungen ausgesetzt. Diese Situation führt zu einer Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität und wirkt sich demzufolge auch auf die Gestaltung und Nutzungsintensität aus.

Auch das Bahnhofsumfeld als öffentlicher Raum sollte näher betrachtet werden. Dieser zeigt sich derzeit wenig repräsentativ und funktional. Ungestaltete Räume und Orientierungslosigkeit prägen diesen Eindruck. Der Fahrbahnbelag weist zahlreiche Schlaglöcher und Risse auf und ist deutlich sanierungsbedürftig. Blickfang entlang der Bahnhofsstraße ist einzig eine einseitige Platanenreihe, die durch Umfang und Größe der Bäume eine anschauliche Kulisse bilden. Diese sind in den Karten der LUBW als Naturdenkmale gekennzeichnet. Im Vorbereitungsbereich der Unterführung werden überdachte Stellplätze für Fahrräder angeboten, die stark sanierungsbedürftig erscheinen.

Die gegenüber dem Bahnhof liegende Gaststätte liegt mit ihrem Außenbereich und der Erdgeschossfußbodenhöhe der Gaststätte nach einer ca. 3 bis 4 m hohen Böschung unterhalb des Straßenniveaus. Der Außenbereich zur Straße hin ist gut strukturiert und durch die Begrünung der Böschung und dem alten Baumbestand in gutem Zustand. Die im rückwärtigen Bereich, nördlich der Gaststätte liegenden, teilweise zugewachsenen Lager- und Abstellgebäude/-flächen, Spielplatz und Pkw-Stellplätze vermitteln jedoch einen eher ungeordneten und unübersichtlichen Eindruck.

Das Bahnhofsgebäude selbst wird durch die Aufstellung von Automaten und den heutigen digitalen Ticketerwerb nicht mehr als solches genutzt und ist deutlich sanierungsbedürftig. Bis vor einigen Jahren wurde es unter anderem durch die Nutzung als Stellwerk zwischengenutzt. Diese Nutzung wurde inzwischen jedoch vollständig aufgegeben. Heute wird es zu Wohnzwecken genutzt. Durch die Eigentumsverhältnisse ist der Einfluss der Gemeinde auf eine Sanierung nur eingeschränkt möglich. Die Potentiale einer Einbindung in das Bahnhofsumfeld bzw. einer Ergänzung der öffentlichen Nutzungen sollten dennoch angedacht und aufgezeigt werden.

Der Zugang zum Bahnhof ist derzeit ausschließlich über die Verlängerung der Eisenbahnstraße nach der Kreuzung der Ortsumfahrung West möglich und ist bisher geprägt durch einige Gebäude einer gewerblichen Entwicklung: einem Baumarkt und einer „Spielothek“, die jeweils direkt südlich der Eisenbahnstraße angesiedelt sind.

Aufgrund der verkehrlichen Anschlüsse liegt die Eisenbahnstraße in diesem Abschnitt auf einem ca. 3 bis 4 m erhöhten Damm oberhalb des bestehenden Geländes, so dass zu den anliegenden privaten Grundstücken jeweils Böschungen entstehen und die Erdgeschossfußbodenhöhen der bestehenden Gebäude teilweise deutlich unterhalb der Straßenoberkante liegen. Die Spielothek tritt daher durch ein größtenteils eingeschossiges Gebäude und die davor liegende Böschung deutlich untergeordnet in Erscheinung. Dennoch stellt sich hier die Frage, ob diese Nutzung in einem Bereich, der eine deutliche Aufwertung erfahren soll, angebracht ist. Auch der Baumarkt stellt durch seine Nutzungsart sowie die bauliche Gestaltung die Frage einer Gesamtidentität des Bahnhofsumfeldes. Gerade der südliche Bereich nach dem Baumarkt, der derzeit als Lagerflächen für Bauschutt sowie diverse Baumaterialien genutzt wird, weist erhebliche gestalterische sowie funktionelle Defizite auf.¹¹

¹¹ nachrichtlich übernommen aus: Programm der städtebaulichen Erneuerung, Grobanalyse „Eisenbahnstraße/Bahnhof“, Oktober 2015

4.6.3 Baustruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich durch seine stark wohnbaulich geprägte Nutzung überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser mit hauptsächlich einem bzw. maximal zwei Vollgeschossen. Vorherrschende Dachformen sind Satteldächer sowie einige Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Durch teilweise sehr tiefe Grundstücke ergeben sich in diesem Bereich verschiedene Möglichkeiten, die rückwärtigen Bereiche durch eine Nachverdichtung zu bebauen, wie es bereits bei einigen Grundstücken der Fall war. Eine Ausnahme ist der Bahnhofsbereich, in dem sich neben vereinzelt Wohngebäuden auch einige größere gewerblich genutzte Lagerhäuser und Schuppen befinden. Ebenfalls in diesem Bereich befindet sich eine weitere Ausnahme: der zweigeschossige Neubau an der Ecke Eisenbahnstraße/ Westliche Ortsumgehung wurde mit Attikageschoss errichtet.

Die Erdgeschosse werden zumeist ebenfalls als Wohnraum genutzt. Lediglich im Bereich der Geschäfts- und Bürohäuser befinden sich gewerbliche Nutzungen, die die Fassade allerdings nur in einigen wenigen Fällen durch eine größere Schaufensterfront durchbrechen. Zu beachten ist außerdem, dass die Gebäude aufgrund ihres Baualters häufiger nur über eine Stufe bzw. kleine Treppenanlage und somit nicht barrierefrei zu erreichen sind. Dies gilt teilweise auch für die als Ladenlokal genutzten Erdgeschosszonen.

4.6.4 Denkmalgeschützte Gebäude

Im folgendem sind alle denkmalgeschützten Bauwerke des Untersuchungsgebietes aufgelistet:

Bahnhofstraße 1, 3 Bellinger Straße 52 (<i>außerhalb Untersuchungsgebiet</i>)	Flst. Nr. 7129, 7129/8 7129/4 (<i>außerhalb Untersuchungsgebiet</i>)	Güterhalle, Empfangsgebäude, Bahnwärterhaus (Sachgesamtheit)	§ 2
Bahnhofstraße 6	Flst. Nr. 2764/1	„Gasthaus Drei Linden“ (Sachgesamtheit)	P
Eisenbahnstraße 30	Flst. Nr. 31	Wohnhaus	§ 2
Marktplatz 3	Flst. Nr. 333/16	Brunnen	§ 2

P = Die Denkmaleigenschaft kann erst nach einer eingehenden Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

Weitere erhaltenswerte historische Gebäude im Bereich des Untersuchungsgebietes sind:

Altinger Straße 1	Flst. Nr. 308, 308/1	Wohnhaus, Ende 19. Jh.
Eisenbahnstraße 27	Flst. Nr. 2862/1	Wohnhaus, Ende 19. Jh.
Eisenbahnstraße 30	Flst. Nr. 2846/1	Wohnhaus, Anbau zum Kulturdenkmal, datiert 1915
Eisenbahnstraße 32	Flst. Nr. 2844	Wohnhaus, vermutlich Ende 19. Jh.

4.7 Grün- und Freiflächen

Die Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet beschränken sich auf die privaten Gärten. Diese sind insbesondere westlich der Eisenbahnstraße jedoch sehr groß, sodass die Fläche auf dem Luftbild zunächst sehr grün erscheint. Diese starke Durchgrünung tritt auf Straßenniveau jedoch wesentlich weniger in Erscheinung. In diesem Moment prägen vielmehr die öffentlichen Verkehrsflächen und die zumeist als Stellplatzfläche genutzten und somit stark versiegelten Vorbereiche der Gebäude das Erscheinungsbild. Im Untersuchungsgebiet selbst herrscht demzufolge ein Mangel an öffentlichen Grün- und Freiflächen, sodass den privaten Gärten und Ge-

bäudevorfächern sowie dem öffentlichen Straßenraum eine entsprechend große Bedeutung zukommt. Allerdings wird insbesondere bei den beiden letztgenannten Flächen Handlungsbedarf im Sinne der Gestaltqualität und der Nutzbarkeit gesehen. Zum einen sind die Beläge und Materialien teilweise sehr heterogen und es fehlt eine einheitliche Linie in der Ausgestaltung des privaten und öffentlichen Raums. Zum anderen sind die Gehwege stellenweise recht schmal, was sich aus dem vorhandenen Straßenquerschnitt ergibt. Ähnliches gilt für das Bahnhofsumfeld. Ungestaltete Räume und Orientierungslosigkeit prägen diesen Eindruck. Der Fahrbahnbelag weist zahlreiche Schlaglöcher und Risse auf und ist deutlich sanierungsbedürftig. Blickfang entlang der Bahnhofstraße ist einzig eine einseitige Platanenreihe, die durch Umfang und Größe der Bäume eine anschauliche Kulisse bilden. Diese sind in den Karten der LUBW als Naturdenkmale gekennzeichnet.¹² Ein ebenfalls erhaltenswerter Baumbestand befindet sich im Bereich der Gaststätte „Drei Linden“, der den straßenseitigen Außenbereich im Zusammenspiel mit der begrünter Böschung gut strukturiert. Ob und inwiefern sich in den privaten Gärten erhaltenswerte Gehölz- und/oder Baumbestände befinden, lässt sich aufgrund der Grundstückssituation nicht abschließend bewerten. Dies wäre demzufolge im Einzelfall zu klären, wenn über eine Nachverdichtung in diesen Bereichen nachgedacht werden sollte.

4.8 Einstellung der Betroffenen zur Sanierung

Im Rahmen der Befragung wurde auch nach der Bereitschaft an der Modernisierungsmaßnahme in Schliengen mit einer privaten Maßnahme mitzuwirken, gefragt. Dabei antworteten 18 Eigentümer mit ja, neun mit nein, es gab eine Enthaltung. Somit können sich 67 % der antwortenden Eigentümer vorstellen, ihr Gebäude zu modernisieren. Dies ist als sehr gutes Ergebnis anzusehen.

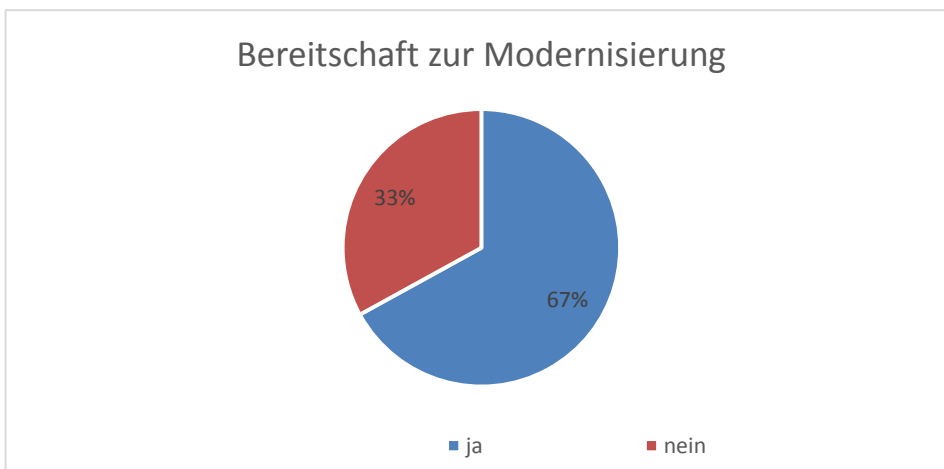


Abb. 6 | Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer (eigene Darstellung)

5 PLANUNG

5.1 Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 139 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2017 gebeten, bis zum 15.03.2017 eine Stellungnahme abzugeben. Im folgendem sind die einzelnen Institutionen mit ihren jeweiligen Anregungen und Stellungnahmen aufgeführt:

¹² nachrichtlich übernommen aus: Programm der städtebaulichen Erneuerung, Grobanalyse „Eisenbahnstraße/Bahnhof“, Oktober 2015

lfdNr.	Behörde	Abteilung	Ansprechpartner	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
1	bnNetze GmbH		Herr Henry Glassen	07.03.2017	Erdgasversorgungsleitungen im Plangebiet vorhanden. Bitte um weitere Beteiligung.
2	ED Netze		Herr Harald Schmid	01.03.2017	Leitungen im Plangebiet vorhanden. Bitte um weitere Beteiligung.
3	terraneTS bw GmbH		Herr Thomas Burmeister	24.02.2017	Leitungen im Plangebiet vorhanden. Bitte um weitere Beteiligung.
4	Energiedienst Holding AG	Mobility + Fuhrpark	Herr Werner Zehetner	16.03.2017	Kfz-Stellplätze mit Stromtankstelle sowie CarSharing für e-Kfz vorsehen.
5	Landratsamt Lörrach	Baurecht	Herr Michael Fischer	15.03.2017	<p><u>Umwelt:</u> Anschluss an Mischwasserkanalisation Gärtnerweg 4</p> <p><u>Altlasten:</u> nicht bekannt</p> <p><u>Baurecht:</u> relevante Flächen westlich der Gleise, hinter Bahnhof, ins Sanierungsgebiet einbeziehen; keine bauplanungsrechtlichen Anmerkungen</p> <p><u>Landwirtschaft und Naturschutz:</u> Platanenallee am Bahnhof Naturdenkmal, sonst keine Bedenken oder Anregungen</p> <p><u>Vermessung und Geoinformation:</u> keine Bedenken oder Anregungen</p> <p><u>Straßenwesen:</u> keine Bedenken oder Einwände; Hinweis auf Radpendler-routen --> Verknüpfung von Fahrrad und ÖPNV</p> <p><u>Verkehr:</u> nach Straßensanierung keine Mittellinienkennzeichnung; keine Bedenken oder Anregungen; Bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren; Aufnahme des Bauschutt-lagerplatzes in das Sanierungsgebiet wünschenswert</p>
6	Deutsche Bahn AG		Herr Michael Rettig	13.03.2017	Flst. Nr. 7129/9 ist zum Verkauf vorgesehen; Flst. Nr. 7129/8 ist bereits veräußert. Bitte um Prüfung einer Aufnahme der ge-

					<p>samen o. g. Grundstücke in das Untersuchungsgebiet. Info: Herstellung Zuwegung zu den Gleisen mit Rettungstür in der Schallschutzwand. Sonst keine Bedenken oder Anregungen.</p>
7	RP Freiburg	Landesamt für Denkmalpflege	Frau Claudia Mann	14.03.2017	Liste der Kulturdenkmale und erhaltenswerter Gebäude im Untersuchungsgebiet. Bei Maßnahmen die die Denkmale betreffen, sind die Denkmalbehörden hinzuzuziehen. Keine archäologischen Fundstellen bekannt.
8	RP Freiburg	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Frau Anke Koschel	08.03.2017	Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen. Keine Bedenken und Anregungen.
9	Tele Columbus Betriebs GmbH		Herr Jürgen Putzar	14.03.2017	Teilweise Kabelleitungen vorhanden. Sonst keine Bedenken oder Anregungen.
10	RP Freiburg	Abteilung Straßenwesen und Verkehr	Frau Isabelle Haas	13.03.2017	Keine Bedenken oder Anregungen. Bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.
11	DB Energie GmbH		Herr Bertram Krempel	09.03.2017	Die Belange werden nicht berührt.
12	Abwasserzweckverband Hohlebachtal		Frau Carina Bürgelin	06.03.2017	Keine Bedenken oder Anregungen.
13	Evangelische Kirchengemeinde Niedereggenen-Obereggenen		Herr Pfarrer Otterbach	23.02.2017	Keine Bedenken oder Anregungen.
14	Unitymedia BW GmbH	Zentrale Planung	Herr Korkmaz	06.03.2017	Keine Versorgungsleitungen im Plangebiet vorhanden. Keine Bedenken oder Anregungen.
15	RP Freiburg	Landesbetrieb Forst	Herr Simeon Springmann	01.03.2017	Keine Bedenken oder Anregungen.
16	RP Freiburg	Vermögen und Bau	Herr Rist	23.02.2017	Keine Bedenken oder Anregungen.

17	Zweckverband Gruppenwasser-versorgung Hohlebach-Kandertal		Frau Carina Bürgelin	06.03.2017	Keine Bedenken oder Anregungen.
-----------	---	--	----------------------	------------	---------------------------------

Bedenken äußerte keiner der Träger öffentlicher Belange. Einige Träger bitten um weitere Beteiligung im Verfahren oder um die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen. Es wird angenommen, dass die Interessen der Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, nicht betroffen sind. Durch die abgegebenen Stellungnahmen ergeben sich keine Planungskonflikte. Die Anregungen werden in der Planung berücksichtigt.

5.2 Geplante Maßnahmen der Betroffenen

Im Rahmen der Befragung wurde nach den einzelnen Gewerken gefragt, die die Eigentümer gerne im Rahmen einer Sanierung leisten wollen (Mehrfachnennungen waren möglich). Eine Gesamtmodernisierung des Gebäudes möchten fünf Eigentümer durchführen. Der höchste Anteil mit elf Nennungen liegt bei der energetischen Sanierung. Die restlichen Nennungen waren zwei geplante Erweiterungen, vier Nennungen zum Bau von Garagen bzw. Stellplätzen, zwei geplante Gebäudeerweiterungen und ein Abbruch von einem Nebengebäude.

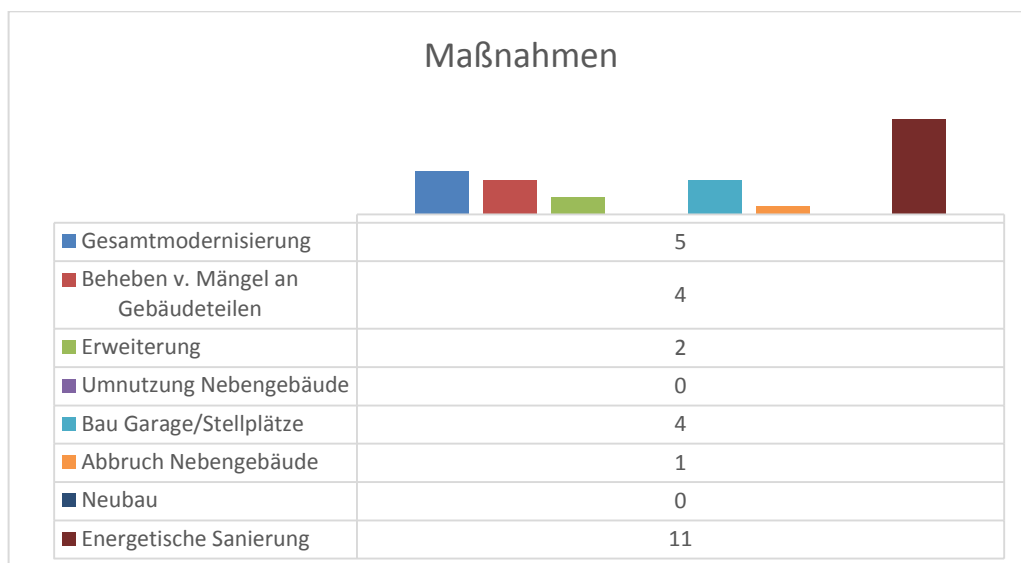


Abb. 7 | Geplante Maßnahmen der Eigentümerinnen und Eigentümer (eigene Darstellung)

Als Mangel wurde mit sechs Nennungen am häufigsten der energetische Zustand des Gebäudes genannt. Jeweils fünf Eigentümer bemängeln Dach und Fassade, zwei Nennungen gab es für mangelhafte Fenster.

Darüber hinaus gaben fünf der Befragten an, dass sie eine grundsätzliche Belebung der Innenstadt befürworten würden; drei sprachen sich für ein verbessertes Angebot der Gastronomie und des Einzelhandels aus. Da das Angebot an innerstädtischen Freiflächen begrenzt ist, wäre zudem für einige der Befragten die Gestaltung und die Nutzbarmachung vorhandener Freiräume einer der Sanierungsschwerpunkte im Gebiet. Zwei Eigentümer gaben an, dass sie Ortsbild erhaltende bzw. verbessernde Maßnahmen begrüßen würden.

5.3 Ziele für die Neuordnung

Um eine Sanierung zielgerichtet durchführen zu können, bedarf es der Definition von Zielen für die angestrebte Neuordnung und der damit einhergehenden Aufwertung des Untersuchungsgebietes. Diese sind als Ergänzung zu den privaten Vorhaben der Eigentümerinnen und Eigentümer zu verstehen und dienen dem Allgemeininteresse der Anwohnerinnen und Anwohner sowie den Besucherinnen und Besucher der Gemeinde Schliengen.

Im Zuge der Bestandsaufnahme mithilfe der Fragebögen sowie den Ortsbegehungen und der Auswertung vorliegender Plangrundlagen konnte jedoch festgestellt werden, dass die vorliegenden städtebaulichen Missstände keine umfassende Umgestaltung des Untersuchungsgebietes, sondern vielmehr eine Weiterentwicklung des Bestands erfordern. Grundsätzliches Ziel ist demzufolge, das Erscheinungsbild, die Aufenthaltsqualität und die Nutzbarkeit des Untersuchungsgebiets zu optimieren und somit den Stadtraum zwischen Ortskern und Bahnhof (wieder) zu einem starken, vitalen und attraktiven Stadtraum zu entwickeln.

5.3.1 Instandsetzung des Gebäudebestands

- Modernisierung und (energetische) Gebäudesanierung zur Erneuerung der Gebäudesubstanz
- Schaffung vielfältiger Wohnangebote zur Befriedigung der Wohnanforderungen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen

5.3.2 Verbesserung der Nutzungsstruktur

- Beseitigung von funktionalen und städtebaulichen Missständen im Bahnhofsumfeld zur Schaffung eines leistungsfähigen Verkehrsknotenpunkts und repräsentativen Ortseingangs
- Wahrung einer ausgewogenen Nutzungsmischung zwischen dem Wohnen und den vorhandenen Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsangeboten sowie den gastronomischen Angeboten zur Schaffung städtischer Qualitäten
- Beseitigung von (gewerblichen) Leerständen zur Stärkung der städtischen Funktionen
- Um- bzw. Wiedernutzung nicht mehr bzw. untergenutzter (Neben-)Gebäude zur Stärkung der Wohnfunktion

5.3.3 Aufwertung des Stadtbilds

- Erhalt städtebaulich wichtiger Gebäude unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes zur Wahrung der typischen Gestaltungsmerkmale
- Gestaltung der öffentlichen (Straßen-)Räume zur Aufwertung des Wohnumfeldes und Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Gestaltung der privaten „Vorzo­nen“ zwischen Gebäuden und Straße zur Harmonisierung des Erscheinungsbilds

5.3.4 Optimierung der Verkehrssituation

- Anpassung des Kreuzungsbereichs Eisenbahnstraße/B 3 zur Verbesserung des Verkehrsflusses und Steigerung der Verkehrssicherheit
- Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen zugunsten der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer
- Einrichtung von Querungshilfen für Fußgänger zur Steigerung der Verkehrssicherheit
- Optimierung der Stellplatzsituation zur Verbesserung der Nutzbarkeit für Anwohnerinnen und Anwohner sowie Besucherinnen und Besucher
- Verbesserung der Umstiegsmöglichkeiten zwischen den unterschiedlichen Verkehrsträgern

5.3.5 Gestaltung der Freiflächen und Anlagen im Freibereich

- Vermeidung von großflächigen und überdimensionierten Versiegelungen zur Herstellung eines Mindestmaßes an Begrünung im Übergang zwischen öffentlicher und privater (Verkehrs-)Fläche
- Erhalt der bestehenden privaten Freiräume (Gärten), des damit einhergehenden wertvollen Baumbestands sowie der erhaltenswerten Einzelbäume im öffentlichen Raum zur Sicherung der Durchgrünung des Quartiers und der damit einhergehenden ökologischen Funktionen
- Sicherung und Aufwertung der Wegeverbindungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Nutzbarkeit öffentlicher Freiräume und angrenzender Naherholungsgebiete

5.4 Maßnahmen

Um die städtebaulichen Ziele der Sanierungsmaßnahme zu realisieren, sollen für die angestrebte Sanierung innerhalb des Untersuchungsgebiets Maßnahmen umgesetzt werden, die dem Bahnhof als wichtigem Verkehrsknotenpunkt und Ortseingang Rechnung tragen, den vorhandenen Gebäudebestand in Wert setzen, den Funktionen Wohnen und Gewerbe gerecht werden und die Eisenbahnstraße als wichtige Verbindungsachse zwischen Ortskern und Bahnhof sowohl stadtgestalterisch als auch funktional stärken. Bei allen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass diese zu einer Verbesserung der heutigen Situation beitragen und den Anforderungen eines attraktiven Stadtquartiers gerecht werden.

5.4.1 Gebäudesanierung

Die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude erfordert in den meisten Fällen energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle wie eine Fassaden- und Dachdämmung und neue Fenster sowie damit einhergehend die Instandsetzung der Fassade. Letzteres vor allem, um sowohl das Erscheinungsbild des Einzelgebäudes als auch des gesamten Ortsbildes zu verbessern. Wenn nötig, kann bei den Gebäuden mit schwerwiegenden baulichen Mängeln ein Abbruch und Neubau in Erwägung gezogen werden, sofern eine Sanierung nicht mehr wirtschaftlich sein sollte. Dies betrifft insbesondere einige der Gebäude im näheren Bahnhofsumfeld, aber auch einzelne Wohngebäude und Nebenanlagen. Bei einigen Gebäuden sind zudem die Vorgaben des Denkmalschutzes einzuhalten, um das jeweilige Erscheinungsbild nicht zu gefährden. Aufgrund der teilweise sehr großen Grundstückszuschnitte könnte außerdem geprüft werden, ob an der einen oder anderen Stelle eine Grundstücksteilung für eine potenzielle Nachverdichtung denkbar wäre. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass diese Entwicklung bedarfsgerecht erfolgt, um das Quartier nicht zu überformen.

Dort wo sich dauerhafte Leerstände in den Nebengebäuden abzeichnen, da diese beispielsweise ihrer ursprünglichen Funktion als Scheune nicht mehr nachkommen müssen, sollte ebenfalls geprüft werden, ob sie zumindest teilweise als Wohnraum genutzt werden könnten. Dabei ist wiederum darauf zu achten, dass schwach oder nicht genutzte Gebäudeteile – wie beispielsweise alte Scheunen und Schuppen – Lebensräume für streng geschützte Arten bieten können. Bei einer Sanierung gilt es demzufolge gegebenenfalls geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Da sich das Untersuchungsgebiet aufgrund der Nähe zum Hohlebach und Freimühlenbächle zudem teilweise in einem HQextrem-Gebiet liegt, sollte bei den Sanierungsmaßnahmen in diesen Bereichen möglichst eine hochwasserangepasste Bauweise gewählt werden.

5.4.2 Nutzungsmischung

Der Bereich um den Bahnhof soll durch eine attraktive Gestaltung als adäquater und repräsentativer Ortseingang etabliert werden. Hierzu bedarf es unter anderem einer generellen strukturellen Untersuchung der Flächennutzung und -aufteilung, einer gestalterischen Aufwertung und

Begrünung der Aufenthaltsflächen, des Straßenraums und der Gehwege, einer Instandsetzung der Gebäude sowie einer Ausweitung des Angebots an Kfz- und Fahrradstellplätzen für einen komfortablen Wechsel zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern.

Die Eisenbahnstraße wiederum ist als wichtige Verbindungsachse funktional und stadtgestalterisch so auszugestalten, dass sie sowohl für Fußgänger als auch Radfahrer gut nutzbar ist. Hierzu zählen gut nutzbare Gehwegbreiten, eine sichere Radwegführung und eine ansprechende Straßenraumgestaltung, beispielsweise durch straßenbegleitende Baumpflanzungen sofern der Straßenquerschnitt dies zulässt. Dabei ist allerdings darauf zu achten, dass auch für den Pkw-Verkehr ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden sollen. Da dies aufgrund des nur eingeschränkt zu Verfügung stehenden Platzes voraussichtlich nicht in Form neuer (größerer) Stellplatzanlagen gelingen wird, wird es vor allem darum gehen müssen, die vorhandenen Abstellmöglichkeiten zu optimieren und dabei den unterschiedlichen Anforderungen – beispielsweise in Form eines behinderten gerechten Stallplatzes in zentraler Lage – gerecht zu werden. Gleichzeitig sollte geprüft werden, ob bei entsprechendem Bedarf Car-Sharing Stellplätze und Ladestationen für Elektroautos eingerichtet werden können. Darüber hinaus gilt es durch einen Umbau des Kreuzungsbereichs Eisenbahnstraße/B 3 den Verkehrsfluss zu verbessern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Dies könnte eventuell durch den Bau eines Kreisverkehrs gelingen. Da eine abschließende Einschätzung zum derzeitigen Planungsstand allerdings nicht möglich ist, bedarf es hierzu weiterführender Untersuchungen durch einen Fachplaner. Doch nicht nur für den Pkw-Verkehr, sondern auch für die Fußgänger sollte die Verkehrssituation verbessert werden. Erreicht werden könnte dies unter Umständen durch einen ergänzenden Zebrastreifen im Bereich des Fahrbahnteilers an der Einmündung Eisenbahnstraße in die B 3 und wäre im Zuge der Detailbetrachtung mitzuprüfen.

Neben der Verkehrsfunktion ist auch die Wohnfunktion durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu stärken. Dies betrifft insbesondere den energetischen Zustand der Gebäude. Darüber hinaus wäre innerhalb des Untersuchungsgebiets die Ansiedlung von untergeordneten gewerblichen Nutzungen wie z. B. Dienstleistungen, Büros und kleineren Einzelhandelsgeschäften in räumlicher Vernetzung mit der Wohnnutzung zu unterstützen. Häufig bieten die Erdgeschosse geeignete Flächen, da sie in der Regel gut einsehbar sind. Es gibt jedoch auch Unternehmen, für die eine Erdgeschosslage nicht zwingend notwendig ist, sodass auch die oberen Etagen oder aber Nebengebäude (um-)genutzt werden könnten. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass der FNP für das Untersuchungsgebiet unterschiedliche Gebietskategorien vorsieht, die jeweils unterschiedliche Nutzungen zulassen oder aber auch ausschließen: Von der gewerblichen Baufläche über die Wohnbaufläche bis hin zum Mischgebiet. Je nach Art der vorgesehenen Nutzung wären diese Vorgaben entsprechend zu berücksichtigen. Es ist außerdem darauf zu achten, dass eine Nutzungsänderung immer nur bedarfsgerecht geschieht, um keine überflüssigen Verkaufsflächen entstehen zu lassen, die mittelfristig zu einem Leerstand führen würden.

5.4.3 Öffentliche (Straßen-)Raumgestaltung

Der öffentliche (Straßen-)Raum sollte so gestaltet und gegliedert sein, dass er zu einem attraktiven Lebensumfeld beiträgt und gleichzeitig seiner Funktion als Verbindungsachse gerecht wird. Erreicht werden kann dies vor allem durch eine einheitliche Oberflächengestaltung sowie einer Begrünung des Straßenraums und Aufenthaltsflächen. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob die Verkehrsflächen stellenweise zu Gunsten des nutzbaren öffentlichen Raums angepasst werden könnten. Dies würde bedeuten, den Straßenquerschnitt zu verändern und den ruhenden Verkehr – insbesondere im Bereich des straßenbegleitenden Parkens – neu zu ordnen. Bei Bedarf wäre auch zu prüfen, ob die Eisenbahnstraße auch im südlichen Teilbereich als Tempo-30 Zone ausgewiesen werden könnte. Dies würde zum einen zu einer Senkung der Emissionen sowie zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit in diesem zentralen Stadtbereich

beitragen können. Die Voraussetzung hierfür wäre jedoch, dass sie nicht mehr als Landesstraße, sondern als Gemeindestraße klassifiziert ist.

Der Marktplatz wiederum sollte seiner Funktion als einer der zentralen Treffpunkte sowohl funktional als auch gestalterisch gerecht werden können. Aus diesem Grund ist darauf zu achten, dass er bei einer Umgestaltung der Kreuzungssituation Eisenbahnstraße/B 3 räumlich nicht weiter eingeschränkt und somit in keine unattraktive und wenig nutzbare Randlage entstehen wird. Auf dem Platz selbst sind die Sichtbarkeit des Brunnens und der Erhalt des Baumbestands zu gewährleisten sowie im Idealfall Erdgeschossnutzungen zu sichern bzw. zu fördern, die zu einer Nutzung und Belebung des Platzes führen.

5.4.4 Private Grün- und Freiflächenentwicklung

Neben Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand sind auch Maßnahmen im Bereich der privaten Grün- und Freiflächen notwendig. Während die Grünstrukturen in Form der privaten Gärten mit ihren teilweise wertvollen Baum- und Gehölzbeständen gesichert werden sollten, besteht aufgrund des hohen Anteils an versiegelter Fläche im Bereich der Gebäudevorzonen Handlungsbedarf. Großflächige und überdimensionierte Versiegelungen sollten nach Möglichkeit vermieden werden. Zu Verbesserung des Erscheinungsbildes wäre demzufolge zu prüfen, inwiefern Flächen entsiegelt und begrünt oder wasserdurchlässig gestaltet werden können. Durch Pflanzmaßnahmen mit Hecken und Sträuchern könnte zumindest ein Mindestmaß an Begrünung sichergestellt und das Erscheinungsbild des Straßenzugs aufgewertet werden.

6 VERFAHREN

6.1 Wahl des Sanierungsverfahrens nach BauGB

6.1.1 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 Schliengen das geeignete Sanierungsverfahren wählen, das die städtebauliche Situation im künftigen Sanierungsgebiet berücksichtigt und die Zügigkeit des Verfahrens gewährleistet.

6.1.2 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 Ge-

meinde 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 Genehmigungstatbestände 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.

6.1.3 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.

6.1.4 Sanierungsrechtliche Vorschriften

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.

6.2 Wahl des Verfahrens für das Sanierungsgebiet

Grundsätzlich gilt, dass die Wahl zwischen den beiden oben beschriebenen Verfahrensarten nicht im Ermessen der Gemeinde liegt. Das BauGB geht vielmehr davon aus, dass auf den Einzelfall nur das eine oder andere Verfahren zutrifft, so dass die Entscheidung daher sachgerecht und sorgfältig getroffen und in den Vorbereitenden Untersuchungen begründet werden muss. Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden. Dabei ist folgendes zu beachten:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung 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 Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),
 - die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§144, §153 Abs. 2 BauGB),
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff BauGB.

Der Gemeinderat muss demnach vor einer Entscheidung über das künftige Verfahren die konkreten Verhältnisse im Untersuchungsgebiet anhand der Vorbereitenden Untersuchungen betrachten, abwägen und diskutieren, ob die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sind. Eine echte Prognose ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt

nicht erforderlich. Wesentlich für die Empfehlung im Gebiet „Eisenbahnstraße/Bahnhof“ sind die Aussagen aus dem Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchungen über die vorgefundene Gebietscharakteristik, die städtebaulichen Missstände, die Zielsetzung der Sanierung und das Neuordnungskonzept.

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

Da im künftigen Erneuerungsgebiet keine bodenordnenden Maßnahmen anstehen, der Abbruch von Gebäuden eine untergeordnete Rolle spielt und demgegenüber der Erhalt und die zeitgemäße Bewohnbarmachung von Wohnraum priorisiert wird, kann dem zufolge das einfache Verfahren zur Anwendung gelangen.

6.3 Sozialplan

Die Gemeinde ist im Rahmen der Durchführung einer städtebaulichen Erneuerung nach § 180 BauGB verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass eventuell durch die Sanierung entstehende Nachteile für einzelne oder Gruppen unter sozialen Gesichtspunkten ausgeglichen oder gemildert werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Sanierungsdurchführung in Schliengen voraussichtlich in keiner Weise nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der Eigentümer, Bewohner oder arbeitenden Menschen im Gebiet auswirken wird. Aus diesem Grund gibt es zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für die Aufstellung eines Sozialplans, wobei im Rahmen der Sanierungsdurchführung eine fortlaufende Überwachung der Gesichtspunkte notwendig ist, falls wider Erwarten dennoch nachteilige Auswirkungen auftreten sollten.

6.4 Abgrenzungsvorschlag

Das Sanierungsgebiet ist gemäß Baugesetzbuch so abzugrenzen, dass sich eine Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets, die als Grundlage für den Gemeinderatsbeschluss am 26.01.2017 diente, wurde im Wesentlichen beibehalten. Aufgrund eingegangener Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belangen sowie einzelner Sanierungsanträge wurde die Gebietskulisse allerdings stellenweise erweitert. So wurde das Sanierungsgebiet im Bahnhofsumfeld um das Bauschuttlager des Raiffeisenmarkts sowie das nördlich angrenzende Wohngebäude mit der zugehörigen Erschließungsstraße ergänzt. Im nordwestlichen Bereich wurde der Anfrage zur Aufnahme des Grundstücks am Gärtnerweg 4 mit Haupt- und Nebengebäude entsprochen. An der Eisenbahnstraße wiederum wurde die Gebietskulisse um die Grundstücke mit den Hausnummern 7 (inkl. des gegenüberliegenden Gartengrundstücks), 24, 26 und 40a erweitert, da hierzu im Laufe des Verfahrens ebenfalls entsprechende Anträge eingegangen waren. Auch auf diesen befindet sich jeweils ein Wohngebäude mit zugehörigen Nebenanlagen. Eine vergleichende Darstellung der ursprünglichen und aktuellen Gebietsabgrenzung befindet sich im Anhang. Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass sich der südliche Teilabschnitt der Eisenbahnstraße aufgrund seiner funktionalen und städtebaulichen Bedeutung für das Sanierungsgebiet weiterhin im Umgriff der geplanten Gebietsausweisung befindet. Aufgrund ihres Status als Landesstraße liegt die Verantwortlichkeit jedoch nicht bei der Gemeinde, sondern beim Landkreis Lörrach. Aus diesem Grund wurde bereits ein Gespräch mit dem Straßenbauamt des Regierungspräsidiums Freiburg als übergeordnete Dienststelle geführt. Ziel dieses Gesprächs war der Austausch über Fördermöglichkeiten im Rahmen des Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (LGVFG), da eine Doppelförderung unzulässig ist. Eine abschließende Entscheidung zum weiteren Vorgehen steht allerdings noch aus, sodass an dieser Stelle auf den weiteren Arbeitsprozess und die Gespräche mit den zuständigen Behörden verwiesen wird.

6.5 Weitere Vorgehensweise

Nach der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen kann das Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße/Bahnhof“ förmlich als Satzung festgelegt werden (§ 142 BauGB). Dabei müssen städtebauliche Missstände im Gebiet laut § 136 Abs. 2 BauGB vorliegen, um eine förmliche Festlegung zu rechtfertigen. Der vorliegende Bericht zeigt dies auf.

Im Einzelnen stehen folgende Schritte an:

- Zustimmung der Kenntnisnahme der Vorbereitenden Untersuchungen und Festlegung der Sanierungsziele durch den Gemeinderat,
- Abgrenzung des Gebietes zur förmlichen Festlegung und Entscheidung über das Sanierungsverfahren,
- Beschluss des Gemeinderats über die förmliche Festlegung nach § 142 BauGB (Sanierungssatzung § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB),
- Beschluss des Gemeinderats über die örtlichen Förderrichtlinien für Maßnahmen auf Grundstücken im privaten Eigentum.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung zur Erlangung der Rechtskraft (§ 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB),
- Benachrichtigung des Grundbuchamtes zur Eintragung des Sanierungsvermerks (§ 143 Abs. 2 BauGB)
- Benachrichtigung des Regierungspräsidiums Freiburg
- Aufstellung und Fortschreibung der Kosten und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)
- Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen

7 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Bei der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht handelt es sich um eine Gesamtübersicht über die aus dem Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße/Bahnhof“ resultierenden Maßnahmen.

Kostengruppe/ Maßnahme	geschätzte förderfähige Kosten TEuro
I. Vorbereitende Untersuchungen	15
II. Weitere Vorbereitung	
Städtebauliche Planung:	
Rahmenplan	20
Öffentlichkeitsarbeit	5
Summe II. Weitere Vorbereitung	25
III. Grunderwerb	
Areal der ZG	420
Summe III. Grunderwerb	420
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	
1. Bodenordnung / Vermessung	10
2. Umzug von Bewohnern Verlagerung/Umzug ZG	50
3. Erschließung	
Umgestaltung Eisenbahnstraße ca. 2.876 qm x 150,00 €/qm	432
Restflächen Gehweg Eisenbahnstraße ca. 1.000 qm x 150 €/qm	150
Neugestaltung Vorplatz Bahnhof ca. 4.403 qm x 150 €/qm	660
Summe Erschließung	1.242
4. Beseitigung baulicher Anlagen	
Areal ZG	100
Summe Beseitigung baulicher Anlagen	100
Summe IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	1.502
V. Baumaßnahmen	
1. Modernisierung gemeindeeigener Maßnahmen	
Jetziger Bahnhof	100

2. Modernisierung privater Gebäude	
Insgesamt 14 Modernisierungen	300
Summe V. Baumaßnahmen	400
VI. Sonstige Maßnahmen	0
VII. Vergütungen	
Sanierungsdurchführung	78
Summe VII. Vergütungen	78
Summe Ausgaben:	2.440
Einnahmen:	
Ausgleichsbeträge	50
Unrentierliche Kosten	2.390

Erläuterungen: Die Sanierungen des Marktplatzes, der Gehwege entlang der Bundesstraße und der Parkplätze entlang der Eisenbahnstraße sind bisher noch nicht in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) berücksichtigt worden. Sobald die Entscheidung des Straßenbauamtes für die Bezuschussung der Eisenbahnstraße über das LGVFG vorliegt, wird die KuF entsprechend angepasst.

8 ZUSAMMENFASSUNG

8.1 Notwendigkeit der Sanierung und erforderliche Maßnahmen

Der Bahnhof ist einer der wichtigsten Anknüpfungsorte in der Gemeinde Schliengen. Dieser Funktion wird er in seinem derzeitigen Zustand allerdings in keiner Weise gerecht, sodass es dringend einer Aufwertung des Bahnhofareals bedarf. Der Eisenbahnstraße kommt dabei eine wichtige Zubringerfunktion – insbesondere für Fußgänger und Radfahrer – zu. Darüber hinaus führt sie den Verkehr als Haupterschließungsstraße durch den Ortskern und bindet somit die dort vorhandenen Nahversorgungsangebote an. Aus diesem Grund sollte auch die Eisenbahnstraße gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Die angrenzenden Gebäude sind teilweise ebenfalls sanierungsbedürftig, was sich entsprechend negativ auf das Gesamterscheinungsbild des Stadtraums auswirkt und dem entgegengewirkt werden sollte.

Da es sich innerhalb des Betrachtungsraums um überwiegend private Grundstücke handelt, eignet sich eine Sanierungsmaßnahme nach BauGB in besonderer Weise, um die Vorhaben innerhalb des Untersuchungsgebiets „Eisenbahnstraße/Bahnhof“ zielgerichtet unterstützen zu können. Gleichzeitig bedeutet die Nutzung innerörtlicher (Flächen-)Potenziale in der Regel eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, sodass Neuversiegelungen verhindert werden können.

8.2 Sanierungskriterien

Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen ist die für einen Großteil des Untersuchungsgebiets „Eisenbahnstraße/Bahnhof“ im Jahr 2015 erstellte Grobanalyse. Da die Grobanalyse das geplante Sanierungsgebiet aber nicht in Gänze umfasste und nicht alle zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets notwendigen Kriterien untersucht und formal vorgeschriebenen Verfahrensschritte durchgeführt wurden, ist die Durchführung vorbereitender Untersuchungen notwendig. Hierzu zählt zum einen die Befragung der öffentlichen Aufgabenträger sowie der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer. Im Rahmen der Beteiligung wurden 38 Personen

angeschrieben, die teilweise mehrere Grundstücke im Gebiet besitzen. Davon kamen 27 Antworten zurück, darunter acht Fragebögen von Gewerbeeigentümern. Mit einem Rücklauf von 71 % ist die Beteiligung als sehr gut einzuschätzen. Im Zuge der Eigentümerinnen- und Eigentümerbefragung, wurden diese u. a. auch nach ihrer Bereitschaft zur Gebäudemodernisierung gefragt. Hierzu wären 16 Eigentümerinnen bzw. Eigentümer bereit und haben bereits konkrete Überlegungen getroffen. Neun Eigentümerinnen bzw. Eigentümer lehnen eine Sanierung ihrer Gebäude ab. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass einige dieser Gebäude bereits saniert wurden und sich in einem sehr guten Zustand befinden. Ergänzend zu den Angaben aus den Fragebögen wurden Ortsbegehungen durchgeführt und vorliegende Daten in Form von Unterlagen, Plänen und Luftbildern gesichtet und ausgewertet. Gemäß § 136 Baugesetzbuch (BauGB) bestehen nach Auswertung aller vorliegenden Informationen folgende Probleme bzw. städtebaulichen Missstände:

1. Sanierungskriterium: Gebäudezustand

Von insgesamt 92 Gebäuden gelten 39 als Hauptgebäude (Wohn- und Geschäftshaus, Wohnhaus, Geschäftshaus und Gaststätte) und 53 als Nebengebäude (Lagergebäude, Schuppen, Garage, Werkstatt und Umformer). Davon handelt es sich bei fünf Haupt- und einem Nebengebäude um Neubauten bzw. Gebäude, die kaum bauliche Mängel aufweisen. Bei 13 Haupt- und 21 Nebengebäuden wiederum sind leichte bauliche Mängel und bei 14 Hauptgebäuden und 13 Nebengebäuden bauliche Mängel festzustellen. Bei sieben weiteren Haupt- und zwölf Nebengebäuden hingegen müssen deutliche bauliche Mängel konstatiert werden. Zu guter Letzt weisen ein Haupt- und sechs Nebengebäude umfassende bauliche Mängel auf. Insgesamt weisen demzufolge rund 57 % aller bewerteten Gebäude bauliche bis umfassende bauliche Mängel auf und sind als entsprechend sanierungsbedürftig einzustufen.

2. Sanierungskriterium: Wohnverhältnisse

Laut Aussage der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer befinden sich die Wohnungen und auch die Gebäudesubstanz zumeist in einem annehmbaren Zustand. Die häufigsten Mängel sind im energetischen Zustand der Gebäude zu finden. Hierbei fehlen Dach- und Fassadenisolationen und auch die Fenster sind häufig nicht mehr zeitgemäß. Fünf der Befragten sehen auch ihre Fassadengestaltung als mangelhaft an. Den Wohnwert ihrer Wohnungen sehen die meisten als durchschnittlich an, dicht gefolgt von einem hohen Wohnwert. Als Vorzüge wurden besonders die Zentrumsnähe und die gute öffentliche Infrastruktur genannt.

3. Sanierungskriterium: Erschließung und Nutzbarkeit der Grundstücke

Durch das vorhandene Straßensystem mit der Eisenbahnstraße als Haupterschließung und den davon abzweigenden Nebenstraßen kann die Erschließung der Grundstücke als grundsätzlich gesichert angesehen werden. Die Organisation des ruhenden Verkehrs sollte grundsätzlich auf den privaten Grundstücken stattfinden. Es wird jedoch teilweise auch straßenbegleitend zur Eisenbahnstraße geparkt. Im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofs befinden sich lediglich einige Längsparkplätze entlang der Bahnhofstraße. Darüber hinaus werden teilweise nicht als Stellplatz ausgewiesene Flächen zum Parken genutzt. Der eigentliche Pkw-Parkplatz bzw. der Park & Ride-Platz liegt westlich der Gleise und ist mit dem Pkw nur über einen deutlichen Umweg zu erreichen.

4. Sanierungskriterium: Einwirkungen von Verkehrsanlagen

Die Eisenbahnstraße als Haupterschließungsstraße ist verkehrsfunktional in zwei Abschnitte zu unterteilen: Einmal den Straßenabschnitt nördlich der Einmündung des Gärtnerwegs und einmal den Abschnitt südlich davon. Aufgrund der Einstufung des südlichen Teilabschnitts als Landesstraße (L 134), die unmittelbaren Anschluss an die Bundesstraße (B 3) hat, ist dieser deutlich stärker befahren als der nördliche Teilabschnitt. Durch die damit einhergehenden Verkehrsbelastungen sind demzufolge auch die trennende Wirkung der Straße und die Immissionsbelastungen für die Anwohnerinnen und Anwohner höher.

5. Sanierungskriterium: Sicherheit der Verkehrsanlagen

Die Sicherheit der Verkehrsanlagen ist grundsätzlich gewährleistet. Die Querung der Westlichen Ortsumgehung erfolgt mithilfe einer Verkehrsinsel. Der nördliche Abschnitt der Eisenbahnstraße wiederum benötigt aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens keine extra Querungshilfen. Im südlichen Teilabschnitt gibt es einen Zebrastreifen südlich der Einmündung der Frandergasse und auch die B 3 kann zwischen der Einmündung Eisenbahnstraße und Altinger Straße mithilfe eines Zebrastreifens gequert werden.

6. Sanierungskriterium: Infrastrukturelle Ausstattung

Im Untersuchungsgebiet selbst finden sich einzelne Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Deutlich stärker vom Handel geprägt sind der Nidauer Platz und die Gebäude Richtung Kreuzungsbereich Eisenbahnstraße/B 3. Diese liegen allerdings nicht mehr innerhalb des eigentlichen Untersuchungsgebiets. Der eigentliche Nahversorgungsschwerpunkt der Gemeinde Schliengen wiederum befindet sich nördlich des Ortskerns und somit deutlich außerhalb des Untersuchungsgebiets.

7. Sanierungskriterium: Störungen des Ortsbildes

Als besonders zuwendungsbedürftig präsentiert sich das Bahnhofsumfeld. Die Gebäude in diesem Bereich sind teilweise stark sanierungsbedürftig und auch funktional bedarf es einer Neuausrichtung des Areals. Vor allem aufgrund der Bedeutung des Bahnhofs als repräsentativer Ankunftsort für alle Bahnreisende, wirkt sich das vernachlässigte Erscheinungsbild negativ auf das gesamte Ortsbild aus. Gleichzeitig bleibt die Eisenbahnstraße durch den teilweise sehr hohen Versiegelungsgrad der privaten Gebäudevorflächen, die heterogenen Bodenbeläge sowie die angrenzenden teilweise sanierungsbedürftigen Gebäude gestalterisch deutlich hinter ihren Potenzialen zurück.

8. Sanierungskriterium: Funktion des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet übernimmt eine wichtige Funktion als Verkehrsknotenpunkt und Ankunftsort für Bahnreisende und Pendler. Gleichzeitig ist die Eisenbahnstraße die zentrale Erschließungsachse zwischen Bahnhof und Ortskern. Angrenzend an die Eisenbahnstraße wird jedoch vor allem gewohnt, sodass dem Untersuchungsgebiet auch eine wichtige Funktion als Wohngebiet zukommt, das durch einzelne Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe funktional ergänzt wird.

8.3 Statistische Daten

Um einen schnellen Überblick über das Untersuchungsgebiet zu erhalten, sind im Folgenden einige ausgewählte statistische Daten zum Untersuchungsgebiet wie der Anzahl und dem Zustand der Gebäude ausgewertet worden.

8.3.1 Untersuchungsgebiet

• Größe des Untersuchungsgebietes	7,5 ha
• Anzahl der bebauten Grundstücke	44
• Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner	224
• Einwohnerdichte	30 EW/ha

8.3.2 Gebäude

• Anzahl der Hauptgebäude	39
• Anzahl der Nebengebäude	53
• Anzahl der Gebäude insgesamt	92

8.3.3 Gebäudezustand Hauptgebäude

•	Neubau/kaum bauliche Mängel	5 %
•	leichte bauliche Mängel	14 %
•	bauliche Mängel	15 %
•	deutliche bauliche Mängel	7 %
•	umfassende bauliche Mängel	1 %
•	Modernisierungsbedarf insgesamt	42 %

8.3.4 Gebäudezustand Nebengebäude

•	Neubau/kürzlich saniert/kaum bauliche Mängel	1 %
•	leichte bauliche Mängel	23 %
•	bauliche Mängel	14 %
•	deutliche bauliche Mängel	13 %
•	umfassend bauliche Mängel	7 %
•	Modernisierungsbedarf insgesamt	58 %

9 ANHANG

9.1	Kriterien zur Gebäudebewertung	ii
9.2	Eindrücke aus dem Untersuchungsgebiet.....	iii
9.3	Vergleichende Gebietsabgrenzung	viii
9.4	Karten zur Vorbereitenden Untersuchung	x
9.5	Datenerhebung.....	xvii
9.5.1	Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer	xvii
9.5.2	Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger	xx

9.1 Kriterien zur Gebäudebewertung

Formblatt zur Bestandsaufnahme

Adresse:

Nutzungen: EH | DL | GA | LE

Fassade/ Außenwand	
• Risse	
• Schäden Putz	
• Anstrich	
• Verschmutzung	
• Durchfeuchtung	
• Schäden Sockel	
•	
Fenster/ Türen/ Treppe	
• Einfach-/ Isolierverglasung	
• Schäden Rahmen	
• Schäden Türen/ Treppe	
•	
Dach	
• Schäden Konstruktion	
• Schäden Dachziegel/ Verwitterung	
• Dachsenkungen	
• Schäden Gauben	
•	
Balkon/ Loggien/ Terrasse	
• Risse	
• Verwitterung	
• Verschmutzung	
• Schäden Putz	
•	
Vorzonen/ Vorgärten	
• Begrünung	
• Versiegelungsgrad	
• Gestaltung (Beläge etc.)	
• Zustand Einfriedungen/ Zäune	
• Zustand Nebenanlagen	
•	

* EH = Einzelhandel

DL = Dienstleistungen

GA = Gastronomie

LE= Leerstand

9.2 Eindrücke aus dem Untersuchungsgebiet



Als Wohngebäude genutztes ehemaliges Bahnhofsgebäude



Wohngebäude nördlich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes



Gewerbliche genutztes Nebengebäude des Raiffeisenmarkts



Spielhalle in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Bahnhof



Wohngebäude am Gärtnerweg



Wohngebäude an der Eisenbahnstraße



Nebengebäude an der Eisenbahnstraße



Nebengebäude an der Westlichen Ortsumgehung

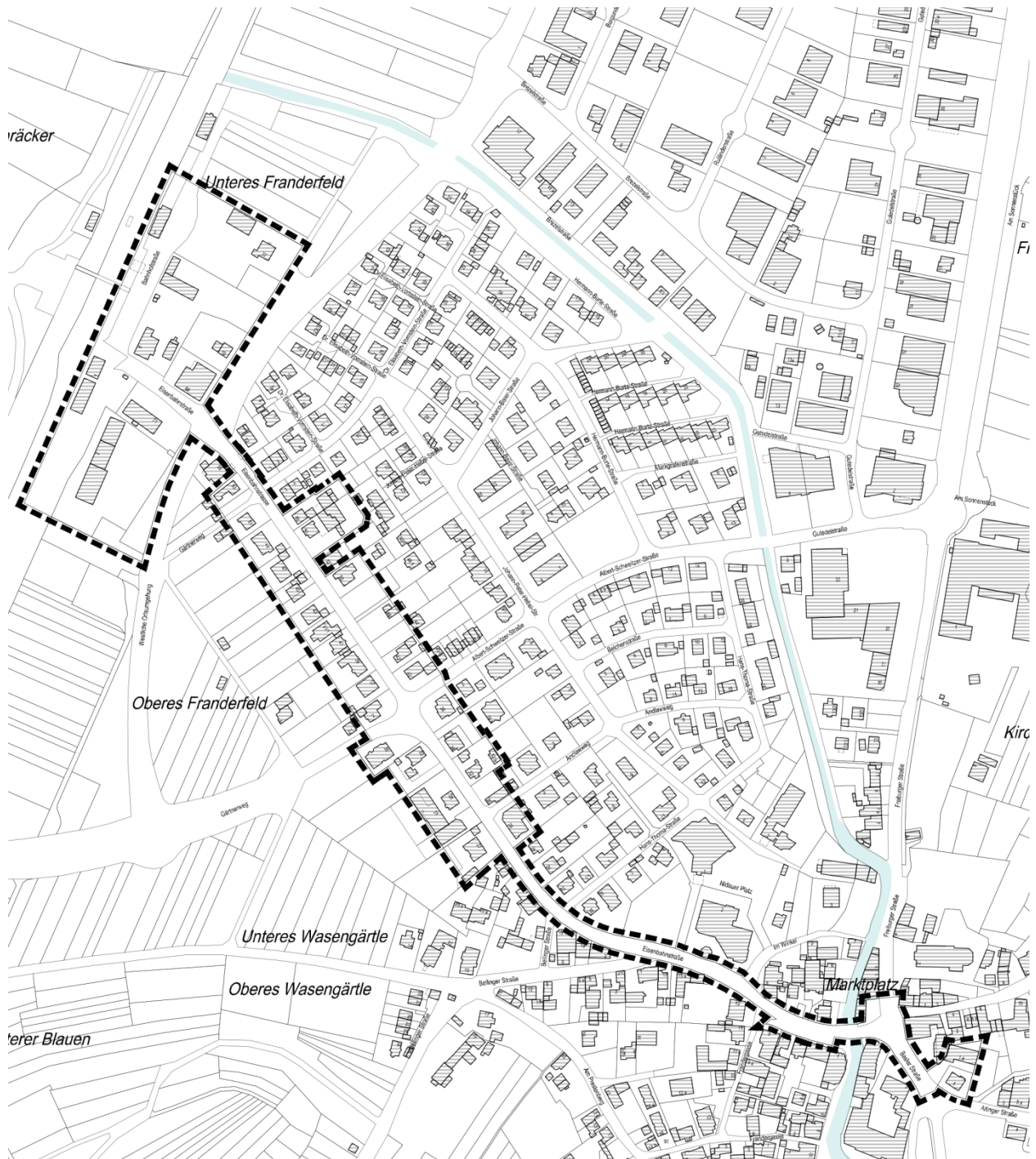


Gebäudevorzone an der Eisenbahnstraße

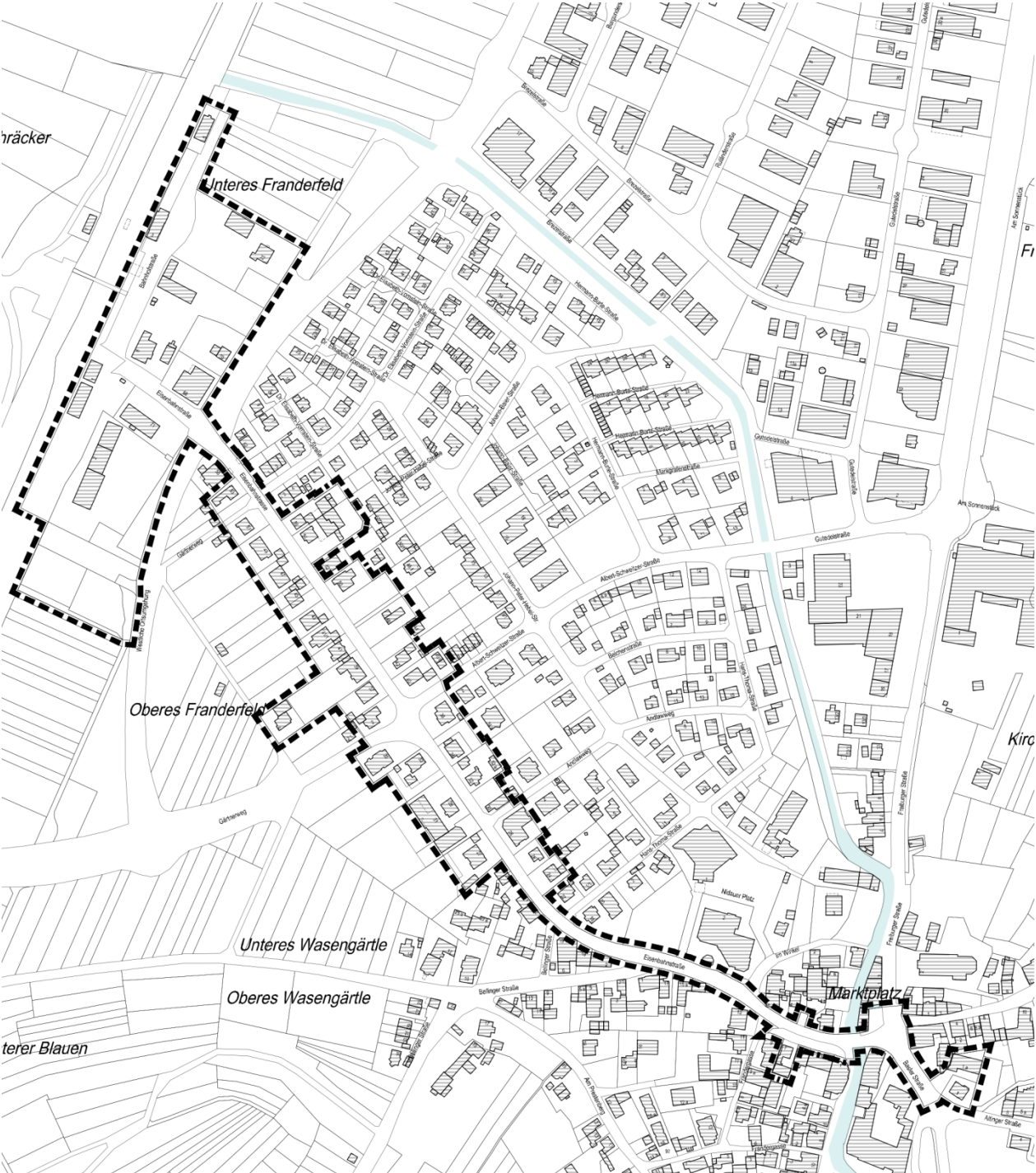


Gebäudevorzone an der Eisenbahnstraße

9.3 Vergleichende Gebietsabgrenzung

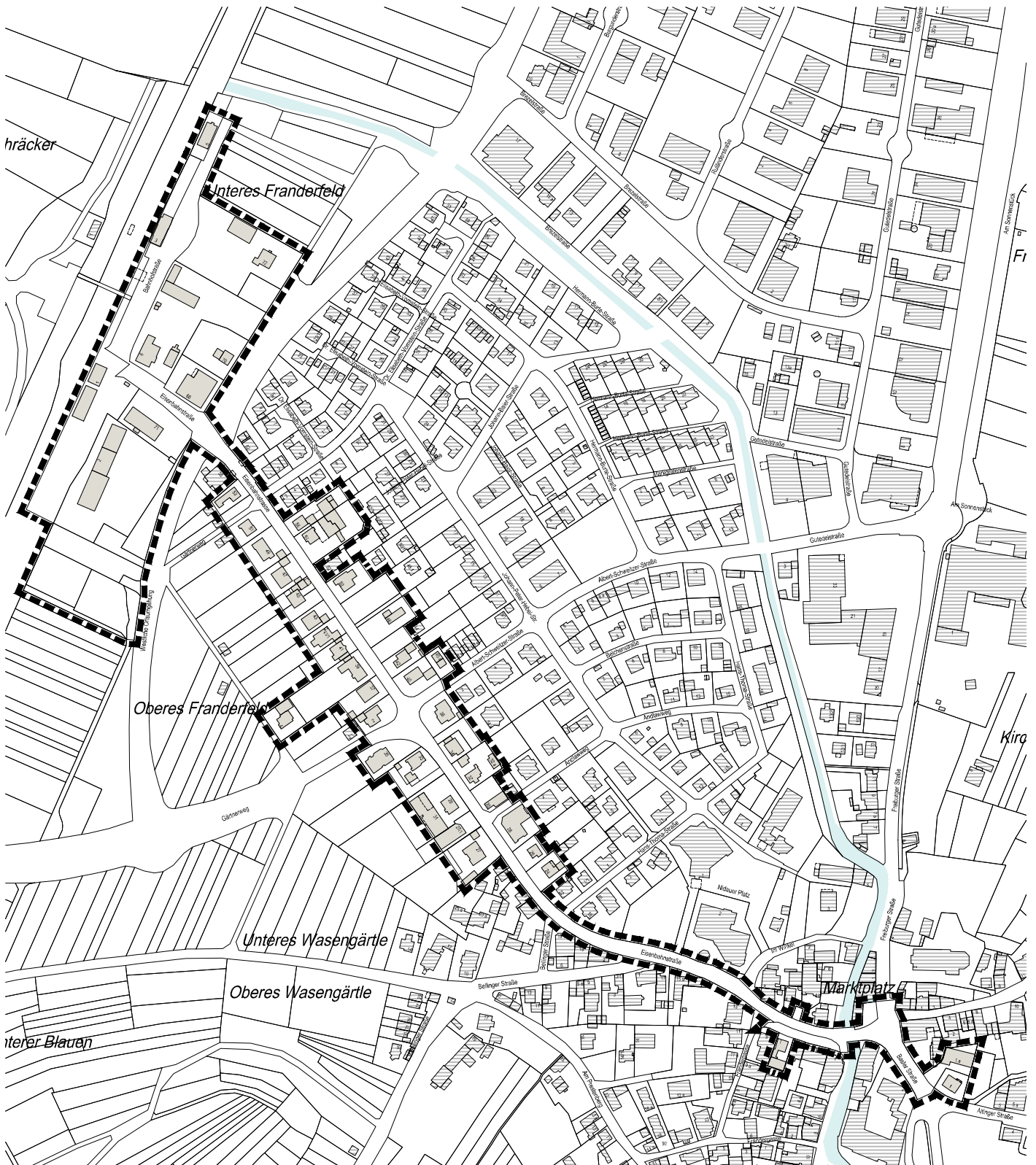


Ursprüngliche Gebietsabgrenzung (Stand 26.01.2017)







Aktuelle Gebietsabgrenzung (Stand 21.09.2017)

9.4 Karten zur Vorbereitenden Untersuchung



9.4.1 Untersuchungsgebiet

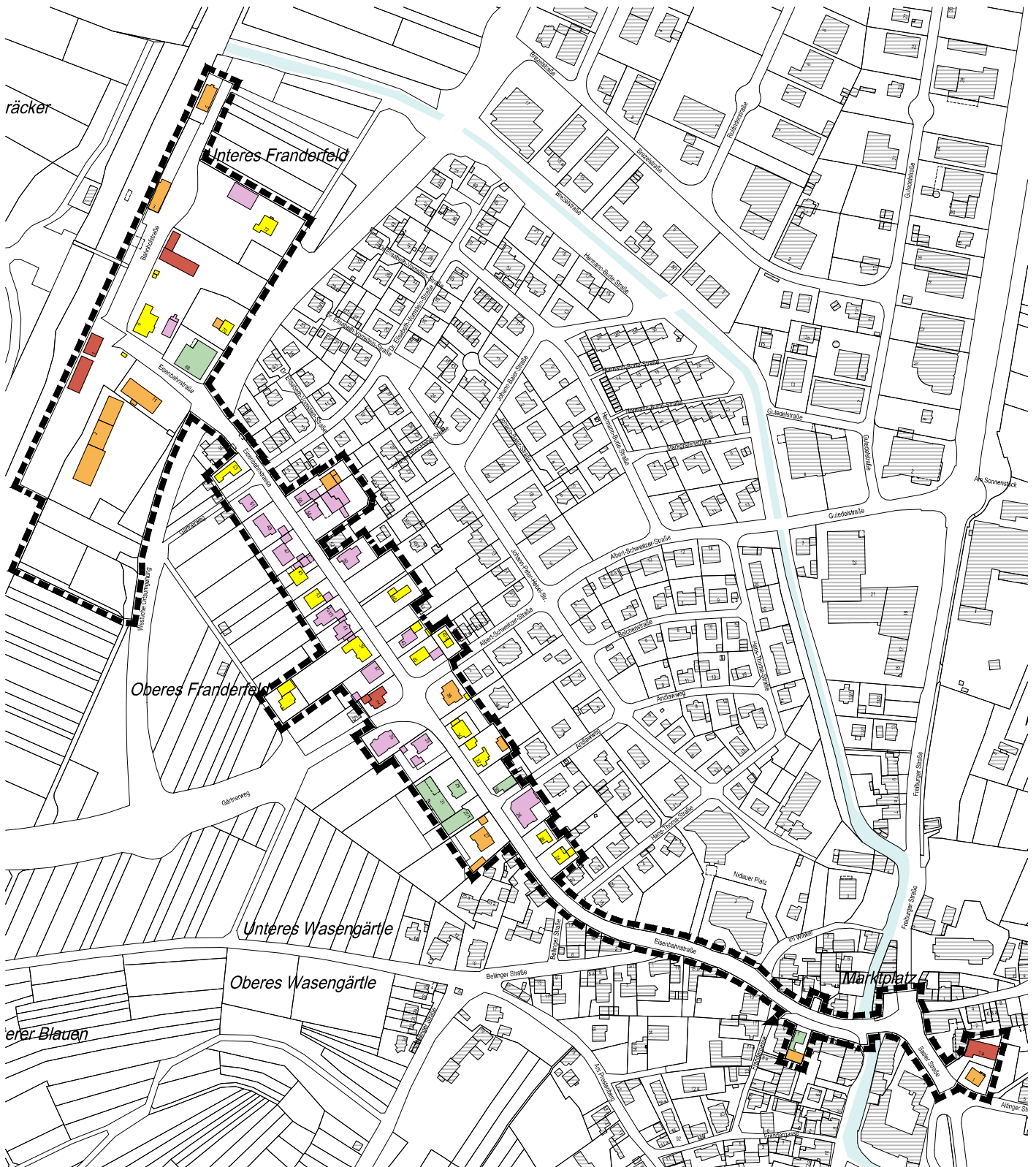
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets
-  Bestandsgebäude
-  Bestandsgebäude im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets
-  Gewässer

Gemeinde Schliengen Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet "Eisenbahnstraße / Bahnhof"









Plandatum: 28.09.2017
ohne Maßstab

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



9.4.2 Gebäudezustand

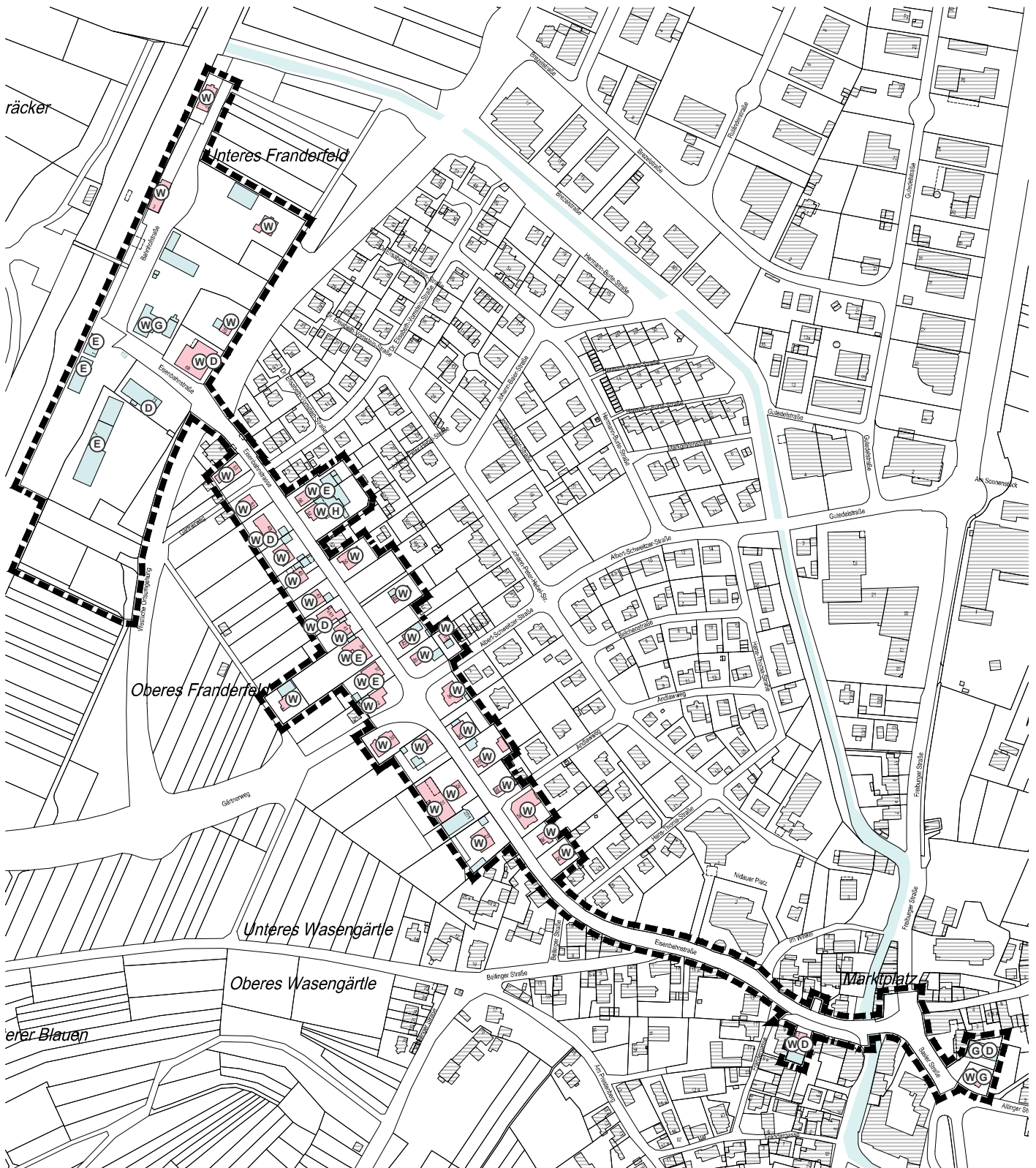
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets
-  Bestandsgebäude
-  Gewässer
-  Neubau/kaum bauliche Mängel
-  leichte bauliche Mängel
-  bauliche Mängel
-  deutliche bauliche Mängel
-  umfassende bauliche Mängel

Gemeinde Schliengen Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet "Eisenbahnstraße / Bahnhof"











Plandatum: 28.09.2017
ohne Maßstab

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



9.4.3 Gebäudenutzung

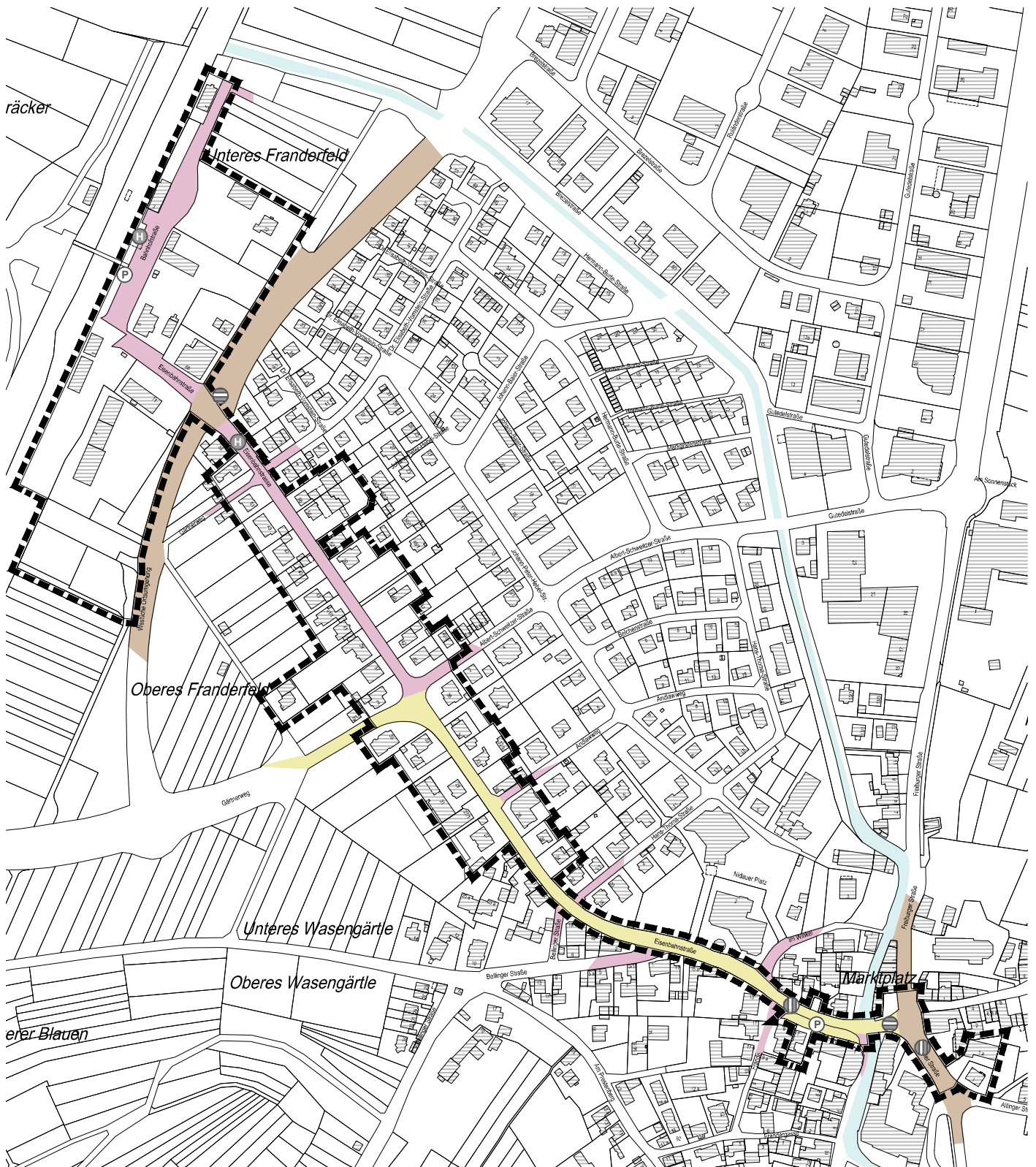
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets
-  Bestandsgebäude
-  Gewässer
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  (Einzel-)Handel
-  Dienstleistung
-  Gastronomie
-  Wohnen
-  Handwerk

Gemeinde Schliengen Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet "Eisenbahnstraße / Bahnhof"










Plandatum: 28.09.2017
ohne Maßstab

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



9.4.4 Verkehrssituation

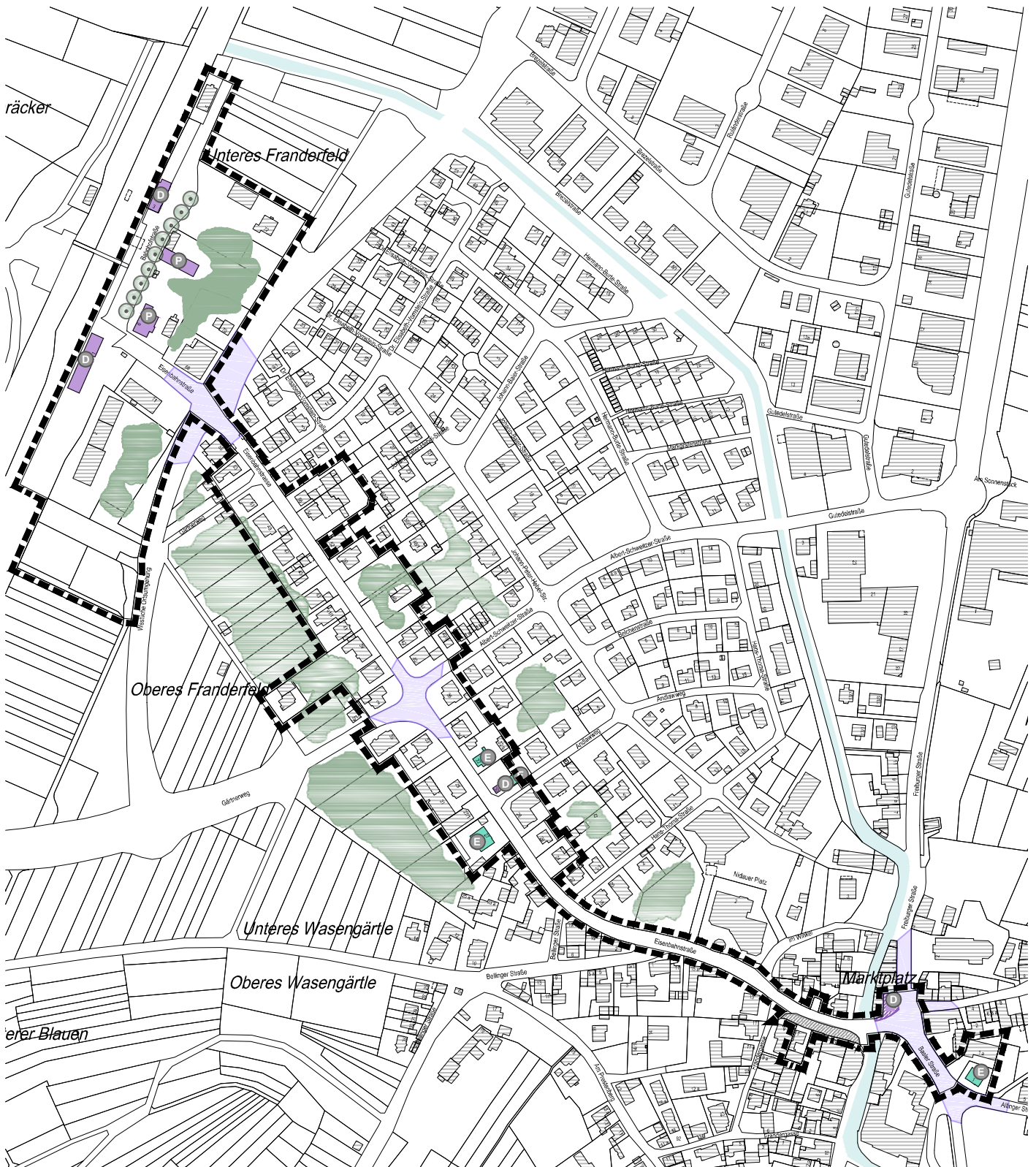
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets
-  Bestandsgebäude
-  Gewässer
-  Umgehungsstraße
-  Landesstraße
-  Wohnstraße
-  (Bus-)Haltestelle
-  Öffentlicher Parkplatz
-  Querungshilfe (Fußgänger)

Gemeinde Schliengen Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet "Eisenbahnstraße / Bahnhof"












Plandatum: 28.09.2017
ohne Maßstab

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



9.4.5 Stadtbild

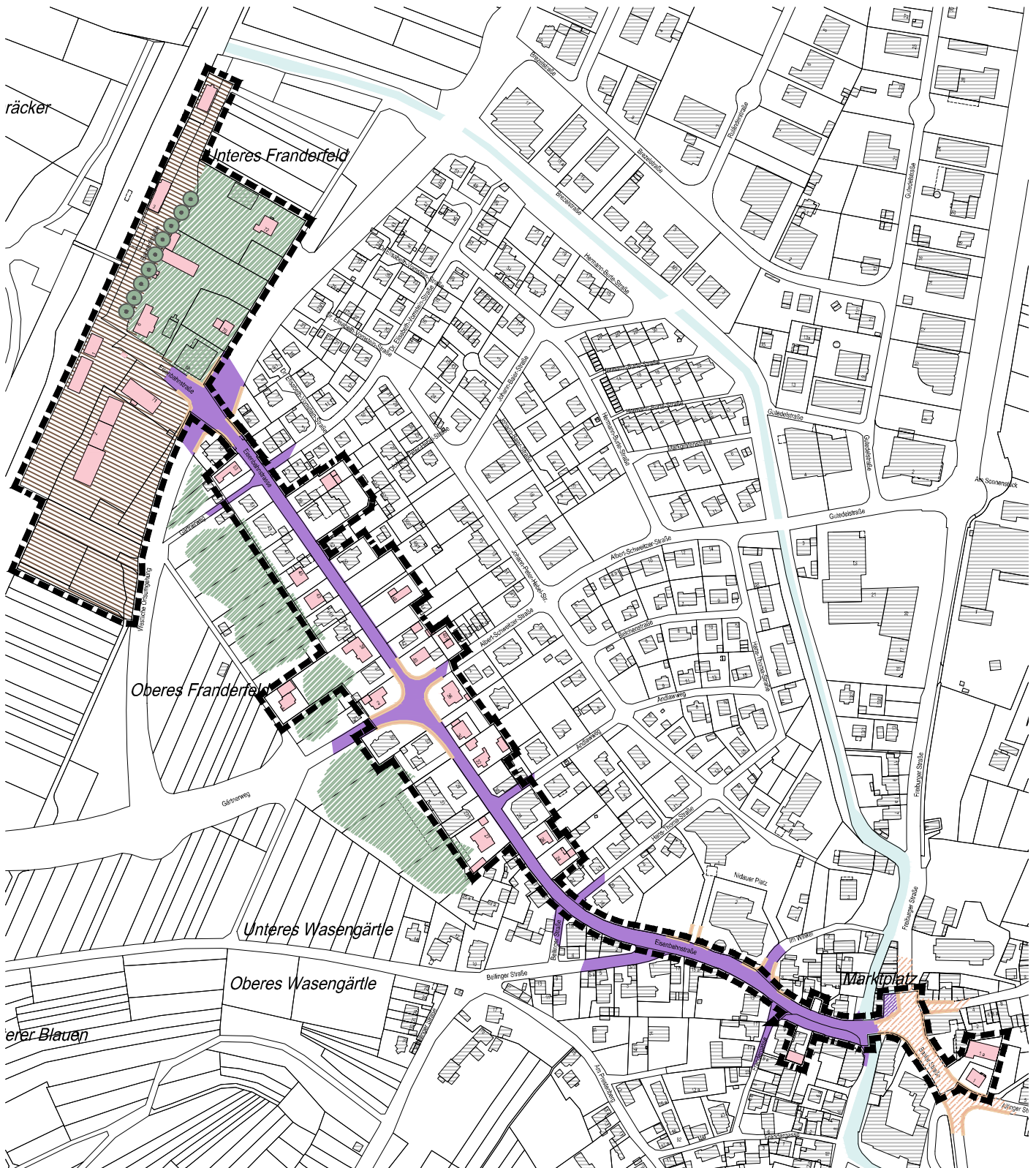
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets
-  Bestandsgebäude
-  Gewässer
-  denkmalgeschützte bauliche Anlage
-  denkmalgeschützte bauliche Anlage (Prüffall)
-  erhaltenswerte bauliche Anlage
-  Platzfläche
-  private Grünflächen
-  öffentliche Stellplätze
-  Naturdenkmal
-  Kreuzungssituation

Gemeinde Schliengen Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet "Eisenbahnstraße / Bahnhof"











Plandatum: 28.09.2017
ohne Maßstab

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



9.4.6 Maßnahmen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets
-  Bestandsgebäude
-  Gebäude modernisieren
-  Entwicklungsmöglichkeiten überprüfen
-  Bahnhofsumfeld neuordnen / gestalten
-  Kreuzungssituation verbessern
-  Platzfläche gestalten
-  Naturdenkmal erhalten
-  Raumkanten ausbilden
-  Straßenraum gestalten

Gemeinde Schliengen Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet "Eisenbahnstraße / Bahnhof"

Plandatum: 28.09.2017
ohne Maßstab

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

9.5 Datenerhebung

9.5.1 Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer

«Anrede»
«Vorname» «Name»
«Straße»
«PLZ» «Ort»

Kommunalentwicklung GmbH

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Habsburgerstr. 125
D-79104 Freiburg

Ihr Ansprechpartner:
Berit Ötinger
Telefon (0761) 217231-22
Telefax (0761) 217231-20
Berit.Oetinger@lbbw-im.de

16.02.2017

Gemeinde Schliengen
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Eisenbahnstraße/Bahnhof“
Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB
Flst.Nr. Objekt:

«Anrede_2»

der Gemeinderat der Gemeinde Schliengen hat in seiner Sitzung öffentlichen Sitzung am 26.01.2017 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen in einer Gebietskulisse des zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes in der Eisenbahnstraße und im Bahnhofsumfeld beschlossen. Die Gebietskulisse ist im beigelegten Plan gesondert gekennzeichnet. Damit ein städtebauliches Erneuerungsverfahren nach § 136 BauGB Geltung finden kann, ist zunächst die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer zu erfragen. Hierzu sind nach § 141 BauGB sogenannte Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Schliengen am 02.02.2017.

In Abstimmung mit dem von der Gemeinde beauftragten Planungsbüro fsp.stadtplanung wird die Befragung der Eigentümer von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH Regionalbüro Freiburg, welche auch die Gemeinde Schliengen in der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme berät, durchgeführt.

Es werden individuelle Daten der Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet benötigt, um mit den gewonnenen Informationen eine Beurteilung der grundsätzlichen Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes vornehmen, und somit Aussagen über das zukünftige Sanierungsgebiet treffen zu können. Dies soll eine möglichst optimale Ausgangssituation für eine eventuelle spätere Sanierungsdurchführung und auch für die Bezuschussung von privaten sowie gewerblichen Baumaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet sein.

Die Gemeinde Schliengen ist daher auf die Mitarbeit der Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden angewiesen.



Wir möchten insbesondere auf die sich bietenden Möglichkeiten der Inanspruchnahme einer erhöhten steuerlichen Abschreibung bei der Modernisierung von Gebäuden hinweisen. Außerdem wird die Gemeinde – abhängig von dem Ausgang der Befragung – auch über einen finanziellen Zuschuss bei geplanten Modernisierungen beraten.

Bitte senden Sie den beigelegten Fragebogen ausgefüllt **bis spätestens 15.03.2017 im beigefügten, frankierten Rückumschlag** an die Kommunalentwicklung zurück oder geben ihn direkt im Rathaus in Schliengen, Wasserschloss Entenstein, ab.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Belange des Datenschutzes in jedem Fall beachtet werden.

Wir bedanken uns Ihre Mitarbeit und stehen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an Herrn Hecker Tel. 0761 217231-25, roland.hecker@lbbw-im.de oder Frau Ötinger Tel. 0761 217231-22, berit.oetinger@lbbw-im.de) von der Kommunalentwicklung.

Mit freundlichen Grüßen

Werner Bundschuh
Bürgermeister

Roland Hecker
Kommunalentwicklung

Berit Ötinger
Kommunalentwicklung

Anlagen: Fragebogen, Frankierter Rückumschlag, Plan Gebietsabgrenzung

9.5.2 Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

«Amt»
«Abteilung»
«Zusatz»
«Adresse»
«PLZ» «Ort»

Kommunalentwicklung GmbH

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Habsburgerstr. 125
D-79104 Freiburg

Ihr Ansprechpartner:
Berit Ötinger
Telefon (0761) 217231-22
Telefax (0761) 217231-20
Berit.Oetinger@lbbw-im.de

16.02.2017

Gemeinde Schliengen
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Eisenbahnstraße/Bahnhof“
Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Schliengen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.01.2017 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen in einer Gebietskulisse des zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes in der Eisenbahnstraße und im Bahnhofsumfeld beschlossen (siehe beigefügter Abgrenzungsplan). Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Schliengen am 02.02.2017.

In Abstimmung mit dem von der Gemeinde beauftragten Planungsbüro fsp.stadtplanung wird die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH Regionalbüro Freiburg, welche auch die Gemeinde Schliengen in der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme berät, durchgeführt.

Die Gemeinde sieht vor, im Erneuerungsgebiet „Eisenbahnstraße / Bahnhof“ die Missstände rund um den Bahnhof aufzuheben und eine zeitgemäße Mobilitätszentrale zu schaffen. Durch den zur Ortsmitte abgelegenen Standort des Bahnhofes, muss die fußläufige sowie verkehrliche Verbindung der Ortsmitte mit dem Bahnhof hergestellt werden, um die Nutzung des ÖPNVs attraktiv zu gestalten. Parallel hierzu soll den angrenzenden Grundstückseigentümern die Möglichkeit geschaffen werden, durch private Modernisierungsmaßnahmen die Bebauung entlang der Eisenbahnstraße städtebaulich aufzuwerten.

Die Gemeinde Schliengen Ihrerseits wird die komplette Eisenbahnstraße vom Bahnhof bis zum Gärtnerweg und die Gehwege bis zur B3 neu gestalten.

Damit die Bedenken und Anregungen der Fachbehörden im Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt werden können, bitten wir um Ihre Stellungnahme bis **spätestens 15.03.2017**.



Seite 2

Falls Sie keine Bedenken oder Anregungen haben, bitten wir Sie, uns dies ebenfalls kurz mitzuteilen.

Wir bedanken uns für Ihre Mitarbeit und stehen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.

Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an Herrn Hecker Tel. 0761 217231-25, roland.hecker@lbbw-im.de oder Frau Ötinger Tel. 0761 217231-22, berit.oetinger@lbbw-im.de von der Kommunalentwicklung.

Mit freundlichen Grüßen

Werner Bundschuh
Bürgermeister

Roland Hecker
Kommunalentwicklung

Berit Ötinger
Kommunalentwicklung

Anlage: Plan Gebietsabgrenzung

bnNETZE GmbH
Tullastraße 61
79108 Freiburg i. Br.
Telefon 0800 2 21 26 21
Telefax 0761 50 82 83
bnnetze.de

Außenstelle Freiburg
08. März 2017
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH



bnNETZE GmbH
Postfach 5369 • 79020 Freiburg

Kommunalentwicklung GmbH
Habsburgerstraße 125
79104 Freiburg i. Br.

Bearbeiter/in Henry Glassen

Telefon 0761 279 2852

Telefax 0761 279 542852

E-Mail henry.glassen@bnnetze.de

Anhörungsverfahren nur an:

toeb@bnnetze.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht
21.02.2017

Unser Zeichen/Vertragskonto
WAS-AM /bnglhe

Datum
07.03.2017

Stellungnahme gem. § 139 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbereitende Untersuchungen in Schliengen, Bereich „Eisenbahnstraße/Bahnhof“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 21. Februar 2017 haben wir erhalten.

Unsererseits bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken gegen die vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches. Im Verfahrensgebiet betreibt die bnNETZE GmbH Netze und Anlagen der Erdgasversorgung. Wir weisen darauf hin dass bei der nachfolgenden Ausführungsplanung eine rechtzeitige Beteiligung der zuständigen Fachabteilungen der bnNETZE GmbH, Wiesenweg 4, 79539 Lörrach erforderlich ist. Etwaige Konfliktpunkte sind einvernehmlich abzustimmen. Auf § 150 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Planauskünfte erteilt unsere Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, in 79108 Freiburg i. Br. Bei Abbrucharbeiten und Baumaßnahmen sind die geltenden Rechtsvorschriften und die anerkannten Regeln der Bautechnik zu beachten. Der sichere Betrieb der Leitungen darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Bezüglich der Straßen- und Platzgestaltung weisen wir darauf hin, dass bei der Festlegung von neuen Baumstandorten Sicherheitsabstände zu den unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß DVGW Regelwerk GW 125, bzw. des wortgleichen Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau einzuhalten sind; insbesondere sind die Hausanschlüsse zu beachten. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen zu vereinbaren. Ein Erneuerungsbedarf im bestehenden Leitungsnetz besteht derzeit nicht. Bei anstehenden Straßenerneuerungen ist die Erfordernis von Netzerweiterungen und gegebenenfalls von Netzmabaßnahmen zu prüfen. Um spätere Aufgrabungen zu vermeiden sollte eine Erhöhung der Hausanschlussdichte im Erdgas-Leitungsnetz angestrebt werden. Wir bitten darum, uns am weiteren Verfahren und insbesondere an der Detailplanung zu beteiligen. Für die rechtzeitige Ausbaubestimmung, Planung und Bauvorbereitung, sowie die Koordinierung

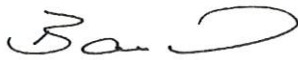
bnNETZE GmbH
Amtsgericht Freiburg - HRB 290381
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Mathias Nikolay

Commerzbank Freiburg
160772000 (BLZ 68040007)
IBAN: DE28 6804 0007 0160 7720 00
BIC: COBADEFFXXX

Geschäftsführer:
Volker Geis
Reinhold Lohr

mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen die das Leitungsnetz betreffen der bnNETZE GmbH, Wiesenweg 4, 79539 Lörrach, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Beginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen
bnNETZE GmbH



i. V. Bernd Bauch



i. A. Henry Glassen



ED Netze GmbH • Postfach • 79601 Rheinfeldern

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Habsburger Str. 125
79104 Freiburg

ED Netze GmbH
Schildgasse 20
D-79618 Rheinfeldern
Telefon: +49 7623 92-3260
www.ednetze.de

Harald Schmid / ebd
Telefon 07623 92-3418
Telefax 07623 92-3840
Harald.Schmid@ednetze.de

Rheinfeldern, 1. März 2017
Kopie: NB, NBR, NNB, NNW, RIR,
gemeinde@schliengen.de

Gemeinde Schliengen, Gemarkung Schliengen
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Eisenbahnstraße/Bahnhof"
Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen Ihr Vorhaben haben wir keine Einwände.

Bitte beachten Sie: Im Plangebiet verlaufen bereits Kabel von uns. Details dazu sehen Sie auf der Internetseite <https://planservice.regiodata-service.de>.

Falls die Kabel gesichert werden müssen, sprechen Sie das bitte mit unserem Betriebsstützpunkt Weilhalingen in 79576 Weil am Rhein, Elekraweg 16 ab. Ansprechpartner ist Thomas Philipp. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92-4013, Faxnummer 07623 92-4010 oder per Mail an Thomas.Philipp@ednetze.de.

Wir planen im Bereich der Eisenbahnstraße Mittelspannungskabel auszutauschen. Zusammen mit den übrigen Beteiligten an der Erschließung legen wir Details fest und vergeben die Bauarbeiten an Fachfirmen. Das ist auch als Gesamtausschreibung möglich. Für diese brauchen wir mindestens sechs Wochen Vorlaufzeit. Ansprechpartner bei uns ist ebenfalls Thomas Philipp. Sie erreichen ihn unter den oben genannten Kontaktdaten.

Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren. Bei Fragen können Sie uns gerne ansprechen.

Freundliche Grüße
ED Netze GmbH



.....
Bernfried Hug
Leiter Bau Ortsnetz
Anschlusswesen



.....
Harald Schmid
Betrieb / Instandhaltung



terranets bw

terranets bw GmbH · Postfach 80 04 04 · 70504 Stuttgart

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Habsburger Straße 125
79104 Freiburg

terranets bw GmbH
Am Wallgraben 135
70565 Stuttgart
T +49 711 7812-0
F +49 711 7812-1296
info@terranets-bw.de
www.terranets-bw.de

t.burmeister@terranets-bw.de
T +49 711 7812-1203
F +49 711 7812-1460

Datum	Seite	Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unsere Zeichen
24.02.2017	1/1	Berit Öttingen	21.02.2017	Dp-Bur Ds/W 170224_4

Gemeinde Schliengen
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Eisenbahnstraße/Bahnhof"
Durchführung von Vorbereitenden
Erdgashochdruckanlagen und Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Anhörungsverfahren.

Im Geltungsbereich des oben genannten Untersuchungsgebietes (**gilt nur für rot markierten Bereich**) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden.

Wie Sie den beigegeführten Planunterlagen entnehmen können, verlaufen westlich u. südlich Ihrer Baumaßnahme die Rheintal-Süd-Leitung 2 DN 300 MOP 64 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.

Sollte sich Ihr Bauvorhaben in diesen Bereichen fortbewegen, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung

Mit freundlichen Grüßen
terranets bw GmbH

i.V.
Heinz Ritter
Planung und Bau

i.A.
Thomas Burmeister
Planung und Bau

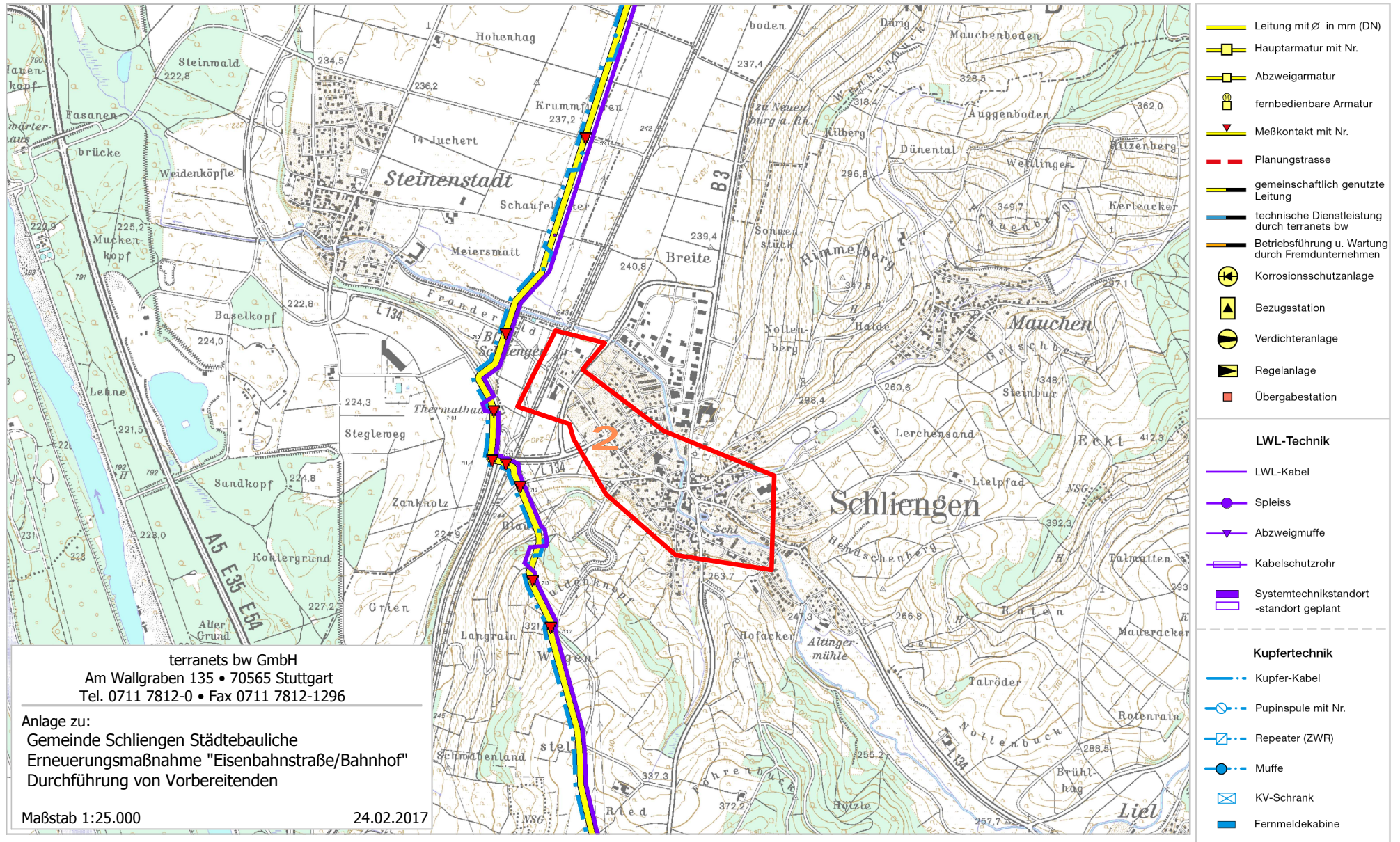
Anlagen
Übersichtspläne

Unter www.terranets-bw.de können Sie auch die Online-Leitungsauskunft der terranets bw nutzen.

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Hans-Josef Zimmer
Geschäftsführung: Katrin Flinspach
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart Registergericht: Amtsgericht Stuttgart Registernummer: HRB 2480
DVGW TSM geprüft ISO14001 und OHSAS18001 zertifiziert
UST-IDNr.: DE147813023 Baden-Württembergische Bank IBAN DE70 6005 0101 0002 5665 80 BIC SOLADEST600



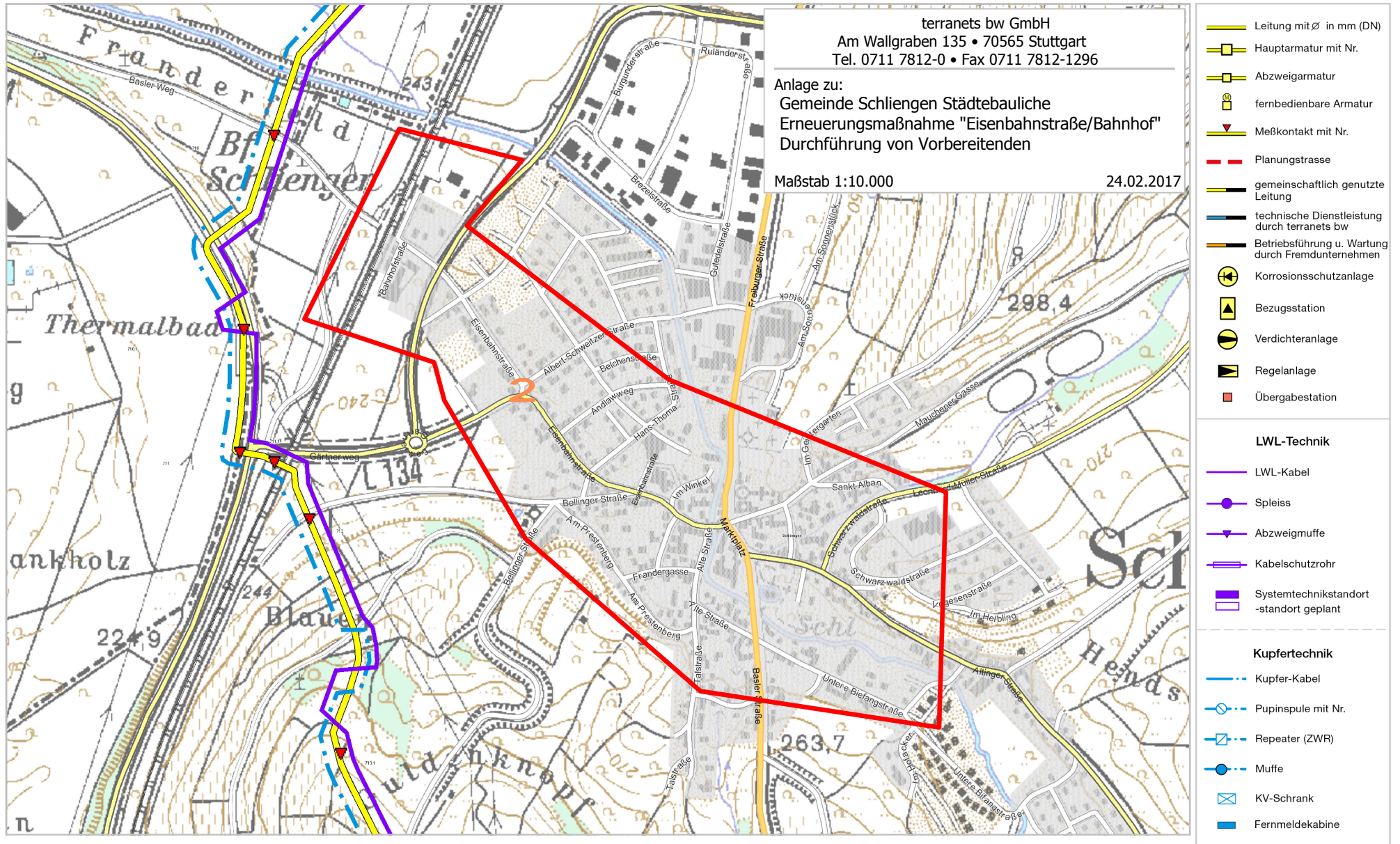
terrannets bw



Diese Karte darf nur zu dem angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte - auch auszugsweise - ist nicht erlaubt.



terrannets bw



Diese Karte darf nur zu dem angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte - auch auszugsweise - ist nicht erlaubt.



WG: E-Tankstelle
 Zehetner Werner
 An:
 roland.hecker@lbbw-im.de
 16.03.2017 11:09
 Kopie:
 Schmid Harald
 Details verbergen
 Von: Zehetner Werner <Werner.Zehetner@energiedienst.de>
 An: "roland.hecker@lbbw-im.de" <roland.hecker@lbbw-im.de>
 Kopie: Schmid Harald <Harald.Schmid@ednetze.de>

1 Attachment



20170301082507117.pdf

Sehr geehrter Herr Hecker

Über unseren Netzbereich habe ich von der Umgestaltung des Areal erfahren

Im Sinne zukünftiger Mobilitätslösungen schlage ich vor, Kfz Stellplätze mit Stromtankstelle (zwei Kopfparkplätze nebeneinander, Tankstelle dann im Kopfbereich) in der Planung bitte zu berücksichtigen

Ebenso könnten dort auch CarSharing Plätze für e-Kfz vorgesehen werden

Mit freundlichen Grüßen

Werner Zehetner Innovation + Neue Geschäftsfelder Leiter Mobility + Fuhrpark Energiedienst Holding AG Postfach 1520 D-79720 Laufenburg	Geschäftsführer my-e-car GmbH Chesterplatz 3 D-79539 Lörrach
www.energiedienst.de	www.my-e-car.de

Tel.: +49 7763 81-2520
 Mobil: +49 171 768 2074
 E-Mail: werner.zehetner@energiedienst.de
www.energiedienst.de
www.naturenergie.de

Denken Sie an die Umwelt. Müssen Sie diese E-Mail wirklich ausdrucken?

Von: Schmid Harald
Gesendet: Mittwoch, 1. März 2017 08:32
An: Zehetner Werner <Werner.Zehetner@energiedienst.de>
Betreff: E-Tankstelle

Hallo Hr. Zehetner,

Gemeinde Schliengen

E-Tankstelle im Bahnhofsbereich ?

Gruß
H. Schmid

Tel. 3418

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung
GmbH
Habsburger Str. 125
79104 Freiburg

LANDRATSAMT LÖRRACH

Fachbereich **Baurecht**
Koordination

Kontakt **Michael Fischer**

Telefon 07621 410-2511

Fax 07621 410-92511

Zimmer Haus 3 - 1.05

E-Mail Michael.Fischer@loerrach-
landkreis.de

Unser Zeichen 621.4

Außenstelle Freiburg
16. März 2017
Kommunale Immobilienentwicklung GmbH

15.3.2017

**Gemeinde Schliengen; Städtebauliche Erneuerung „Eisenbahnstraße/ Bahnhof“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 BauGB
Stellungnahme zu den Belangen des Landratsamtes Lörrach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen zu den Belangen des Landratsamtes Lörrach wie folgt Stellung:

Umwelt

Kommunale Abwasserbeseitigung, Herr Matthias Kipf, App. 410-3322

Das Sanierungsgebiet ist im genehmigten Generalentwässerungsplan Schliengen - Kernort enthalten.

Am Rande des Sanierungsgebietes liegt das Anwesen Gärtnerweg 4, welches derzeit noch über eine Kleinkläranlage entwässert, welche nicht dem Stand der Technik entspricht. Die Gemeinde Schliengen sollte im Zuge vor der Neugestaltung der kompletten Eisenbahnstraße vom Bahnhof bis zum Gärtnerweg und der Gehwege bis zur B 3 prüfen, ob das Anwesen mittels Verlegung eines kurzen Stichkanals an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen werden kann.

Die Rechtsgrundlage bildet § 46 Wassergesetz Baden - Württemberg. Ein Ausschluss dieses Anwesens von der gemeindlichen Abwasserbeseitigungspflicht nach Abs. 4 des § 46 sehen wir nicht als gegeben an.

Wasserversorgung / Grundwasserschutz, Herr Martin Weinrich, App. 410- 3221

Die Fläche des Sanierungsgebiets liegt vollständig in der Wasserschutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes „WSG Zweckverb. GrpWV Hohlebach-Kandertal TB 1 + TB 2“. Es gelten die für das Wasserschutzgebiet aufgestellten Schutzbestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnung.

■ Landratsamt Lörrach

Palmstraße 3, 79539 Lörrach
Telefon: +49 7621 410-0
www.loerrach-landkreis.de

■ Öffnungszeiten

Montag, Dienstag und Freitag 8.00 - 12.30 Uhr
Mittwoch nach Vereinbarung
Donnerstag 8.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 17.30 Uhr

■ Bankverbindung

Sparkasse Konto 1 030 675 (BLZ 683 500 48)
Lörrach-Rheinfelden IBAN: DE88 6835 0048 0001 0306 75
SWIFT.BIC: SKLODE66

Altlasten / Bodenschutz, Frau Constanze Lehmann, App. 410-3252

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Von Seiten Bodenschutz & Altlasten gibt es keine Bedenken.

Immissionsschutz

Keine Bedenken und Anregungen.

Baurecht

Auch die Flächen westlich der Bahngleise hinter dem Bahnhof sind unter mobilitätsgesichtspunkten relevant (unbefestigte Pendlerparkplätze, Fahrradstellplätze) aber leider nicht im Plangebiet berücksichtigt.

Keine bauplanungsrechtlichen Anmerkungen.

Landwirtschaft und Naturschutz

Ausgleichsleistungen und Agrarstruktur, Herr Norbert Böhringer, App. 410-4410

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen nach derzeitigem Stand keine Bedenken oder Anregungen gegenüber dem geplanten Vorhaben.

Naturschutz, Frau Andrea Reichhelm, App. 410-4183

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.

Jedoch weisen wir darauf hin, dass die am Bahnhof bestehenden Platanenallee zum einen als Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG unter Schutz stehen und zum anderen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Rabenvögel nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. dies ist ebenfalls bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Des Weiteren möchten wir im Hinblick auf die Planungen darauf hinweisen, dass grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten sind. Viele Gebäude (ältere aber auch neue) werden als Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, genutzt.

Vermessung und Geoinformation

Keine Anregungen oder Bedenken.

Straßenwesen, Frau Leonie Wiesiollek, App. 410-3126

Der Fachbereich Straßen, als untere Straßenbaubehörde hat keine grundsätzlichen Einwände gegen die städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen "Eisenbahnstraße / Bahnhof" in Schliengen. Für das weitere Verfahren bitten wir um erneute Beteiligung.

Folgende Anregungen können möchten wir Ihnen zum jetzigen Zeitpunkt mit auf den Weg geben. Im **Radverkehrskonzept** des Landkreises Lörrach ist der Straßenzug als **Pendlerroute** definiert.

Der Begriff „Pendler Routen“ ist dem Teilrichtplan Velo des Kantons Basel-Stadt entnommen und entspricht nach RIN 2008, etwa dem bundesdeutschen Begriff „Radschnellverbindung“. Pendler Routen im Radverkehrskonzept des Landkreises Lörrach sind als interkommunale Verbindungen im kreisweiten Radverkehrsnetz mit höchster Priorität für die Umsetzung der im Radverkehrskonzept vorgeschlagenen

Maßnahmen vorgesehen. Pendlerrouen dienen dem Alltagsradverkehr auf Entfernungen von mindestens fünf Kilometern und stellen geeignete Verbindungen zwischen Mittel- und Oberzentren, Stadt und Umland oder innerorts zwischen Hauptzentren dar. Diese Verbindungen verknüpfen wichtige Quell- und Zielbereiche über große Entfernungen, um durchgängig ein sicheres und attraktives Befahren mit hohen Reisegeschwindigkeiten zu ermöglichen. Langfristig sind für die Ausstattung von Pendlerrouen hohe Qualitätsstandards vorzusehen.

Im Radverkehrskonzept des Landkreises sind für den Straßenzug Eisenbahnstraße / Bahnhof" Maßnahmenvorschläge gemacht. Diese liegen der Gemeinde Schliengen in Form des "Gemeinde-Steckbriefs Schliengen Radverkehrskonzept Landkreis Lörrach" vor. Oder unter <https://www.loerrach-landkreis.de/ceasy/modules/core/resources/main.php?id=3581-1&download=1>

Besonders wichtig erscheint uns hier des Weiteren die **Verknüpfung von Fahrrad und ÖPNV** zu verbessern. Auch hierzu werden Vorschläge im "Gemeinde-Steckbrief Schliengen" gemacht.

Verkehr, Herr Tim Wendrock, App. 410-3417

Bei der Komplettanierung der Eisenbahnstraße (Abschnitt Bahnhof bis Gärtnerweg) muss darauf geachtet werden, dass die derzeit aufgebrachte Mittellinie (Zeichen 295 StVO, Leitlinie) nicht wieder aufgebracht wird, denn Mittellinien sind in einer Zone 30 nicht zulässig.

Beabsichtigte eigene Planungen, die den o.g. Plan berühren können

Es wurden keine eigenen Planungen benannt.

Anregungen und Bedenken

Es wäre wünschenswert, auch den an die Gebietsgrenze anschließenden Bauschuttlagerplatz in die Betrachtung einzubeziehen und dessen Verbleib unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu überdenken.

Hinweise

Wir bitten, uns über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung unserer vorgebrachten Belange gem. § 3 (2) BauGB zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Fischer



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien
Bahnhofstraße 5 • 76137 Karlsruhe

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Habsburger Straße 125
79104 Freiburg

Außenstelle Freiburg
14. März 2017
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Südwest
Bahnhofstraße 5
76137 Karlsruhe
www.deutschebahn.com

Michael Rettig
Telefon 0721 938-2859
Telefax 069 26091-3386
michael.rettig@deutschebahn.com
Zeichen FS.R-SW-L(A) Rt
TÖB KAR 17-10904

13.03.2017

Ihr Zeichen / Schreiben vom: Frau Ötinger vom 21.02.2017

Gemeinde Schliengen
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Eisenbahnstraße/Bahnhof“
Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen

hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Station&Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme des Trägers öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Gegen die vorbereitenden Untersuchungen bzw. die Festlegung des Untersuchungsgebietes bestehen aus Sicht der DB AG keine grundsätzlichen Einwände.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen auch planfestgestellte Flächen der DB Netz AG, welche der Planungshoheit der Kommune entzogen sind. Es handelt sich hierbei um Teilflächen der Flurstücke Nr. 7129 und 7129/7. Diese Flächen werden nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebes benötigt.

Das Grundstück, Flst.-Nr. 7129/9 wird für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigt und ist zum Verkauf vorgesehen.

Das Grundstück, Flst.-Nr. 7129/8 ist bereits veräußert (ehem. Empfangsgebäude Bahnhof Schliengen) und von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Wir bitten um Prüfung, ob diese beiden Grundstücke komplett in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden können (eine Teilfläche ist jeweils bereits beinhaltet). Die Flächen wurden im beiliegenden Abgrenzungslageplan rot markiert.


Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:

Berthold Huber
Dr. Richard Lutz
Ronald Pofalla
Ulrich Weber

Unser Anspruch:

 **Profitabler Qualitätsführer**
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter



Die Durchführung von konkreten Sanierungsmaßnahmen (Ordnungs- und Baumaßnahmen) auf den Bahnflächen ist nach § 146 Absatz 2 BauGB nur nach Zustimmung des "Bedarfsträgers" (z.B. DB Netz AG) zulässig.

Zur Information möchten wir Ihnen noch mitteilen, dass im Rahmen der Restabwicklung (ABS/NBS Karlsruhe - Basel) auf Höhe der Eisenbahnstraße (Bahn-km 243,265) eine Zuwegung zu den Gleisen mit Rettungstür in der Schallschutzwand hergestellt wird.

Es sind unsererseits derzeit keine weiteren beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen oder sonstige Maßnahmen bekannt, die für den Untersuchungsbereich von Bedeutung sein könnten.

Den an Herrn Nick separat zugesandten Fragebogen für Gebäudeeigentümer (Bahnhofstraße 1) haben wir ebenfalls erhalten. Der zuständige Fachdienst konnte hierzu jedoch noch keine Aussagen treffen. Sobald uns der ergänzte Vordruck vorliegt, werden wir ihn an Sie nachreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

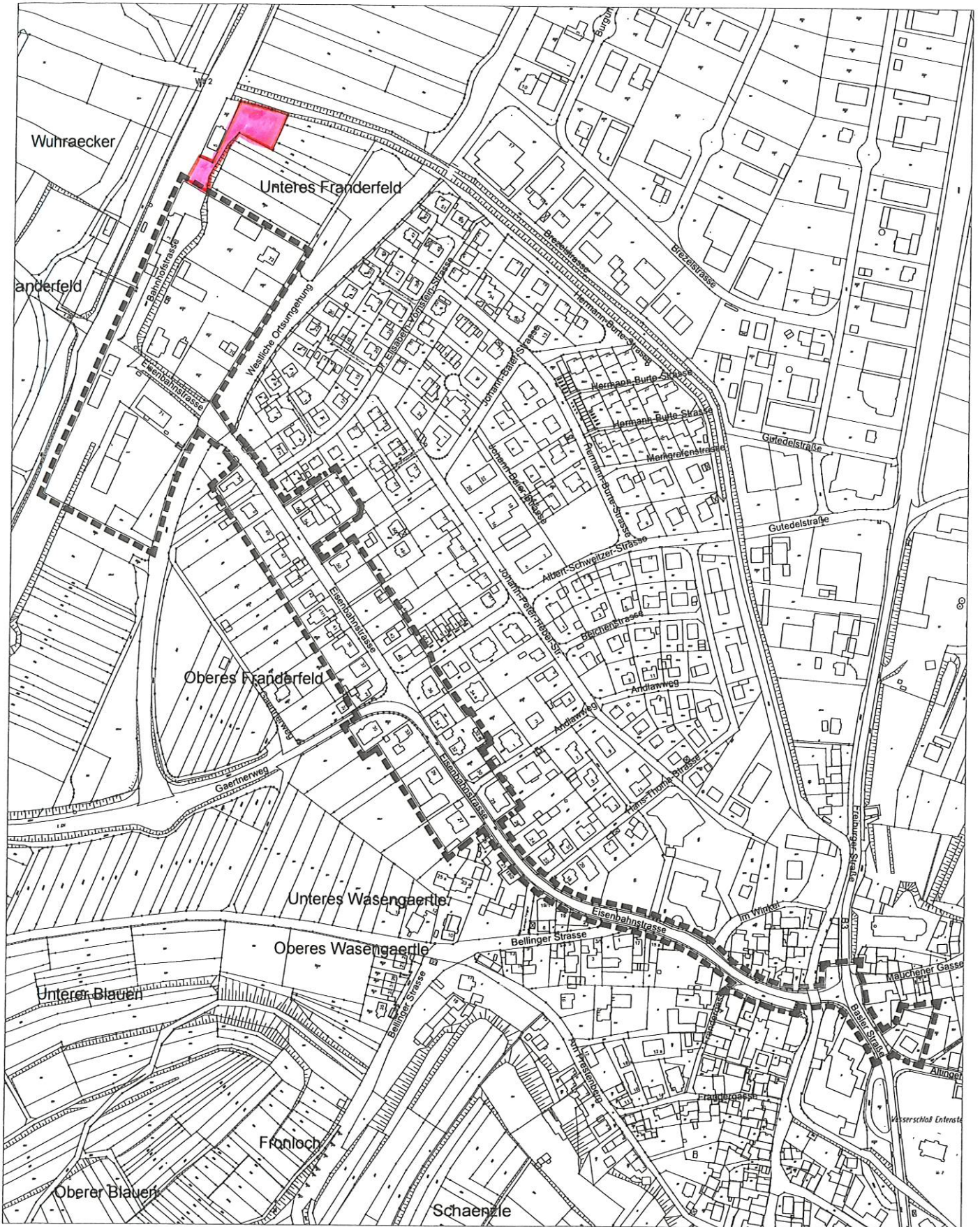
i.V.

Cornelia Lorenz

i.A.

Michael Rettig

Anlage: 1 Lageplan



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Sanierungsgebiets



bestehende Gebäude



bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen
Flurstücksnummern

Gemeinde Schliengen
Abgrenzungslageplan
Sanierungsgebiet
"Eisenbahnstraße / Bahnhof"

Plandatum: 26.01.2017
o.M.





Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

Außenstelle Freiburg

17. März 2017

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

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

Kommunalentwicklung GmbH
Habsburgerstr. 125
79104 Freiburg

Freiburg i. Br. 14.03.2017

Name Claudia Mann

Durchwahl 0761 208-3511

Aktenzeichen 83.2-Ma/2017-57

(Bitte bei Antwort angeben)

Schliengen, VU „Eisenbahnstraße/Bahnhof“

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §139 Abs.2 BauGB

Anlagen

- Verzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte im Untersuchungsgebiet
- Lageplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des historischen Ortskerns von Schliengen.

Das beiliegende Verzeichnis (Anl. 1) enthält die bisher erfassten Bau- und Kunstdenkmale (§§ 2 bzw. 12 DSchG) sowie Gebäude, bei denen es sich begründeter Vermutung nach um Kulturdenkmale handelt, für deren abschließende Beurteilung aber noch eine Innenbesichtigung erforderlich ist (P).

Weitere erhaltenswerte historische Gebäude im Bereich des Untersuchungsgebietes sind:

- **Altinger Straße 1**; Wohnhaus, Ende 19.Jh.
- **Eisenbahnstraße 27**; Wohnhaus, Ende 19.JH.
- **Eisenbahnstraße 30**; Wohnhaus, Anbau zum Kulturdenkmal (siehe Verzeichnis), datiert 1915
- **Eisenbahnstraße 32**; Wohnhaus, vermutlich Ende 19.Jh.

Sollte es sich bei dem Prüffall „Gasthaus Drei Linden“ (Bahnhofstraße 6) nach der Prüfung nicht um ein Kulturdenkmal handeln, so zählt es zu den erhaltenswerten Gebäuden.

Im Lageplan (Anl. 2) sind die Objekte entsprechend gekennzeichnet.

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

Im Untersuchungsgebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Sollten aber bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung@rps.bwl.de), mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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

Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Nachricht hiervon erhalten das Landratsamt Lörrach, Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 22 (Stadtsanierung) zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Claudia Mann





LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg

Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte

Regierungsbezirk: **Freiburg**
Land-/Stadtkreis: **Lörrach, Kreis**
Gemeinde: **Schliengen**

Ausdruck: 14.03.2017

Schliengen

Bahnhofstraße 1, 3, Bellinger Straße 52 (Flst.Nr. 0-7129, 0-7129/4)

- Bahnhof Schliengen § 2
- Güterhalle mit Verbretterung; 3. Viertel 19. Jahrhundert (Bahnhofstraße 1, Flstnr. 7129)
 - Empfangsgebäude zweigeschossig mit Walmdach und Risalit, (Bahnhofstraße 3, Flstnr. 7129/2)
 - Bahnwärterhaus, zweiteiliger Baukörper mit Eckquaderungen und Verbretterungen; Mitte 19. Jahrhundert. (Bellinger Straße 52, Flstnr. 7129/4)
(Sachgesamtheit).

Bahnhofstraße 3

- siehe Bahnhofstraße 1

Bahnhofstraße 6 (Flst.Nr. 0-2764/1)

- „Gasthaus Drei Linden“; Winkelgehöft aus Gasthausbau zweigeschossig mit Halbwalmdach; rückwärtig Scheune mit Rundbogentoren; 19. Jahrhundert. (Sachgesamtheit). P*

Bellinger Straße 52

- siehe Bahnhofstraße 1

Eisenbahnstraße 30 (Flst.Nr. 0-2846/1)

- Wohnhaus (Kopfbau), zweigeschossig mit Walmdach; Fassade mit Werksteinen und Reliefs gegliedert; 80er Jahre 19. Jahrhundert. § 2

Marktplatz 3 (vor) (Flst.Nr. 0-31)

- Brunnen mit polygonalem Trog und mittiger Brunnensäule, daran die Datierung 1659; am Trog die Datierung 1835. § 2

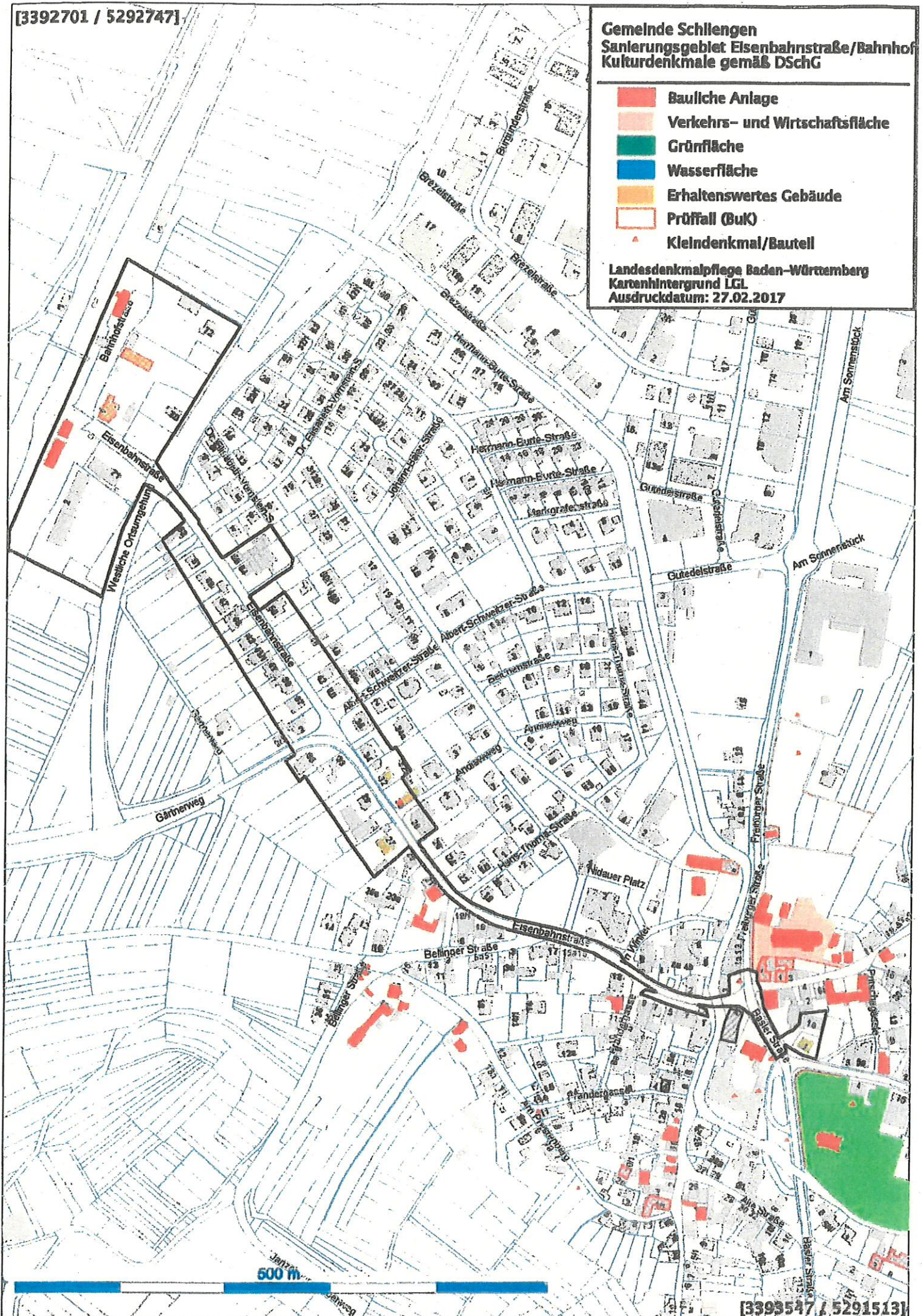
* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

[3392701 / 5292747]

**Gemeinde Schllengen
Sanierungsgebiet Eisenbahnstraße/Bahnhof
Kulturdenkmale gemäß DSchG**

- Bauliche Anlage**
- Verkehrs- und Wirtschaftsfläche**
- Grünfläche**
- Wasserfläche**
- Erhaltenswertes Gebäude**
- Prüffall (BuK)**
- Kleindenkmal/Bauteil**

Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg
Kartenintergrund LGL
Ausdruckdatum: 27.02.2017



[3393547 / 5291513]

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

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

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Habsburger Str. 125
79104 Freiburg i. Br.

Freiburg i. Br., 08.03.2017
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Frau Koschel
Aktenzeichen: 2511 // 17-01977

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Eisenbahnstraße / Bahnhof“ der Gemeinde Schliengen, Lkr. Lörrach (TK 25: 8211 Kandern)

**Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB;
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 21.02.2017

Anhörungsfrist 15.03.2017

B Stellungnahme

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

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Siehe Abschnitt „Grundwasser“.

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Sofern für das Plangebiet weder ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, ein Baugrundgutachten noch ein geotechnischer Bericht vorliegt, empfiehlt das LGRB auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Auenlehmen, bei welchen mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen ist. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Im südwestlichen Teil des Plangebietes stehen ggf. Holozäne Abschwemmmassen an, welche zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens neigen. Weiterhin ist im Bereich der bestehenden Bebauung mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Das Sanierungsgebiet liegt in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hohlebach Kandertal TB 1 + TB 2 (LfU-WSG-Nr. 315135)“ und in der Zone III B des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hohlebach Kandertal TB 3 und TB 4 (LfU-WSG-Nr. 315136)“. Darüber hinaus sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die geplante städtebauliche Erneuerungsmaßnahme bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

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

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

Im Original gezeichnet

Anke Koschel
Dipl.-Ing. (FH)

Tele Columbus Betriebs GmbH Messeallee 2 · 04356 Leipzig
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Habsburgerstr. 125

D-79104 Freiburg

PrimaCom Berlin GmbH
Messeallee 2
04356 Leipzig

Telefon 0152 54659513
Telefax 0341 – 60 952 517
E-Mail juergen.putzar@primacom.de
Homepage <http://www.primacom.de>

Leipzig, 14. März 2017

Bauvorhaben: Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Gemeinde Schliengen
Eisenbahnstraße/Bahnhof“

hier: Stellungnahme der Tele Columbus Betriebs GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

betreffend auf Ihre Anfrage mit Schreiben vom 23.02.2017 teilen wir Ihnen folgendes mit:

- im Bereich des o. g. Bauvorhaben sind von uns teilweise Bestände vorhanden
- eine Kabelverlegung bzw. Koordinierung zur Mitverlegung ist von unserer Seite nicht vorgesehen
- zum o. g. BV gibt es von Seiten der Tele Columbus keine Einwände

Zu Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. A. Thurand
Teamleiter Netzbau

i. A. J. Putzar
Projektleiter

Anlage:



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
ABTEILUNG STRASSENWESEN UND VERKEHR



Regierungspräsidium Freiburg · Rathausplatz 5 · 79713 Bad Säckingen

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Habsburger Str. 125
79104 Freiburg

Bad Säckingen 13.03.2017
Name Isabelle Haas
Durchwahl 07761 5506-6761
Aktenzeichen 2511.2 – Schliengen – „Eisenbahnstraße/Bahnhof“
(Bitte bei Antwort angeben)

 **Gemeinde Schliengen**
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Eisenbahnstraße/Bahnhof“
Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 21.02.2017

Allgemeine Angaben

Gemeinde Schliengen

- Flächennutzungsplan
 Bebauungsplan für das Gebiet „**Eisenbahnstraße/Bahnhof**“
 Satzung über das Vorhaben und den Erschließungsplan
 Sonstige Satzung

Fristablauf für die Stellungnahme am 15.03.2017

Stellungnahme

- Keine Äußerung
 Fachliche Stellungnahme:

*Zu der geplanten Maßnahme werden keine grundsätzlichen Einwendungen vorge-
tragen.*

Ergeben sich Änderungen oder konkretere Planungen, bitten wir um Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

Isabelle Haas



Antwort: Schliengen_Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme -Eisenbahnstraße/Bahnhof-
Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB
dbenergiew.infra

An:

Berit.Oetinger

09.03.2017 09:17

Gesendet von:

Bertram.Krempel@deutschebahn.com

Kopie:

Manfred.Keidel

Details verbergen

Von: dbenergiew.infra@deutschebahn.com

An: Berit.Oetinger@lbbw-im.de

Kopie: Manfred.Keidel@deutschebahn.com

Gesendet von: Bertram.Krempel@deutschebahn.com

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Aufgabengebiet der DB Energie wird durch den o.g. städtebauliche
Erneuerungsmaßnahme nicht berührt.

Hinweis falls DB Immobilien nicht beteiligt wurde:

Alle jegliche Anfragen Dritter zu TÖB-Beteiligungen, Bauvoranfragen,
Beteiligung gemäß Nachbarschaftsrecht, Leitungsanfragen, Gestattung
hinsichtlich Flächennutzung etc. sind bitte an folgende zentrale
Eingangs-E-Mail-Adresse zu verschicken: dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com
oder per Post an:

DB Immobilien
Region Südwest
Bahnhofstraße 5
76137 Karlsruhe

zu stellen.

Wir haben Ihre Anfrage an DB Immobilien weitergeleitet !

Mit freundlichen Grüßen

Bertram Krempel

Referent Infrastrukturdatenmanagement
I.ET-S-SW-1

DB Energie GmbH
Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe
Tel.: 0721-938-1520 / intern 9721520
Fax 069-265-57519 / intern 955-57519

Abwasserzweckverband Hohlebachtal



Abwasserzweckverband Hohlebachtal, Wasserschloss Entenstein, 79418 Schliengen

Bürgermeisteramt
Wasserschloss Entenstein
79418 Schliengen

Es schreibt Ihnen: Carina Bürgelin
Telefon: 07635 3109-33
Fax: 07635 3109-833
E-Mail: buergelin.carina@schliengen.de
Aktenzeichen:
Ihr Schreib./Zeich.:
Datum: 6. März 2017



Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Eisenbahnstraße/Bahn“ Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §139 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 21. Februar 2017.

Der Abwasserzweckverband Hohlebachtal hat keine Bedenken und Anregungen hierzu.

Mit freundlichen Grüßen

Werner Bundschuh
Verbandsvorsitzender

Bankverbindung
Sparkasse Markgräflerland Müllheim
BLZ 683 518 65, Konto Nr. 8 028 672

Klärwerk Steinstadt
Im Hauenkopf
79395 Neuenburg
Telefon: 07635 9107
Fax: 07635 823128
E-Mail: klaeranlage@schliengen.de

Sprechzeiten der Verwaltung:
Montag bis 08.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch:

TÖB

Ralf Otterbach
Andreas Hecker



**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Eisenbahnstraße/Bahnhof
Schliengen**

Ralf Otterbach An: roland.hecker

23.02.2017 15:38

Sehr geehrter Herr Hecker,
aufgrund der bitte in ihrem Schreiben vom 21. 2. 2017 teilen wir Ihnen
mit, dass wir von der evangelischen Kirchengemeinde
Niedereggenen-Obereggenen keine Bedenken oder Anregungen bezüglich des
Projektes haben.
Mit freundlichen Grüßen, Pfarrer Otterbach

Evang. Pfarramt



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Frau Berit Ötinger
Habsburger Straße 125
79104 Freiburg

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 252606

Datum
06.03.2017

Seite 1/1

**Gemeinde Schliengen, Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Eisenbahnstraße/ Bahnhof"
Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB**

Sehr geehrte Frau Ötinger,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH.

Deshalb haben wir keine Einwände gegen die o. a. Planung.

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

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: ZentralePlanungND@unitymedia.de oder

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

Unitymedia BW GmbH

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

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 83533 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 251338951

Geschäftsführer: Lutz Schüller (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

www.unitymedia.de



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESBETRIEB FORST BADEN-WÜRTTEMBERG



Regierungspräsidium Freiburg · ForstBW · 79095 Freiburg i. Br.

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung
GmbH
Habsburgerstr. 125

79104 Freiburg

ForstBW

Fachbereich **Forstpolitik und
Forstliche Förderung**
Datum 01.03.2017
Name Simeon Springmann
Durchwahl 0761 / 208-1405
Aktenzeichen 82-2511.2 / 336-078
(Bitte bei Antwort angeben)

Gemeinde Schliengen

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Eisenbahnstraße/Bahnhof“

Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB
(Ihr Schreiben vom 21.02.2017)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Schliengen hat in ihrer Sitzung am 26.01.2017 beschlossen, o.g. „Vorbereitende Untersuchungen“ durchzuführen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird auch der höheren Forstbehörde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Zu den vorgelegten Planunterlagen äußert sich die höhere Forstbehörde wie folgt.

STELLUNGNAHME

Weder ist im Vorhabenbereich „Eisenbahnstraße/Bahnhof“ in Schliengen Wald im Sinne § 2 LWaldG vorhanden, noch grenzt Wald direkt an das Plangebiet an. Von den vorgesehenen Maßnahmen in diesem Bereich sind daher **keine forstrechtlichen Belange betroffen.**

Dementsprechend bestehen bezüglich des Planvorhabens aus forstrechtlicher Sicht auch **keine Bedenken.**

Die untere Forstbehörde beim Landratsamt Lörrach erhält Nachricht hiervon.

Mit freundlichen Grüßen

Springmann



Baden-Württemberg

VERMÖGEN UND BAU
AMT FREIBURG

Vermögen und Bau Baden-Württemberg · Mozartstraße 58 · 79104 Freiburg

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Habsburger Str. 125

79104 Freiburg

Freiburg 23.02.2017

Name Herr Rist

Durchwahl 0761 / 5928 - 3202



Aktenzeichen F 1 33SC.HLIE/3-Rst
(Bitte bei Antwort angeben)

 **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Eisenbahnstraße/Bahnhof
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 21.02.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

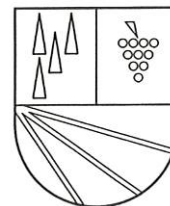
durch das o.g. Planverfahren werden Interessen des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) nicht berührt. Bedenken oder Anregungen sind daher nicht vorzubringen.

Wir verzichten auf eine weitere Beteiligung am Verfahren. 

Mit freundlichen Grüßen


Rist

Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hohlebach-Kandertal



ZV Hohlebach-Kandertal, Wasserschloss Entenstein, 79418 Schliengen

Bürgermeisteramt
Wasserschloss Entenstein
79418 Schliengen

BÜRGERMEISTERAMT
SCHLIENGEN

Eing.: 09. März 2017

Bgm	R	RAmt	RAmt	Bgm
-----	---	------	------	-----

Es schreibt Ihnen:
Telefon:
Fax:
E-Mail:
Aktenzeichen:
Ihr Schreib./Zeich.:
Datum:

Carina Bürgelin
07635 3109-33
07635 3109-833
buergelin.carina@schliengen.de
6. März 2017

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Eisenbahnstraße/Bahn“ Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §139 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 21. Februar 2017.

Der Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hohlebach-Kandertal hat keine Bedenken und Anregungen hierzu.

Mit freundlichen Grüßen

Werner Bundschuh
Verbandsvorsitzender

Bankverbindung
Sparkasse Markgräflerland Müllheim
BLZ 683 518 65, Konto Nr. 8 028 052

Hauptpumpwerk Steinenstadt
Im Frauenhölzle
79395 Neuenburg
Telefon: 07635 9297
Fax: 07635 8249751
E-Mail: wasserwerk@schliengen.de

Sprechzeiten der Verwaltung:
Montag bis 08.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch: