

Bearbeiter: Volker Hirsch

Aktenzeichen: 623.1.2 -
2024

Bereich: Bürgermeister

**Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte Buchenbach,, in Buchenbach;
Kenntnisnahme der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen mit
Grobanalyse**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	09.02.2026	

Sachverhalt:

Problembeschreibung/Begründung:

Mündlicher Bericht in der Gemeinderatssitzung durch den Sanierungsträger.

Die Gemeinde Buchenbach hat im Herbst 2024 den Antrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung für den Bereich „Ortsmitte Buchenbach“ gestellt. Dem Antrag wurde mit Zuwendungsbescheid vom 19.05.2025 durch das Regierungspräsidium Freiburg stattgegeben.

Die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) erfolgte mit einem Anfangsförderrahmen von zunächst 1.166.667 € und einer anteiligen Landesfinanzhilfe von 700.000 €.

Der Beschluss zur vorbereitenden Untersuchung für diesen Bereich erfolgte am 30.06.2025. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden im Herbst 2025 durchgeführt. Die Befragungen und Ergebnisse beruhen auf Erhebungen durch eine Online-Umfrage und Fragebögen. Die Ergebnisse der Online-Umfrage wurden durch eine Begutachtung der Gebäude von außen bei einer Vor-Ort Begehung ergänzt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der VU, muss der Gemeinderat die förmliche Festlegung beschließen, sodass private, aber auch kommunale Maßnahmen gefördert werden können.

Städtebauliche und funktionale Missstände

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung zeigen, dass für das im Lageplan begrenzte Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel gemäß § 142 BauGB die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erforderlich ist.

- Stark erneuerungsbedürftige Bausubstanz, hohes energetisches Einsparpotential

Viele Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen Mängel in der Bausubstanz auf. Ca. 73 % wurden als modernisierungsbedürftig eingeschätzt. Durch das vergleichsweise hohe Alter der Gebäude kann von einem hohen Energiebedarf und einem entsprechend hohen Energie-Einsparpotential ausgegangen werden.

➤ kaum barrierefreier Wohnraum

Das Wohnungsgemeinde weist Mängel hinsichtlich der Verfügbarkeit an barrierefreien Wohnungen auf.

➤ Wenige Grünflächen, geringe Aufenthaltsqualität

Innerhalb des Untersuchungsgebiets besteht ein Mangel an öffentlichen Grünflächen und Plätzen mit Aufenthaltsqualität. Es bestehen noch Bereiche, die in Bezug auf Mikroklima und Erholungswert negativ auffallen.

➤ Nutzungskonflikte verschiedener Verkehrsteilnehmer, starke Lärm- und Luftbelastung

Die Hauptverkehrsachsen sind stark vom motorisierten Individualverkehr (MIV) dominiert. Dies führt nicht nur zu einer starken Lärm- und Luftbelastung, hier kommt es auch immer wieder zu Nutzungskonflikten unterschiedlicher Verkehrsmittel sowohl untereinander als auch mit den Fußgängern.

➤ Tendenzen der Abwertung und des Funktionsverlustes

Das Potenzial des Ortskerns wird aktuell nur unbefriedigend erfüllt. Die bestehenden Nutzungen sind wenig konzentriert, viele der Einzelhandelsflächen nicht mehr zeitgemäß und immer wiederkehrender Leerstand schwächt den Standort. Dazu tragen auch die fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die erneuerungsbedürftige Bausubstanz bei.

Die Gemeinde Buchenbach möchte mit dem Sanierungsverfahren im Rahmen eines Städtebauförderprogramms die städtebaulichen Missstände und Funktionsmängel im Bereich „Ortsmitte Buchenbach“, mit Hilfe der nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten, beheben.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen mit Grobanalyse zur Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte Buchenbach“ zustimmend zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen: