

# Gemeinde Stegen

## Vorbereitende Untersuchung Förmliche Festlegung



Aufnahme in das Bund-  
Ländersanierungsprogramm 2011  
„für kleinere Städte und Gemeinden“ (LRP)



Erstellt von der Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH  
in Zusammenarbeit mit Planungsbüro Pit Müller  
im Auftrag und in Zusammenarbeit  
mit der Gemeinde Stegen

Freiburg, Juli 2011





## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. SANIERUNGSVORAUSSETZUNGEN</b>	
1.1 Durchführung der städtebaulichen Erneuerung in Stegen	7
1.2 Zusammenfassung des zeitlichen Ablaufs	8
1.3 Ablaufschema einer städtebaulichen Erneuerung nach dem Baugesetzbuch	9
1.4 Voraussetzung für die Durchführung	10
1.5 Sanierungsziele	10
1.6 Behebung von städtebaulichen Missständen	10
1.7 Maßnahmen zur Behebung	11
1.8 Zweckmäßigkeit des Verfahrens	11
1.9 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen	11
<b>2. STRUKTURDATEN UND PLANUNGSVORGABEN</b>	
2.1 Regionalplan Südl. Oberrhein 1995	13
2.2 Lage im Raum	14
2.3 Lage im Ort	15
<b>3. ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN</b>	
3.1 Untersuchungsgebiet	17
Plan: Abgrenzung des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchung	
3.2 Grundlagen der Bestandsaufnahme und Vorgehen	18
3.3 Grundstücke	19
3.4 Nutzungen / Bebauung	19
3.5 Zusammenfassung der Städtebaulichen Missstände	20
3.6 Einwohner- und Sozialstruktur / Sozialplan	20
3.7 Infrastruktur / Gewerbebetriebe	21
3.8 Gebäudezustand	22
Plan Gebäudezustand	23
3.9 Anregungen der Bewohner / Eigentümer / Gewerbetreibende	24
3.10 Mitwirkungsbereitschaft	24
<b>4. KOSTEN UND FINANZIERUNG</b>	
4.1 Förderrahmen	25
4.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht – KuF	27
4.3 Zeit- und Maßnahmenaufstellung	28
<b>5. STÄDTEBAULICHE GESAMTKONZEPTION</b>	
5.1 Planungsgrundlagen	29
Umgestaltung Ortsdurchfahrt Stegen	29
Erläuterungen zur Planung	29
Gestaltungsidee	30
5.2 Maßnahmen- und Neuordnungskonzept	33
5.2.1 Abbruch des derzeitigen Edeka-Ladens und Neubau an gleicher Stelle	33
5.2.2 Konzept städtebaulicher Wettbewerb / Ergebnis	34

5.3	Verbesserung der Straßenraumgestaltung	35
5.4	Umbau/Anpassungsarbeiten Rathaus	36
5.5	Energetische Erneuerung des Kindergartens	36
5.6	Private Maßnahmen	36
5.7	Grunderwerb	37
5.8	Städtebauliche Planung, Sanierungsbetreuung, Vorbereitenden Untersuchungen	38
<b>6.</b>	<b>FÖRMLICHE FESTLEGUNG</b>	
6.1	Abgrenzung des Gebietes	39
6.2	Wahl des Sanierungsverfahrens	39
6.3	Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (gem. §§ 142 und 143 BauGB)	40
6.4	Festlegung des Fördersatzes für private Modernisierungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen	43
<b>7.</b>	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b>	
7.1	Übersicht über die Stellungnahmen der Behörden	45
<b>8.</b>	<b>ANLAGEN</b>	
	Satzungsbeschlüsse	
8.1	Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung	50
8.2	Beschluss des Gemeinderates über den Beginn der "Vorbereitenden Untersuchungen" gem. § 141 BauGB vom 21.04.2009	51
8.3	Veröffentlichung gem. § 141 BauGB vom 30.04.2009	54
8.4	Informationsblatt zur „Vorbereitenden Untersuchung“	55
8.5	Gesamtübersicht Gebiet „Vorbereitenden Untersuchungen“	56
8.6	Beschluss des Gemeinderats über die Satzung der Förmlichen Festlegung gem. §142 BauGB vom 22.03.2011	57
8.7	Veröffentlichung gem. §142 BauGB vom 01.04.2011 / Rechtskraft 08.04.2011	64
<b>9.</b>	<b>ÜBERSICHTSPLAN GRUNDERWERB</b>	<b>68</b>
<b>10.</b>	<b>PLANUNG</b>	
	Gestaltungsplan des Planungsbüros Pit Müller	69
<b>11.</b>	<b>TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB)</b>	<b>71</b>
	Einzelstellungnahmen	70

## **1. SANIERUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1.1 Durchführung der städtebaulichen Erneuerung in Stegen**

Die Gemeinde Stegen hat mehrmals Mal einen Antrag auf Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm, zuletzt für das Programmjahr 2011 gestellt. Die Gemeinde hat die Wartezeit bis zur Aufnahme sinnvoll genutzt, indem sie im Vorgriff auf die erhoffte Aufnahme den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2009 veranlasst hat.

Nach Zeiten des Wachstums und der Prosperität muss die Gemeinde nunmehr verstärkt das Augenmerk auf die Innenentwicklung und die Sicherung und den Erhalt der örtlichen Infrastruktur richten. Ein wesentlicher Baustein konnte im Zuge der Vorbereitungen des Antrages und der Vorbereitenden Untersuchungen erreicht werden: die Auseinandersetzung mit den Defiziten der Gemeinde im innerörtlichen Bereich gemeinsam mit allen Akteuren (Bürger, Gewerbetreibende, Gemeinderat und Verwaltung) sowie Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes für die Ortsmitte. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen konnten diese Erkenntnisse entsprechend vertieft werden.

Um Beurteilungsgrundlagen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes zu gewinnen, die allgemeinen städtebaulichen Ziele festzulegen bzw. fortzuschreiben und die Durchführbarkeit der Sanierung auch in finanzieller Hinsicht nachzuweisen, sieht der Gesetzgeber in § 141 BauGB die Durchführung so genannter "Vorbereitenden Untersuchungen" vor.

Hierzu gehört die Kenntnis über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung. Die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer und anderer Nutzungsberechtigter ist dabei von besonderem Interesse, da sie wesentlich ist für das Gelingen der Sanierung.

Am 21.04.2009 hat der Gemeinderat die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen und den Auftrag hierzu an die Rüdiger Kunst - KommunalKonzept GmbH erteilt. Mit den von der Sanierung betroffenen Eigentümern wurden im Juli 2009 Gespräche geführt.

Die Aufnahme in das Programm „für kleinere Städte und Gemeinden (LRP) erfolgte mit Bescheid vom 04.03.2011.

Gemäß § 142 BauGB ist das vorgesehene Sanierungsgebiet in einer Sanierungssatzung förmlich festzulegen. Der Beschluss wurde auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung dem Jahr 2009 und deren Fortschreibung am 22.03.2011 gefasst und am 01.04.2011 veröffentlicht.

## 1.2 **ZUSAMMENFASSUNG DES ZEITLICHEN ABLAUF:**

21.04.2009	Beschluss des Gemeinderates: Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen
30.04.2009	Veröffentlichung Vorbereitenden Untersuchungen
21.07.2009 und 24.07.2009	Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
04.08.2009	Vorstellung Planung Edeka Angrenzer
April 2010	Ergänzung VU Ergebnisse nach Abstimmung Bauverein bezüglich Edeka – weitere Konkretisierung
März 2011	Nachuntersuchung VU / Bericht Gemeinderat
März 2011	Städtebaulicher Wettbewerb zur Überplanung des Edeka-Areals.
22.03.2011	Beschluss des Gemeinderates Förmliche Festlegung
01.04.2011	Veröffentlichung Förmliche Festlegung / Rechtskraft am 08.04.2011

### 1.3 Ablaufschema einer städtebaulichen Erneuerung nach dem Baugesetzbuch

#### EINZELNE PHASEN IM ABLAUF EINER SANIERUNG

---

	<b>Voruntersuchungen und Antragstellung für das Sanierungsprogramm</b> Feststellung von städtebaulichen Missständen Grobanalyse und Lösungsansätze Erste Kosten- und Finanzierungsübersicht
<b>Beschluss des Gemeinderates</b>	<b>Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen</b>
	<b>Vorbereitende Untersuchungen</b> Bestandserhebung und Analyse der rechtlichen, wirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Verhältnisse Entwicklung konkreter Ziel- und Planvorstellungen Neuordnungskonzept Grundzüge eines Sozialplanes Öffentlichkeitsarbeit Beteiligung Träger öffentlicher Belange Verfeinerte Kosten- und Finanzierungsübersicht
<b>Beschluss des Gemeinderates</b>	<b>Förmliche Festlegung (Abgrenzung, Verfahren, Förderung)</b>
	<b>Sanierungsdurchführung</b> Betreuung und Beratung der Stadt, beteiligter Bürger und auch Investoren Städtebauliche Planung (Bebauungspläne etc.) und Finanzplanung Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb der Stadt sowie u.a.: <ul style="list-style-type: none"><li>– Bodenordnung</li><li>– Umsetzung von Bewohnern und Betrieben</li><li>– Durchführung des Sozialplanes</li><li>– Abbruch von Gebäuden</li><li>– Verkehrslenkung und Stellplatzschaffung</li><li>– Ergänzung von Versorgungseinrichtungen</li></ul> Baumaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"><li>– Neubau von privaten und öffentlichen Gebäuden</li><li>– Modernisierung und Umnutzung von Gebäuden</li></ul>
<b>Beschluss des Gemeinderates</b>	<b>Abschluss der Sanierung</b>
	Aufhebung der Sanierungssatzung Schlussabrechnung der gesamten Sanierungsmaßnahmen

---

#### **1.4 Voraussetzung für die Durchführung**

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände in dem betreffenden Gebiet. Es werden zwei Arten von Missständen unterschieden, einmal Substanzschwächen und zum anderen Funktionsschwächen:

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

*Funktionsschwächen* liegen vor, wenn das Gebiet in Erfüllung der Aufgabe, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegt, beeinträchtigt ist. Auch der unbebaute Zustand eines Gebietes kann eine Funktionsschwäche darstellen, wenn eine Bebauung oder eine andere Nutzung zur Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

Wie eingangs bereits beschrieben wurden im Untersuchungsgebiet Substanzschwächen (baulicher Zustand einzelner Gebäude) festgestellt. Das Untersuchungsgebiet weist darüber hinaus Funktionsschwächen bei der vorhandenen Infrastruktur auf.

#### **1.5 Sanierungsziele**

Die Sanierung in Stegen hat u. a. die Ziele:

- Sicherung und Verbesserung der Grund- und Nahversorgung  
Schaffung eines Identität stiftenden Ortsmittelpunktes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität durch Schaffung einer Ortsmitte insbesondere durch den Abbruch des derzeitigen Edeka-Ladens und Neubau an gleicher Stelle.
- Erhaltung und Verbesserung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen inkl. energetischer Sanierung.
- Verbesserung der Straßenraumgestaltung
- Umbau/Anpassungsarbeiten Rathaus
- Energetische Erneuerung des Kindergartens

#### **1.6 Behebung von städtebaulichen Missständen**

Ein Gebiet wird wesentlich verbessert, wenn bauliche und sonstige Anlagen errichtet, modernisiert, instandgesetzt oder erhalten werden. Zur Behebung ist nicht erforderlich, dass alle städtebaulichen Missstände beseitigt werden. Es reicht, wenn die vorhandenen Missstände wesentlich gemindert oder durch die Maßnahmen der Gemeinde private Investitionen so angeregt werden, dass sich ein Erneuerungsprozess aus eigener Kraft vollziehen kann.

## **1.7 Maßnahmen zur Behebung**

Zur Behebung städtebaulicher Missstände kommen insbesondere in Betracht:

- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden,
- die Beseitigung baulicher Anlagen, Umbauten und Neubebauung,
- die nutzungsgerechte Aufbereitung von Flächen,
- die Herstellung, Erweiterung oder Umgestaltung von Erschließungsanlagen,

## **1.8 Zweckmäßigkeit des Verfahrens**

Die Durchführung einer Sanierung ist absolut erforderlich und sinnvoll, wenn nur durch die Bereitstellung der Sanierungsfördermittel die Beseitigung der städtebaulichen Missstände innerhalb eines angemessenen Zeitraums erreicht werden kann. Das Sanierungsverfahren ermöglicht die Anwendung der §§ 144 - 145 BauGB, mit dem die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erheblich erleichtert wird.

## **1.9 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen**

Die rechtlichen Grundlagen der Sanierung sind zum einen das Baugesetzbuch (§§ 136 - 164 BauGB) und zum anderen die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Vorbereitung, Durchführung und Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien StBauFR 2007). Die Gemeinde entscheidet über die Höhe der Fördermittel für private Modernisierungsmaßnahmen, während für kommunale Maßnahmen die StBauFR maßgeblich ist. Indessen besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Fördermitteln. Gefördert wird die städtebauliche Erneuerung als Gesamtmaßnahme innerhalb des abgegrenzten Sanierungsgebietes auf der Grundlage der aufgestellten Sanierungsziele.



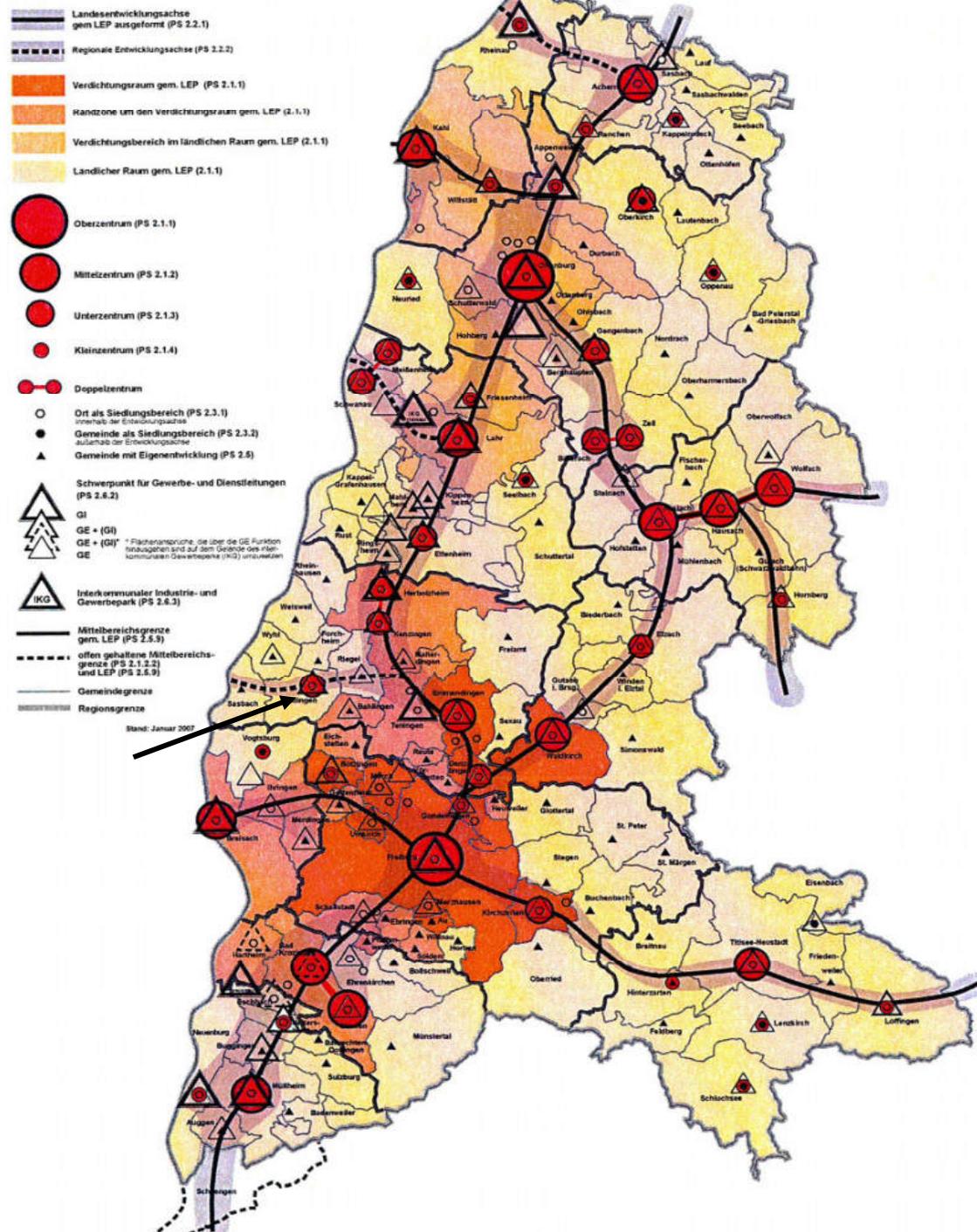
## 2. STRUKTURDATEN UND PLANUNGSVORGABEN

### 2.1 Regionalplan Südl. Oberrhein 1995



Regionalverband Südlicher Oberrhein  
 Planen. Beraten. Entwickeln.

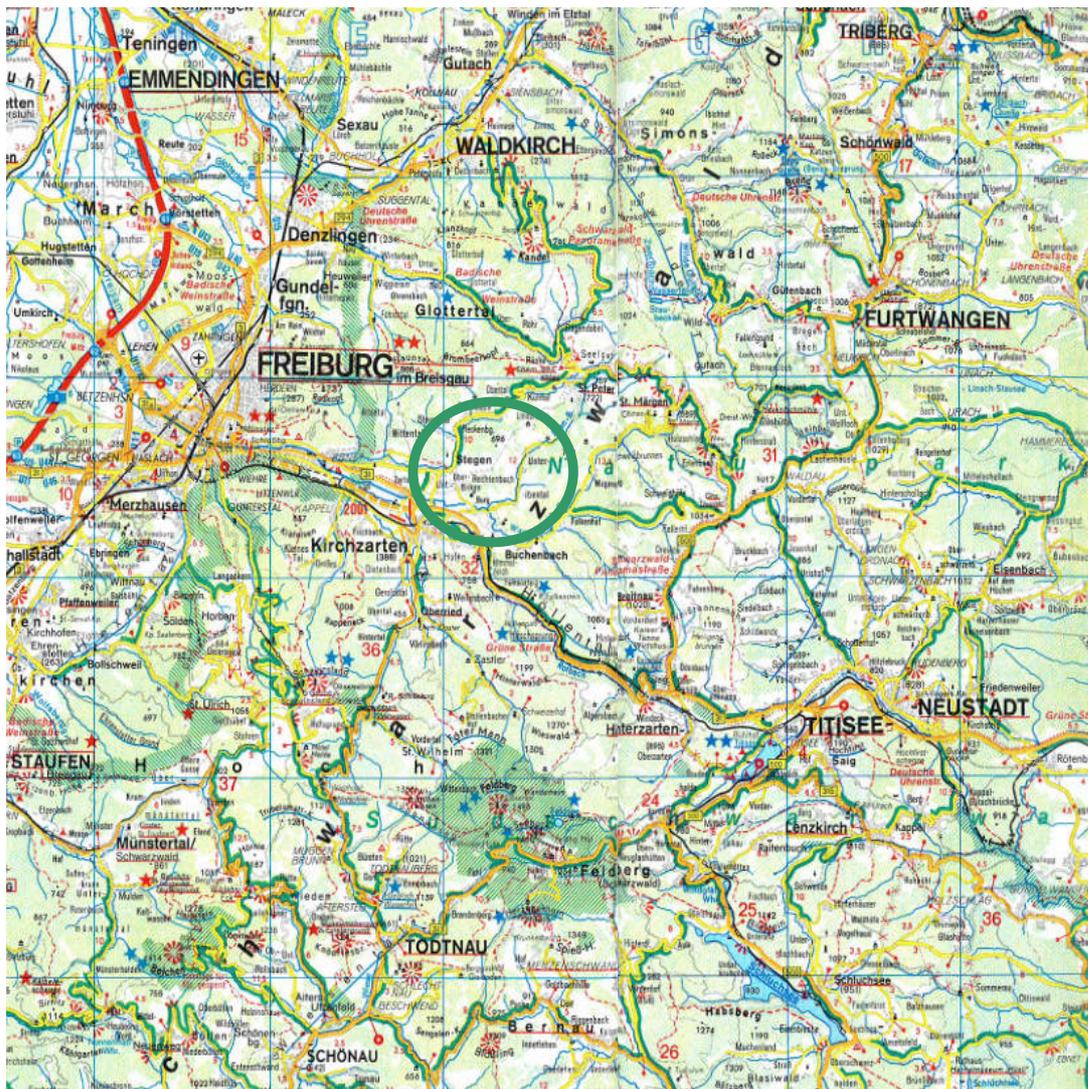
#### Regionalplan 1995 Strukturkarte mit Fortschreibungen



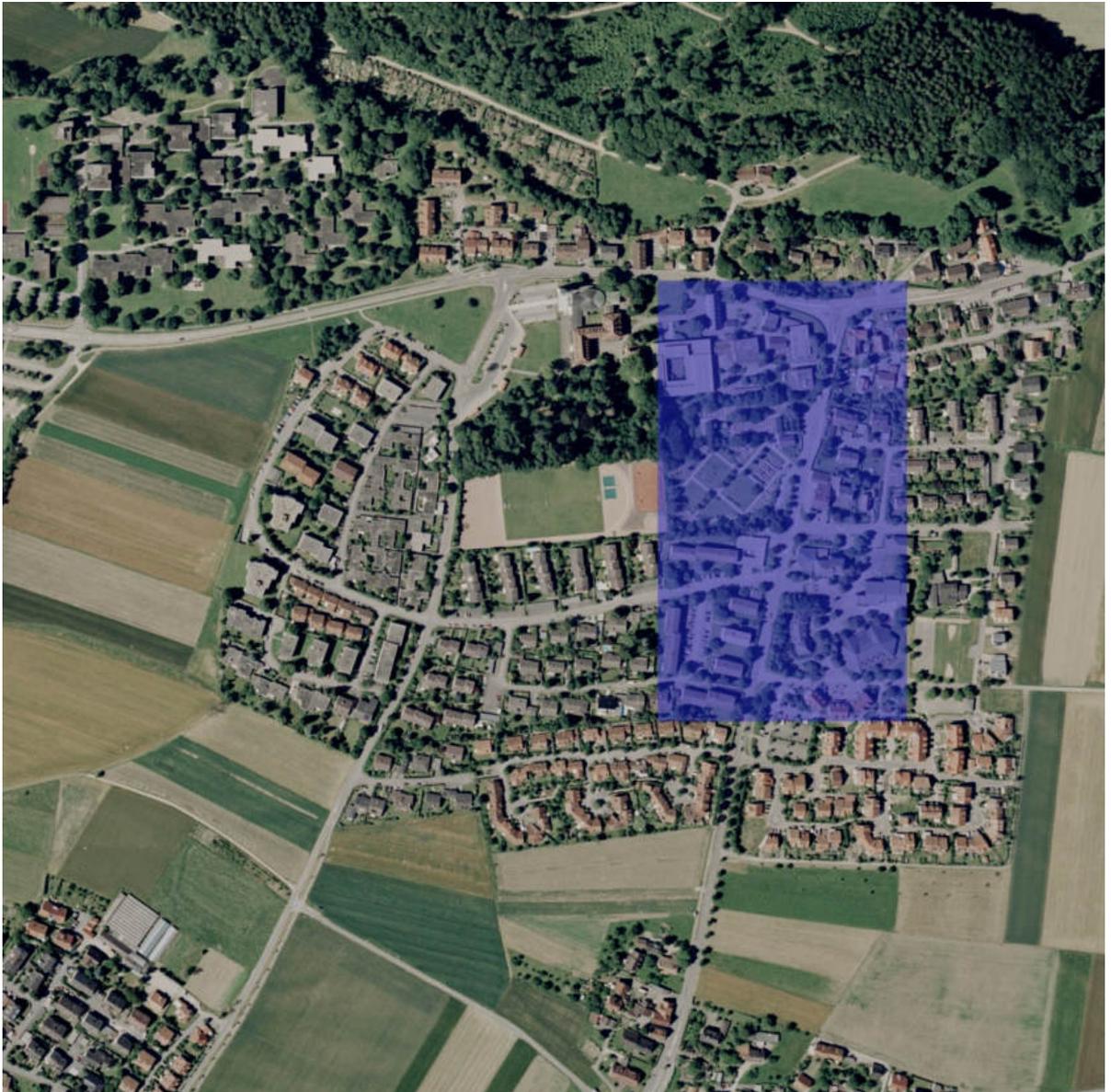
## 2.2 Lage im Raum

Die Gemeinde Stegen gehört zum Landkreis Breisgau Hochschwarzwald und hat zwei weitere Ortsteile Wittental und Eschbach. Die Gemeinde liegt ca. 15 Kilometer südöstlich der Randzone zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Freiburg und befindet sich an der Entwicklungsachse Freiburg – Kirchzarten – Titisee-Neustadt.

Durch die Lage in der Nähe zur B 31 sowie die gute Verbindung nach Kirchzarten verfügt die Gemeinde über eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.



## 2.3 Lage im Ort



### Beschreibung:

Das Sanierungsgebiet erstreckt sich entlang von der Kirchzartener Straße, bis zur Weilerstraße und umfasst die angrenzenden Bereiche sowie das Rathaus, Edeka-Gebäude, damit die unmittelbare Ortsmitte des Hauptortes von Stegen.

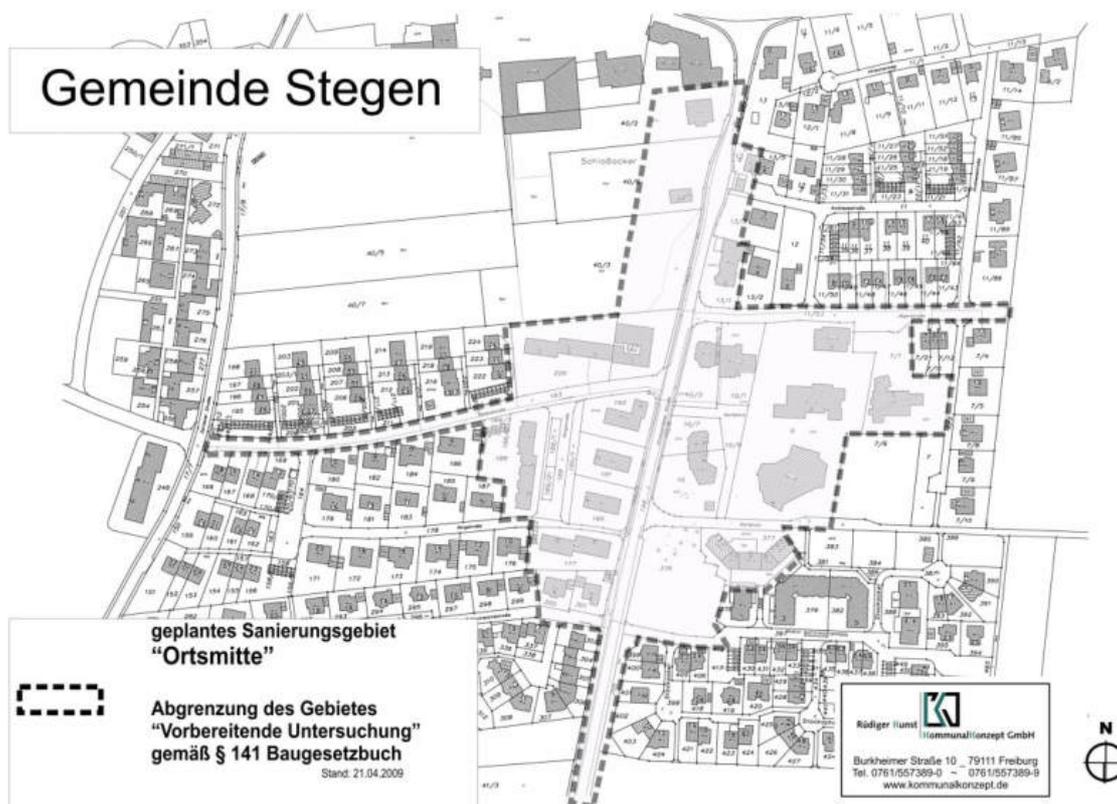


### 3. ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

#### 3.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet wurde so abgegrenzt, dass alle Bereiche erfasst wurden, in denen sowohl öffentliche als auch private Maßnahmen zur Verwirklichung einer Neuordnung notwendig bzw. sinnvoll erschienen. Das dem Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zugrunde liegende Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den erweiterten Bereich des Ortsmittelpunkts, die Grund- und Nahversorgung sowie die daran angrenzenden Grundstücke, sowie Flächen, die für flankierende Maßnahmen zur Verwirklichung der Sanierungsziele in Anspruch genommen werden. Bei den an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Grundstücken wurde jeweils untersucht und abgewogen, ob eine Aufnahme in das Gebiet zweckmäßig ist. Die genaue Abgrenzung ist dem untenstehenden Plan "Abgrenzung Untersuchungsgebiet Vorbereitende Untersuchung gem. § 141 BauGB" zu entnehmen.

*Abgrenzung des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchung*



### **3.2 Grundlagen der Bestandsaufnahme und Vorgehen**

Die grundstücks-, haushalts- und personenbezogenen Daten wurden erfasst durch Erhebungen aus dem Grundbuch und der Einwohnermeldedatei und den Bauakten.

Ergänzt wurde dies nach eigener Beurteilung vor Ort und durch persönliche Befragung der Eigentümer, Mieter und der Gewerbetreibenden. Diese wurden angeschrieben und ein Gesprächstermin vereinbart. Kam dieser nicht zustande, z.B. weil die Betroffenen nicht zum vereinbarten Zeitpunkt erschienen sind, wurde der Fragebogen zugestellt und um Rücksendung gebeten. Die mit den Gesprächen und durch Rücklauf der Fragebögen ermittelten Daten sind ausreichend, um als Beurteilungsgrundlage für die Sanierung zu dienen.

Im Einzelnen wurden folgende Daten erhoben:

#### Grundstücksbezogene Daten:

- Lage, Zugänglichkeit
- Flurstücksbezeichnung, Grundbuchstelle
- Flurstücksgröße
- Eigentümer
- Nutzungsberechtigter
- Nutzung der Gebäude und der Freiflächen
- Erschließung

#### Wohnungsdaten:

- Ausstattung
- Belichtung
- Belüftung
- Zustand
- Zuschnitt
- Versorgung und Entsorgung
- Beheizung
- Stellplätze

Zu allen Daten wurden Beurteilungskriterien erarbeitet.

Als Beurteilungsgrundlagen dienten:

- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Landesbauordnung

In den Einzelgesprächen wurden darüber hinaus Informationsstand, Mitwirkungsbereitschaft und ggf. Anregungen, Kritik und Veränderungswünsche der Sanierungsbetroffenen festgestellt. Das Ergebnis der Befragung beruht auf Meinungsäußerungen der jeweiligen Haushaltsmitglieder.

Die Bürger konnten sich im Rahmen einer Bürgerversammlung und der öffentlichen Gemeinderatssitzung über die Vorbereitende Untersuchung und die geplante Sanierungsmaßnahme informieren. Darüber hinaus wurde den Bewohnern und Eigentümern im Vorfeld zu den Einzelgesprächen ein Informationsfaltblatt über das Verfahren zugesandt.

Die betroffenen Bürger hatten außerdem die Möglichkeit, zusätzlich telefonische Informationen einzuholen, was von einigen Beteiligten auch genutzt wurde.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen ist in den folgenden Abschnitten dokumentiert.

### **3.3 Grundstücke**

#### Zugänglichkeit:

Alle Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind an das öffentliche Straßen- und Wegenetz direkt angeschlossen.

#### Grundstücksform:

Im Allgemeinen sind die Grundstücksformen so beschaffen, dass die Bebaubarkeit auch nach den heute gültigen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Bestimmungen gewährleistet ist.

### **3.4 Nutzungen / Bebauung**

Auf eine detaillierte Bestandsaufnahme und grafische Darstellung der Nutzungsstruktur wurde verzichtet, weil daraus aufgrund der bekannten Verhältnisse in Stegen relativ wenig sanierungsrelevante Hinweise zu erwarten waren.

Das Sanierungsgebiet ist durchgängig geprägt durch eine gemischte Nutzung von Wohnen, Gewerbe sowie öffentlichen Einrichtungen. Gegenüber dem Rathausbereich befinden sich verschiedene Büros wie beispielsweise Banken, Friseur, Einzelhandel, Arztpraxen und Dienstleister. In den Obergeschossen einiger Gebäude befinden sich vorwiegend Wohnungen.

Im Untersuchungsgebiet, bzw. direkt daran angrenzend im Bereich des Rathausplatzes befinden sich wichtige öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, ökumenisches Bürgerzentrum, Kageneckhalle, Kindergarten und der Friedhof.

### **3.5 Zusammenfassung der Städtebaulichen Missstände**

Die durchgeführten "Vorbereitenden Untersuchungen wiesen Missstände vor allem in folgenden Bereichen auf:

bei der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:

- a) Versorgung des Ortes mit Gütern des täglichen Bedarfs und Bedeutungsverlust der noch vorhandenen Geschäfte
- b) drohende Leerstände
- c) Straßenraumgestaltung, Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- d) Aufenthaltsqualität

im strukturellen Bereich in Bezug auf:

- a) die drohende Verschlechterung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- b) die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, insbesondere auch der infrastrukturellen Einrichtungen

### **3.6 Einwohner- und Sozialstruktur / Sozialplan**

Gemäß § 180 BauGB wird die Erstellung eines Sozialplanes dann gefordert, wenn bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind.

Von einer umfassenden Analyse der Sozialstruktur wurde im Rahmen der Untersuchungen abgesehen, da aufgrund der bekannten Verhältnisse in Stegen relativ wenig sanierungsrelevante Hinweise zu erwarten waren.

Die provisorische Umsetzung von Betrieben ist nach dem derzeitigen Stand des Verfahrens im Bereich des jetzigen Lebensmittelmarktes vorgesehen (Friseur, Edeka).

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen erhaltende Modernisierungsmaßnahmen und auch öffentliche Erschließungsmaßnahmen beabsichtigt sind, kann für das künftige Sanierungsgebiet auf die Erstellung eines Sozialplanes verzichtet werden. Im Bereich des jetzigen Edeka-Marktes sind keine dauerhaften negativen Auswirkungen auf die dort Betroffenen zu erwarten.

### 3.7 Infrastruktur / Gewerbebetriebe

Auf eine detaillierte Bestandsaufnahme und grafische Darstellung der Gewerbestruktur wurde verzichtet. Die Gewerbetreibenden wurden jedoch einzeln u.a. nach ihren Standortproblemen, Entwicklungsmöglichkeiten und – wünschen, sowie nach Anregungen zum Sanierungsgebiet befragt worden.

Insgesamt befinden sich im Untersuchungsgebiet ca. 11 mittelständische Geschäfte, Läden oder Dienstleistungsbetriebe.

Die örtliche Nahversorgung für Stegen ist verbesserungsfähig zu bezeichnen. Es gibt ein ausreichendes Sortiment im derzeitigen Lebensmittelladen,

#### **Gewerbedaten**

<b>Strasse</b> <b>Flurstücknummer</b>	<b>Firmenbezeichnung</b>	<b>Firmeninhaber</b>	<b>Gewerbeart</b>
Dorfplatz 5-13 377/	Arzt Dr. Eisäßer	Dr. Eisäßer	Arzt
Dorfplatz 5-13 377/	Reitsport Sattelfest	Annette Obergfell	Verkauf
Dorfplatz 5-13 377/	Architekturbüro Pröhmer/Postweiler	Pröhmer/Postweiler	Dienstleistung / Architekt
Dorfplatz 5-13 377/	Buntstift	Heinz Rießle	Schreibwarenladen
Dorfplatz 5-13 377/	Steuerberatung Andrea Kleine	Andreas Kleine	Steuerbüro
Jägerstraße 2 13/1	Bäckerei Reiß	Michaela Reiß	Bäckerei
Weilerstraße 1 227/	Volksbank Freiburg		Bank
Weilerstraße 1 227/	Strecker Lebensmittelmark	Markus Strecker	Lebensmittelmark
Weilerstraße 1 227/	Strecker Nah und Gut	Herr Strecker	Lebensmittelmarkt
Weilerstraße 1 227/		Brunhilde Hug	Frisourgeschäft
Weilerstraße 2 192/	Steuerberatung Kaiser + Kaiser	Kaiser + Kaiser	Dienstleistung

Die befragten Gewerbetreibenden sind mit ihrem Standort und der allgemeinen wirtschaftlichen Situation in einigen Teilbereichen zufrieden. Zum Zeitpunkt der Begehungen und Befragungen waren im Untersuchungsgebiet nicht alle Läden vermietet, insbesondere im Bereich des Dorfplatzes sind mehrfach Leerstände bzw. ein Inhaberwechsel zu stellen.

Die Erhaltung und Stärkung der Infrastruktur entlang der L127 (Kirchzartener Straße) und eine Verbesserung der Situation der Gewerbetreibenden durch Aufwertung und Neuordnung des Umfeldes stellen wesentliche Ziele der Sanierung dar.

### 3.8 Gebäudezustand

Bei einer Begehung wurde der bauliche Zustand der Gebäude begutachtet und einer Bewertungsskala von eins bis fünf zugeordnet. Hierbei wurden nur die Hauptgebäude erfasst. In der unten stehenden Tabelle wird die Eingliederung in die fünf Qualitätsstufen (mit Zwischenstufen) sowie die jeweils gültigen Bewertungskriterien dargestellt.

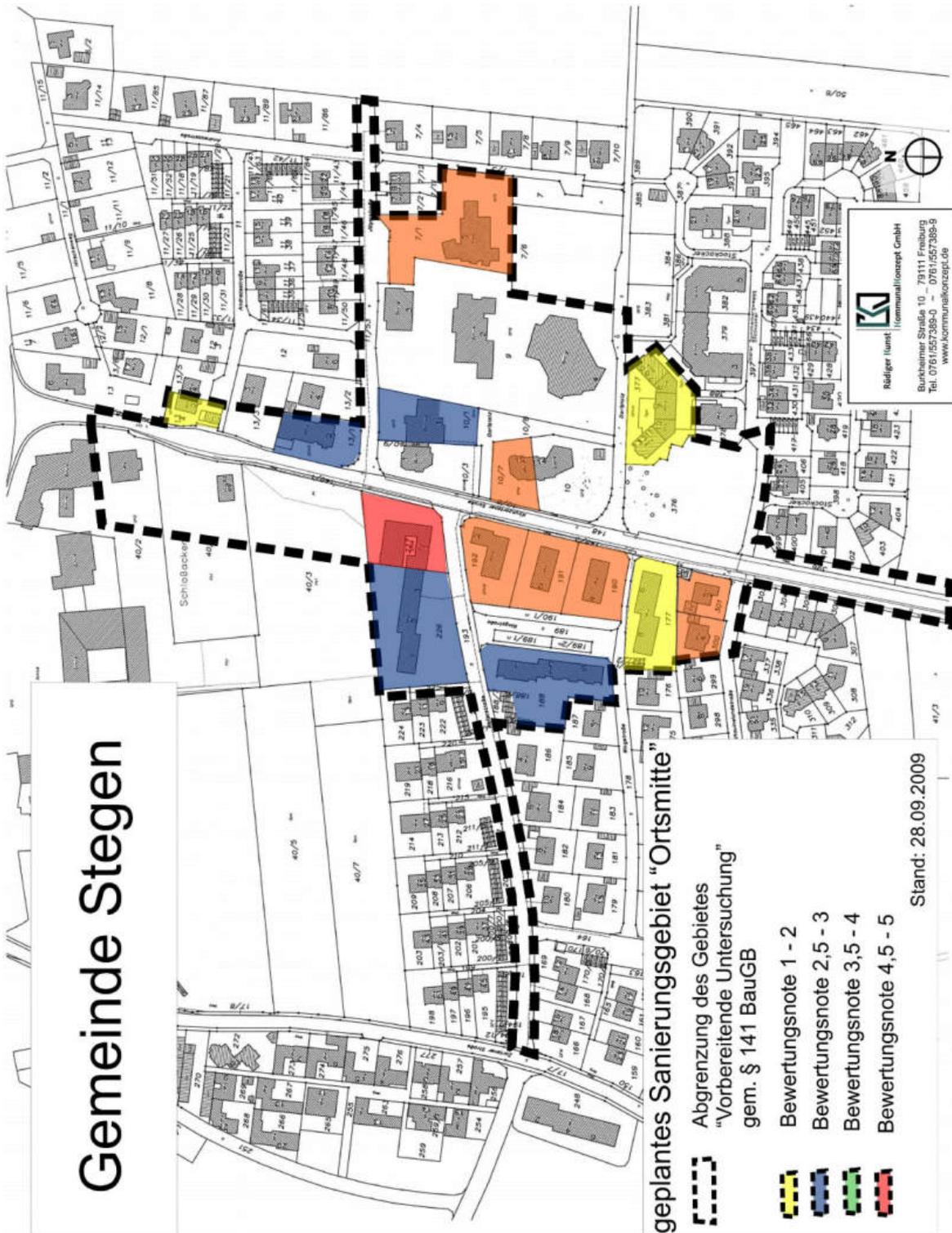
Die Tabelle zeigt, dass von den untersuchten 25 Hauptgebäuden 64,00 % der Stufe 2,5 bis 4,0 zugeordnet und damit verbesserungsbedürftig sind. Der Anteil der Hauptgebäude, der nur unter Einsatz erheblicher Mittel instandgesetzt werden kann (Stufe 4,5 und 5,0) beträgt 4,0 % = 1 Gebäude.

#### Zustand der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet

Stufe	Kriterium	Anzahl	%
1 - 2	Neubau oder Gebäude in sehr gutem Zustand Gebäude in sehr gutem Zustand nicht älter als 10 Jahre bzw. umfassend modernisiert	8	32,0%
2,5 - 3	Gebäude in gutem Zustand, aber mit leichten, geringen Mängeln	8	32,0%
3,5- 4	Gebäude mit guter bis befriedigender Bausubstanz; renovierungs-, bzw. modernisierungsbedürftig	8	32,0%
4,5 - 5	Gebäude mit schlechter Bausubstanz; baufällig Renovierung nur unter Einsatz erheblicher Mittel Gebäude mit angegriffener Substanz, Renovierung nur unter Einsatz erheblicher Mittel	1	4,0%
<b>Insgesamt:</b>		<b>25</b>	<b>100,00%</b>



Plan Gebäudezustand



### **3.9 Anregungen der Bewohner / Eigentümer / Gewerbetreibende**

#### **Ergebnis:**

Im Rahmen der Befragung konnten die Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibende auch Anregungen und Kritik zum jetzigen Zustand und zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen äußern.

- 20 sanierungsbezogene Mitteilungen – davon (Mehrfachnennung)
- 12 betreffend Verkehrsberuhigung, Parkplätze
- 7 Einkaufsmöglichkeiten, Entwicklung Edeka
- 4 Konzeptlosigkeit, kein Ortskern, kein Zentrum

Die derzeitige Straßenraumsituation entlang der L 127 (Kirchzartener Straße) wird mit einer hohen Verkehrsbelastung wahrgenommen. Hier war es seitens der Betroffenen wünschenswert, eine Verkehrsberuhigung durch gestalterische Aufwertung des Straßenraumes mit entsprechendem Parkraum zu schaffen.

Insbesondere die Neuordnung im Bereich des derzeitigen Lebensmittelmarktes Edeka wird begrüßt, da ein Ortsmittelpunkt derzeit nicht erkennbar ist.

### **3.10 Mitwirkungsbereitschaft**

Ziel der Haushaltsbefragungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen war es auch, die Mitwirkungsbereitschaft und insbesondere die Mitwirkungsfähigkeit der Eigentümer an einer Sanierung festzustellen.

Der Erfolg einer Sanierung hängt nicht nur von der Tatkraft von Gemeinderat und Verwaltung ab, sondern auch entscheidend von der Mitwirkung jedes einzelnen Eigentümers. Voraussetzung dafür ist eine positive Einstellung zur Sanierung, die wiederum durch entsprechende Informationsarbeit geweckt und weiterentwickelt werden kann.



Im Untersuchungsgebiet wurden 25 Eigentümer aufgesucht. Die Befragung ergab, dass hiervon derzeit 96 % der Eigentümer Interesse an der Sanierung haben und bereit sind mitzuwirken. Insgesamt hat 1 Eigentümer den vereinbarten Gesprächstermin nicht wahrgenommen oder die zugestellten Unterlagen nicht zurück gesandt. Dies wurde als fehlende Mitwirkungsbereitschaft eingestuft.

## **4. KOSTEN UND FINANZIERUNG**

### **4.1 Förderrahmen**

Beim Antrag zur Aufnahme in das Programm „(Bund Länder Programm für kleinere Städte und Gemeinden) “ wurden rund 3.900.000 € (Förderrahmen) beantragt. Davon wurden zunächst nur 1.666.667 € bewilligt. Nach dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ergab sich eine notwendige Erhöhung in Höhe von 230.000 € bedingt durch den Stand der derzeitigen Umsetzungskosten des Lebensmittelmarktes. Der Förderrahmen erhöht sich somit auf 4.130.000 €.

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht weist eine vom Förderrahmen nicht abgedeckte Finanzierungslücke von derzeit ca. 2.463.333 € auf. Das spätere Sanierungsgebiet wurde auf Einsparungen hin untersucht und auch gegenüber dem Antrags- und dem Untersuchungsgebiet verkleinert. Weder eine weitere Verkleinerung noch die Herausnahme von Maßnahmen kann die Finanzierungslücke abdecken, da sonst die Erreichung der Sanierungsziele in Stegen gefährdet wäre.

Die Gemeinde rechnet mit einer Aufstockung der Fördermittel. Dennoch musste die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes eine Eigenfinanzierungserklärung abgeben, damit die Satzung rechtmäßig zustande kommen kann.

Die nachfolgende Aufstellung gibt Aufschluss über die im Rahmen der Sanierung nach den StBauFR mögliche Förderung im Rahmen des notwendigen Förderrahmens:



## 4.2 Kosten und Finanzierungsübersicht - KuF

Gemeinde Stegen - Sanierung "Ortsmitte"

Stand: 30.09.2008 - 03/2011

### Kosten- und Finanzierungsübersicht nach Maßnahmen

Grundlagen:

Begehung für Grobanalyse, Planung Stand 09/2008,  
**fortgeschrieben 2011**

	Inv.kosten gesamt	förderfähige Kosten	60% Anteil Land	40% Anteil Gemeinde
	in T- €uro	in T- €uro	in T- €uro	in T- €uro
I. <u>Vorbereitende Untersuchung</u>	15	15	9	6
II. <u>Weitere Vorbereitung</u>	20	20	12	8
III. <u>Grunderwerb</u> ca. 926 m <sup>2</sup> Wert gem. Verkehrswertgutachten	170	170	102	68
<b>Zwischensumme I. - III.</b>	<b>205</b>	<b>205</b>	<b>123</b>	<b>82</b>
IV. <u>Ordnungsmaßnahmen</u>				
a) Abbruch u. Restwerte (Gutachten erforderlich) Einkaufsmarkt u. Voba	227	227	136	91
Umsetzung / Umzugskosten Gutachten	230	230	138	83
b) Erschließungsmaßnahmen (Förderobergrenze max. 150 €/m <sup>2</sup> )				
Kirchzartener Straße (ges.ca. 10.620 m <sup>2</sup> )	1.593	1.593	956	637
Jägerstraße (4.010 m <sup>2</sup> )	602	602	361	241
Weiler Straße (5.760 m <sup>2</sup> )	864	864	518	346
<i>Dorfplatz in Kirchzartener Str. enthalten</i>				
<b>Zwischensumme IV.</b>	<b>3.516</b>	<b>3.516</b>	<b>2.109</b>	<b>1.397</b>
V. <u>Baumaßnahmen</u>				
private Baumaßnahmen <i>Bezuschussung wird gesondert vom GR festgelegt</i>		170	102	68
Gemeindliche Baumaßnahmen				
Umbau/Anpassung Rathaus	50	30	18	12
Kindergarten Annahme: energ. Erneuerung	200	120	72	48
<b>Zwischensumme V.</b>	<b>250</b>	<b>320</b>	<b>192</b>	<b>128</b>
VII. Sanierungsträger	89	89	53	36
<b>Zwischensumme VII.</b>	<b>339</b>	<b>89</b>	<b>335</b>	<b>224</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>4.060</b>	<b>4.130</b>	<b>2.478</b>	<b>1.643</b>

### 4.3 Zeit und Maßnahmenaufstellung

Kostengruppe I	
Vorbereitende Untersuchungen	2009 – 2010 fortgeschrieben 2011 erledigt

Kostengruppe II	
Weitere Vorbereitung	2010 /2011

Kostengruppe III	
Grunderwerb	2011

Kostengruppe IV	
Abbruch Einkaufsmarkt und Volksbank	2011
Neubau	2011/2013
Erschließungsmaßnahmen	
Kirchzartener Straße	2011 – 2015
Jägerstraße	2013
Weilerstraße	2014
Dorfplatz	2015

Kostengruppe V	
Umbau/Anpassung Rathausgebäude	2014
Energetische Erneuerung Kindergarten	ab 2015

## 5. STÄDTEBAULICHE GESAMTKONZEPTION

### 5.1 Planungsgrundlagen

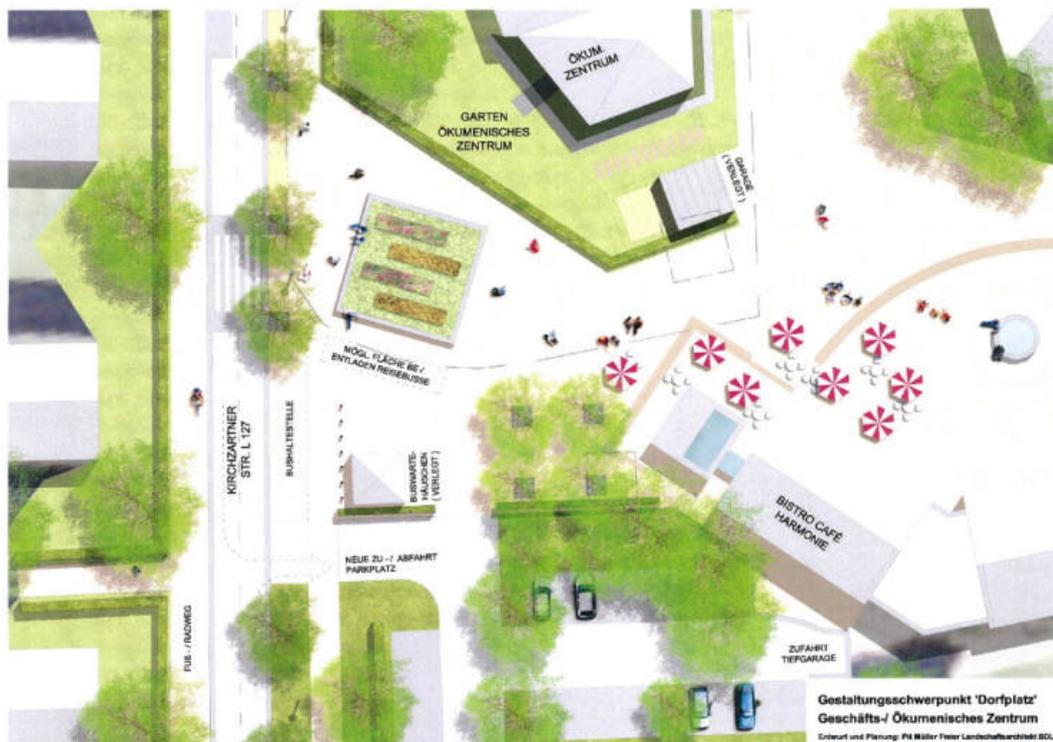
Mit der Umgestaltung Ortsdurchfahrt Stegen – Konzept und Vorplanung wurde das Büro Pit Müller von der Gemeinde Stegen beauftragt:

**Dipl.-Ing.(FH) Pit Müller Freier Landschaftsarchitekt BDLA**  
79106 Freiburg i. Br. Guntramstr. 38 Tel. 0761/280508 Fax 0761/ 276552

### Proj.: Umgestaltung Ortsdurchfahrt Stegen

#### Erläuterungen zur Planung

Die Dreisamtagemeinde Stegen wird in Nord-Süd-Richtung von der L 127 (Kirchzartener Straße) durchquert, wichtige örtliche Infrastruktureinrichtungen liegen beidseitig dieser Straße, im Westen Kolleg, Friedhof und der Lebensmittelmarkt, auf der östlichen Seite Rathaus, Sparkasse, Grund- und Hauptschule, Kindergarten sowie der Dorfplatz mit Kageneckhalle, ökumenischem Zentrum und einer Gaststätte im dortigen Wohn- und Geschäftshaus. Da die Straße beim Durchqueren des Ortes sowohl Breite als auch Aussehen nicht ändert und die Infrastruktureinrichtungen in keinem gestalterisch/funktionalen Zusammenhang stehen, ja sich teilweise sogar in einer „waldartigen“ Form ausgrenzen, ist ein Ortszentrum Stegen nicht erkennbar. Besonders der Dorfplatz ist für Ortsunkundige kaum aufzufinden.



## Gestaltungsidee

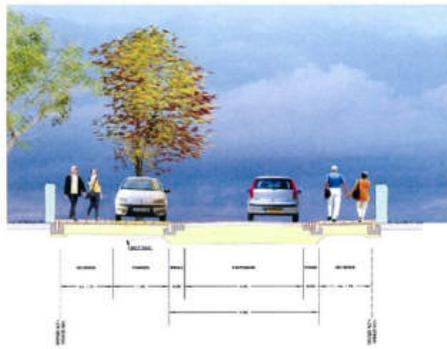
Mit einer angenehm breiten und durch den Belag klar ablesbaren Promenade auf der Ostseite der Straße werden die Infrastruktureinrichtungen gestalterisch miteinander verknüpft, die im Süden bereits vorhandene Baumreihe wird in den Ort hinein fortgesetzt. Im Bereich der Straße wird das Ortszentrum durch die beiden verlegten Fußgängerüberwege definiert, die Zebrastreifen liegen hier in einer deutlich sichtbaren grauen Fläche, die sich aus den Rinnenplatten beidseitig der Straße heraus entwickelt. Auch im Bereich der seitlichen Straßeneinmündungen (Weiler Straße, Jägerstraße) ist die Promenade durchgängig, wodurch der Autoverkehr beim Ein- und Ausbiegen zu entsprechender Rücksichtnahme angeregt wird. Besonders im Bereich „Rathaus/Café Reißbeck“ führt dies zu einer zusammenhängenden Freiflächengestaltung, in deren Zusammenhang auch eine (Wieder)Verlegung des Rathauseingangs auf die Nordseite vorgeschlagen wird. Die beidseitig der Jägerstraße vorgeschlagenen Stellplätze kommen sowohl Rathaus als auch Café und Lebensmittelmarkt zugute. Eine Barrierefreiheit in der Ausbildung der Randeinfassungen ist anzustreben.



Nördlich und südlich des Ökumenischen Zentrums wird die Durchlässigkeit zu den östlich gelegenen Bereichen erhöht, um Schule und Dorfplatz besser an die Promenade anzuknüpfen. Die dadurch entstehende Platzfläche ermöglicht eine bauliche Erweiterung des Bistros nach Westen und ersetzt zudem Flächen, die im Zuge der Schulerweiterung verloren gehen. Der Parkplatz erhält eine separate Ein- und Ausfahrt, die Bushaltestelle wird an die Straße gelegt, so dass der entstehende Platz weitgehend von fahrendem und ruhendem Verkehr freibleibt. Es entsteht ein System von miteinander kommunizierenden Freiräumen, deren Verbindung optisch klar erkennbar ist.

Den nördlichen Abschluss bildet ebenfalls ein Fußgängerüberweg, der die Fläche vor dem Blumenladen mit dem Eingang zum Friedhof verbindet. Bis hierher soll auch die Beleuchtung durch Mastleuchten in die Promenade integriert werden, so dass die Zusammenhänge auch in den Abend- und Nachtstunden erkennbar sind.

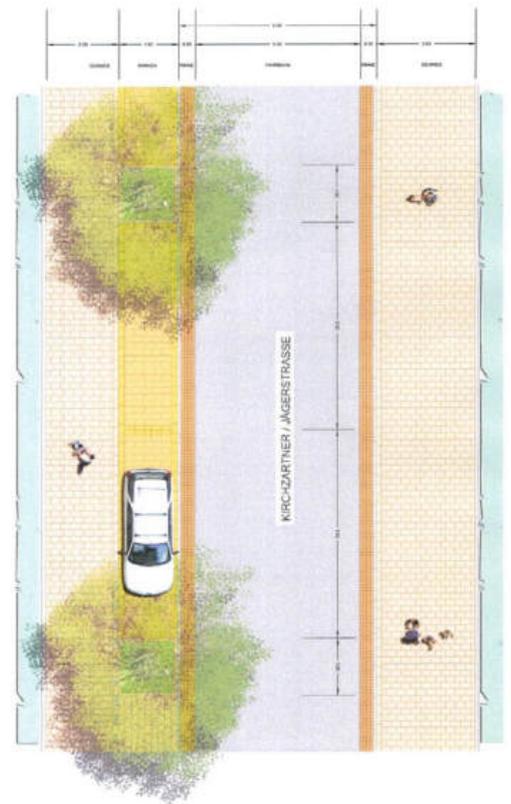
### Straßengestaltung im Detail



Querschnittsgestaltung Hauptstraße



Querschnittsgestaltung Nebenstraßen



Strassengestaltung im Detail

Entwurf und Planung: Pfl Müller Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Gesamtplan Gestaltungsidee



Gestaltungsidee

Mit einer angenehmen breiten und durch den Belag klar ablesbaren Promenade auf der Ostseite der Straße werden die Infrastruktureinrichtungen gestalterisch miteinander verknüpft, die im Süden bereits vorhandene Baumreihe wird in den Ort hinein fortgesetzt. Im Bereich der Straße wird das Ortszentrum durch die beiden verlegten Fußgängerüberwege definiert, die Zebrastreifen liegen hier in einer deutlich sichtbaren grauen Fläche, die sich aus den Rinnenplatten beidseitig der Straße heraus entwickelt. Auch im Bereich der seitlichen Straßeneinmündungen (Weiler Straße, Jägerstraße) ist die Promenade durchgängig, wodurch der Autoverkehr beim Ein- und Ausbiegen zu entsprechender Rücksichtnahme angeregt wird. Besonders im Bereich „Rathaus/Café Reißbeck“ führt dies zu einer zusammenhängenden Freiflächengestaltung, in deren Zusammenhang auch eine (Wieder)Verlegung des Rathauseingangs auf die Nordseite vorgeschlagen wird. Die beidseitig der Jägerstraße vorgeschlagenen Stellplätze kommen sowohl Rathaus als auch Café und Lebensmittelmarkt zugute. Eine Barrierefreiheit in der Ausbildung der Randeinfassungen ist anzustreben.

Nördlich und südlich des ökumenischen Zentrums wird die Durchlässigkeit zu den östlich gelegenen Bereichen erhöht, um Schule und Dorfplatz besser an die Promenade anzuknüpfen. Die dadurch entstehende Platzfläche ermöglicht eine bauliche Erweiterung des Bistros nach Westen und ersetzt zudem Flächen, die im Zuge der Schulerweiterung verloren gehen. Der Parkplatz erhält eine separate Ein- und Ausfahrt, die Bushaltestelle wird an die Straße gelegt, so dass der entstehende Platz weitgehend von fahrendem und rundherum Verkehr freibleibt. Es entsteht ein System von miteinander kommunizierenden Freiräumen, deren Verbindung optisch klar erkennbar ist.

Den nördlichen Abschluss bildet ebenfalls ein Fußgängerüberweg, der die Fläche vor dem Blumenladen mit dem Eingang zum Friedhof verbindet. Bis hierher soll auch die Beleuchtung durch Mastleuchten in die Promenade integriert werden, so dass die Zusammenhänge auch in den Abend- und Nachstunden erkennbar sind.

**Gesamtplan Sanierung Ortsmitte Stegen  
 mit Abgrenzung der Sanierungsgebietes**  
 Entwurf und Planung: P+M Müller Freier Landschaftsarchitektur BDLA



## 5.2 Maßnahmen- und Neuordnungskonzept

Auf der Grundlage der Ergebnisse der städtebaulichen Vorplanung und der Vorbereitenden Untersuchung sind die nachfolgenden aufgeführten Maßnahmen dargestellt:

### 5.2.1 Abbruch des derzeitigen Edeka-Ladens und Neubau an gleicher Stelle



Einkaufsmarkt Flst.Nr. 227, von Kirchzartener Straße

Der Eigentümer, der Bauverein Breisgau eG, plant den Abbruch des Gesamtareals und Wiederaufbau eines neuen Gebäudekomplexes. Das neue Gebäude integriert neben einem Parkdeck im Untergeschoss, einem erweiterten Edeka-Laden im Erdgeschoss auch Flächen für Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen in zentraler Lage. Die Vorplanungen sind abgeschlossen und wurden dem Gemeinderat bereits vorgestellt. Ein vorläufiges Verkehrswertgutachten wurde bereits erarbeitet. Gespräche des Eigentümers mit potentiellen neuen Mietern wurden ebenfalls bereits geführt. Der Investor steht quasi

„Gewehr bei Fuß“ und kann sofort mit der Umsetzung beginnen. Für den Neubau werden teils jetzige öffentliche Flächen des Straßenraumes und des Friedhofes benötigt. Hiervon ausgehend kann seitens der Gemeinde die umfassende Straßenneugestaltung der Ortsmitte in Angriff genommen werden. Eine umfassende Beteiligung der betroffenen Anwohner wurde durchgeführt.



Drogerie und Friseurgeschäft, Flst.Nr. 227 und 226, Ecke Weilerstraße/Kirchzartener Straße

Die förderfähigen Kosten für Abbruch- und Restwertentschädigung mit Zwischen-  
unterbringungsunterkosten werden beziffert mit 457.000 €.

## **5.2.2 Konzept städtebaulicher Wettbewerb / Ergebnis**

### Bericht über das BV Weilerstraße / Ortsmitte Stegen

Bauverein Breisgau eG Freiburg

Die Gemeinde Stegen hat in ihrer Sitzung am 07.10.2008 beschlossen, den Ortskern von Stegen zu sanieren bzw. umzugestalten und hat hierfür die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg) beantragt. Im Rahmen dieses Förderprogramms werden sowohl öffentliche als auch private Baumaßnahmen gefördert. Neben der Aufwertung der Ortsmitte durch die Neugestaltung des Straßenraumes und Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist der Abbruch und Neubau des jetzigen Lebensmittelmarktes ein wesentliches Ziel der geplanten Ortskernsanierung.

Die Bauverein Breisgau eG ist seit Jahresende 2010 alleinige Eigentümerin des Grundstücks Weilerstraße 1. In Abstimmung mit der Gemeinde Stegen hat der Bauverein im November 2010 für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt, an der 6 Architekturbüros teilgenommen haben.

Das Planungsgebiet umfasste neben dem Flst.-Nr. 227 mit einer Größe von 1.663 m<sup>2</sup> auch eine Teilfläche der angrenzenden Landesstraße „Kirchzartener Straße“ (Flst.-Nr. 148/1) zur Berücksichtigung von Geh-, Radweg und Parkierung sowie den bestehenden Parkplatz des Friedhofes (Teilfläche des Flst.-Nr. 40/3).

Unter dem Vorsitz des Stadtplaners Wolfgang Bäumle fand am 25.01.2011 die Gutachtersitzung des Preisgerichts statt, zu dem neben den BVB-Gremien auch Stegens Bürgermeister gehörte. Dabei sprach sich das Preisgericht einhellig für den Entwurf des Freiburger Architekturbüros Melder und Binkert aus.

Dieser besteht aus zwei gut proportionierten, parallel angeordneten Baukörpern, die sich behutsam in die Umgebung einfügen. Durch Gewerbeflächen im EG und im 1. OG werden beide Zeilen verbunden. In der Weilerstraße rückt der Neubau etwas von der vorhandenen Bebauung ab, so dass ein Durchgang entsteht. Auflockernd wirkt sich auch das begrünte Flachdach auf dem zweigeschossigen Verbindungsbau aus. Durch den leichten Höhenunterschied der beiden zeilenförmigen Baukörper entsteht zusammen mit den nach Süden geneigten Pultdächern eine bauliche Betonung der Ortsmitte.

Während im Erdgeschoss des Neubaus der Lebensmittelmarkt mit Backshop sowie ein Friseurgeschäft und der SB-Bereich der Volksbank einziehen werden, entstehen im 1. OG Flächen für Büros und Praxen und darüber nach Süden ausgerichtete Wohnungen. In der Summe ergeben sich so fast 2.350 Quadratmeter Nutzfläche. Eine Tiefgarage und senkrecht angeordnete Stellplätze an der Kirchzartener- und Weilerstr. bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Kunden.



### 5.3 Verbesserung der Straßenraumgestaltung

Die Gemeinde Stegen hat zur Vorbereitung dieses Antrages Herrn Dipl.-Ing. (FH) Pit Müller, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, aus Freiburg mit einer detaillierten Vorplanung beauftragt. Das Ergebnis ist unter 5.1 – schriftlich und planerisch – dargestellt. Diese Planungen wurden bereits vom Gemeinderat abgesegnet und in der Bevölkerung vorgestellt.



Fotos Kirchzartener Straße

Der nun geplante Umbau entlang der L 127 (Kirchzartener Straße) sieht nun die Verbreiterung der Gehwege mit abgesenkten Bordsteinen vor, dadurch wird die Situation der Fußgänger verbessert insbesondere auf die steigende Altersstruktur verbessert werden.

Die anhand der Förderobergrenze von 150 €/m<sup>2</sup> ermittelten förderfähigen Kosten belaufen sich auf

3.059.000 €.



1 OD, östliche Seite = 6840 m<sup>2</sup>  
2 OD, westliche Seite = 3100 m<sup>2</sup>  
3 OD, südlicher Teil = 680 m<sup>2</sup>  
1 Jägerstrasse = 4010 m<sup>2</sup>  
2 Weilerstrasse = 5760 m<sup>2</sup>

Flächenberechnung M 1 : 1500  
Stand 17.07.2008

#### **5.4 Umbau/Anpassungsarbeiten Rathaus**

Im Zuge der Straßenbauarbeiten werden Anpassungsarbeiten im Eingangsbereich erforderlich. Eine Verlegung und Modernisierung des Bürgerbüros wird in Erwägung gezogen.

Vorbehaltlich eines noch zu erstellenden Konzeptes werden Kosten von ca. 50.000 € in den Förderrahmen eingestellt.

#### **5.5 Energetische Erneuerung des Kindergartens**

Der Kindergarten von Stegen bedarf einer gesamteinheitlichen energetischen Erneuerung. Für diesen Bereich wurden förderfähige Kosten in Höhe von 200.000 € ermittelt.

#### **5.6 Private Maßnahmen**

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen wurden alle privaten Eigentümer angeschrieben, und es hat im Juli 2009 eine Begehung vor Ort stattgefunden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen einen durchschnittlichen Anteil von Gebäuden mit Modernisierungsbedarf. Ein Teil der Gebäude wird derzeit modernisiert (z.B. Ringstr. 1-5), etwa 15 weitere Maßnahmen haben einen einfachen bis mittleren Modernisierungsbedarf. Den größten Anteil bildet der Abbruch und Neubau des Edeka-Gebäudes.

Im Gebiet befinden sich insgesamt 31 Objekte. Hiervon sind 7 (Kirchenräume, Schule, Turnhallen etc.) von einer Förderung in der städtebaulichen Erneuerung ausgenommen. In 23 Objekten sind die Eigentümer einer Sanierung positiv gegenüber eingestellt.

Von der Neuordnung beim geplanten neuen Edeka-Markt und insbesondere auch der Platzgestaltung beim Dorfcave wird eine Signalwirkung auf die anderen mittelständischen Betriebe erwartet.

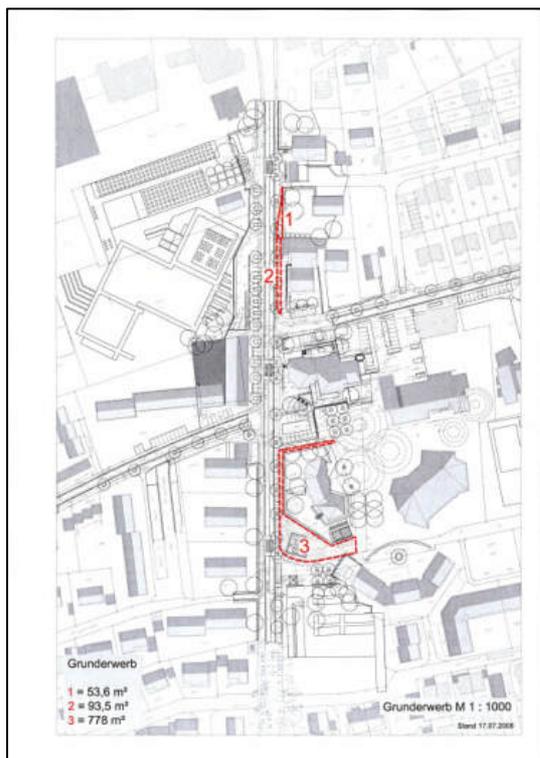


Wohn- und Geschäftshaus, Flst.Nr. 13/1, Kirchzartener Straße, Bereich Schleckermarkt



Wohn- und Geschäftshaus, Flst.Nr. 13/1, Ecke Kirchzartener-/Jägerstraße, Dorfcfe und Bäckerei

## 5.7 Grunderwerb



Für den erforderlichen Grunderwerb inklusive Nebenkosten im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden für den gesamten Bereich ca. 170.000 € veranschlagt.

siehe Vergrößerung  
ANLAGEN Grunderwerb

## **5.8 Städtebauliche Planung, Sanierungsbetreuung, Vorbereitenden Untersuchungen**

Für die Durchführung von städtebaulichen Planungen im Bereich der Ortsmitte sowie für die Sanierungsbetreuung und die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Gesamtansatz von vorläufig 89.000 € ermittelt.

## **6. FÖRMLICHE FESTLEGUNG**

### **6.1 Abgrenzung des Gebietes**

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wird das Sanierungsgebiet in einigen Randbereichen geringfügig geändert. Über den genauen Verlauf der Abgrenzung, vgl. den Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung vom 22.04.2011 und den Plan zur "Abgrenzung gemäß § 142 BauGB", die in den folgenden Seiten beigelegt sind, wurde in der Gemeinderatssitzung beschlossen.

### **6.2 Wahl des Sanierungsverfahrens**

Es handelt sich in Stegen um ein zusammenhängendes, in sich geschlossenes Gebiet, in welchem im Bereich des Lebensmittelmarktes Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken sowie Umstrukturierungen des Gebietes vorgesehen sind. Daneben ist die Durchführung notwendiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Schaffung notwendiger Infrastruktur für eine positive Entwicklung des Gebietes dringend erforderlich.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dass im Gebiet „Ortsmitte“ in Stegen das umfassende Sanierungsverfahren nach §§ 152 ff BauGB durchgeführt wird. Hierbei kommen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 - 156 BauGB zur Anwendung. Es werden die Bestimmungen des §§ 144 -145 BauGB beibehalten.

### **6.3 Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (gem. §§ 142 und 143 BauGB)**

Beim Satzungsbeschluss sind die Bestimmungen über die Befangenheit zu beachten. Der Mitteilung wird eine Begründung beigelegt, die sich aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen herleitet. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen, wodurch sie Rechtskraft erhält. Die rechtsverbindliche Satzung ist dem Grundbuchamt mitzuteilen, das für die betroffenen Grundstücke den Sanierungsvermerk in die Grundbücher einträgt.

**Satzung über die Förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebietes (gemäß §§ 142 und 143 BauGB )**

**S A T Z U N G**

**ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES  
"Ortskern", Gemeinde Stegen , Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald**

**Präambel / Zielsetzung**

Diese dient der

- a) Funktionsverbesserung des Gebietes im Bezug auf
- Erhaltung der derzeitigen Nahversorgung, durch Abbruch des derzeitigen Lebensmittelmarktes und Neubau an gleicher Stelle.
  - Steigerung der Attraktivität des Ortszentrums
  - Erhaltung und Verbesserung der Funktionalität für die Zukunft
  - Sicherung und Erhaltung der Infrastruktur
  - Umgestaltung, Neuordnung Verbesserung der Straßenraumgestaltung

Aufgrund § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg (GemO) in der bekanntgemachten Neufassung vom 24. Juli 2000 (Gesetzblatt Seiten 581ff., ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185), wird der Gemeinderat der Gemeinde Stegen in seiner Sitzung am 22.März 2011 folgende Sanierungssatzung beschließen:

Gemeinde Stegen hat in seiner Sitzung am 22.03.2011 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte"**

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:1.500 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt und kann während der allgemeinen Dienstzeit im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Das im Lageplan dargestellte Gebiet ist förmlich als Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

**Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung.

**§ 3**

**Genehmigungspflicht**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilung und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

#### **§ 4 Frist für die Durchführung**

Die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“ soll bis 31.12.2018 durchgeführt werden.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

- (1) Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt durch Hinweis im Mitteilungsblatt „Gemeinde Stegen – Amtliche Bekanntmachungen und Mitteilungen“ vom 31.03.2011 und den Aushang an der Verkündungstafel am Rathaus vom 01.04.2011 bis 08.04.2011.
- (2) Die Satzung tritt am 09.04.2011 in Kraft.

#### **Begründung und Eigenfinanzierungserklärung**

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Gebiet „Ortsmitte“ von Stegen und funktionalen und bauliche Stärkung wird diese Satzung erlassen. (Auf den Bericht zur vorbereitenden Untersuchung wird verwiesen).

Die für die vollständige und zügige Umsetzung der Sanierungsziele erforderliche Sicherung der Gesamtfinanzierung ist zurzeit nur zum Teil gegeben. Da eine Anpassung der Kosten an den bisher anerkannten Förderrahmen durch Reduzierung der Maßnahme bzw. des Sanierungsgebiets auf Grund der zu erreichenden Sanierungsziele nicht möglich ist, wird die Gesamtfinanzierung dadurch sichergestellt, dass die Gemeinde sich zur Übernahme des Fehlbetrages für den Fall bereit erklärt, dass die notwendigen Aufstockungen des Förderrahmens und der Landesfinanzhilfe wider Erwarten nicht erfolgen sollte.

Stegen, den 22.03.2011

*Siegfried Kuster*  
Bürgermeister

Plan Bestandteil der Satzung siehe nächste Seite (unmaßstäblich dargestellt)

ANLAGEN;                      Kosten- und Finanzierungsübersicht  
    Auswertung Behördenanhörung

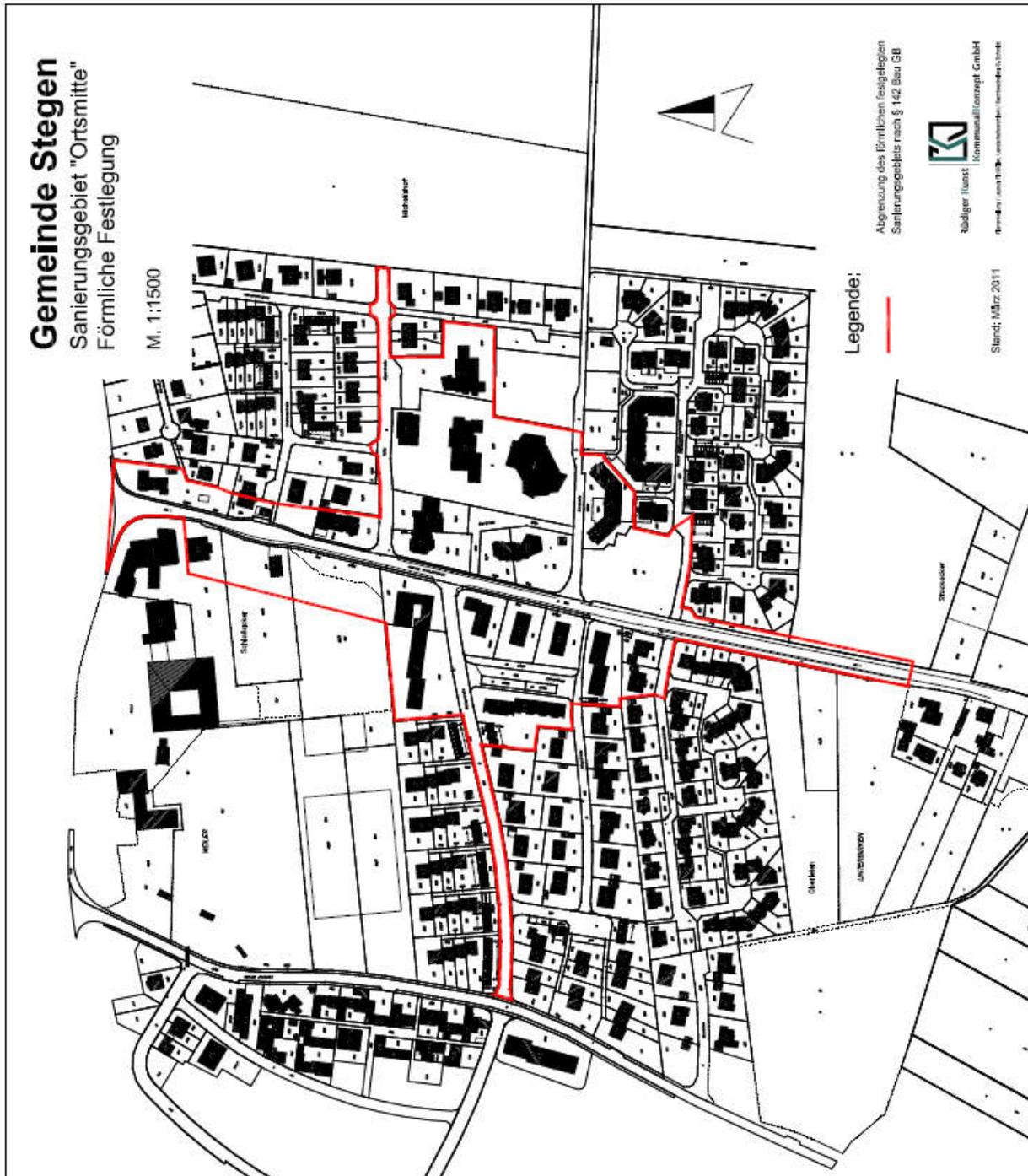
#### Hinweise:

Gem. § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrensmängel und Formvorschriften und der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Die Sanierungssatzung wird an der Verkündungstafel in der Zeit vom 01.04.2011 – 08.04.2011 am Rathaus veröffentlicht und zusätzlich im Mitteilungsblatt der Gemeinde Stegen am 31.03.2011 abgedruckt. Des Weiteren kann die Satzung einschließlich der Begründung im Rathaus Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen während den üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

Bestandteil der Satzung vom 22.03.2011 / Plan unmaßstäblich



#### **6.4 Festlegung des Fördersatzes für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen**

Modernisierungsabsichten von Eigentümern, die im Laufe des Sanierungszeitraumes verwirklicht werden sollen, verdienen im Rahmen der Sanierung eine finanzielle Unterstützung.

Für die Förderung privater Maßnahmen ergibt sich folgende Möglichkeit:

Grundsätzlich können private Modernisierungsmaßnahmen mit bis zu 35% der berücksichtigungsfähigen Kosten gefördert werden. Die Förderung privater Ordnungsmaßnahmen erfolgt ausnahmsweise in städtebaulich begründeten Fällen in der Regel durch Übernahme der Abbruchkosten und des Verkehrswertes des Gebäudes, auf der Grundlage eines Gutachtens, zu 100%.

Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen stehen ca. 15 private Maßnahmen (Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen) an, die eine sinnvolle Ergänzung zur Aufwertung der Ortsmitte darstellen. Den Eigentümern soll über das Sanierungsprogramm in gewisser Anreiz geboten werden, diese Maßnahmen auch tatsächlich durchzuführen.

#### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat beschließt:

- **Modernisierungsmaßnahmen** mit einem Fördersatz von 25% - max. 20.000 € pro Flurstück und zu bezuschussen.
- **Ordnungsmaßnahmen** werden im Einzelfall vom Gemeinderat entschieden.

Erstreckt sich ein Objekt über mehrere Flurstücke, so kann nur jeweils einmal der maximale Betrag ausgeschöpft werden, wobei der maximal mögliche Modernisierungszuschuss auf bis zu **20.000 € pro Flurstück** begrenzt wird.

Der Anteil des Landes an der Förderung beträgt 60%, der Eigenanteil der Gemeinde 40%.



## 7. Beteiligung der Behörden

### 7.1 Übersicht über die Stellungnahmen der Behörden

#### Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

<u>Amt</u>	<u>Eingang</u>	<u>Stellungnahme</u>
Regionalverband Südlicher Oberrhein	13.07.2009	Aus regionalplanerischen Sicht bestehen keine Bedenken. Weisen jedoch darauf hin, dass die Gemeinde Stegen als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen ist. Diese Gemeinden kommen nicht für den großflächigen Einzelhandel in Betracht.
Firma Hummel GmbH	07.07.2009	Haben keine Einwendungen.
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Untere Naturschutzbehörde (Amt 50)	02.07.2009	Keine rechtl. Vorgaben, keine beabsichtigten eigenen Planungen u. Maßnahmen. Vorliegende Unterlagen sind bisher noch wenig konkret (z.B. Artenliste), Vorentwurf für den Gesamtbereich als Absichtserklärung wird vom Naturschutzbeauftragten begrüßt. Es bestehen keine Bedenken.
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Untere Wasser- und untere Bodenschutzbeh. (Amt 50)	29.06.2009	Ergebnisse des Generalentwässerungsplanes sollten berücksichtigt werden. Derzeit weisen die betroffenen Regenwasserkanäle rechnerisch teilweise eine überhöhte Auslastung auf. Diese Tatsache sollte bei einem weiteren Ausbau der Ortsmitte zwingend berücksichtigt werden.
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Verkehrsbehörde (Amt 61)	02.07.2009	Rechtliche Vorgaben: StrG, StVO, VwV-StVO Richtlinien, keine eigenen Planungen u. Maßnahmen beabsichtigt. Hinweise: Kirchzartener Straße ist eine Landstraße mit überörtlichen Verkehr u. entsprechender Verkehrsbelastung, die einmündenden Straßen sind weiterhin durch VZ 205 unterzuordnen. Dies sollte auch durch bauliche Gestaltung zum Ausdruck kommen. Bauliche Trennung (Hochbordsteine) zw. Fahrverkehr u. Fußgängerverkehr (Kinder) sollte aus Verkehrssicherheitsgründen beibehalten werden. Fußgängerüberwege u. Aufstellflächen müssen erkennbar sein, Verlegung nur, wenn Überwege i.d. Laufrichtung der Fußgänger liegt, Richtlinien (RFGÜ 2001). Bei baulichen Veränderungen der L127 ist das RP Freiburg, Abt. 4, Ref.44+45 zu beteiligen.
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Gesundheitsamt (Amt 31)	02.07.2009	Keine eigenen Maßnahmen und Planungen beabsichtigt. Aus hygienischer Sicht gibt es gegen das Vorhaben keine Bedenken.
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Baurecht und Denkmalschutz Bezirkstelle für Naturschutz und Landschaftspflege	02.07.2009	keine Vorgaben, Planungen oder Anregungen

Dienstag, 14. Juni 2011

Seite 1 von 4

<u>Amt</u>	<u>Eingang</u>	<u>Stellungnahme</u>
Industrie- und Handelskammer	29.05.2009	Die IHK hat folgende Bedenken: Sollte die Lebensmittelmarkt eine Größe von 800 m <sup>2</sup> überschreiten, können negative raumordnerische Auswirkungen nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Sollte der Neubau unterhalb 800 m <sup>2</sup> liegen, kann die IHK ihre Bedenken zurückstellen. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.
Handwerkskammer	13.07.2009	Die Handwerkskammer bittet darum, die ansässigen Handwerksbetriebe zu berücksichtigen und keine Festsetzungen zu treffen, die den Fortbestand der Handwerksbetriebe gefährden oder deren Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.
Badenova	08.06.2009	Es bestehen keine Einwendungen oder Bedenken gegen die vorbereitenden Untersuchungen. Es befinden sich Leitungen im geplanten Sanierungsgebiet. Auf die Lage dieser Leitungen ist zu achten.
Deutsche Telekom	17.06.2009	Im Untersuchungsgebiet sind keine aktuellen Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet. Für die rechtzeitige Planung muss die Telekom 6 Monate vor Sanierungsbeginn informiert werden.
Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Schule u. Bildung	26.05.2009	das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg ist damit einverstanden das aus Gründen der Vereinfachung die örtlichen Schulleitungen als Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen sind.
Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal		
SBG	05.06.2009	Die Bushaltestelle Stegen Friedhof fehlt auf dem Plan, falls dies so gewünscht ist, sollte man evtl. nach einem alternativen Standort suchen.
VAG	29.05.2009	Von Seiten der VAG gibt es keine Einwendungen.
RVF	08.07.2009	Stellungnahme erfolgt direkt über Mitgliedsfirmen (Südbadenbus u. Auto-Hummel), da diese von der Verlegung einer Bushaltestelle betroffen sind.
Kindergarten St. Michael siehe Kath. Pfarramt	16.07.2009	Stellungnahme Kath. Kirchengemeinde Herz-Jesu Stegen als Eigentümer: Laut Absprache mit der Leiterin des Kindergartens bestehen keine Anregungen.
Caritasverband Freiburg-Stadt e.V.	29.05.2009	Werden nicht tangiert. Lt. Tel. Info. Herr Scherer ist der Caritasverband nur Betreuungsträger, Eigentümer ist der Bauverein.

Dienstag, 14. Juni 2011

Seite 2 von 4

<b>Amt</b>	<b>Eingang</b>	<b>Stellungnahme</b>
Blinden- und Sehbehindertenverein Südbaden	09.06.2009	Der BSVSB wünscht eine Verbesserung der Straßenraumgestaltung, sowie Umbau und Anpassungsmaßnahmen am Rathaus. Schreiben/Beratungsangebot v. BSVSB bzgl. Barrierefreie Umwelt- u. Verkehrsraumgestaltung erhalten mit der Bitte um Beachtung
Gemeinde Kirchzarten	30.06.2009	Aufnahme ins LSP wird begrüßt. Zur Umgestaltung d. Landstr. wird darauf hingewiesen, dass die Führung des überörtl. Verkehrs auf der Landstr. erhalten bleiben muss, da sich ansonsten der Verkehr auf die Kreisstr. im Ortsteil Zarten verlagert. Eine Reduzierung der Straßenbreite auf 6 m ist vertretbar, es sollten aber keine speziellen Verkehrshindernisse im Straßenbereich eingebaut werden, Verschiebung u. Heraushebung der Fußgängerüberwege wird als richtig angesehen. Für die Grundversorgung u. wegen der ortsbildprägenden Funktion sollte ein Vollsortimenter (Lebensmittelbereich) innerorts vorhanden sein. Die Entwicklungsziele, die Versorgungsfunktion sollte mit den Gemeinde des Verbandes Kirchzarten, Buchenbach, Oberried, Stegen abgestimmt werden.
Kath. Pfarramt siehe St. Kindergarten St. Michael	16.07.2009	Mit der Stellungnahme zum Ökumenischen Zentrum schließt sich die kath. Kirchengemeinde der ev. Versöhnungsgemeinde in Pkt. a +b (Schreiben v. 18.06.09) an. Die Dienstwohnung des ev. Pfarrers befindet sich bekanntlich im Alleineigentum der Versöhnungsgemeinde.
Evang. Pfarramt	22.06.2009	Das ev. Pfarramt begrüßt das Vorhaben. Einzigsten Bedingungen bei der Maßnahme sind: der Erhalt einer ausreichend großen Grünfläche um das ÖZ für das Gemeindeleben die Wahrung des besonderen Charakters eines Ortes des Gottesdienstes (Insel der Begegnung mit Gott und den Menschen) der Schutz der Privatsphäre im Bereich der Dienstwohnung des Pfarrers (Sichtschutz und Lärmschutz).
Bildungs- und Beratungszentrum für Hörgeschädigte	29.05.2009	Es sind weder Maßnahmen beabsichtigt noch eingeleitet. Es bestehen keine Einwendungen gegenüber der Planung.
Kolleg St. Sebastian	17.07.2009	Keine grundlegenden Einwände. Sehr befürwortet wird die besprochene Änderung der Zufahrt/Erschließung des sogenannten Personalhauses. Auf der Südl. Grundstücksgrenze soll auch ein Radweg zu den Unterstellmöglichkeiten f. Fahrräder a. d. Kollegsgelände gebaut werden. Geht davon aus, dass die Patres des Herz-Jesu-Klosters als Besitzer u. die Schulstiftung der Erzdiözese Frbg. Als Träger des Kollegs in Kenntnis gesetzt wurden.

Dienstag, 14. Juni 2011

Seite 3 von 4

<u>Amt</u>	<u>Eingang</u>	<u>Stellungnahme</u>
Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule Stegen	22.07.2009	Es wird angenommen, dass ein höherer Parkplatzbedarf entsteht, daher sollen Schulparkplätze ausschließlich für die Schule ausgewiesen werden. Die Verkehrssituation für die Schulkinder sollte durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und sichere Überquerungshilfen verbessert werden. Die neu zu planende Bushaltestelle muss so gestaltet sein, dass sie auch von nicht beaufsichtigten Schulkindern genutzt werden kann. Entsprechende bauliche Abgrenzungen/Abstände von der Straße sind unbedingt erforderlich. Die Haltestelle ist weit aus dem Sichtbereich der Schule, dies hat zur Folge, dass es keine von der Schule organisierte Busaufsicht gibt (lt. Schulgesetz)
Regierungspräsidium Freiburg Referat 44/ Straßenplanung	27.04.2009	Bei einer Fahrbahnbreite von 6,00 Meter sind seitliche Pflasterstreifen von nu je 30 cm zugelassen, so dass ein Asphaltband von 5,40 Meter bleibt. Hinweis auf höhere Lärmentwicklung bei Überrollen von Pflaster.
Gemeinde St. Peter	05.06.2009	Die Interessen der Gemeinde werden nicht berührt.
Gemeinde St. Märgen	06.07.2009	die Belange der Gemeinde St. Märgen sind nicht berührt, daher Stellungnahme nicht erforderlich.
Gemeinde Buchenbach	06.07.2009	Es werden von Seiten der Gemeinde Buchenbach keine Anregungen vorgebracht.
Firma Winterhalter		
Herz-Jesu-Kloster siehe Stellungnahme Kath. Kirchengemeinde Schulstiftung der Erzdiözese Freiburg	13.08.2009	H. Bgm. Kuster hat mit Schulleitung u. Schulträger abgesprochen, dass die Erschließung des Personalgebäudes im Bereich des Kollegs St. Sebastian südl. über eine Stichstraße erfolgen soll. Über diese Straße soll ein Fahrradweg weiter zu den Radabstellplätzen, angrenzend an den Friedhof fortgeführt werden.

## 8. ANLAGEN

### Satzungsbeschlüsse

8.1	Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung	50
8.2	Beschluss des Gemeinderates über den Beginn der "Vorbereitenden Untersuchungen" gem. § 141 BauGB vom 21.04.2009	51
8.3	Veröffentlichung gem. § 141 BauGB vom 30.04.2009	54
8.4	Informationsblatt zur „Vorbereitenden Untersuchung“	55
8.5	Gesamtübersicht Gebiet „Vorbereitenden Untersuchungen“	56
8.6	Beschluss des Gemeinderats über die Satzung der Förmlichen Festlegung gem. §142 BauGB vom 22.03.2011	57
8.7	Veröffentlichung gem. §142 BauGB vom 01.04.2011 / Rechtskraft 08.04.2011	64
<b>9.</b>	<b>Übersichtsplan Grunderwerb</b>	<b>68</b>
<b>10.</b>	<b>Planung</b> Gestaltungsplan des Planungsbüros Pit Müller	<b>69</b>
<b>11.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange (TÖB)</b> Einzelstellungennahmen	<b>71</b>

## 8. Anlagen Satzungsbeschlüsse

### 8.1 Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung

Gemeinde Stegen  
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

#### Satzung

über die Form der öffentlichen Bekanntmachungen  
vom 7. Januar 1975

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.7.1955 (GesBl. S. 129) in Verbindung mit § 1 der Ersten Verordnung des Innenministeriums zur Durchführung der Gemeindeordnung vom 31.10.1955 (GesBl. S. 235) hat der Gemeinderat am 07.01.1975 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

- (1) Öffentliche Bekanntmachungen werden durch Anschlag an der Verkündungstafel des Rathauses durchgeführt.
- (2) Auf den Anschlag wird gleichzeitig durch das Mitteilungsblatt der Gemeinde Stegen "Amtliche Bekanntmachungen und Mitteilungen" hingewiesen.

#### § 2

Die Anschlagsfrist beträgt eine Woche.

#### § 3

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die Satzungen über die Form der öffentlichen Bekanntmachungen der bisherigen Gemeinden Eschbach vom 17.3.1967, Stegen vom 25.10.1967 und Wittental vom 14.3.1973 außer Kraft.

Stegen, den 7.1.1975



(Birkenmeier)  
Auftsverweser

## 8.2. **Beschluss des Gemeinderates über den Beginn der "Vorbereitenden Untersuchungen" gem. § 141 BauGB vom 21.04.2009**

BÜRGERMEISTERAMT  
STEGEN

Stegen, 30.04.2009

### B E K A N N T M A C H U N G

#### **Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ in Stegen**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.04.2009 folgenden Beschluss gefasst:

Der Beginn „Vorbereitende Untersuchungen“ und die Einholung von Stellungnahmen im Sinne der §§ 141 und 139 BauGB wird über das folgende näher bezeichnete Gebiet „Ortsmitte“ beschlossen:

Das Untersuchungsgebiet wird wie folgt begrenzt (siehe beigefügten Lageplan):

Im Norden durch die Grundstücke mit den Flurstücksnummern:  
40/2 (Teil), 148 (Kirchzartener Straße), 148/1 und  
148/2 (Gehweg Kirchzartner Straße)

Im Osten durch die Grundstücke mit den Flurstücksnummern:  
Flst.Nr. 13/4, 13/3 (Teil), 13/1, 11/53 (Jägerstraße),  
7/1, 9, 149 (Dorfplatz-Straße), 377, 376, 397 (Teil  
Straße Stockacker), 396 (Wall), 148 (Kirchzartener  
Straße); 148/3 (Gehweg Kirchzartener Straße)

Im Süden durch die Grundstücke mit den Flurstücksnummern:  
396 (Weg), 148 (Kirchzartener Straße); 148/3 (Gehweg  
Kirchzartener Straße)

Im Westen durch die Grundstücke mit den Flurstücksnummern:  
148/3 (Gehweg Kirchzartener Straße), 41/2 (Teil  
Schauinslandstraße), 300, 177, 178 (Ringstraße Teil),  
188, 188/7, 193 (Weilerstraße), 225, 40/3, 40/6,  
40/2, 148/2 (Gehweg Kirchzartener Straße)

Als vorläufige Sanierungsziele werden bestimmt:

- Sicherung und Verbesserung der Grund- und Nahversorgung
- Schaffung eines Identität stiftenden Ortsmittelpunktes
- Ergänzende notwendige Verbesserung der  
Verkehrsinfrastruktur, Schaffung von Barrierefreiheit.

- 2 -

Bestandteil des Beschlusses ist der Lageplan vom 21.04.2009. Der Beschluss ist nach § 141 Abs. 3 BauGB mit dieser Bekanntmachung ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wird hingewiesen.

Der Lageplan ist ebenfalls im Rathaus der Gemeinde Stegen, Zimmer 14, Herr Schilling, öffentlich ausgelegt und kann dort während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Hinweise:

1. Der Beschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes. Diese bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.
2. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden. (§ 138 Abs. 1 BauGB). Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann ein Zwangsgeld bis 500 Euro wiederholt angedroht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 i. V. m. § 208 Satz 2 bis 4 BauGB).

Das Bürgermeisteramt

  
(Kuster)  
Bürgermeister



Angeschlagen am: 30. APR. 2009  
Abgenommen am: 08. MAI. 2009  
Bürgermeisteramt: *He.*

Gemeinde Stegen – „Ortsmitte“  
Beschlussvorschlagn für die Gemeinderatssitzung am 21.04.2009



L:\VERFAHREN\Stegen\Sanierung Ortsmitte\Texte\Grundl. z.B. Satzung\VU-Beschluss GR 21.04.2009.doc

### 8.3 Veröffentlichung gem. § 141 BauGB vom 21.04.2009

Stegen

Donnerstag, den 30. April 2009

Seite 3

#### Abfuhr der gelben Säcke

Die nächste Abfuhr ist am Mittwoch, 6. Mai 2009, ab 6.00 Uhr. Bei Rückfragen oder Reklamationen bitten wir Sie, sich direkt an die Reklamationstelefon-Nr. 0800 1223255, zu wenden.

#### Sanierungsgebiet "Ortsmitte"

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.04.2009 folgenden Beschluss gefasst:

Der Beginn der "Vorbereitenden Untersuchungen" und die Einholung von Stellungnahmen im Sinne der §§ 141 und 139 BauGB wird über das folgende näher bezeichnete Gebiet "Ortsmitte" beschlossen:

Das Untersuchungsgebiet wird wie folgt begrenzt (siehe nachfolgenden Lageplan):

Im Norden durch die Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 40/2 (Teil), 148 (Kirchzartener Straße), 148/1 und 148/2 (Gehweg Kirchzartener Straße)

Im Osten durch die Grundstücke mit den Flurstücksnummern: Flst. Nr. 13/4, 13/3 (Teil), 13/1, 11/53 (Jägerstraße), 7/1, 9, 149 (Dorfplatz Straße), 377, 376, 397 (Teil Straße Stockacker), 396 (Wall), 148 (Kirchzartener Straße); 148/3 (Gehweg Kirchzartener Straße)

Im Süden durch die Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 396 (Weg), 148 (Kirchzartener Straße); 148/3 (Gehweg Kirchzartener Straße)

Im Westen durch die Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 148/3 (Gehweg Kirchzartener Straße), 41/2 (Teil Schauinslandstraße), 300, 177, 178 (Ringstraße Teil), 188, 188/7, 193 (Weilerstraße), 225, 40/3, 40/6, 40/2, 148/2 (Gehweg Kirchzartener Straße)

Als vorläufige Sanierungsziele werden bestimmt:

- Sicherung und Verbesserung der Grund- und Nahversorgung

- Schaffung eines Identität stiftenden Ortsmittelpunktes
- Ergänzende notwendige Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, Schaffung von Barrierefreiheit

Bestandteil des Beschlusses ist der Lageplan vom 21.04.2009. Der Beschluss ist nach § 141 Abs. 3 BauGB mit dieser Bekanntmachung ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wird hingewiesen.

Der Lageplan ist ebenfalls im Rathaus der Gemeinde Stegen, Zimmer 14, Herr Schilling, öffentlich ausgelegt und kann dort während der Dienstzeiten eingesehen werden.

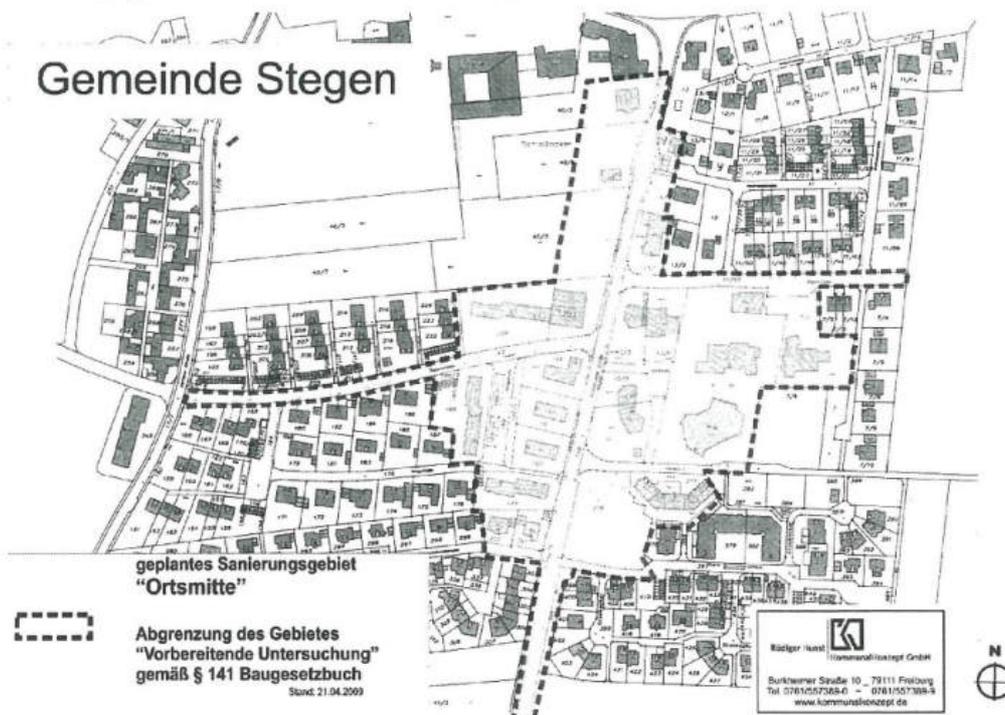
Hinweise:

1. Der Beschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes. Diese bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.

2. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden (§ 138 Abs. 1 BauGB). Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann ein Zwangsgeld bis 500 Euro wiederholt angedroht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 i.V.m. § 208 Satz 2 bis 4 BauGB).

gez. Siegfried Kuster, Bürgermeister

Auf den Anschlag an der Verkündungstafel des Rathauses wird hingewiesen.



## 8.4. Informationsblatt zur Vorbereitenden Untersuchung

### Ihr Sanierungsbeauftragter

Die Rüdiger Kunst - KommunalKonzept GmbH wurde von der Gemeinde Stegen beauftragt, die "Vorbereitenden Untersuchungen" und die Sanierung durchzuführen.

Sie können uns in Freiburg, Burkheimer Straße 10, Telefon 0761/55 73 89 0 oder über unsere E-Mail: a.kunst@kommunalkonzept.de erreichen.

Für Rückfragen steht Ihnen bei der Gemeinde Frau Schill oder Herr Schilling, Telefon 07661 / 3969-22, ebenfalls zur Verfügung.

### Ihre Mitwirkung

Als Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Stegen und Bewohner des beabsichtigten Sanierungsgebietes haben Sie die Möglichkeit, Ihre Vorstellungen rechtzeitig einzubringen und weitere Anregungen in Bezug auf die Sanierung zu äußern.

Die Überlegungen und Wünsche der Bewohner zu der Sanierung und die Auswirkungen in persönlicher, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht werden bei den "Vorbereitenden Untersuchungen" erhoben und soweit wie möglich berücksichtigt. Ihre Mitwirkungsbereitschaft trägt zu einem großen Teil zum Gelingen der Sanierung in der Ortsmitte von Stegen bei. Deshalb würde uns eine rege Beteiligung freuen. Über die weiteren Schritte werden Sie durch Informationsschreiben und Bürgerinformationen auf dem laufenden gehalten.

Wesentliche Ziele der geplanten Ortskernsanierung - siehe abgegrenzter Bereich des Untersuchungsgebietes - sind zum jetzigen Zeitpunkt neben dem Abbruch und Neubau des jetzigen Lebensmittelmarktes eine wesentliche Aufwertung der Ortsmitte durch Neugestaltung des Straßenraumes und Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Neben den öffentlichen Maßnahmen können unter bestimmten Voraussetzungen auch Baumaßnahmen privater Eigentümer gefördert werden. Eine wichtige Bedingung ist, dass vor Beginn der Maßnahme, ein Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde abgeschlossen wird.

### Vorbereitende Untersuchungen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.04.2009 den Beginn der sog. "Vorbereitenden Untersuchungen" beschlossen. Diese Untersuchungen sind nach dem Baugesetzbuch Voraussetzung für die weitere Durchführung der Sanierung und dienen dazu, durch Gespräche mit Eigentümern und Pächtern die möglichen und notwendigen Änderungen auf ihre Realisierbarkeit hin zu überprüfen. Außerdem wird durch die Erhebung der Grundstücke und Gebäude festgestellt, inwieweit die für eine Sanierung notwendigen "städtebaulichen Missstände" vorliegen und ob die Eigentümer bei einer Sanierung mitwirkungsbereit sind.

Hierzu haben wir grundsätzlich alle Eigentümer und Gewerbetreibenden in dem abgegrenzten Gebiet angeschrieben und um einen persönlichen Termin gebeten.

### Mögliche förderfähige Modernisierungsmaßnahmen

- Wohnungszuschnitt**  
Verbesserung der Funktionsabläufe in der Wohnung (Verlegung Zimmer Türen, Zusammenfassung Küche / Essraum etc.).
- Belichtung / Belüftung**  
Vergrößerung vorhandener Fenster bzw. Einbau von Dachfenstern / Treppenhäuserfenster. Einbau Belüftungsanlagen (Bad / WC).
- Schallschutz**  
Verstärkung von Innenwänden und Türen, Abdichtung vorhandener Fenster, Einbau von Isolierglasfenstern.
- Sanitäre Anlage, Heizungsbau**  
Einbau eines Bades, Waschbecken in WC, Einbau einer zentralen Heizungsanlage, größerer Leitungsquerschnitt bei der Wasserversorgung, zentrale Brauchwasseranlage.
- Energieversorgung**  
zusätzliche oder stärker dimensionierte oder besser gesicherte Leitungen.
- Sicherheit vor Einbruch**  
Einbau von Sicherheitschlossern, Rollfüllensicherungen / Fenstergitter, Türöffner und Sprachanlage
- Energiesparen**  
Isolierung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken.
- Allgemeine Wohnverhältnisse**  
Bau von Stellflächen, Garagen, Tiefgaragen, Fahrradstoppplätzen.

Hergestellt im Auftrag der Gemeinde Stegen  
Rüdiger Kunst - KommunalKonzept GmbH,  
79111 Freiburg, Burkheimer Straße 10  
Juni 2009



### Gemeinde Stegen Sanierung "Ortsmitte" Vorbereitende Untersuchungen



Die Gemeinde Stegen hat in ihrer Sitzung am 07.10.2008 beschlossen, den Ortskern von Stegen zu sanieren bzw. umzugestalten. Beteiligung hierfür ist jedoch die Aufnahme in das Landesentwicklungsprogramm (LEP). Hierbei handelt es sich um ein Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg, mit dem Gemeinden Finanzhilfen für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen erhalten. Mit einer Aufnahme in das LEP ist frühestens 2010 zu rechnen.

Die Gemeinde nutzt das Jahr 2009 für die notwendigen Vorarbeiten, wie weitere Vorbereitung der Planung, Abstimmung mit Behörden und auch die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen. Die Laufzeit für das Förderprogramm beträgt ca. 8 Jahre. Im Rahmen dieses Förderprogramms werden sowohl öffentliche als auch private Baumaßnahmen gefördert.

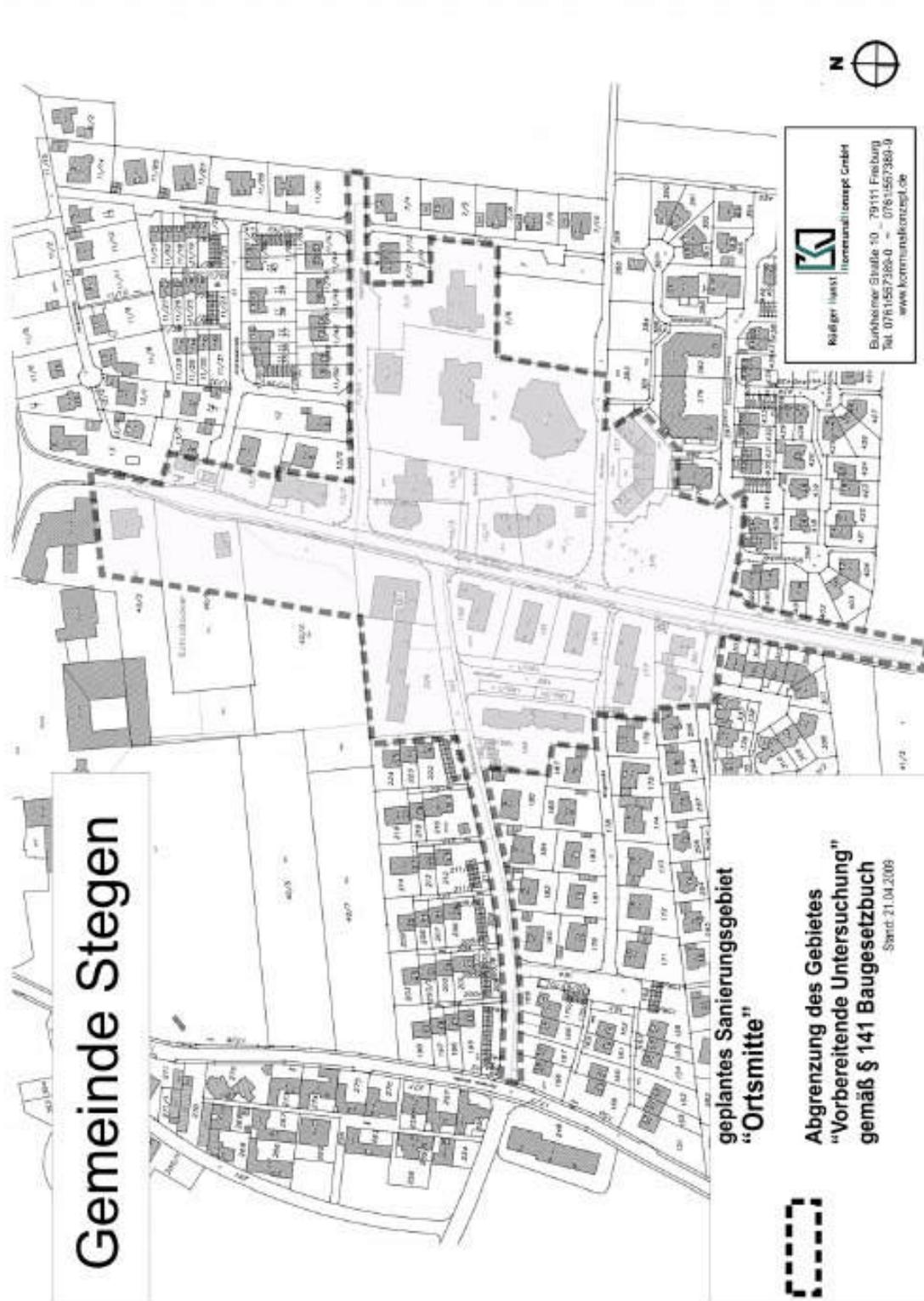
### Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



### Vorläufige Sanierungsziele

- Abbruch des derzeitigen Lebensmittelmarktes und Neubau an gleicher Stelle
- Verbesserung der Straßenraumgestaltung
- Umbau / Anpassungsarbeiten Rathaus
- Energetische Erneuerung des Kindergartens
- Private Maßnahmen

## 8.5 Gesamtübersicht Untersuchungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen



## 8.6 **Beschluss des Gemeinderats über die Satzung der Förmlichen Festlegung vom 22.03.2011**



**Gemeinde Stegen**  
**städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern“:**  
**Beratungsvorlage zur Gemeinderatssitzung am 22.03.2011**

### **Beschlussempfehlungen zur Förmlichen Festlegung**

Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchung (die Bestandsaufnahme wurde vor Ort sowie mit Hilfe einer Fragebogenaktion im Juni 2009 durchgeführt), wird dem Gemeinderat empfohlen, für die Förmliche Festlegung folgende Beschlüsse zu fassen:

#### **a) Auswirkungen auf Betroffene - Sozialplan (§ 180 BauGB)**

Gemäß §180 BauGB wird die Erstellung eines Sozialplanes dann gefordert, wenn bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Dies betrifft i.d.R. diejenigen Fälle, bei denen mit den beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen eine vollständige Umstrukturierung des Gebietes, beispielsweise durch umfassende Nutzungsänderungen oder auch Ordnungsmaßnahmen, verbunden ist. Mögliche Auswirkungen können durch die Zerstörung bestehender nachbarschaftlicher Kontakte oder durch Wohnungs- oder Arbeitsplatzwechsel für die Bewohner und Eigentümer sehr viel einschneidender sein.

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen erhaltende Modernisierungsmaßnahmen und auch öffentliche Erschließungsmaßnahmen beabsichtigt sind, kann für das künftige Sanierungsgebiet auf die Erstellung eines Sozialplanes verzichtet werden. Im Bereich des jetzigen Edeka-Marktes sind keine negativen Auswirkungen auf die dort Betroffenen zu erwarten.

#### **b) Anhörung der Behörden (früher: Träger öffentlicher Belange)**

Die zu beteiligenden Behörden wurden zum geplanten Sanierungsgebiet im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 139 BauGB angehört. Die betroffenen Behörden haben keine Einwände gegen eine Sanierung in Stegen erhoben. Die Anregungen und Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt – Einzeldarstellung siehe Anlage.

### c) Kosten- und Finanzierungsübersicht

Beim Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (Bund-Länder-Programm für kleinere Städte u. Gemeinden) wurden rund 3.900.000 € (Förderrahmen) beantragt von denen zunächst nur 1.666.667 € bewilligt wurden. Nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen ergab sich eine Erhöhung in Höhe von 230.000 € bedingt durch den Stand der derzeitigen Umsetzungskosten des Lebensmittelmarktes. Der Förderrahmen erhöht sich somit auf 4.130.000 €.

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht weist eine vom Förderrahmen nicht abgedeckte Finanzierungslücke von derzeit ca. 2.463.333 € auf. Das spätere Sanierungsgebiet wurde auf Einsparungen hin untersucht und auch gegenüber dem Antrags- und dem Untersuchungsgebiet verkleinert. Weder eine weitere Verkleinerung noch die Herausnahme von Maßnahmen kann die Finanzierungslücke abdecken, da sonst die Erreichung der Sanierungsziele in Stegen gefährdet wäre. Die Gemeinde rechnet mit einer Aufstockung ihrer Fördermittel. Dennoch muss die Gemeinde im Zusammenhang mit dem Beschluss der Satzung eine so genannte Eigenfinanzierungserklärung abgeben, damit die Satzung rechtmäßig zustande kommen kann.

#### Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, den in der Anlage beigefügten Kosten- und Finanzierungsübersicht zuzustimmen.

### d) Wahl des Sanierungsverfahrens

Es handelt sich in Stegen um ein zusammenhängendes, in sich geschlossenes Gebiet, in welchem im Bereich des Lebensmittelmarktes Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken sowie Umstrukturierungen des Gebietes vorgesehen sind. Daneben ist die Durchführung notwendiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Schaffung notwendiger Infrastruktur für eine positive Entwicklung des Gebietes dringend erforderlich.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dass im Gebiet „Ortsmitte“ in Stegen das umfassende Sanierungsverfahren nach §§ 152 ff BauGB durchgeführt wird. Hierbei kommen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 - 156 BauGB zur Anwendung. Es werden die Bestimmungen des §§ 144 -145 BauGB beibehalten.

### e) Satzung über die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (gemäß §§ 142 und 143 BauGB )

Beim Satzungsbeschluss sind die Bestimmungen über die Befangenheit zu beachten. Der Mitteilung wird eine Begründung beigefügt, die sich aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen herleitet. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen, wodurch sie Rechtskraft erhält. Die rechtsverbindliche Satzung ist dem Grundbuchamt mitzuteilen, das für die betroffenen Grundstücke den Sanierungsvermerk in die Grundbücher einträgt.

#### Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die folgende Satzung:

2011-03-22

Satzung FF „Ortsmitte“

## **Satzung über die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (gemäß §§ 142 und 143 BauGB)**

### **S A T Z U N G**

#### **ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES "Ortskern", Gemeinde Stegen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald**

##### **Präambel / Zielsetzung**

Diese dient der

- a) Funktionsverbesserung des Gebietes im Bezug auf
  - Erhaltung der derzeitigen Nahversorgung, durch Abbruch des derzeitigen Lebensmittelmarktes
  - und Neubau an gleicher Stelle.
  - Steigerung der Attraktivität des Ortszentrums
  - Erhaltung und Verbesserung der Funktionalität für die Zukunft
  - Sicherung und Erhaltung der Infrastruktur
  - Umgestaltung, Neuordnung Verbesserung der Straßenraumgestaltung

Aufgrund § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg (GemO) in der bekanntgemachten Neufassung vom 24. Juli 2000 (Gesetzblatt Seiten 581ff., ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185), wird der Gemeinderat der Gemeinde Stegen in seiner Sitzung am 22.März 2011 folgende Sanierungsatzung beschließen:

Gemeinde Stegen hat in seiner Sitzung am 22.03.2011 folgende Satzung beschlossen:

##### **§ 1**

##### **Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte"**

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:1.500 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt und kann während der allgemeinen Dienstzeit im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Das im Lageplan dargestellte Gebiet ist förmlich als Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

##### **§ 2**

##### **Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung.

**§ 3**  
**Genehmigungspflicht**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilung und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

**§ 4**  
**Frist für die Durchführung**

Die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte " soll bis 31.12.2018 durchgeführt werden.

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

- (1) Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt durch Hinweis im Mitteilungsblatt „Gemeinde Stegen – Amtliche Bekanntmachungen und Mitteilungen“ vom 31.03.2011 und den Aushang an der Verkündungstafel am Rathaus vom 01.04.2011 bis 08.04.2011.
- (2) Die Satzung tritt am 09.04.2011 in Kraft.

**Begründung und Eigenfinanzierungserklärung**

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Gebiet „Ortsmitte“ von Stegen und funktionalen und bauliche Stärkung wird diese Satzung erlassen. (Auf den Bericht zur vorbereitenden Untersuchung wird verwiesen).

Die für die vollständige und zügige Umsetzung der Sanierungsziele erforderliche Sicherung der Gesamtfinanzierung ist zurzeit nur zum Teil gegeben. Da eine Anpassung der Kosten an den bisher anerkannten Förderrahmen durch Reduzierung der Maßnahme bzw. des Sanierungsgebiets auf Grund der zu erreichenden Sanierungsziele nicht möglich ist, wird die Gesamtfinanzierung dadurch sichergestellt, dass die Gemeinde sich zur Übernahme des Fehlbetrages für den Fall bereit erklärt, dass die notwendigen Aufstockungen des Förderrahmens und der Landesfinanzhilfe wider Erwarten nicht erfolgen sollte.

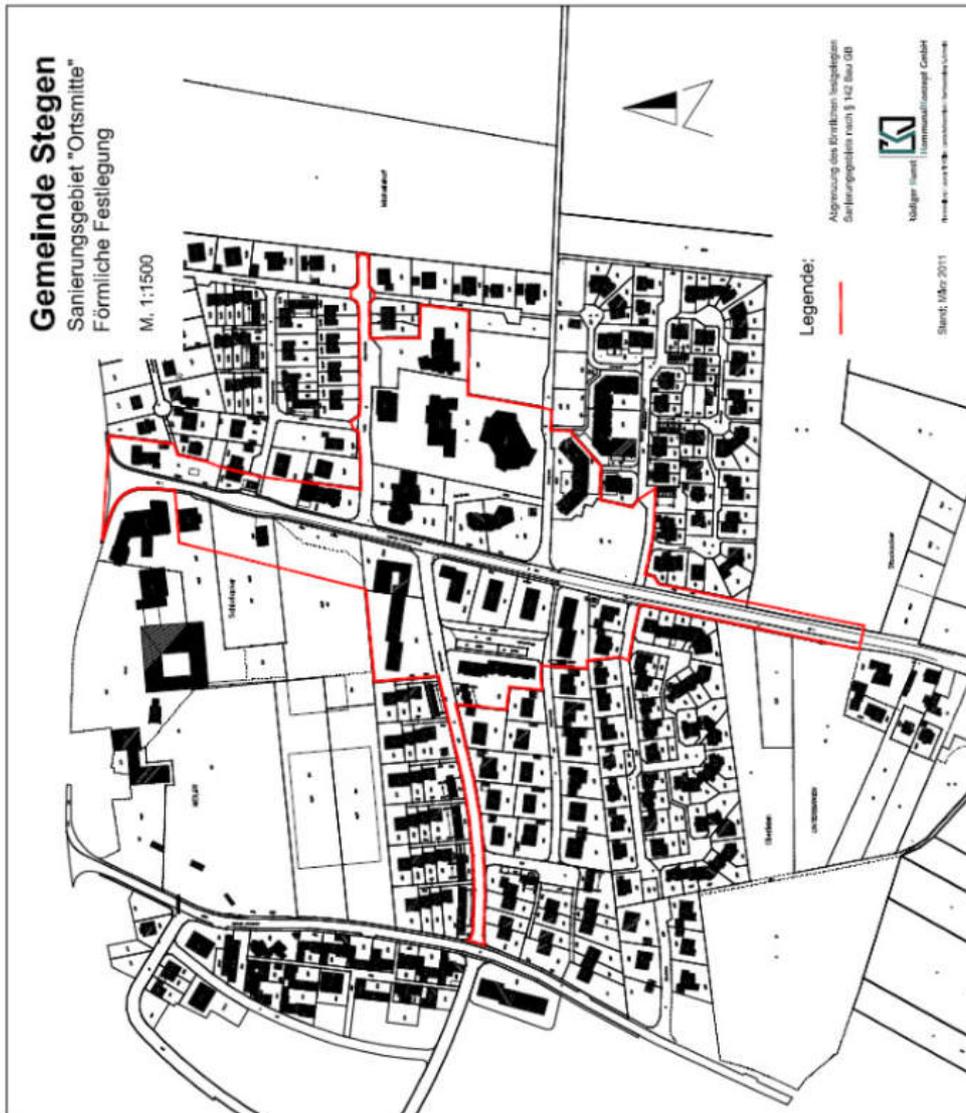
Stegen, den 22.03.2011



Siegfried Kuster  
Bürgermeister

Plan Bestandteil der Satzung siehe nächste Seite (unmaßstäblich dargestellt)

Bestandteil der Satzung vom 22.03.2011 / Plan unmaßstäblich



2011-03-22

Satzung FF „Ortsmitte“

## f) Beschlussvorschlag für die privaten Modernisierungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen

Modernisierungsabsichten von Eigentümern, die im Laufe des Sanierungszeitraumes verwirklicht werden sollen, verdienen im Rahmen der Sanierung eine finanzielle Unterstützung.

Für die Förderung privater Maßnahmen ergibt sich folgende Möglichkeit:

Grundsätzlich können private Modernisierungsmaßnahmen mit bis zu 35% der berücksichtigungsfähigen Kosten gefördert werden. Die Förderung privater Ordnungsmaßnahmen erfolgt ausnahmsweise in städtebaulich begründeten Fällen in der Regel durch Übernahme der Abbruchkosten und des Verkehrswertes des Gebäudes, auf der Grundlage eines Gutachtens, zu 100%.

Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen stehen ca. 15 private Maßnahmen (Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen) an, die eine sinnvolle Ergänzung zur Aufwertung der Ortsmitte darstellen. Den Eigentümern soll über das Sanierungsprogramm in gewisser Anreiz geboten werden, diese Maßnahmen auch tatsächlich durchzuführen.

### Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt:

- Modernisierungsmaßnahmen mit einem Fördersatz von 25% - max. 20.000 € pro Flurstück und zu bezuschussen.
- Ordnungsmaßnahmen werden im Einzelfall vom Gemeinderat entschieden.

Erstreckt sich ein Objekt über mehrere Flurstücke so kann nur jeweils einmal der maximale Betrag ausgeschöpft werden.

wobei der maximal mögliche Modernisierungszuschuss auf bis zu **20.000 € pro Flurstück** begrenzt wird.

Der Anteil des Landes an der Förderung beträgt 60%, der Eigenanteil der Gemeinde 40%.

ANLAGEN;                    Kosten- und Finanzierungsübersicht  
                                    Auswertung Behördenanhörung

#### Hinweise:

Gem. § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrensmängel und Formvorschriften und der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Die Sanierungssatzung wird an der Verkündungstafel in der Zeit vom 01.04.2011 – 08.04.2011 am Rathaus veröffentlicht und zusätzlich im Mitteilungsblatt der Gemeinde Stegen am 31.03.2011 abgedruckt. Des weiteren kann die Satzung einschließlich der Begründung im Rathaus Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen während den üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

ANLAGE zur Satzung

**Gemeinde Stegen - Sanierung "Ortsmitte"** Stand: 30.09.2008 - 03/2011  
**Kosten- und Finanzierungsübersicht nach Maßnahmen**

Grundlagen:

		Inv.kosten gesamt	Förderfähige Kosten	60% Anteil Land	40% Anteil Gemeinde
		in T.-Euro	in T.-Euro	in T.-Euro	in T.-Euro
Begehung für Grobanalyse, Planung Stand 09/2008, fortgeschrieben 2011					
I.	<u>Vorbereitende Untersuchung</u>	15	15	9	6
II.	<u>Weitere Vorbereitung</u>	20	20	12	8
III.	<u>Grunderwerb</u> <span style="margin-left: 20px;">ca. 926 m²</span>	170	170	102	68
	Wert gem. Verkehrswertgutachten				
<b>Zwischensumme I. - III.</b>		<b>205</b>	<b>205</b>	<b>123</b>	<b>82</b>
IV.	<u>Ordnungsmaßnahmen</u>				
	a) Abbruch u. Restwerte (Gutachten erforderlich)	227	227	136	91
	Einkaufsmarkt u. Voba				
	Umsetzung /	230	230	138	83
	Umzugskosten				
	Gutachten				
	b) Erschließungsmaßnahmen				
	(Förderobergrenze max. 150				
	€/m²)				
	Kirchzartener Straße	1.593	1.593	956	637
	(ges. ca. 10.620 m²)				
	Jägerstraße (4.010 m²)	602	602	361	241
	Weiler Straße (5.760 m²)	864	864	518	346
	Dorfplatz in				
	Kirchzartener Str.				
	enthalten				
<b>Zwischensumme IV.</b>		<b>3.516</b>	<b>3.516</b>	<b>2.109</b>	<b>1.397</b>
V.	<u>Baumaßnahmen</u>				
	private Baumaßnahmen		170	102	68
	<i>Bezuschussung wird gesondert</i>				
	<i>vom GH festgelegt</i>				
	Gemeindliche Baumaßnahmen				
	Umbau/Anpassung	50	30	18	12
	Rathaus				
	Kindergarten	200	120	72	48
	Annahme: energ. Erneuerung				
<b>Zwischensumme V.</b>		<b>250</b>	<b>320</b>	<b>192</b>	<b>128</b>
VII.	<u>Sanierungsträger</u>	89	89	53	36
<b>Zwischensumme VII.</b>		<b>339</b>	<b>89</b>	<b>335</b>	<b>224</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>4.060</b>	<b>4.130</b>	<b>2.478</b>	<b>1.643</b>

## 8.7 Veröffentlichung vom 01.04.2011 / Rechtskraft am 08.04.2011



### Satzung über die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (gemäß §§ 142 und 143 BauGB )

#### SATZUNG

#### ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES "Ortskern", Gemeinde Stegen , Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

##### Präambel / Zielsetzung

Diese dient der

- a) Funktionsverbesserung des Gebietes im Bezug auf
  - Erhaltung der derzeitigen Nahversorgung, durch Abbruch des derzeitigen Lebensmittelmarktes
  - und Neubau an gleicher Stelle.
  - Steigerung der Attraktivität des Ortszentrums
  - Erhaltung und Verbesserung der Funktionalität für die Zukunft
  - Sicherung und Erhaltung der Infrastruktur
  - Umgestaltung, Neuordnung Verbesserung der Straßenraumgestaltung

Aufgrund § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg (GemO) in der bekanntgemachten Neufassung vom 24. Juli 2000 (Gesetzblatt Seiten 581ff., ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Gemeinde Stegen in seiner Sitzung am 22.März 2011 folgende Sanierungssatzung beschlossen:

Gemeinde Stegen hat in seiner Sitzung am 22.03.2011 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

##### Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte"

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:1.500 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt und kann während der allgemeinen Dienstzeit im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

Das im Lageplan dargestellte Gebiet ist förmlich als Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2

##### Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung.

#### § 3

##### Genehmigungspflicht

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilung und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

2011-04-09

Veröffentlichung - Satzung \* Ortsmitte"

**§ 4**  
**Frist für die Durchführung**

Die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“ soll bis 31.12.2018 durchgeführt werden.

**§ 5**  
**Inkrafttreten**

- (1) Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt durch Hinweis im Mitteilungsblatt „Gemeinde Stegen – Amtliche Bekanntmachungen und Mitteilungen“ vom 31.03.2011 und den Aushang an der Verkündungstafel am Rathaus vom 01.04.2011 bis 08.04.2011.
- (2) Die Satzung tritt am 09.04.2011 in Kraft.

**Begründung und Eigenfinanzierungserklärung**

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Gebiet „Ortsmitte“ von Stegen und funktionalen und bauliche Stärkung wird diese Satzung erlassen. (Auf den Bericht zur vorbereitenden Untersuchung wird verwiesen).

Die für die vollständige und zügige Umsetzung der Sanierungsziele erforderliche Sicherung der Gesamtfinanzierung ist zurzeit nur zum Teil gegeben. Da eine Anpassung der Kosten an den bisher anerkannten Förderrahmen durch Reduzierung der Maßnahme bzw. des Sanierungsgebiets auf Grund der zu erreichenden Sanierungsziele nicht möglich ist, wird die Gesamtfinanzierung dadurch sichergestellt, dass die Gemeinde sich zur Übernahme des Fehlbetrages für den Fall bereit erklärt, dass die notwendigen Aufstockungen des Förderrahmens und der Landesfinanzhilfe wider Erwarten nicht erfolgen sollte.

Stegen, den 22.03.2011

  
Siegfried Kuster  
Bürgermeister

Plan Bestandteil der Satzung siehe nächste Seite (unmaßstäblich dargestellt)

Hinweise:

Gem. § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nm. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrensmängel und Formvorschriften und der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

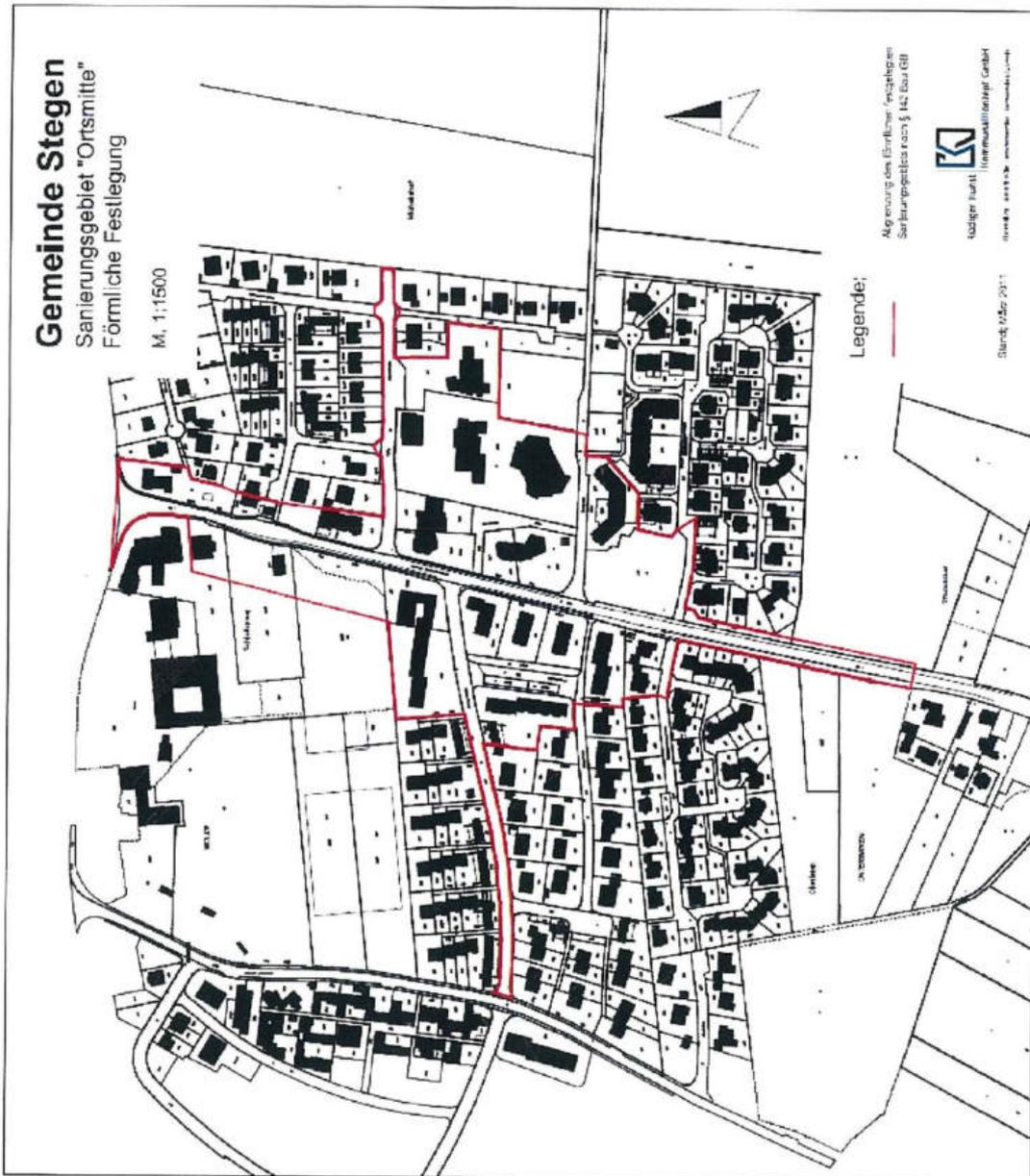
Die Sanierungssatzung wird an der Verkündungstafel in der Zeit vom 01.04.2011 – 08.04.2011 am Rathaus veröffentlicht und zusätzlich im Mitteilungsblatt der Gemeinde Stegen am 31.03.2011 abgedruckt. Des weiteren kann die Satzung einschließlich der Begründung im Rathaus Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen während den üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

Angeschlagen am: 31. MÄR. 2011  
Abgenommen am: 09. APR. 2011  
Bürgermeisteramt: *Heu.*

2011-04-09

Veröffentlichung - Satzung "Ortsmitte"

Bestandteil der Satzung vom 22.03.2011 / Plan unmaßstäblich





### Sportler/-innenehrung

Die diesjährige Sportler/-innenehrung der Gemeinde Stegen findet am Dienstag, den 05. April 2011, ab 18.00 Uhr im Bürgersaal des Rathauses Stegen statt. Alle mit dem Sport verbundenen Personen wie beispielsweise Trainer/-innen, Detreuer/-innen, Familienangehörige der zu ehrenden Sportler/-innen wie auch die gesamte Stegener Bürgerschaft sind zu dieser Veranstaltung recht herzlich eingeladen. Die von den Stegener Vereinen vorgeschlagenen zu ehrenden Sportler/-innen wurden bzw. werden direkt über die Vereine eingeladen.

### Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22. März 2011 in öffentlicher Sitzung die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ für die Weiterentwicklung bzw. Sanierung des Ortskerns von Stegen beschlossen. Die Satzung kann während der üblichen Dienststunden beim Bürgermeisteramt Stegen, Zimmer 14, Herrn Schilling, eingesehen werden. Jedermann kann die Satzung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Auf den Anschlag an der Verkündungstafel in der Zeit vom 1. April bis 8. April 2011 wird hingewiesen.

### Bebauungsplan Weilerstraße 1

Der Gemeinderat der Gemeinde Stegen hat am 22. März 2011 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Weilerstraße 1" der Gemarkung Stegen sowie die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Weilerstraße 1“ gebilligt und beschlossen, diese nach § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit den Änderungen der Bebauungspläne „Schlossacker“ und „Friedhof Stegen“ öffentlich auszulegen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften liegen vom 11. April 2011 bis einschließlich 11. Mai 2011 beim Bürgermeisteramt, Zimmer 13, Frau Schill, während der üblichen Dienststunden öffentlich aus. Ferner ist der Bebauungsplanentwurf mit der Offenlage im Internet auf die Seite der Gemeinde Stegen (<http://www.stegen.de> Rubriken Rathaus/Gremien - Bebauungspläne) abrufbar.

Innerhalb der Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift beim Bürgermeisteramt vorgebracht werden. Auf den Anschlag an der Verkündungstafel des Rathauses vom 1. April bis 8. April 2011 wird hingewiesen.

### Aus der Gemeinderatssitzung

In der Sitzung am 22. März 2011 wurden u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

- Zu Beginn der Sitzung wurden die **Blutspender(innen)** in Anwesenheit des Vorsitzenden des DRK-Ortsverbands Stegen, Herrn Matthias Reinbold, **gehrt**. Auf den ausführlichen Bericht in dieser Ausgabe des Amtsblattes weisen wir hin.
- Das Mitglied des Vorstandes der **badenova AG & Co. KG**, Matthias Nikolay, erläuterte das regionale dezentrale **Energieversorgungskonzept** seines Unternehmens, insbesondere im Hinblick auf die **Verlängerung der Laufzeiten von Atomkraftwerken**. Derzeit bezieht die badenova noch 4 % Atomstrom, nach heutiger Planung soll hierauf bis zum Jahre 2015 endgültig verzichtet werden. Hintergrund des Berichtes ist die Beteiligung der Gemeinde Stegen an dem Energieversorgungsunternehmen.
- Beschlossen wurde die Satzung über die förmliche **Festlegung des Sanierungsgebietes Ortskern Stegen**, genehmigt wurde die Kosten- und Finanzierungsaufstellung, das Sanierungsverfahren und der Fördersatz privater Modernisierungsmaßnahmen. Auf den entsprechenden Artikel in dieser Ausgabe verweisen wir.
- Der **Bebauungsplanentwurf "Weilerstraße 1"** wurde gebilligt, gleichzeitig müssen die Bebauungspläne "Schlossacker" und "Friedhof Stegen" geändert und neu gefasst werden. Auf den entsprechenden Artikel in dieser Ausgabe verweisen wir.
- Zugestimmt wurde der **Wahl des Kommandanten und dessen Stellvertreter der Abteilung Wehr Wittental**. Mit Applaus würdigte der Gemeinderat die Wiederwahl von Herrn Bernd Gremelspacher und Herrn Peter Vogt.
- Beschlossen wurde die **Einführung getrennter Abwasserbüden** und die entsprechende Auftragsvergabe an ein Büro. Hierüber werden wir noch detailliert berichten.



Verteiler: 17/24

### Auszug aus der Niederschrift der öffentl. Gemeinderatssitzung der Gemeinde Stegen vom 22. März 2011:

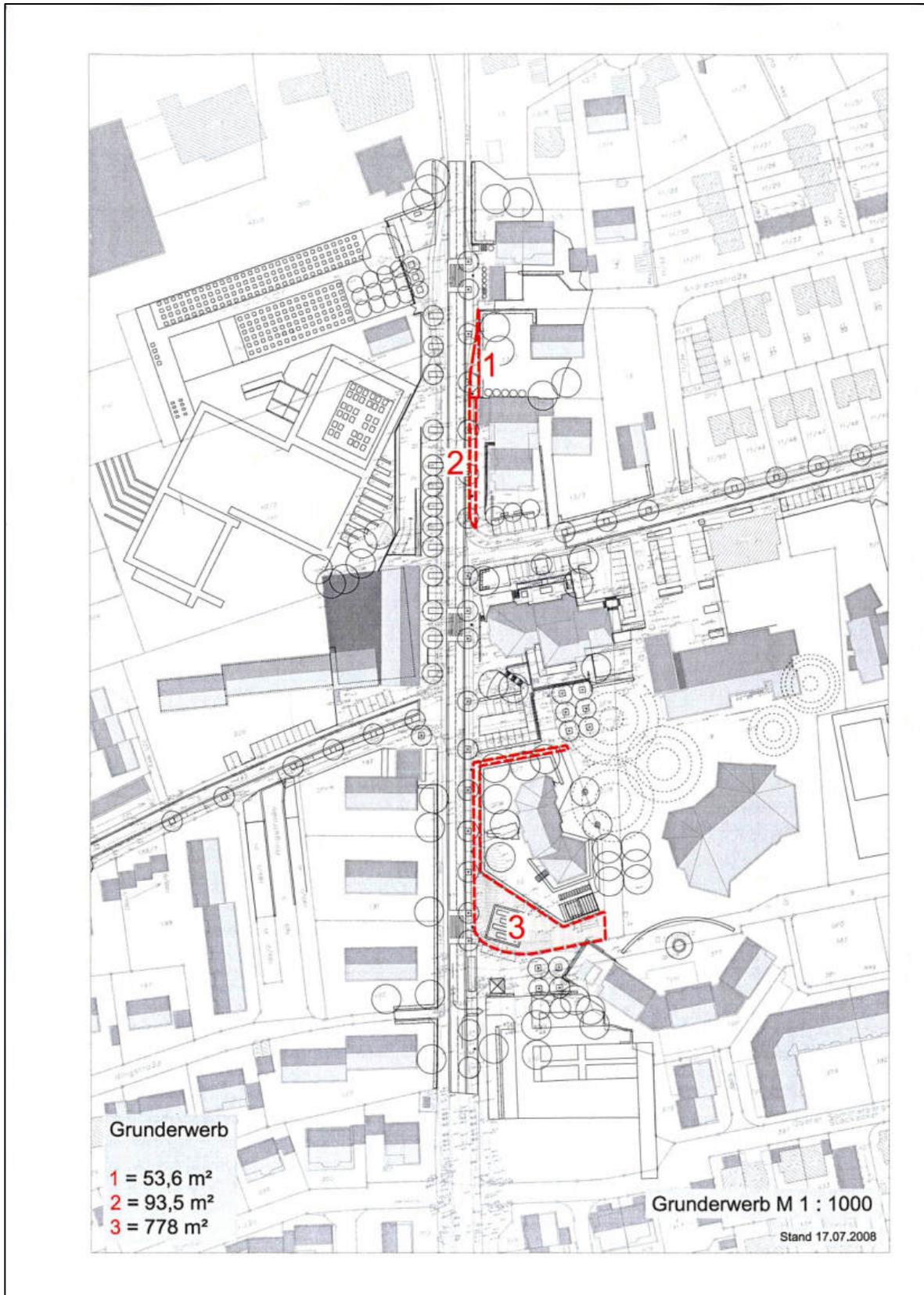
- 3.5 Weiterentwicklung/Sanierung des Ortskerns von Stegen
- **Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**
  - **Genehmigung der Kosten- und Finanzierungsaufstellung**
  - **Festlegung des Sanierungsverfahrens**
  - **Beschluss über den Fördersatz von privaten Modernisierungsmaßnahmen (Anlage)**
- Teilnehmer: - Herr Kunst vom Büro Rüdiger Kunst KommunalKonzept GmbH, Freiburg  
- Bauausschuss

Herr Kunst erläutert den Werdegang und die Beschlussvorschläge.

Einstimmig - ohne Enthaltungen - beschließt der Bauausschuss, entsprechend dem auf der Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlag zu verfahren.

Einstimmig - ohne Enthaltungen - beschließt der Gemeinderat, entsprechend dem auf der Beratungsvorlage gemachten Beschlussvorschlag zu verfahren.

## 9. Übersichtsplan Grunderwerb



## 10. Anlagen Planung

### Gestaltungsplan des Planungsbüros Pit Müller



Gestaltungsidee

Mit einer angenehmen breiten und durch den Belag klar ablesbaren Promenade auf der Ostseite der Straße werden die Infrastruktureinrichtungen gestalterisch miteinander verknüpft, die im Süden bereits vorhandene Baumreihe wird in den Ort hinein fortgesetzt. Im Bereich der Straße wird das Ortszentrum durch die beiden verlegten Fußgängerüberwege definiert, die Zebrastreifen liegen hier in einer deutlich sichtbaren grauen Fläche, die sich aus den Rinnenplatten beidseitig der Straße heraus entwickelt. Auch im Bereich der seitlichen Straßeneinmündungen (Weiler Straße, Jägerstraße) ist die Promenade durchgängig, wodurch der Autoverkehr beim Ein- und Ausbiegen zu entsprechender Rücksichtnahme angeregt wird. Besonders im Bereich „Rathaus/Café Reilbeck“ führt dies zu einer zusammenhängenden Freiflächengestaltung, in deren Zusammenhang auch eine (Wieder)Verlegung des Rathauseingangs auf die Nordseite vorgeschlagen wird. Die beidseitig der Jägerstraße vorgeschlagenen Stellplätze kommen sowohl Rathaus als auch Café und Lebensmittelmarkt zugute. Eine Barrierefreiheit in der Ausbildung der Randeinfassungen ist anzustreben.

Nördlich und südlich des Ökumenischen Zentrums wird die Durchlässigkeit zu den östlich gelegenen Bereichen erhöht, um Schule und Dorfplatz besser an die Promenade anzuknüpfen. Die dadurch entstehende Platzfläche ermöglicht eine bauliche Erweiterung des Bistros nach Westen und ersetzt zudem Flächen, die im Zuge der Schulerweiterung verloren gehen. Der Parkplatz erhält eine separate Ein- und Ausfahrt, die Bushaltestelle wird an die Straße gelegt, so dass der entstehende Platz weitgehend von fahrendem und ruhendem Verkehr freibleibt. Es entsteht ein System von miteinander kommunizierenden Freiräumen, deren Verbindung optisch klar erkennbar ist.

Den nördlichen Abschluss bildet ebenfalls ein Fußgängerüberweg, der die Fläche vor dem Blumenladen mit dem Eingang zum Friedhof verbindet. Bis hierher soll auch die Beleuchtung durch Mastleuchten in die Promenade integriert werden, so dass die Zusammenhänge auch in den Abend- und Nachtstunden erkennbar sind.

#### Gesamtplan Sanierung Ortsmitte Stegen mit Abgrenzung der Sanierungsgebietes

Entwurf und Planung: Pit Müller Freier Landschaftsarchitekt BDLA

## 11. Träger öffentlicher Belange (TÖB)

### Einzelstellungennahmen



**Regionalverband  
Südlicher Oberrhein**  
Planen. Beraten. Entwickeln.

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Reichsgrafenstr. 19, 79102 Freiburg  
KommunalKonzept GmbH  
Burkheimer Straße 10  
D-79111 Freiburg



**geplante Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ vorbereitende Untersuchung Stegen**  
hier: Stellungnahme gemäß § 139 BauGB

*Schreiben vom 20.05.2009*

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die übersandten Planunterlagen und teilen Ihnen mit, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Neugestaltung der Ortsmitte der Gemeinde Stegen vorgetragen werden. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Gemeinde Stegen dem rechtswirksamen Regionalplan entsprechend Planziel 2.5 als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen ist. Gemäß Planziel 2.6.9 kommen Gemeinden mit Eigenentwicklung nicht für den großflächigen Einzelhandel in Betracht.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Michael Drewitz)

Ansprechpartner/in:  
Michael Drewitz

Durchwahl:  
0761/70327-25

Unser Zeichen:  
GemK25

Datum:  
09.07.2009

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

Reichsgrafenstraße 19  
79102 Freiburg i. Br.

Tel: +49(0)761/70327-0  
Fax: +49(0)761/70327-50  
rvso@region-suedlicher-  
oberrhein.de  
www.region-suedlicher-  
oberrhein.de



## Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Postanschrift  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald 79081 Freiburg

An

Rüdiger Kunst -  
KommunalKonzept GmbH

Burkheimer Straße  
79111 Freiburg im Breisgau

Untere Baurechtsbehörde

Sprechzeiten  
Dienstag und Freitag 8 - 12 Uhr

 2 Haltestelle Siegesdenkmal  
Umsteigen beim Bertoldsbrunnen  
 27 Haltestelle Stadtgarten  
Umsteigen beim Stadttheater

Bereich/Bearbeitung  
FB 410  
Herr Breisacher

Dienstgebäude/Zi-Nr.  
Stadtstraße 3  
126

E-Mail  
wilfried.breisacher@lkbh.de

(0761) 2187-  
Tel.: 4140  
Fax: 74140

Unser Zeichen  
410.11-621.999

Datum  
02.07.2009

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB), Stellungnahmen der beteiligten Fachbereiche

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur u. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

### A. Allgemeine Angaben

Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft Stegen

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Vorhaben und Erschließungsplan

Sonstige Satzung Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet (§139 BauGB) „Ortsmitte“

### B. Stellungnahmen der Fachbereiche

Landratsamt  
Breisgau-Hochschwarzwald  
Stadtstraße 2  
79104 Freiburg i. Br.

Telefon 0761/2187-0  
Telefax 0761/2187-9999

Internet:  
<http://www.breisgau-hochschwarzwald.de>  
e-mail: [info@lkbh.de](mailto:info@lkbh.de)

Sparkasse Freiburg - Nördlicher Breisgau (BLZ 680 501 01) 2100 355  
IBAN: DE51 6805 0101 0002 1003 55 (BIC: FRSPDE33)  
Postbank Karlsruhe (BLZ 680 100 75) 3727-758  
IBAN: DE30 6601 0075 0003 7277 58 (BIC: PBNKDEFF)

- 2 -

**320 - Gesundheitsschutz**

Bearbeiter: Gaßner Tel: 3213

1. Rechtliche Vorgaben: - Ziffer 3 ff –
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: - keine -
- 3.0 Anregungen und Hinweise: Aus hygienischer Sicht gibt es gegen das Verfahren keine Bedenken.

**410 - Baurecht und Denkmalschutz**

Bearbeiter: Herr Breisacher Tel: - 4140

1. Rechtliche Vorgaben: - Ziffer 3 ff –
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: - keine -
- 3.0 Anregungen und Hinweise: Keine.

**420 - Naturschutz**

Bearbeiter: Frau Imhof Tel: 4210

1. Rechtliche Vorgaben: Keine.
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: Keine.
- 3.0 Anregungen und Hinweise:

Die vorliegenden Unterlagen sind bisher noch wenig konkret (z.B. Artenliste). Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten ist der Vorentwurf für den Gesamtbereich als Absichtserklärung jedoch zu begrüßen. Es bestehen keine Bedenken.

**660/680 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger**

- 3 -

Bearbeiter: Basler                      Tel: 6621

3.    Rechtliche Vorgaben: StrG, StVO, VwV-StVO, Richtlinien

4.    Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: Keine

3.1   Anregungen und Hinweise:

3.2   Zu dem geplanten Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ in Stegen nehmen wir aus verkehrsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung:

Die Kirchzartener Straße ist eine Landesstraße (L 127), die als Vorfahrtsstraße ausgewiesen ist und überörtlichen Verkehr mit entsprechender Verkehrsbelastung aufweist. Die einmündenden Straßen sind weiterhin durch VZ 205 unterzuordnen. Dies sollte auch durch bauliche Gestaltung zum Ausdruck kommen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte die bauliche Trennung (Hochbordsteine) zwischen Fahrverkehr und Fußgängerverkehr (Kinder) auch weiterhin beibehalten werden.

Fußgängerüberwege und deren Aufstellflächen müssen erkennbar sein. An Fußgängerüberwege besteht eine eindeutige Verkehrsregelung zu Gunsten/Bevorrechtigung der Fußgänger. Einer Verlegung kann nur dann zugestimmt werden, wenn die Fußgängerüberwege in der Laufrichtung der Fußgänger liegt.

Auf die Richtlinien für die Anlage von Fußgängerüberwege (RFGÜ 2001) weisen wir hin.

Bei baulichen Veränderungen der L 127 ist das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4 (Referate 44 und 45), Bissierstraße 7, 79114 Freiburg, zu beteiligen.

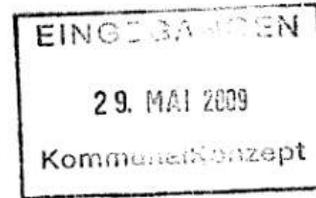
Mit freundlichen Grüßen

gez. Haines



Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein | Postfach 9 60 | 79008 Freiburg

Kommunalkonzept GmbH  
Burkheimer Straße 10  
79111 Freiburg



Unser Zeichen  
GB-UER/vo  
Ihr Ansprechpartner  
Benedikt Vogt  
E-Mail  
benedikt.vogt@freiburg.ihk.de  
Telefon  
+49 (0) 761 38 58-267  
Telefax  
+49 (0) 761 38 58-266

28. Mai 2009

**Gemeinde Stegen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald  
Geplantes Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ – Vorbereitende Untersuchungen;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.05.2009 und die Möglichkeit, zu o.g. Planungsverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind folgende Bedenken und Anregungen vorzutragen:

Sofern der geplante Neubau des Lebensmittelmarktes die Grenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreiten sollte, können mögliche negative raumordnerische Auswirkungen nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. In diesem Fall wäre u.a. der Nachweis erforderlich, dass die vorgesehene Größenordnung der Lebensmittelverordnung für die Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Stegen erforderlich ist. Ggf. wäre darüber hinaus die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Aussagen hierzu können wir den Planunterlagen allerdings nicht entnehmen. Sollte sich der geplante Neubau unterhalb der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewegen, können wir unsere Bedenken zurückstellen.

Im Übrigen bitten wir, im Rahmen der vorgesehenen Sanierung die Belange der ansässigen Gewerbebetriebe angemessen zu berücksichtigen. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

  
Benedikt Vogt  
Geschäftsbereich Umwelt,  
Energie und Raumordnung



*JK*



Handwerkskammer Freiburg • Postfach 620 • 79006 Freiburg

Rüdiger Kunst  
Kommunalkonzept GmbH  
Burkheimer Straße 10  
79111 Freiburg

Technischer Berater

Gemeinde Stegen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald  
Geplantes Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ vorbereitende Untersuchungen  
Anhörung öffentlicher Auftraggeber nach § 139 BauGB

9. Juli 2009

**hier:** Stellungnahme

Unser Zeichen:  
hwksch

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ansprechpartner/-in:  
Hans Schröder  
Telefon 0761 21800-140  
Telefax 0761 21800-333  
hans.schroeder@hwk-freiburg.de

wir können leider keine Aussagen zu konkret geplanten Bauvorhaben unserer Mitgliedsbetriebe machen, bitten jedoch bei der Planung die berechtigten Interessen der im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebe zu berücksichtigen und keine Festsetzungen zu treffen, die den Fortbestand der Handwerksbetriebe gefährden oder deren Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Postanschrift:  
Postfach 620  
79006 Freiburg

Darüber hinaus haben wir keine Einwände gegen die Planung.

Handwerkskammer Freiburg  
Bismarckallee 6  
79098 Freiburg  
info@hwk-freiburg.de  
www.hwk-freiburg.de

Mit freundlichen Grüßen

Hans Schröder  
Technischer Berater  
Dipl.-Ing. (Fh) / Architekt

Präsident:  
Martin Lamm

Geschäftsführung:  
Johannes Burger  
Michael Wohlrabe  
Rainer Botsch

Konto:  
Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau  
(BLZ 680 501 01) Kto. 2 305 002  
IBAN DE03680501010002305002  
BIC (Swift-Code) FRSPDE66

Volksbank Freiburg  
(BLZ 680 900 00) Kto. 1 150 901  
IBAN DE1868090000001150901  
BIC (Swift-Code) GENODE61FR1

+++ Kostenlose Infos rund ums Handwerk im Internet unter:  
[www.hwk-freiburg.de](http://www.hwk-freiburg.de) +++

badenova AG & Co. KG  
Tullastraße 61  
79108 Freiburg i. Br.  
Telefon 0800 2 83 84 85  
Telefax 0761 50 82 83  
badenova.de



badenova - Postfach 55 109  
79108 Freiburg i. Br.

Kommunkonzept GmbH  
Burkheimer Straße 10  
79111 Freiburg i. Br.



Ihr Zeichen: Hu/ak  
Ihre Nachricht: 20.05.2009  
Unser Zeichen: GWK-1-P / GWK-SEK

Bearbeitung: Herr Glassen  
Fon/Fax: 0761/279-2852  
e-Mail: henry.glassen@badenova.de  
Datum: 02.06.2009

**Stellungnahme gem. § 139 BauGB  
Vorbereitende Untersuchungen in der Gemeinde Stegen, Geplantes Sanierungsgebiet  
„Ortsmitte“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 20. Mai 2009 haben wir erhalten.

Unsererseits bestehen keine Einwendungen oder Bedenken gegen die vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches.

Im geplanten Sanierungsgebiet befinden sich Erdgas-Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse der badenova AG & Co. KG. Die Lage dieser Leitungen ist bei der Durchführung ihrer Planungen und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Planauskünfte, bei Bedarf auch in digitaler Form, erteilt unsere Tochtergesellschaft regio-DATA GmbH, Tullastraße 61, in 79108 Freiburg i. Br.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit elektrischer Energie wird aus den bestehenden Netzen der Badenova sichergestellt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

Bei Abbrucharbeiten und Baumaßnahmen sind die geltenden Rechtsvorschriften und die anerkannten Regeln der Bautechnik zu beachten. Der sichere Betrieb der Leitungen und Kabel 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 nach DVGW Regelwerk GW 125 einzuhalten sind; insbesondere sind die Hausanschlüsse zu beachten. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen zu vereinbaren. Eine Überpflanzung oder Überbauung von Leitungs- und Kabeltrassen ist nicht zulässig.

Wir bitten darum, uns weiterhin am Verfahren und insbesondere an der Detailplanung zu beteiligen. Für Rückfragen steht Ihnen unser Herr Glassen (Tel. 0761 279-2852) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

badenova AG & Co. KG

i. V.   
Bernd Bauch

  
i. A.  
Henry Glassen



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Postfach 10 03 64, 79122 Freiburg

Rüdiger Kunst  
KommunalKonzept GmbH  
Burkheimer Straße 10

79111 Freiburg



Ihre Referenzen: Hu/ak v. 20.05.2009  
Ihr Ansprechpartner: Hans Michael Schäfer  
Durchwahl: +49 761 880-64011, Fax PC-Fax +49 7161 92553881  
Datum: 16. Juni 2009  
Betrifft: Gemeinde Stegen; geplantes Sanierungsgebiet "Ortsmitte"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Infor-  
gen.

Datum: 16. Juni 2009  
Empfänger: Rüdiger Kunst, KommunalKonzept GmbH  
Blatt: 2

Im Untersuchungsgebiet  
der Deutschen Telekom /  
gen Zeitpunkt wird daher

Mit freundlichen Grüßen

i. A.   
Hans Michael Schäfer

Im Untersuchungsgebiet:  
eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten.

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

Sollten Maßnahmen an unseren Telekommunikationslinien im Sanierungsgebiet notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.

Für die rechtzeitige Planung ist es notwendig, der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 10 03 64, 79122 Freiburg den Beginn und den Ablauf der Sanierungsmaßnahmen so früh als möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Sanierungsbeginn, mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.   
Hans Michael Schäfer

Stempel: Kreislauf des Umwelt- und Energiebewusstseins

049 988 330 400  
F + Co. h 10 20077

Hausanschrift: Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Linnestr. 7, 79110 Freiburg  
Postanschrift: Postfach 10 03 64, 79122 Freiburg  
Telekontakte: Telefon +49 761 880-0, Internet www.telekom.com  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 666  
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PENKDEFF  
Aufsichtsrat: Timotheus Hötiges (Vorsitzender)  
Vorstand: Friedrich Fuß (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn  
USt-IdNr. DE 814645262



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG  
ABTEILUNG SCHULE UND BILDUNG



Regierungspräsidium Freiburg · Abteilung 7 · 79095 Freiburg i. Br.

Rüdiger Kunst  
KommunalKonzept GmbH  
Burkheimer Str. 10  
79111 Freiburg

Freiburg i. Br. 26.05.2009  
Name Andreas Schweizer  
Durchwahl 0761 208-6206  
Aktenzeichen 7-2511-E  
(Bitte bei Antwort angeben)

**Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB  
hier: Gemeinde Stegen, Geplantes Sanierungsgebiet "Ortsmitte"**

Bezug: Ihr Schreiben vom 20.05.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg hat sich seinerzeit mit Schreiben vom 18.08.1994 damit einverstanden erklärt, dass aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung die örtlichen Schulleitungen bzw. die geschäftsführenden Schulleiter als Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen sind und nicht die Abteilung 7, Schule und Bildung bei den Regierungspräsidien bzw. die Schulverwaltungen bei den Land- und Stadtkreisen.

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Die beigefügten Unterlagen geben wir anbei zu unserer Entlastung zurück.

Mit freundlichen Grüßen

  
Andreas Schweizer

WG: Sanierungsgebiet Ortsmitte

Seite 1 von 1

**c.schneider@KommunalKonzept.de**

---

**Von:** Amann Thomas [t.amann@suedbadenbus.de]  
**Gesendet:** Dienstag, 7. Juli 2009 09:00  
**An:** P.Wieber@KommunalKonzept.de  
**Betreff:** WG: Sanierungsgebiet Ortsmitte

---

**Von:** Amann Thomas  
**Gesendet:** Freitag, 5. Juni 2009 09:45  
**An:** 's.hurter@kommunalkonzept.de'  
**Betreff:** Sanierungsgebiet Ortsmitte

Sehr geehrte Frau Hurter,

Wie gerade eben telefonisch besprochen die schriftliche Stellungnahme.

Auf dem Plan ist uns aufgefallen, das die Bushaltestelle **Stegen** Friedhof fehlt. Falls dies so gewünscht ist sollte man evtl. nach einem alternativen Standort suchen.

MfG

Thomas Amann  
Produktion  
Südbadenbus  
Robert-Bunsen-Str. 1  
79108 Freiburg  
Tel: 0761/36803-180  
Fax: 0761/36803-89  
t.amann@suedbadenbus.de  
[www.suedbadenbus.de](http://www.suedbadenbus.de)

SBG SüdbadenBus GmbH, Bismarckallee 2a, 79098 Freiburg  
Geschäftsführung: Manfred Hovenjürgen, Dr. Michael Vulpius  
HRB 3609 beim Amtsgericht Freiburg

Freiburger Verkehrs AG



EINGETRUFEN

29. MAI 2009

KommunalKonzept

Freiburger Verkehrs AG - Postfach 100353 - 79122 Freiburg

Herrn  
Rüdiger Kunst  
KommunalKonzept GmbH  
Burkheimer Str. 10  
79111 Freiburg

Besençonallee 99  
79111 Freiburg  
Telefon (07 61) 45 11-0  
Telefax (07 61) 45 11-139  
www.vag-freiburg.de

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
Unser Zeichen  
Durchwahl 45 11-  
Telefax 45 11-  
E-mail  
Datum  
Bearbeitung  
Ihr Zeichen  
PI/la  
207  
442  
Wolfgang.ploeger@vagfr.de  
27.05.2009  
Hr. Ploeger  
Bf\_Kunst\_Sanierung Ortsmitte Stegen.doc

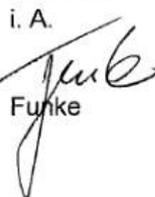
### Sanierungsgebiet "Ortsmitte" in Stegen

Sehr geehrter Herr Kunst,  
sehr geehrte Damen und Herren,

recht herzlichen Dank für die Information zu oben genanntem Projekt. Von Seiten der Freiburger Verkehrs AG gibt es hierzu keinerlei Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen  
FREIBURGER VERKEHRS AG

  
Ploeger

i. A.  
  
Funke

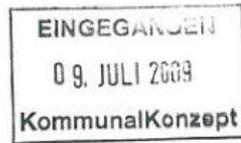
Ganz  
die  
Freiburger  
Linie

Sie erreichen uns  
mit der Linie 3,  
Haltestelle  
VAG-Zentrum

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Oberbürgermeister Dr. Dieter Solomon  
Vorstand: Dr. Helgard Berger  
Prof. Dr.-Ing. Rolf-Michael Kretschmer

Registergericht: Freiburg i.Br.  
Register Nr. HRB 952  
Sitz der Gesellschaft: Freiburg

Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau  
2312600 (BLZ 680 501 01)  
Post giro Karlsruhe  
1684-74-753 (BLZ 660 100 75)



*Wi / AK*

✓



Regio-Verkehrsverbund Freiburg GmbH (RVF) · Bismarckallee 4 · 79098 Freiburg

Rüdiger Kunst  
Kommunalkonzept GmbH  
Burkheimer Straße 10  
  
79111 Freiburg

Bismarckallee 4  
79098 Freiburg  
Regio-Fon: 07 61 / 2 07 28-0  
Regio-Fax: 07 61 / 2 07 28-10  
Internet: www.rvf.de  
E-Mail: info@rvf.de

Sie erreichen uns  
Nähe Hauptbahnhof  
Stadtbahnbrücke, ZOB

Datum: 08.07.2009  
AZ: 65  
Bearbeiter: Dieter Lerch  
Durchwahl: -13  
Email: dieter.lerch@rvf.de

### Geplantes Sanierungsgebiet Stegen Ortsmitte

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Zusendung Planungsunterlagen zum Sanierungsgebiet Stegen Ortsmitte,  
haben Sie uns um Stellungnahme zum Bauvorhaben gebeten.

Da unsere Mitgliedsfirmen Südbadenbus und Auto-Hummel durch die geplante Ver-  
legung einer Bushaltestelle betroffen sind, haben wir ihnen die Planungsunterlagen  
zuständigkeitshalber weitergeleitet, damit sie ggf. direkt Stellung nehmen können.

Nach Rückmeldung der Südbadenbus ist eine Stellungnahme zum Bauvorhaben be-  
reits per E-Mail erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen

Regio-Verkehrsverbund Freiburg GmbH (RVF)

*Clemens Dittrich*

i.V. Clemens Dittrich  
stellv. Geschäftsstellenleitung

*Dieter Lerch*

i.A. Dieter Lerch  
Fahrplaninformation

Vorsitzende des Aufsichtsrates:  
Dr. Helgard Berger  
Geschäftsführer:  
Dipl.-Betriebswirtin Dorothee Koch  
Dr. jur. Michael Vulpus

Registergericht  
Freiburg HRB 4645  
Sitz der Gesellschaft: Freiburg i.Br.  
Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau  
2321110 · BLZ 680 501 01

## Kindergarten St. Michael Kath. Pfarramt

15. JUL. 2009 9:26

076173067

NR. 187 S. 1



### Kath. Kirchengemeinde Herz - Jesu Stegen

Hauptstr. 2, 79252 Stegen

Tel.: 07661/61065 Fax: 07661/627288

Email: [Herz-JesuStegen@t-online.de](mailto:Herz-JesuStegen@t-online.de)

Internet: [herzjesu-stegen.de](http://herzjesu-stegen.de)



Franz Asal, Bundesstr. 16, 79199 Zarten

16.07.2009/Fax

Rüdiger Kunst  
Kommunalkonzept  
Burkheimer Str. 10

79111 Freiburg

#### Stellungnahme Sanierung Ortsmitte Stegen

Schr geehrte Damen und Herren,

Die Pfarrgemeinde Herz-Jesu ist mit ihrem Teileigentum am Grundstück des Ökumenischen Zentrums und mit dem Grundstück des Kindergarten St. Michael betroffen.

Mit unserer Stellungnahme zum Ökumenischen Zentrum schließen wir uns der Begründung der Evangelischen Versöhnungsgemeinde, Punkt a und b, lt. Schreiben vom 18.06.2009, an. Die Dienstwohnung des evangelischen Pfarrers befindet sich bekanntlich im Alleineigentum der Versöhnungsgemeinde.

Nach Absprache mit der Kindergartenleiterin gibt es vorläufig für das Grundstück des Kindergartens keine Anregungen unsererseits.

Die anberaumten Besprechungstermine werden wir wahrnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

(Mitglied Stiftungsrat)  
- Tel. 0761/71990 -

Kopie:  
Pfarramt Herz-Jesu und Evangelische Versöhnungsgemeinde



Caritasverband  
Freiburg-Stadt e.V.



Caritasverband Freiburg-Stadt e.V. • Herrenstraße 6 • 79098 Freiburg

Rüdiger Kunst  
Kommunalkonzept GmbH  
Burkheimer Str. 10  
79111 Freiburg

**Abteilung  
Wirtschaft und Finanzen**

Herrenstraße 6  
79098 Freiburg  
Telefon (07 61) 319 16-0  
Telefax (07 61) 319 16-12  
wirtschaft-und-finanzen@  
caritas-freiburg.de  
www.caritas-freiburg.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen Wi/ka.	Telefon-Durchwahl - 36	Datum 27.05.2009
-------------	--------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------

**Geplantes Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ der Gemeinde Stegen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt übersenden wir Ihnen die Unterlagen, welche Sie uns mit Schreiben vom 20.05.2009 überlassen haben, zu unserer Entlastung zurück, da uns als Caritasverband für die Stadt Freiburg die geplante Maßnahme in der Gemeinde Stegen nicht tangiert. Wir gehen davon aus, dass dieses Schreiben den Caritasverband für den Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in der Alois-Eckert-Str. 6, 79111 Freiburg, erreichen sollte.

Für Rückfragen steht Ihnen der Unterzeichner gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Caritasverband Freiburg-Stadt e.V.

(W. Wißler)  
Abteilungsleiter

Anlagen



Sparkasse Freiburg Nördlicher Breisgau  
(BLZ 680 501 01) 2 005 993  
IBAN DE33 6805 0101 0002 0059 93  
SWIFT-BIC FRSPDE66XXX  
Deutsche Bank AG Freiburg  
(BLZ 680 700 30) 204 081  
Postbank Karlsruhe  
(BLZ 660 100 75) 34 170 758  
UST-IdNr. DE142116253

Selbsthilfegemeinschaft zur Beratung und Förderung  
von Blinden und Sehbehinderten sowie von Blindheit  
und Sehbehinderung Bedrohter



Blinden- und  
Sehbehinderten-  
verein Südbaden e.V.

Bürgermeisteramt Stegen  
Eing. 18. Juni 2009

BSVSB Geschäftsstelle – Wölflinstr. 13 – 79104 Freiburg

Gemeindeverwaltung

79252 Eschbach/Schwarzwald

Steuer-Nr. 06469/42295

- 1) H. Schuller +  
Frau Schill + H.  
2) Kopien / Photokopierung  
für die Müller und  
Kommunalverwaltung

*Handwritten notes:*  
A 18/6  
3. Exemplar  
an H. Huster

Freiburg, 15. Juni 2009

Sch  
29/6

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Blinden- und Sehbehindertenverein Südbaden e.V. möchte mit diesem Schreiben  
sein Beratungsangebot für Barrierefreie Umwelt- und Verkehrsraumgestaltung vorstel-  
len. Wir möchten Sie bitten, das beigefügte Angebot an die zuständige Abteilung für  
Bauen und Stadtplanung innerhalb Ihres Hauses weiter zu leiten.

Falls sich innerhalb Ihres Stadt- oder Landkreises bereits ein so genannter "Runder  
Tisch Barrierefreiheit" konstituiert hat, wären wir Ihnen ebenfalls verbunden, wenn Sie  
unser Informationsblatt an den jeweiligen Ansprechpartner weiter reichen könnten.

Das Infoblatt fügen wir in fünffacher Stückzahl bei. Sie können dieses Dokument bei  
Bedarf auch im Downloadbereich unserer Homepage herunter laden.

Es grüßt Sie freundlich

Blinden- und Sehbehindertenverein Südbaden e.V.

Mischa Knebel  
Geschäftsführer

Geschäftsstelle:

Telefon: 0761-36122  
Fax: 0761-36123

Wölflinstraße 13  
79104 Freiburg

E-Mail: [info@bsv-suedbaden.org](mailto:info@bsv-suedbaden.org)  
Web: [www.bsv-suedbaden.org](http://www.bsv-suedbaden.org)

Bankverbindungen:  
Sparkasse Freiburg  
Konto 2 052 001 (BLZ 680 501 01)  
Postbank Karlsruhe  
Konto 7 660 754 (BLZ 660 100 75)

Mitglied im DBSV

Deutschen Blinden- und  
Sehbehindertenverband e.V.



Selbsthilfegemeinschaft zur Beratung und Förderung  
von Blinden und Sehbehinderten sowie von Blindheit  
und Sehbehinderung Bedrohter



**BSVSB**  
Blinden- und  
Sehbehinderten-  
verein Südbaden e.V.

BSVSB Geschäftsstelle – Wöllflinstr. 13 – 79104 Freiburg

Steuer-Nr. 06469/42295

Verkehrsraum für Alle – Planen und Bauen barrierefrei  
Der Blinden- und Sehbehindertenverein Südbaden e.V. (BSV SB) berät kostenlos und  
unentgeltlich

Wir sprechen an:

- Mitarbeiter der Tiefbau und Stadtplanungsämter
- Leiter und Mitwirkende der Initiativen "Runder Tisch Barrierefreiheit"
- Behindertenbeiräte und Behindertenbeauftragte der Städte und Landkreise
- AGs "Miteinander leben"
- Architekten für Außen- und Innengestaltungen an Gebäuden

Wir bieten:

- Beratung kostenlos und unentgeltlich und
- Beratung aus eigener Betroffenheit heraus
- Beratung mit sachkompetenten Fachkräften

Wir sind Ansprechpartner für die Bereiche:

- Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen für Öffentlich zugängliche Gebäude  
(32 Seiten)
- Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen für Wohnungen
- Barrierefreies Bauen - Vorgaben an barrierefreie Gestaltung des öffentlichen  
Verkehrsraum (Straße / Weg / Plätze)
- Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien  
Nutzung (Kontraste)
- Gestaltung von Blindenschrift - Anforderungen und Maße
- Zusatzeinrichtungen für Blinde und Sehbehinderte an Straßenverkehrs-  
Signalanlagen (Ampeln mit Akustik)
- Bodenindikatoren im öffentlichen Verkehrsraum (Leitstreifen, Noppenplatten und  
ähnliches)
- Schriftenleserlichkeit bei Schildern und Aushängen

Gerne stellen wir uns und unsere Arbeit vor – Kontakt über:

### **Blinden- und Sehbehindertenverein Südbaden e.V.**

Wöllflinstraße 13 – 79104 Freiburg

Telefon: (0761) 36 122 – Fax: (0761) 36 123

E-Mail: [info@bsv-suedbaden.org](mailto:info@bsv-suedbaden.org) – Internet: [www.bsv-suedbaden.org](http://www.bsv-suedbaden.org)

Geschäftsstelle: Telefon: 0761-36122  
Fax: 0761-36123

Wöllflinstraße 13  
79104 Freiburg  
E-Mail [info@bsv-suedbaden.org](mailto:info@bsv-suedbaden.org)  
Web: [www.bsv-suedbaden.org](http://www.bsv-suedbaden.org)

Bankverbindung:  
Sparkasse Freiburg  
Konto 2 052 001 (BLZ 680 501 01)  
Postbank Karlsruhe  
Konto 7 660 754 (660 100 75)

Mitglied im **DBSV**  
Deutschen Blinden und  
Sehbehindertenverband e.V.



## Gemeinde Kirchzarten

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Bürgermeisteramt, Postfach 1220, 79196 Kirchzarten

KommunalKonzept GmbH  
Rüdiger Kunst  
Burkheimer Str. 10  
79111 Freiburg

Fachbereich: FB 5  
Bearbeiter: Sabine Mertes  
Hausadresse: Hauptstr. 24, 79199 Kirchzarten  
Telefon: 07661-393-49  
Fax: 07661-393-89  
e-mail: s.mertes@kirchzarten.de  
Unser Zeichen:  
Ihr Schreiben:  
Ihr Zeichen:  
Datum: 30. Juni 2009

### Gemeinde Stegen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald geplantes Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ – vorbereitende Untersuchungen Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB

Sehr geehrte Frau Hurter,  
sehr geehrter Herr Kunst,

für die Fristverlängerung zur Abgabe einer Stellungnahme im Sanierungsverfahren der Gemeinde Stegen dürfen wir uns bedanken.

Als direkte Nachbargemeinde begrüßen wir selbstverständlich die Aufnahme der Gemeinde Stegen in das Landessanierungsprogramm 2009.

Eine städtebauliche Verbesserung der Ortsmitte und Verbesserungsmaßnahmen vor allem in energetischer Hinsicht für viele Gebäude sind wichtige Ziele, die für unser lebenswertes Dreisamtal stehen.

Zur Umgestaltung der Landesstraße müssen wir aber darauf hinweisen, dass der Charakter und die Bedeutung dieser Straße, nämlich die Führung des überörtlichen Verkehrs auf einer Landesstraße, erhalten bleiben müssen. Es kann nicht sein, dass diese Straße ihre erkennbare Funktion einer Landesstraße verliert und sich deshalb der Verkehr im Laufe der Zeit auf die Kreisstraße in unseren Ortsteil Zarten verlagert.

Eine Reduzierung der Straßenbreite von 6,5 m auf 6,0 m ist aus unserer Sicht noch vertretbar, zumal dies nach Aussage des Regierungspräsidiums Freiburg den üblichen Fahrbahnbreiten bei Landesstraßen entspricht.

Wir gehen davon aus, dass neben einer Reduzierung der Fahrbahnbreite, was ja automatisch zu einer Verlangsamung des Verkehrs führt, keine speziellen „Verkehrshindernisse“ im Straßenbereich eingebaut werden. Aus der Vorplanung des freien Landschaftsarchitekten Pit Müller können wir keine solchen erkennen. Eine Verschiebung und gestalterische Heraushebung der beiden Fußgängerüberwege sehen wir für eine erfolgreiche Umgestaltung der Ortsmitte für richtig an.

**Konten:**  
Sparkasse Hochschwarzw. Kirchzarten BLZ 680 510 04 Kto.Nr. 50 000 62  
Volksbank Kirchzarten BLZ 680 900 00 Kto.Nr. 276 600 02  
Postbank Karlsruhe BLZ 660 100 75 Kto.Nr. 101 70-758

**Sprechzeiten:**  
Mo. - Do. 08.00 - 12.00 Uhr Mo. u. Di. 14.00 - 15.30 Uhr  
Fr. 08.00 - 12.30 Uhr Mi. 14.00 - 16.00 Uhr  
Do. 14.00 - 18.00 Uhr

Zur wohnungsnahen Grundversorgung einer Gemeinde im Lebensmittelbereich und auch wegen seiner „ortsbildprägenden Funktion“ ist ein ansprechender Vollsortimenter direkt im Innerort von zentraler Bedeutung.

Wir gehen davon aus, dass mit dem Neubau des Edeka-Marktes die Funktion der Gemeinde Kirchzarten als ausgewiesenes Unterzentrum nicht berührt wird. Die Einzelhandelsuntersuchung vom April 2008 durch das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Acocella ist Grundlage für ein Entwicklungskonzept in unserer Gemeinde.

In seinem damaligen Angebot vom Oktober 2006 hatte Herr Dr. Acocella bereits auf eine interkommunale Abstimmung der Einzelhandelsentwicklung hingewiesen. Da die Gemeinde Kirchzarten gemeinsam mit den Gemeinden Buchenbach, Oberried und Stegen einen Gemeindeverwaltungsverband bildet, sollten die Entwicklungsziele mit diesen drei Gemeinden abgestimmt und deren Versorgungsfunktion bzw. -aufgabe sowie ggf. Planungen bei den Entwicklungszielen mit berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Hall  
Bürgermeister

**Konten:**

Sparkasse Hochschwarzw. Kirchzarten BLZ 680 510 04 Kto.Nr. 50 000 62  
Volksbank Kirchzarten BLZ 680 900 00 Kto.Nr. 276 600 02  
Postbank Karlsruhe BLZ 660 100 75 Kto.Nr. 101 70-758

**Sprechzeiten:**

Mo. - Do.	08.00 - 12.00 Uhr	Mo. u. Di.	14.00 - 15.30 Uhr
Fr.	08.00 - 12.30 Uhr	Mi.	14.00 - 16.00 Uhr
		Do.	14.00 - 18.00 Uhr

EVANGELISCHE  
VERSÖHNUNGSGEMEINDE  
STEGEN  
mit BUCHENBACH, ST. MÄRGEN, ST. PETER



ÖKUMENISCHES GEMEINDEZENTRUM

Evang. Pfarramt, Dorfplatz 15, 79252 Stegen

An  
Rüdiger Kunst  
Kommunalkonzept  
Burkheimer Str. 10  
79111 Freiburg

Pfarrer Jörg Wegner  
Mail: [Evang.Versoehnungsgemeinde@t-online.de](mailto:Evang.Versoehnungsgemeinde@t-online.de)  
Fon: (07661) 61504  
Fax: (07661) 3299  
**Bankverbindungen:**  
Evang. Pfarramt: Sparkasse Hochschwarzwald  
BLZ 680 510 04, Ktn.Nr. 5076575  
Spendenkonto: Evang. Pfarramt: Volksbank Freiburg  
BLZ 680 900 00, Ktn.Nr. 27507905

22. Juni 2009

### Stellungnahme Sanierung Ortsmitte Stegen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen die Sanierung der Ortsmitte Stegens, die durch unser Ökumenisches Zentrum entscheidend mitgeprägt wird. Wir halten das vorgelegte Konzept für gelungen und nachvollziehbar.

Darum werden wir es nach Kräften unterstützen. Die Abgabe von Grundstücksflächen ist unsererseits denkbar, sofern die kirchlichen Stellen dem zustimmen.

Die einzigen Bedingungen, die wir an die Maßnahmen stellen, sind:

- a) der Erhalt einer ausreichend großen Grünfläche um das ÖZ für das Gemeindeleben
- b) die Wahrung des besonderen Charakters eines Ortes des Gottesdienstes (Insel der Begegnung mit Gott und den Menschen)
- c) der Schutz der Privatsphäre im Bereich der Dienstwohnung des Pfarrers (Sichtschutz und Lärmschutz).

Wir können zudem auch nur auf begrenzte finanzielle Mittel zurückgreifen.

Allen Beteiligten wünschen wir bei der Durchführung des Projektes Gottes Segen.

Mit freundlichen Grüßen

(Jörg Wegner, Pfr.)



## Baden-Württemberg

BILDUNGS- UND BERATUNGSZENTRUM FÜR HÖRGESCHÄDIGTE STEGEN  
STAATLICHE SCHULE MIT INTERNAT (HSS)

Bildungs- und Beratungszentrum für Hörgeschädigte 79252 Stegen

Firma  
Rüdiger Kunst  
Kommunkonzept GmbH  
Burkheimer Str. 10  
79111 Freiburg



Datum 27.05.2009  
Name Hartmut Jacobs  
Durchwahl 07661 399 0  
Aktenzeichen  
(Bitte bei Antwort angeben)  
Beratungsstellen  
Frühförderung  
Sonderpädagogische Dienste  
Psychologischer Dienst  
Schulkindergarten  
Grundschule  
Hauptschule  
Realschule  
Außenstellen / -klassen  
Aufbaugymnasium  
Internat  
Externat  
Medienberatungszentrum

**Gemeinde Stegen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald  
Geplantes Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ – Vorbereitende Untersuchungen  
Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 20.05.2009 hinsichtlich der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite Maßnahmen weder beabsichtigt noch eingeleitet wurden.  
Einwendungen gegenüber Ihren Planungen erheben wir nicht.

Mit freundlichen Grüßen

  
Jacobs, Direktor



Erwin-Kern-Str. 1-3 · 79252 Stegen · Telefon 07661 399-0 · Telefax 07661 399-200  
www.bbztstegen.de · kontakt@bbztstegen.de



**P.Wieber@KommunalKonzept.de**

**Von:** moser@kolleg-st-sebastian.de  
**Gesendet:** Freitag, 17. Juli 2009 14:16  
**An:** P.Wieber@KommunalKonzept.de  
**Cc:** andrea.mayer@schulstiftung-freiburg.de  
**Betreff:** Fr-45-35 / Wi vom 03.07.09

Sehr geehrte Frau Wieber,

zur Projekt "Ortsmitte - Vorbereitende Untersuchungen" habe ich keine grundlegenden Einwände vorzutragen.

Ausdrücklich befürworte ich die mit Herrn Bürgermeister Kuster schon besprochene Änderung der Zufahrt/Erschließung des sogenannten Personalhauses. Dieses Haus soll zukünftig von Süden her erschlossen werden und auf der südlichen Grundstücksgrenze auch ein Radweg zu den Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder auf dem Kollegsgelände gebaut werden.



Selbstverständlich gehe ich davon aus, dass Sie die Patres des **Herz-Jesu-Klosters Freiburg Okenstraße 17 79108 Freiburg** als Grundstücksbesitzer, sowie die Schulstiftung der Erzdiözese Freiburg als Träger des Kollegs St. Sebastian in Kenntnis gesetzt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard Moser OStD  
Schulleiter

To: p.wieber@kommunalkonzept.de  
Cc: andrea.mayer@schulstiftung-freiburg.de



**Kolleg St. Sebastian**

Hauptstraße 4  
79252 Stegen

[www.kolleg-st-sebastian.de](http://www.kolleg-st-sebastian.de)

**Telefon**  
07661 / 9313 - 0

**Fax**  
07661 / 9313 - 34

**eMail**  
moser@kolleg-  
st-sebastian.de

mit Aurei  
-> klären  
mit H. Schilling  
Jede. abklären  
St. Fr. Huber

21.07.2009

## Grund- und Hauptschule Stegen mit Werkrealschule



Grund- u. Hauptschule Stegen\* Dorfplatz 3\*79252 Stegen

An  
Fa KomunalKonzept  
Burkheimerstraße 10  
79111 Freiburg

Dorfplatz 3 Tel.:07661/3969-51  
79252 Stegen Fax:07661/3969-53  
Email: sekretariat@ghs-stegen.schule.bwl.de  
Home:www.ghs-stegen.de

Ihre Schreiben an uns vom 20.05.2009 und vom 03.07.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie uns in Ihren Schreiben vom 20.05.2009 und vom 03.07.2009 mitteilten, wünschen Sie eine Stellungnahme zur Sanierungsplanung Ortsmitte Stegen. Zu diesem Thema äußern wir uns wie folgt:

Derzeit erkennen wir bei den in Ihrem Begleitschreiben beigefügten Unterlagen zum Planungsvorhaben drei Felder, in denen unsere Interessen tangiert werden, ohne damit auszudrücken, dass es im Zuge der anstehenden Feinplanungen nicht weitere Bereiche gibt, die wir erst bei detaillierteren Planungen als solche erkennen können.

1. Die Planungen werden u.U. dazu führen, dass sich der Publikumsverkehr im Bereich der Schule/Jägerstraße erhöht. Die dann höhere Publikumsfrequenz hat einen höheren Parkplatzbedarf zur Folge, der dazu führen wird, dass unsere an der Schule liegenden Parkplätze ständig fremdbelegt sind. Da bisher darauf verzichtet wurde diese Parkplätze als Schulparkplätze auszuweisen, da man „aneinander vorbei kam“, wünschen wir bei einer Neuplanung, dass Schulparkplätze auf dem derzeitigen Parkgelände ausschließlich für die Schule ausgewiesen werden.
2. In Rücksprache mit dem Elternbeirat unserer Schule war das Thema „Sicherheit der Kinder auf dem Schulweg“ immer wieder diskutiert worden. Im Rahmen der Neugestaltung der Straße ist es aus unserer Sicht erforderlich, die Verkehrssituation für unsere Schulkinder durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und sichere Überquerungshilfen zu verbessern. Dies erwarten insbesondere auch die Eltern schulpflichtiger Kinder.
3. Die neu zu planende Bushaltestelle muss so gestaltet sein, dass sie es gestattet, dass sie ebenfalls von nicht beaufsichtigten Schulkindern genutzt werden kann. Entsprechende bauliche Abgrenzungen/ Abstände von der Straße sind unbedingt erforderlich. Ergänzend füge ich hinzu, dass die Haltestelle weit aus dem Sichtbereich der Schule – und deutlich von ihr entfernt liegt. Dies hat zur Folge, dass es keine durch die Schule organisierte Busaufsicht gibt, da dies das Schulgesetz in BW für diesen Fall so regelt.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit unseren Äußerungen gedient haben und hoffen auf deren Berücksichtigung bei Ihrem Planungsvorhaben.

Mit freundlichem Gruß

C. Faller, Rektor

---

**Von:** Dörr, Bernd (RPF) [mailto:Bernd.Doerr@rpf.bwl.de]  
**Gesendet:** Montag, 27. April 2009 11:15  
**An:** BMA Stegen (Poststelle)  
**Cc:** a.kunst@KommunalKonzept.de; info@pit-mueller.de; Andlauer, Leo (RPF)  
**Betreff:** L 127, Kirchzartener Straße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kuster,

wie telefonisch bereits angekündigt, darf ich noch einmal auf unser Gespräch vom 23.09.08 bei uns im Hause bzgl. Gestaltungskonzept L 127 (Kirchzartener Straße) in Stegen zurückkommen.

Es bestand damals Übereinkunft, dass die Fahrbahnbreite von bestehenden 6,50m auf 6,00m zurückgenommen werden könnte. Ebenso die Unterbringung von seitlich je 50 cm Pflasterstreifen innerhalb der 6,00m (so dass ein Asphaltband von 5,00m bliebe).

Inzwischen wurde wegen ähnlicher Fälle diese Thematik innerhalb der Straßenbauverwaltung diskutiert. Das Ergebnis ist, dass bei einer Fahrbahnbreite von 6,00m seitliche Pflasterstreifen von nur je 30 cm zugelassen werden (so dass ein Asphaltband von 5,40m bleibt). Es hat sich gezeigt, dass sich ansonsten die "Asphaltbahn" für den Begegnungsverkehr als für zu schmal erweist. Ebenso ist die Unterhaltung von Pflasterung generell aufwändiger und sollte daher außerhalb der regelmäßigen Fahrspur sein. Außerdem tritt beim Überrollen von Pflaster eine höhere Lärmentwicklung ein, die für die Anwohner und Passanten im Umfeld nicht positiv ist.

Bitte berücksichtigen Sie daher in Ihren weiten Überlegungen unsere Vorgaben, dass max. nur noch je 30 cm Pflasterstreifen vorgesehen werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Dörr

Referat 44 - Straßenplanung  
Regierungspräsidium Freiburg, Bissierstraße 7, 79114 Freiburg  
Tel.: 0761/208-4505, Fax.: 0761/208-394200



Bürgermeisteramt - Klosterhof 12 - 79271 St. Peter

Rüdiger Kunst  
- KommunalKonzept GmbH  
Burkheimer Straße 10  
79111 Freiburg im Breisgau



**Bürgermeisteramt  
St. Peter/Schwarzwald**

Lkrs. Breisgau-Hochschwarzwald  
Telefon 07660/9102-0  
Durchwahl -23  
Telefax 07660/9102-44  
e-mail: [gemeinde@st-peter.eu](mailto:gemeinde@st-peter.eu)  
homepage: [www.st-peter-schwarzwald.de](http://www.st-peter-schwarzwald.de)  
[www.st-peter.eu](http://www.st-peter.eu)

Bankverbindungen:  
Sparkasse Hochschwarzwald Kirchzarten  
(BLZ 680 510 04) Kto.-Nr. 50 30 18 4  
Volksbank Freiburg  
(BLZ 690 900 00) Kto.-Nr. 20 69 83 06  
Postscheckamt Karlsruhe  
(BLZ 660 100 75) Kto.-Nr. 21 65 8-758

Ihr Zeichen  
Hu/ak

Ihr Schreiben vom  
25.05.2009

Az./Sachbearbeiter  
614.14/H. Bechtold

79271 St. Peter, den  
03.06.09

**Stellungnahme zur geplanten Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ in der Gemeinde Stegen**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrte Frau Hurter,

hiermit möchten wir Ihnen mitteilen, dass Interessen der Gemeinde St. Peter nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Rudolf Schuler, Bürgermeister

Parkmöglichkeiten befinden sich an den Ortseingängen auf den Parkplätzen „Rossweiher“ und „Weiherloch“.



**P.Wieber@KommunalKonzept.de**

**Von:** Hauptamt [hauptamt@st-maergen.de]  
**Gesendet:** Montag, 6. Juli 2009 11:16  
**An:** P.Wieber@KommunalKonzept.de  
**Betreff:** Gemeinde Stegen - Anhörung

Gemeinde Stegen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald  
Geplantes Sanierungsgebiet "Ortsmitte" - Vorbereitende Untersuchungen  
Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB  
Ihr Schreiben vom 20.05.2009/Zeichen Hu/ak

Sehr geehrte Frau Wieber,

Belange der Gemeinde St. Märgen sind nicht berührt.

Eine Stellungnahme ist deshalb von unserer Seite nicht erforderlich.

mit freundlichen Grüßen

Heinrich Fehrenbach  
Hauptamt  
Rathausplatz 6  
79274 St. Märgen  
Telefon: 07669/9118-14  
Telefax: 07669/9118-40  
e-Mail: [hauptamt@st-maergen.de](mailto:hauptamt@st-maergen.de)

Gemeindeverwaltung St. Märgen  
vertreten durch  
Bürgermeister Josef Waldvogel  
Rathausplatz 6  
79274 St. Märgen

Besuchen Sie uns auch im Internet unter:  
[www.st-maergen.de](http://www.st-maergen.de)

08.07.2009

## Bürgermeisteramt Buchenbach

LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD



Bürgermeisteramt • Hauptstraße 20 • 79256 Buchenbach

KommunalKonzept GmbH  
Frau Petra Wieber  
Burkheimer Straße 10  
79111 Freiburg



Bearbeiter Heinrich, Joachim  
Telefondurchwahl (0 76 61) 39 65 - 25  
Telefax (0 76 61) 39 65 - 925  
Internet [www.Buchenbach.de](http://www.Buchenbach.de)  
Email: [J.Heinrich@Buchenbach.de](mailto:J.Heinrich@Buchenbach.de)  
[Gemeinde@Buchenbach.de](mailto:Gemeinde@Buchenbach.de)

Ihr Zeichen  
Ihr Schreiben vom  
Unser Zeichen 621.2.5-1/2009  
Buchenbach, den 06.07.2009

### Gemeinde Stegen Sanierungsgebiet Ortsmitte – Vorbereitende Untersuchungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Maßnahme werden von unserer Seite keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

W. Drescher  
Bürgermeister



Schulstiftung der Erzdiözese Freiburg • Münzgasse 1 • 79098 Freiburg

Rüdiger Kunst  
Kommunal Konzept GmbH  
Burkheimer Straße 10  
79111 Freiburg

**EINGEGANGEN**  
13. AUG. 2009  
KommunalKonzept

Schulstiftung der  
**Erzdiözese Freiburg**  
Kirchliche Stiftung  
des öffentlichen Rechts

Bearbeitung: Frau Mayer  
Durchwahl: 0761/2188-566  
andrea.mayer@schulstiftung-freiburg.de

Unser Zeichen: /MyHe  
7. August 2009

**Gemeinde Stegen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald  
Geplantes Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ – Vorbereitende Untersuchungen  
Anhörung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB**

Ihr Schreiben vom 24.07.2009

Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihre Information zur geplanten Sanierung der Ortsmitte der Gemeinde Stegen.

Herr Bürgermeister Kuster hat die Schulleitung des Kollegs St. Sebastian und uns als Schulträger über die geplante Neugestaltung bereits informiert. Dabei wurde auch abgesprochen, dass die Erschließung des Personalgebäudes im Bereich des Kollegs St. Sebastian südlich über eine Stichstraße erfolgen soll. Über diese Straße soll ein Fahrradweg weiter zu den Radabstellplätzen, angrenzend an den Friedhof fortgeführt werden.

Da wir in Ihren Ausführungen zur Überplanung des Gebiets „Ortsmitte“ hierzu keinen Hinweis fanden, wollten wir in diesem Zusammenhang hierauf eigens hinweisen.

Als Schulträger des Kollegs St. Sebastian sind wir nicht Grundstückseigentümer. Wir möchten Sie daher bitten, sofern nicht schon geschehen, die Grundstückseigentümer nämlich das Herz-Jesu-Kloster Freiburg e. V., Okenstr. 17, 79108 Freiburg im Rahmen der Anhörung ebenfalls einzubinden. Ansprechpartner dort ist der Herr Rektor Pater Hoch.

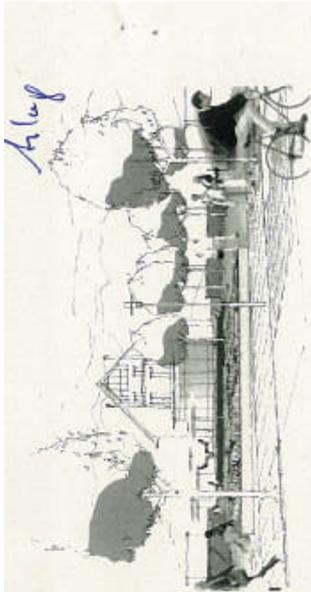
Mit freundlichen Grüßen

A. Mayer  
Geschäftsführerin



Münzgasse 1  
79098 Freiburg  
www.schulstiftung-freiburg.de

Telefon: 0761 / 2188-564  
Telefax: 0761 / 2188-556  
sekretariat@schulstiftung-freiburg.de



Gestaltungsidee

Mit einer angenehmen breiten und durch den Belag klar ablesbaren Promenade auf der Ostseite der Straße werden die Infrastruktureinrichtungen gestalterisch miteinander verknüpft, die im Süden bereits vorhandene Baumreihe wird in den Ort hinein fortgesetzt. Im Bereich der Straße wird das Ortszentrum durch die beiden verlegten Fußgängerüberwege definiert, die Zebrastreifen liegen hier in einer deutlich sichtbaren grauen Fläche, die sich aus den Rinnorippen beidseitig der Straße heraus entwickelt. Auch im Bereich der seitlichen Straßenmündungen (Weiler Straße, Jägerstraße) ist die Promenade durchgängig, wodurch der Autoverkehr beim Ein- und Ausbiegen zu entsprechender Rücksichtnahme angeregt wird. Besonders im Bereich „Rathaus/Café Reilbeck“ führt dies zu einer zusammenhängenden Freiflächengestaltung, in deren Zusammenhang auch eine (Wieder)Verlegung des Rathausingangs auf die Nordseite vorgeschlagen wird. Die beidseitig der Jägerstraße vorgeschlagenen Steiplätze kommen sowohl Rathaus als auch Café und Lebensmittelmarkt zugute. Eine Barrierefreiheit in der Ausbildung der Randeinfassungen ist anzustreben.

Nördlich und südlich des Ökumenischen Zentrums wird die Durchlässigkeit zu den östlich gelegenen Bereichen erhöht, um Schule und Dorfplatz besser an die Promenade anzuknüpfen. Die dadurch entstehende Platzfläche ermöglicht eine bauliche Erweiterung des Bierros nach Westen und ersetzt zudem Flächen, die im Zuge der Schulerweiterung verloren gehen. Der Parkplatz erhält eine separate Ein- und Ausfahrt, die Bushaltestelle wird an die Straße gelegt, so dass der entstehende Platz weitgehend von fahrendem und ruhendem Verkehr freibleibt. Es entsteht ein System von miteinander kommunizierenden Freiräumen, deren Verbindung optisch klar erkennbar ist.

Den nördlichen Abschluss bildet ebenfalls ein Fußgängerüberweg, der die Fläche vor dem Blumenladen mit dem Eingang zum Friedhof verbindet. Bis hierher soll auch die Beleuchtung durch Mastleuchten in die Promenade integriert werden, so dass die Zusammenhänge auch in den Abend- und Nachtstunden erkennbar sind.

**Gesamtplan Sanierung Ortsmitte Stegen  
 mit Abgrenzung der Sanierungsgebietes**

Entwurf und Planung: Pfl Müller Freier Landschaftsarchitekt BDLA



M 1: 2000



# Gemeinde Stegen

## Vorbereitende Untersuchung Förmliche Festlegung



erstellt im Auftrag der  
Gemeinde Stegen  
und im Zusammenarbeit mit dem  
Planungsbüro Pit Müller – Freiburg

Rüdiger Kunst-KommunalKonzept GmbH  
Burkheimerstr. 10 – 79111 Freiburg  
Juli 2011