

Städtebauliche Erneuerung in Weisenbach Gebiet „Ortsmitte II“

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB



Luftbild des Untersuchungsgebiets und Umgebung
Bildquelle: Joachim Gerstner

Inhaltsverzeichnis

Vorwort (VU)	3
1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht	4
1.1 Ziele und Aufgaben	4
1.2 Vorbereitende Untersuchungen	5
1.3 Ablauf einer Sanierung nach §§ 136 ff. BauGB	6
1.4 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen	7
1.5 Inhalt und Ablauf	8
2. Rahmenbedingungen	9
2.1 Untersuchungsgebiet „ORTSMITTE II“	9
2.2 Ortsentwicklung	11
2.3 Landes- und Regionalplanung	15
2.4 Bauleitplanung	17
2.5 Demographische Entwicklung	19
2.6 Gemeinde/Stadtentwicklungsplanung	20
2.7 Fachplanungen	22
3. Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet	28
3.1 Vorbemerkungen	28
3.2 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur	29
3.3 Wohnumfeld	31
3.4 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten	33
3.5 Gebäudestruktur, Gebäudezustand, Wohnungsqualität	34
3.6 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	37
4. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse	40
4.1 Funktionsschwächen	40
4.2 Substanzschwächen	42
5. Sozialplan	43
5.1 Vorbemerkungen	43
5.2 Sanierungsbetroffene	44
5.3 Grundsätze für den Sozialplan	45
6. Sanierungskonzept	46
6.1 Zielkonzept	46
6.2 Maßnahmenkonzept	49
6.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit	50
6.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung	50
7. Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung	52
7.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung	52

7.2 Sanierungsverfahren	52
7.3 Abwägung zur Wahl des Sanierungsverfahrens und Gesamtabwägung	53
7.4 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	56
7.5 Förderung privater Einzelmaßnahmen	57
7.6 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse	58
7.7 Gestaltungsrichtlinien	60
8. Fotodokumentation	66
9. Planwerk	69
Glossar	70
Anlagen	72
Impressum	73

Vorwort (VU)

Weisenbach "Ortsmitte II"

Die Gemeinde Weisenbach engagiert sich seit vielen Jahren erfolgreich für den Erhalt ihrer funktionierenden Ortschaft durch Aufwertung der zentralen Bereiche in der Ortsmitte.

Aufgrund einer großen Zahl baulicher Mängel im privaten Gebäudebestand sowie Defiziten bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes insbesondere der Straßen wurde Weisenbach mit dem Gebiet „Ortsmitte II“ ins Landessanierungsprogramm aufgenommen.

Mit der anstehenden Sanierung soll die historische Bausubstanz erhalten werden und ein attraktives Wohngebiet für alle Generationen entstehen. Ergänzt wird dieses durch eine identitätsstiftende Mitte um die Festhalle und das Alte Schulgebäude als „Dorfplatz“ sowie durch einen großzügigen Mehrgenerationen-Spielplatz, der den Naturraum zentral im Wohngebiet erlebbarer gestalten soll.

Mit den vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde mit dem umfangreichen Maßnahmenpaket begonnen, mit dem die Gemeinde Weisenbach die städtebauliche Neugestaltung des Wohngebiets Ortsmitte II und des Bereichs um die Festhalle und Schulen als wichtigen Ort der sozialen Begegnung schafft. Die Anpassung an moderne Wohnansprüche und die Befriedigung der Bedarfe einer alternden Bevölkerung sind weitere wichtige Aspekte der Sanierung.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Gemeinde Weisenbach und dem Gemeinderat für die Unterstützung bedanken. Durch das Engagement und die positive Resonanz der Bürgerschaft kann auf einen erfolgreichen Verlauf der anstehenden Sanierungsmaßnahme geschlossen werden.

Stuttgart im April 2024

die Bearbeiter

1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht

1.1 Ziele und Aufgaben

Das Besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuchs (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde.

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- 1) das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nicht entspricht oder
- 2) das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“ (§ 136 Abs. 2 BauGB)

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen. Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um die wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

„Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

- 1) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

- 2) die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.“ (§ 136 Abs. 3 BauGB)

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

- 1) die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- 2) die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
- 3) die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
- 4) die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.“ (§ 136 Abs. 4 BauGB)

1.2 Vorbereitende Untersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit, den Umfang und die Intensität der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der VU werden durchzuführende Sanierungsmaßnahmen im festgelegten Bereich definiert, Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets geschaffen.

„Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.“ (§ 141 Abs. 1 S. 2 BauGB)

Das Ergebnis des vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

1.3 Ablauf einer Sanierung nach §§ 136 ff. BauGB

Phase 1 Antragstellung und ISEK für ein Städtebauförderungsprogramm

- > Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände
- > Zielkonzept und städtebauliche Ziele
- > Maßnahmenkonzept
- > Kosten- und Finanzierungsübersicht
- > Antrag

Phase 2 Vorbereitende Untersuchungen

- > Beschluss des Gemeinderats: Einleitungsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen mit ortsüblicher Bekanntmachung
- > Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- > Gespräche mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und Mitwirkungsfähigkeit
- > Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger, Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- > Grundzüge zum Sozialplan
- > Städtebauliches Zielkonzept, Maßnahmenkonzept
- > Detaillierte Kosten- und Finanzübersicht
- > Ergebnisbericht

Phase 3 Sanierungsdurchführung

- > Beschluss des Gemeinderats: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
 - > Betreuung und Beratung der Gemeinde und der beteiligten Bürger (Organisation und Koordination)
 - > Städtebauliche Konkretisierung (z. B. Wettbewerb, städtebaulicher Entwurf, Bebauungsplan)
 - > Finanzielle Abwicklung
 - > Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb sowie grundstücksbezogene Maßnahmen (Beginn der Bodenordnung, Verhandlungen und Gespräche mit den beteiligten Eigentümern, Umsetzung von Bewohnern, Reprivatisierung)
 - > Modernisierung und Instandsetzung (Betreuung und Beratung der Eigentümer)
 - > Erschließung
 - > Bauliche Realisierung
 - > Beschluss des Gemeinderats: Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets
-

1.4 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Rechtsgrundlagen

Auf die Gewährung einer Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch. Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung im Fall einer Programmaufnahme bilden:

- > 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ im BauGB,
- > die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung vom 01.02.2019,
- > die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
- > die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023 / 2024

Zuwendungsfähige Kosten

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Erneuerung eines Gebiets, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt wurde und für dessen Verbesserung eine Gesamtheit von Einzelmaßnahmen notwendig sind. Grundsätzlich und ausschließlich sind die Städte und Gemeinden Empfänger der Zuwendung. Diese sind jedoch berechtigt, einen Teil der Fördermittel, zusammen mit ihrem Eigenanteil, für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen Dritter zu verwenden. Zuwendungsfähig beziehungsweise förderfähig sind:

1) Vorbereitung

- > die vorbereitenden Untersuchungen mit förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets
- > die Bestimmung der städtebaulichen Ziele,
- > städtebauliche Planungen, Bauleitplanung, Rahmenplanung etc.

2) Nicht rentierlicher Grunderwerb

- > diese Flächen werden vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. Erschließungen, erworben.

3) Rentierlicher Grunderwerb

- > dient vorrangig zur Grundstücksneuordnung. Die hier erzielten Einnahmen müssen dem Sanierungskonto gutgeschrieben werden.

4) Ordnungsmaßnahmen

- > Neuordnung von Grundstücken, d. h. Freilegung und Baureifmachung,
- > sanierungsbedingte Erschließungsmaßnahmen. Dazu gehört die Neugestaltung von Straßen und Plätzen, die Errichtung von Stellplatzanlagen.

5) Baumaßnahmen

- > Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung von Gebäuden),
- > Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Kindergarten, Versammlungsräume, Mehrzweckhallen etc.).

Die Kommune kann sich zur Erledigung und Betreuung der Sanierungsmaßnahme eines Sanierungsträgers oder eines Sanierungsbeauftragten bedienen. Auch die dort entstehenden Honorare und Vergütungen sind förderfähig.

1.5 Inhalt und Ablauf

16. November 2023	Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der VU
23. November 2023	Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses
31. Januar 2024	Bürgerinformationsveranstaltung
Januar bis April 2024	<ul style="list-style-type: none"> > Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung > Gespräche mit den Beteiligten und Befragung > Sozialplan > Zielkonzept > Maßnahmenkonzept
18. April 2024	Bericht über die Ergebnisse der VU im Gemeinderat
16. Mai 2024	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat
Ende Mai 2024	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inklusive Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)
Im Anschluss	Beginn der Sanierungsdurchführung, Förderung von kommunalen und privaten Einzelmaßnahmen

2. Rahmenbedingungen

2.1 Untersuchungsgebiet „ORTSMITTE II“

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

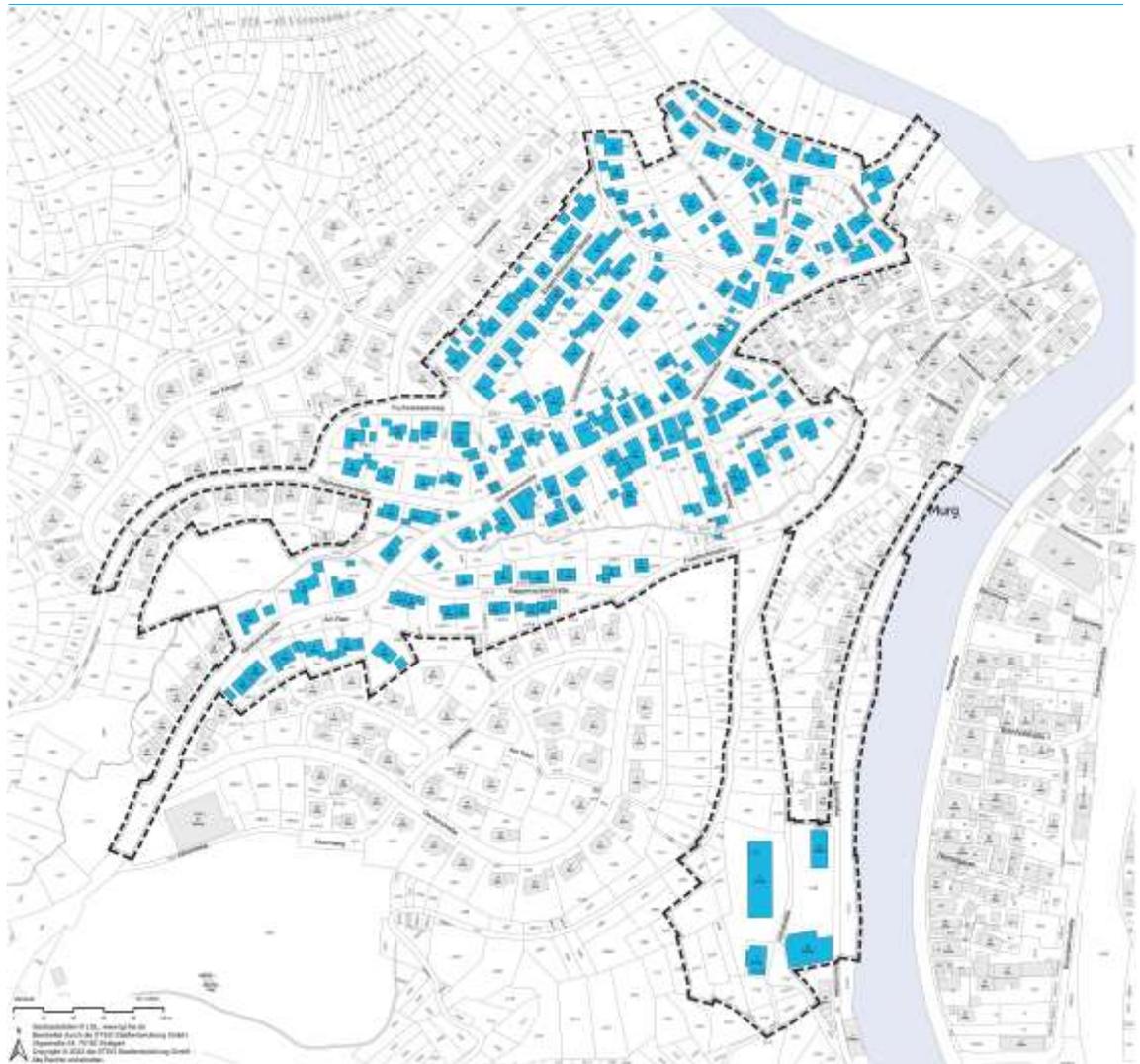
Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Ortsmitte II, die westlich der Murg am Hang liegt. Ebenfalls inbegriffen ist die ehemalige Werkrealschule, das Alte Schulgebäude und die Festhalle an Jahnstraße und Erlenstraße.

Lage in der Gemeinde

Ortsmitte II

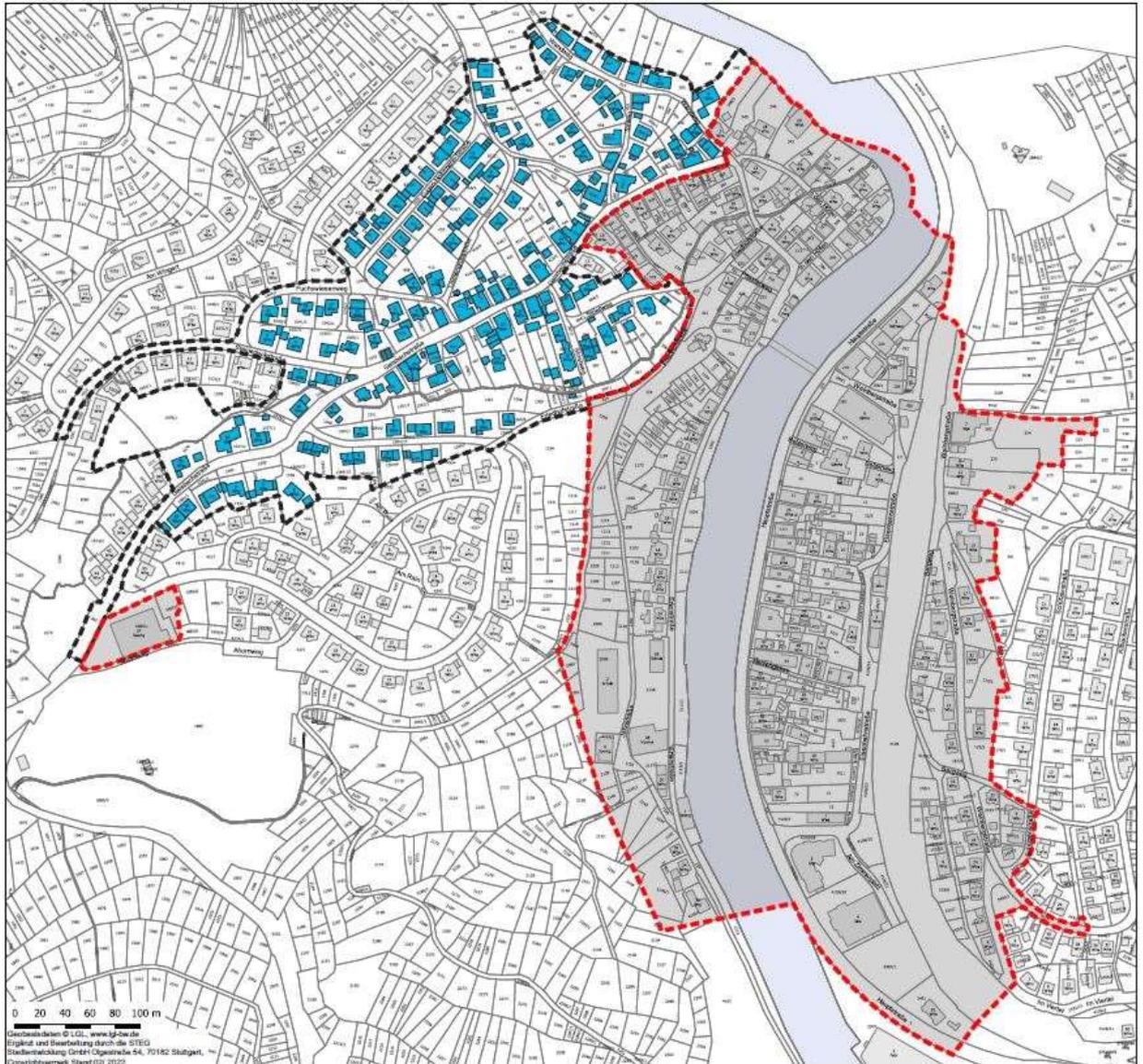
Größe des Untersuchungsgebiets

ca. 11,74 ha



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „ORTSMITTE II“
Quelle: die STEG

Aufgrund der Überschneidung mit dem ehemaligen Sanierungsgebiet musste der ursprüngliche Antrag (ISEK) angepasst werden, da das Sanierungsgebiet „Ortsmitte I“ noch nicht vollständig abgerechnet und aufgehoben war.



Abgrenzung des ISEK und des Sanierungsgebiets „ORTSMITTE I“

Quelle: die STEG

Mittlerweile ist die Sanierung der „Ortsmitte I“ komplett abgeschlossen und da für den Bereich um die Festhalle und die Schulen keine Gelder abgerufen wurden, konnten wir diesen Bereich nachträglich in das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte II“ einbeziehen (siehe Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Ortsmitte II“).

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde jedoch für das kleinere Gebiet gestellt (siehe Abgrenzung ISEK) und wird daher im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen fortgeschrieben.

2.2 Ortsentwicklung

Historie

1336:

Erste urkundliche Erwähnung im Lehensbuch des Bischofs Gerhard von Speyer unter dem Namen Wysebach.

Die ersten Siedler waren fränkische Bauern, die Leibeigene waren. Das Gebiet war getrennt in den Bereich „Links der Murg“, der dem Grafen von Eberstein gehörte und dem Bereich „Rechts der Murg“, der in Besitz des Bischofs von Speyer war. War anfänglich noch die Landwirtschaft mit Viehzucht Haupterwerbsquelle der nicht allzu fruchtbaren Gegend, kam im 15. Jahrhundert die Flößerei und der Holzhandel hinzu und spielten fortan eine führende Rolle. Ein weiterer lukrativer Erwerbszweig war die Fischerei, die im 15. und 16. Jahrhundert ihren Höhepunkt hatte.

1833:

Bei einem verheerenden Brand wurden 30 Häuser sowie die Pfarrkirche zerstört, – an ihren barocken Stil erinnern heute nur noch ein paar Abbildungen.

Im 19.Jhd.

hielt die Papierindustrie Einzug im Murgtal und bestimmte von da an die wirtschaftliche Entwicklung bis heute. Der Bau der Murgtalbahn verlegte den Transport von Gütern vom Wasser auf die Schiene und Weisenbach wurde so wirtschaftlich noch interessanter.

Bauliche Entwicklung der Gemeinde/des Ortsteils

Das Untersuchungsgebiet liegt nordwestlich des historischen Zentrums, in Hanglage in Richtung südosten oberhalb der Murg. Der Kern des Sanierungsgebiets wurde bereits vor 1930 entwickelt, die Ränder bis 1966.



Ortslage 1930



Ortslage bis 1966



Ortslage bis 2004

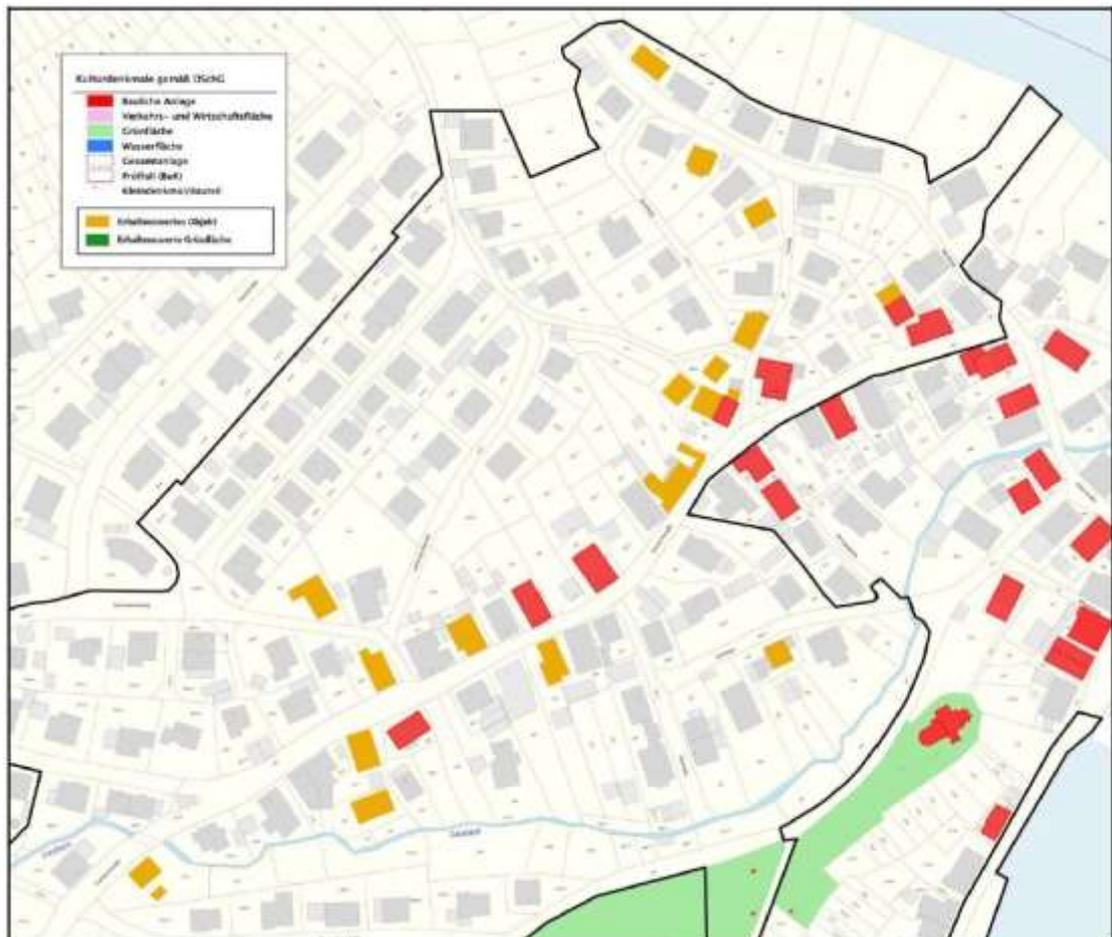


Ortslage heute

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 2022

Denkmalschutz

Die Gemeinde Weisenbach hat Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege vorzuweisen, welche das Ortsbild stark prägen. Die denkmalgeschützte Bausubstanz konzentriert sich auf die Ortsmitte. Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich Kulturdenkmale entlang der Gaisbachstraße sowie das Alte Schulhaus und die Festhalle.



Nördlicher Ausschnitt des denkmalpflegerischen Wertepfandes zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ in Weisenbach.

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 13.02.2024



Südlicher Ausschnitt des denkmalpflegerischen Wertepans zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ in Weisenbach.
Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 13.02.2024

Sanierungsmaßnahmen an Kulturdenkmälern sind stets mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Ein Eingriff ohne vorherige Abstimmung kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Grundsätzlich soll die künftige Sanierungsmaßnahme das Ortsbild bewahren bzw. sensibel weiterentwickeln.

Liste der Kulturdenkmale im Untersuchungsgebiet:

Gaisbachstraße 2, (Flurstück Nr. 0-358):

Wohnhaus mit massivem Hochkeller, zweigeschossig, Fachwerk verputzt, traufständig, Satteldach, frühes 19. Jahrhundert

Gaisbachstraße 4, (Flurstück Nr. 0-359):

Wohnhaus mit massivem Hochkeller, zweigeschossig, Fachwerk, Satteldach, bezeichnet 1806

Gaisbachstraße 8, (Flurstück Nr. 0-428/1):

Wohnhaus mit Hochkeller, zweigeschossig, Fachwerk, Giebel verschalt, ein Wetterdach am Giebel, Satteldach, giebelständig, um 1800

Gaisbachstraße 16, (Flurstück Nr. 0-421):

Wohnhaus mit massivem Hochkeller, zweigeschossig, Fachwerk, traufständig, Giebel verschalt, kein Wetterdach, Ende des 18. Jahrhundert

Gaisbachstraße 18, (Flurstück Nr. 0-419):

Wohnhaus mit massivem Hochkeller, Erdgeschoss massiv (umgebaut), Obergeschoss Fachwerk, Giebel verschalt, zwei Wetterdächer, giebelständig, Satteldach, um 1800

Gaisbachstraße 24, (Flurstück Nr. 0-417):

Wohnhaus mit massivem Hochkeller, zweigeschossig, Fachwerk mit Eternit verkleidet, giebelständig, Satteldach, Mitte 19. Jahrhundert

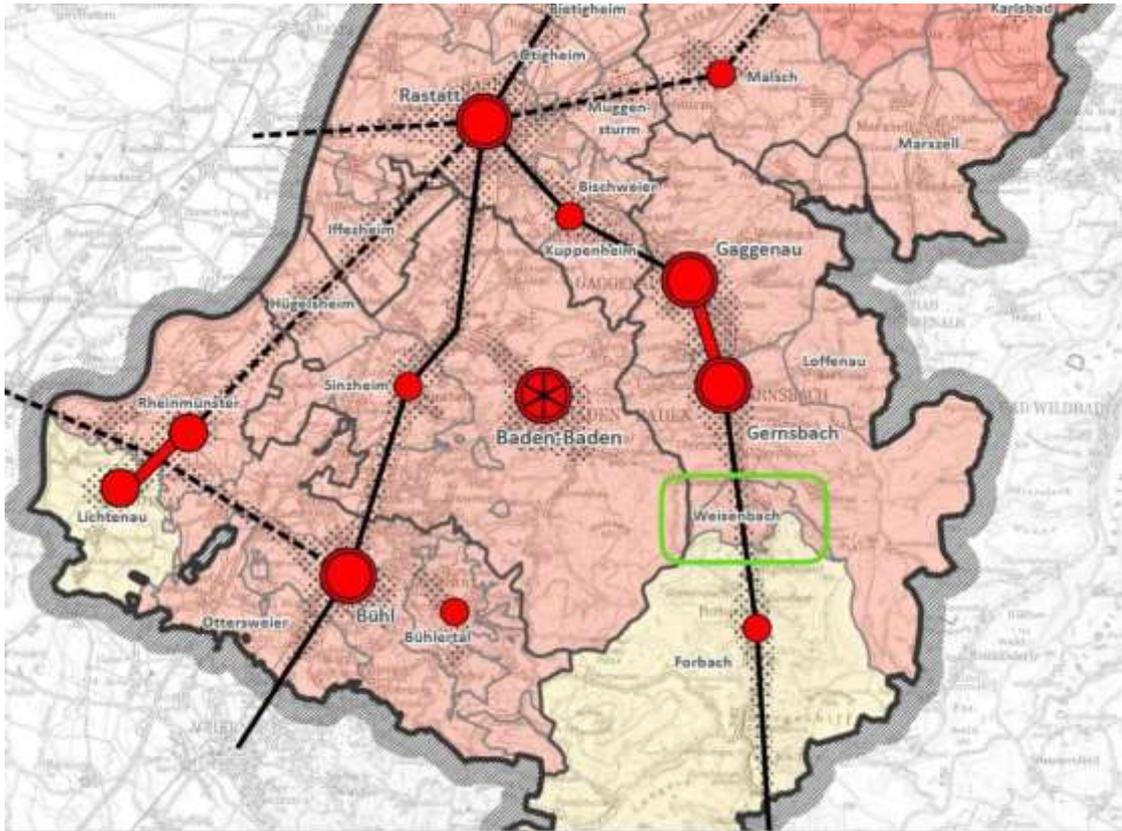
ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren (§ 6.2 DSchG). Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

2.3 Landes- und Regionalplanung

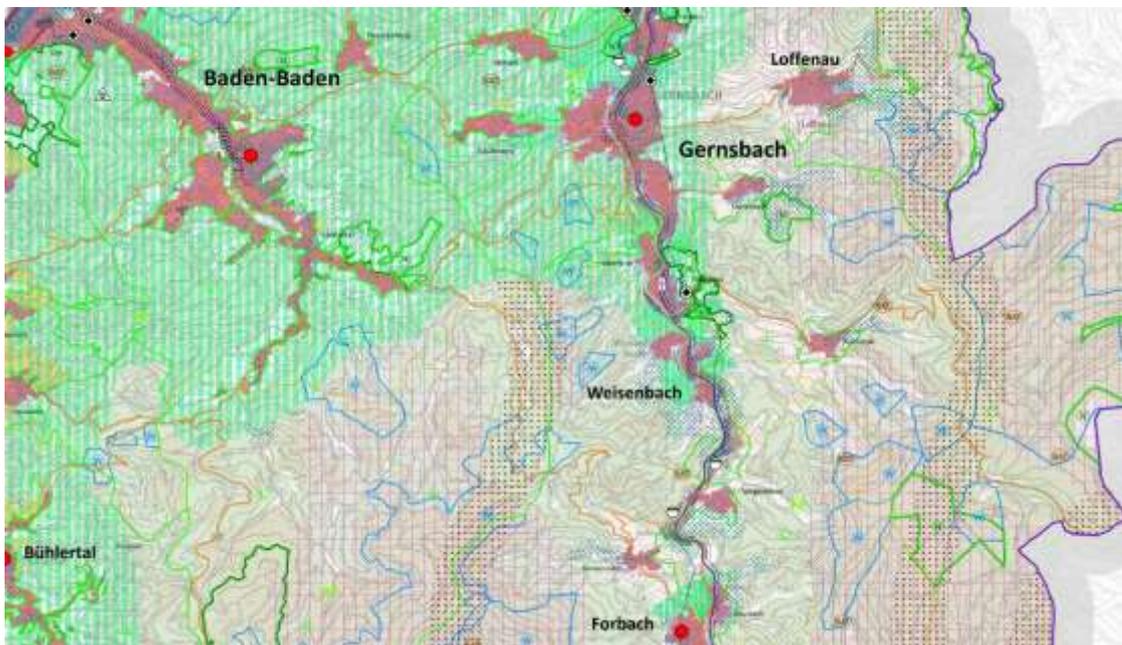
Region	Mittlerer Oberrhein
Landkreis	Raststatt
Raumkategorie	Randzone Verdichtungsraum (an Grenze zum Ländlicher Raum)
Zentralörtliche Einordnung	Keine zentralörtliche Funktion
Oberzentrum	Karlsruhe
Mittelzentrum	Baden-Baden (Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen)
Kleinzentrum	Gaggenau/Gernsbach
Entwicklungachsen	B 462 (Entwicklung Achse Raststatt – Freudenstatt)
Regionale Siedlungsentwicklung	Ort mit Eigenentwicklung
Regionale Freiraumstruktur	Umgeben von Regionalen Grünzügen, Grünzäsuren, Wald und Gebieten für Naturschutz und Kaltluftabfluss

Quelle: Regionalplan 2023/24



Auszug aus der Strukturkarte

Quelle: Regionalplan 2023/24; ergänzt durch eigene Darstellung

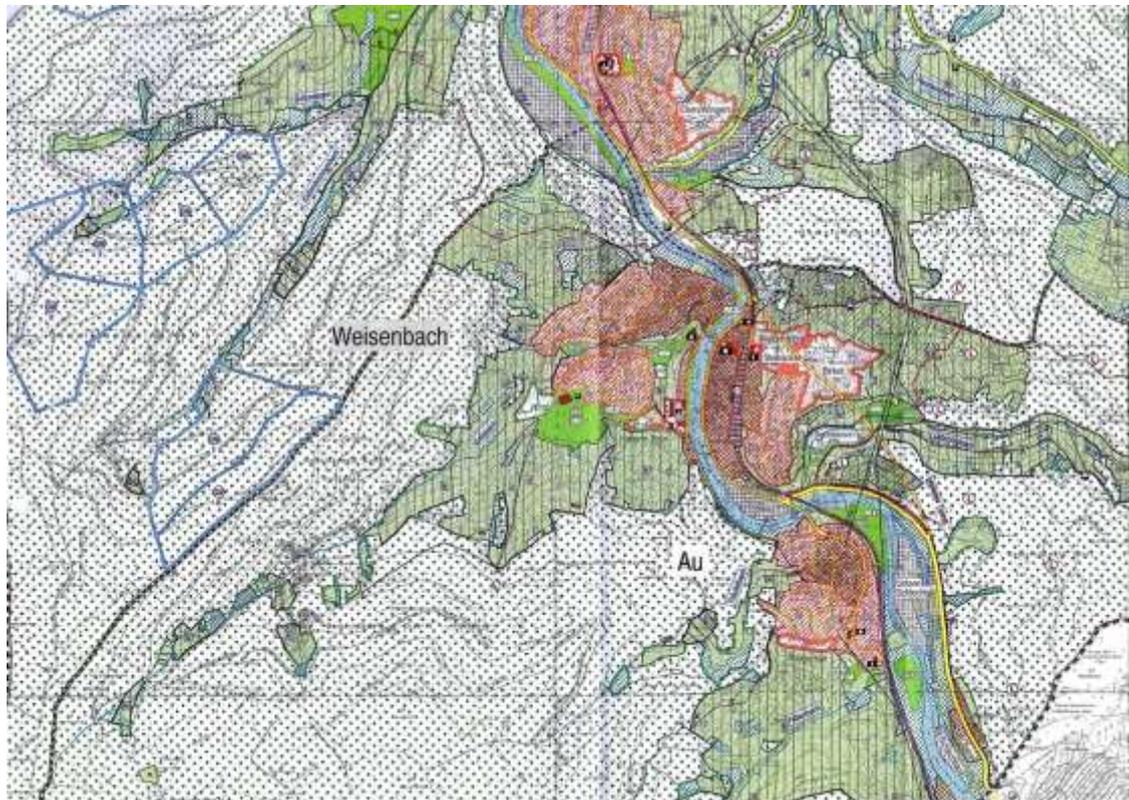


Auszug aus der Raumnutzungskarte

Quelle: Regionalplan 2023/24

2.4 Bauleitplanung

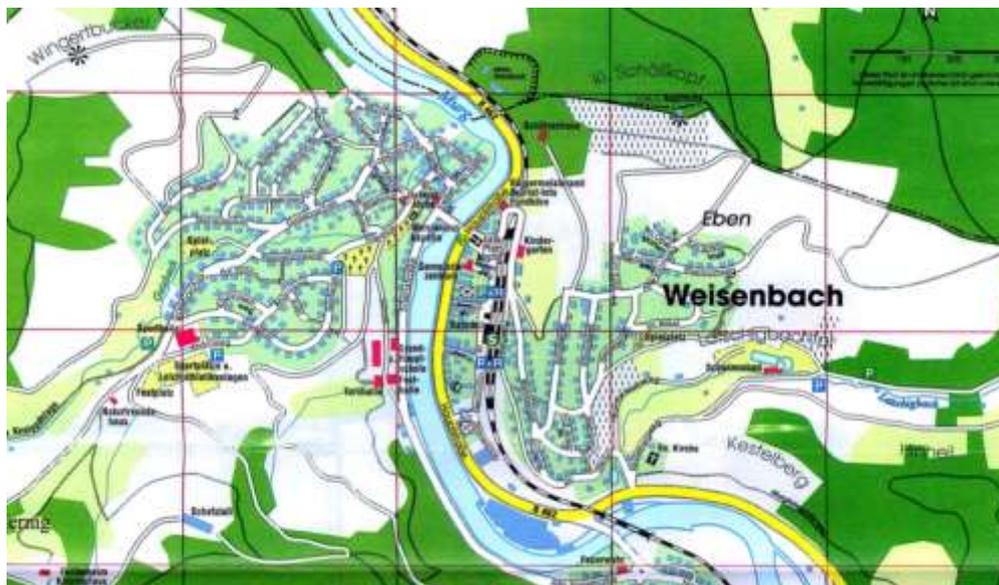
Flächennutzungsplanung	Flächennutzungsplan
Aktuelle und geplante Baugebiete	Innerortsentwicklungen v.a. das Hirschareal und Drogerie und Getränkemarkt (zwischen B462 und Bahnhofstraße) sowie weitere Nachverdichtung
Rechtskräftige Satzungen im Untersuchungsgebiet	Polizeiverordnung von 1966 (Gestaltungsplan) kein Bebauungsplan vorhanden!
Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet	Nahezu ausschließlich Wohnen im privaten Besitz sowie öffentliche Erschließungsflächen



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Polzeiverordnung von 1966 für die Baugebiete Leimengrub Fuchswiese und Rappenäcker (Gestaltungsplan), Quelle: Gemeindeverwaltung

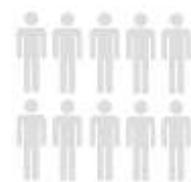


Ortsplan Weisenbach, Quelle: Gemeindeverwaltung

2.5 Demographische Entwicklung

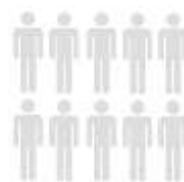
Einwohnerzahl Gesamtgemeinde Stichtag 31.12.2022	2.517 EW	
Bevölkerungsentwicklung 2012–2022		+ 1 %
Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderungen 2023–2040		- 5 %
Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen 2023–2040		-1 %
Durchschnittsalter Stichtag 31.12.2022	45,4 Jahre 43,8 Jahre BW	
Anteil der unter 18-Jährigen Stichtag 31.12.2022	414 Pers.	16 % 17 % BW
Anteil der über 65-Jährigen Stichtag 31.12.2022	559 Pers.	22 % 21 % BW
Durchschnittliche Haushaltsgröße Stichtag: 31.12.2011*	2,4 Pers. 2,3 Pers. BW (2011)	

*Daten bisher nicht fortgeschrieben.



- 5 %
2040

Bevölkerungsvorausrechnung ohne Wanderungen



- 1 %
2040

Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen



Ø 2,3 Pers.
2011

Durchschnittliche Haushaltsgröße



Ø 45,4 Jahre
2022

Durchschnittsalter



22 %
2022

> 65-Jährige

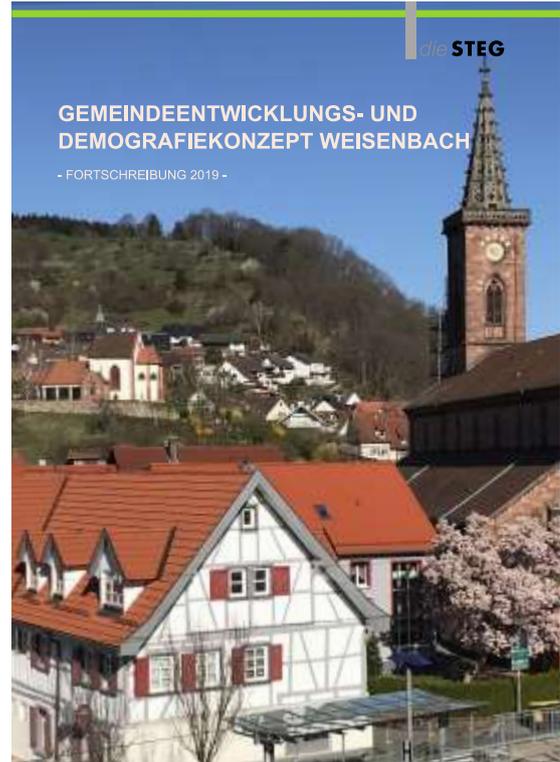


16 %
2022

< 18-Jährige

2.6 Gemeinde/Stadtentwicklungsplanung

Die im Jahr 2013 herausgegebenen und 2019 veröffentlichte Fortschreibung der gesamtkommunalen Entwicklungsstrategie definiert die entwicklungspolitischen und strategischen Zielsetzungen und setzt damit den Grundstein für die weitere Entwicklung. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24. April 2019 die Fortschreibung des Entwicklungskonzepts beschlossen. Damit passt sich die Gemeinde Weisenbach mit Blick auf ihre ganzheitliche Entwicklung den geänderten Rahmenbedingungen und neuen kommunalen Herausforderungen an und richtet ihre Gemeindeentwicklung zukunftsfähig aus.



Titelbild des Gemeindeentwicklungskonzeptes- und Demografiekonzepts Weisenbach 2013 sowie der Fortschreibung 2019

Zur Fortschreibung des Demografie- und Gemeindeentwicklungskonzeptes für Weisenbach fand vom 9. bis 10. März 2018 eine Klausurtagung des Gemeinderates statt. Die Leitfragen der Tagung waren: Wo stehen wir? Was erwartet uns? Und was macht Gemeinden auch in Zukunft attraktiv?

Der zweite Klausurtag diente in erster Linie der Ideensammlung in Form eines *World Cafés*, bei welchem in Gruppen potentielle Maßnahmen zu den drei Handlungsfeldern Infrastruktur, Ortsentwicklung sowie Daseinsversorgung gesammelt wurden. Hieraus, sowie aus den Ergebnissen des Vortages, konnten verschiedene Handlungsansätze und Ideen für die drei Handlungsbereiche festgehalten werden.

Weiter fand eine Klausurtagung des Gemeinderates zur weiteren Entwicklung am 16. und 17. Juli 2021 sowie eine Bürgerwerkstatt am 26.4.2022 zum Thema Wasserversorgung statt.

Zusätzlich gab es Ortsbegehungen und Abstimmungstermine mit der Gemeindeverwaltung im Juni und September 2022 sowie eine abschließende Gemeinderatssitzung im Oktober 2022 statt.

Dabei wurde insbesondere für die das soziale Miteinander die Notwendigkeit der Sanierung der Festhalle als wichtige Maßnahme hervorgehoben. Diese wurde daher in das aktuelle Sanierungsgebiet mitaufgenommen.

Eine weitere Maßnahme ist die Sanierung des historischen, denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Alten Schulgebäudes sowie des ehemaligen Gebäudes der Werkrealschule. Durch die Schließung der Werkrealschule auf Ende des Schuljahrs 2021/22 ist zusätzlich zur Sanierung der Bausubstanz oder zum Abbruch/Neubau ein neues Nutzungs- und Gebäudekonzept zu erstellen.

Im Zuge der Sanierung des Ensembles (Festhalle, Alte Schule und ehemalige Werkrealschule) spielen auch die Außenanlagen, insbesondere der Platz, der als zentrale Mitte zwischen den drei Gebäuden neugestaltet werden kann, aber auch die Erschließung und Zuwegung eine wichtige Rolle. Besondere Beachtung muss insbesondere den Schulwegen geschenkt werden, die größtenteils keinen abgegrenzten Fußgängerbereich haben.

Neben der Klausurtagung des Gemeinderates fand ein Jugendforum, ein Bürgerforum und eine umfangreiche mediale Begleitung statt, um möglichst alle Akteure, Betroffenen und Interessenten in den Prozess einzubinden.



Impressionen aus der Bürgerwerkstatt am 26.4.2022, Quelle: Martin Müller

2.7 Fachplanungen

Die Ausdehnung des Ortes ist von der umgebenden Topographie des Murgtals bestimmt. Der historische Kernort ist im flachen Gelände verlaufend angesiedelt, der relativ eng begrenzt wird durch die Murg und die Bahntrasse. Hier befinden sich das Rathaus, die Kirche und das Gemeindehaus, sowie Infrastruktureinrichtungen (Sanierungsgebiet Ortsmitte I).

Die Bebauung am Westufer entlang der Murg wird begrenzt durch einen steil abfallenden Hang, auf dem die St. Wendelinus-Kapelle weithin sichtbar thront.

Um die Wendelinus-Kapelle, vor allem westlich befindet sich in ansteigender Lage das Sanierungsgebiet Ortsmitte II. Am südlichen Ende des Untersuchungsbereiches liegen die Festhalle und die ehemalige Werkrealschule sowie die Alte Schule Weisenbachs. Durch die Hanglage werden immer wieder interessante Blickbeziehungen zur umgebenden Schwarzwaldlandschaft erzeugt, zu den Hängen und ins Tal.

Wohnen, Bevölkerungszusammensetzung und Betreuung

Zum Thema Wohnen wurden bereits mehrere Klausurtagungen im Gemeinderat durchgeführt, in denen teilweise auch die Öffentlichkeit eingebunden wurde. Die Anzahl der Einwohner Weisenbachs hat sich in den letzten Jahren konstant bei ca. 2.500 EW eingependelt. Durch die Attraktivität der Gemeinde kann die negative Bevölkerungsentwicklung durch Zuzug neuer Bürger ausgeglichen werden.

Um weiterhin attraktiv für Neubürger zu sein und eventuell sogar leicht zu wachsen, wird nach wie vor als wichtige Gemeindeaufgabe gesehen, Bauplätze und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen und zu fördern. Insbesondere möchte die Gemeinde Ihre **Attraktivität für junge Familien** weiter steigern. Eine Zertifizierung als „Kinderfreundliche Kommune“ wird von der Gemeinde verfolgt.

In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde bereits im Jahr 2009 das Gebäude des Kindergartens gekauft, zweimal saniert, umgebaut und schließlich erweitert, um genügend **Betreuungsangebote** sowohl für Kinder unter drei Jahren, als auch für Kinder von drei bis sechs Jahren, bieten zu können. Kindergarten und Krippe sind sehr beliebt und immer voll besetzt. Ausweichräume, wie beispielsweise der Bewegungsraum sollen in der Alten Schule untergebracht werden. Übergangsweise sind die Vorschulkinder für den Sportunterricht aktuell, auf Grund von fehlenden Räumlichkeiten, in der Sporthalle unterbracht.

Die Gemeinde bietet: Krippengruppe für Kinder ab dem ersten Lebensjahr, eine Ganztagesbetreuung, verlängerte Öffnungszeiten und eine Schulkinderbetreuung vor und direkt nach der Schulzeit.

Unter Anbetracht der zunehmenden Verschiebung der Altersstruktur in den kommenden Jahren besteht die Notwendigkeit **seniorengerechte Wohnungen** herzustellen und geeignete Angebote zu schaffen, um einen Wohnungswechsel mit geeignetem Umfeld zu erleichtern.

Weisenbach hat seit 2015 103 **Flüchtlinge** aufgenommen, davon sind 38 aus der Ukraine gekommen. Nicht nur deshalb strebt die Gemeinde Grunderwerb im Sanierungsgebiet an, um dort Unterkunftsmöglichkeiten und Wohnraum zu schaffen. Im Anschluss an die Erstnutzung (Unterbringung von Flüchtlingen) soll dies als sozialer Wohnraum zur Verfügung stehen.

Auto-, Rad- und Fußgängerverbindungen

Die **Haupterschließung** Weisenbachs erfolgt über die **Bundesstraße B462**, die nach Norden die Verbindung zur Autobahn A5 herstellt und in südlicher Richtung weiter zur Schwarzwaldhochstraße und nach Freudenstadt führt.

Die Erschließung der weiteren Ortsbereiche im Untersuchungsgebiet erfolgt über Fahrverkehrsstraßen, die **überwiegend dem Ziel- und Quellverkehr** dienen. Diese Straßen sind alle relativ schmal dimensioniert, eine Trennung von Fußwegebereich und Fahrbahn gibt es nicht immer.

Im Zuge der Umsetzung des Entwicklungskonzepts sind einzelne Straßen sowie Plätze und Aufweitungen, neu zu gestaltet. Funktionale Mängel insbesondere für den fließenden und ruhenden Verkehr ergeben sich aber immer noch durch den **schlechten baulichen Zustand** und durch die **beengten Querschnitte** der Straßen. In Teilbereichen wird über Einbahnstraßen und allgemein über Spielstraßen nachgedacht. Der private Stellplatzbedarf im Untersuchungsgebiet wird zum Teil auf privaten Grundstücken abgedeckt. Auf Grund der dichten Bebauung ist dies aber nur begrenzt möglich. Umso mehr besteht ein zunehmender Bedarf an öffentlichen Stellplätzen.

Die **Fußwegeverbindungen** im Untersuchungsgebiet sind **größtenteils mangelhaft und undurchgängig**.

Für eine langfristige Verbesserung der Parkraumsituation in Weisenbach hat die Gemeinde ein **Parkraumkonzept** erstellt. Es besteht nach wie vor ein Mangel von über 200 Parkplätzen in der Gemeinde.

Abschnittweise sollen klar vorgesehene Parkflächen für motorisierte und nicht motorisierte Fahrzeuge bereitgestellt und aufgewertet werden. Weitere Maßnahmen sollen gleichzeitig die Verkehrs- und Parkordnung im Ort verbessern. Hier hat Weisenbach bereits mit dem Ausbau von **E-Ladesäulen** begonnen. Diese befinden sich aktuell vor dem katholischen Gemeindehaus. Weitere sind vor dem Rathaus, vor dem neuen Drogerie- und Getränkemarkt sowie vor dem neuen Wohnkomplex in der Eisenbahnstraße und im Sanierungsgebiet vorgesehen. Zusätzlich zu den Parkmöglichkeiten für Autos hat die Gemeinde in der Ortsmitte auch Abstellmöglichkeiten für Radfahrer (einschließlich **solargestützte Ladestationen E-Bikes**) realisiert. Damit setzte die Gemeinde auch ein Signal für Nachhaltigkeit und Klimaschutz.

Allgemein setzt die Gemeinde zukünftig auf deutlich mehr **Radverkehr**. Die 50 Meter lange, geschwungene **Rad- und Fußgängerbrücke** am nördlichen Ortsausgang wurde 2023 fertiggestellt und komplettiert den ausgewiesenen Radwanderweg von Freudenstadt bis Rastatt, der auch als Erlebnistour „Tour de Murg“ bekannt ist. Der Radwanderweg durchquert Weisenbach in Nord-Süd Richtung entlang der Erlensstraße, die sich in keinem guten Zustand befindet und weder einen separaten Fuß- noch Radweg ausgewiesen hat.



Foto: Stephan Juch

Quelle: <https://bnn.de/mittelbaden/gaggenau/Weisenbach/toni-huber-bruecke-zwischen-Weisenbach-und-gernsbach-hilpertsau-freigegeben>



Neuer Verlauf der „Tour de Murg“ nach Fertigstellung der Brücke

Die Gemeinde und ihre Umgebung sind mit zahlreichen ausgewiesenen örtlichen **Wanderwegen** ausgestattet. Alle öffentlichen Einrichtungen in Weisenbach sind mit einer **maximalen Entfernung von 1,5 km fußläufig erreichbar**. Im Sanierungsgebiet sind die Straßen Großteils in schlechtem Zustand und teilweise keine **separaten Fußwege** ausgewiesen.

Insbesondere im Bereich des Untersuchungsgebiets sind weitere **Konzepte zur Verkehrsberuhigung**, zur Minimierung des motorisierten Verkehrs und **Förderung des Fuß- und Radverkehrs** erforderlich. Der Schaffung von **sicheren Schulwegen** sollte hierbei höchste Priorität zukommen.

Klima und Energie

Weisenbach setzt auf **erneuerbare Energien** und hat bereits auf dem Kindergarten eine kommunale Solaranlage angebracht. Auf dem Bauhof, dem Feuerwehrgerätehaus und der Sporthalle sind weitere bürgerbetriebene Photovoltaikanlagen. Auch auf allen weiteren öffentlichen Gebäuden sollen Solar- und/oder Photovoltaikanlagen angebracht werden. Gerne würde die Gemeinde auch den privaten Ausbau fördern und denkt über Strategien hierzu nach.

Gemeinsam mit dem Kreis ist Weisenbach dabei ein **Starkregenrisiko-Management** zu erarbeiten. Das betrifft neben der Murg auch den Gaisbach der sein letztes Hochwasser 1998 verzeichnete und im Zuge des neuen Sanierungsgebiets ausreichend **Retentionsflächen** zugewiesen bekommen und für die Bürger besser erlebbare gemacht werden soll. Bereits jetzt werden über die Niederschlagsgebühr Entsiegelungen auf privaten Grundstücken berücksichtigt und es ist der Gemeinde ein Anliegen weitere Anreize zur **Entsiegelung** zu schaffen.

Öffentlicher Freiräume und umgebende Natur

Die Gemeinde ist von aufsteigenden Hängen bis 1.000 m Höhe eingefasst und landschaftlich reizvoll entlang eines weiten Bogens der Murg gelegen. Weisenbach ist umgeben von der **attraktiven Landschaft** des Nordschwarzwaldes und Ausgangspunkt für Ausflüge in die Umgebung. Weisenbach ist als staatlich anerkannter **Erholungs-ort** ausgewiesen.

Um diese Attraktivität auch im Ortsgebiet II zu stärken sollte die Verbindung in die umgebene Natur insbesondere durch bessere Fuß- und Radwege gestärkt werden. Wo möglich sollten in den wenigen Straßenaufweitungen Flächen entsiegelt und begrünt werden. Hier hat die Gemeinde bereits mit der Tradition der „Dorfbrunnen“ ein attraktives, ortsbildprägendes Element erschaffen. Die Brunnen werden von den Anliegern gepflegt. Zum ersten Mai werden sie ausgiebig geschmückt und es werden Maibäume aufgestellt.

Weitere Potentiale bestehen im **Bereich des Gaisbachs**, insbesondere des Spielplatzes. Die Gemeinde geht davon aus, dass sie das angrenzende Grundstück erwerben kann und somit in Besitz einer großzügigen Fläche für einen **Mehrgenerationen-Natur-Spielplatz** kommt, in dem das Wasser zentrales Gestaltungselement wird.

Als Pendant zu dem Naturerlebnisraum (Spielplatz) soll im Bereich zwischen Schulen und Festhalle einen **neu gestalteten Dorfplatz** entstehen. Auf diesem können Feste und Veranstaltungen stattfinden. Darüber hinaus soll er aber in erster Linie als Begegnungsort zwischen allen Generationen und in der Gemeinde aktiven Gruppen, wie Schule, Vereinen, Familien und Senioren dienen.



Dorfbrunnen mit Maibäumen im Sanierungsgebiet, Quelle: Gemeinde Weisenbach

Versorgung, Schulen und soziale Infrastruktur

Das **Versorgungsangebot** sowohl was Einkaufsmöglichkeiten, als auch medizinische Versorgung angeht ist in Weisenbach seiner Größe entsprechend sehr gut ausgestattet.

Auf Grund der sinkenden Schülerzahlen hat man die Werkrealschule auslaufen lassen, die Grundschule wird jedoch weiterhin, aktuell einzülig weitergeführt und es ist der Gemeinde äußerst wichtig diese zu erhalten und attraktiv auszubauen. Gerne möchte Weisenbach ein **Ganztagesbetreuungsangebot** einführen. Dafür sowie für den stetig steigenden Bedarf an **Kindergarten- und Krippenplätzen** plant die Gemeinde entweder im sanierten Alten Schulhaus oder in den unteren Geschossen der ehemaligen Werkrealschule ergänzende Räumlichkeiten vorzusehen.

Im Anschluss soll auch die **Festhalle saniert** werden. Sie wird aktuell, trotz Ihres schlechten baulichen Zustandes als Kulturbegegnungsstätte und von den örtlichen Vereinen rege genutzt. Auch die Bürgerwerkstatt und Gemeinderatssitzungen (während Corona) fanden in der Festhalle statt und alle wichtigen Feiern, Jubiläen, Musikkonzerte usw. werden weiterhin dort ausgerichtet, da sie die einzige Halle (neben der Sporthalle) für Veranstaltungen in der Gemeinde ist. Da die Vereinsarbeit einen Grundpfeiler des Gemeinwesens in Weisenbach mit allein 25 Vereinen und Initiativen darstellt, ist die Sanierung der Halle für den Zusammenhalt der Gemeinde Weisenbach und für das Bürgerliche Engagement notwendig.

In Weisenbach umfasst Vereinsarbeit relevante Bereiche von Kultur und Sport über die Pflege lokalen Brauchtums bis zum Betrieb und dem Erhalt bestehender Einrichtungen und somit eine lebenswichtige Grundlage für den Ort. Das Vereinsleben stellt

das Fundament für ein hohes Niveau sozialen Zusammenhalts dar und besitzt große Bedeutung für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort. Zentrale Herausforderungen in Bezug auf die Vereine werden in der Vernetzung mit Einrichtungen wie z.B. der Grundschule zur Unterstützung kommunaler Aufgaben, deren Fortbestand durch Nachwuchsmangel sowie in der Gewinnung neuer Vereinsmitglieder gesehen.

Die Sanierung, Umstrukturierung, und Nutzungsänderung des Ensembles von Alter Schule, Festhalle und ehemaliger Werkrealschule sowie dem Freiraum stellen für Weisenbach ein großes Potential und ausreichend Raum, sowohl für den Fortbestand von Bildung und Bürgerengagement, als auch für Zusammenhalt in Form von zukunftsweisenden Projekten und öffentlichen, kulturellen und privaten Veranstaltungen bieten zu können.



Ensemble aus Alte Schule, zukünftiger Festplatz und Festhalle sowie im Hintergrund die ehemalige Werkrealschule

3. Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

3.1 Vorbemerkungen

Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen

Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahme Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bürger zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

Erweitertes Untersuchungsgebiet

Nach dem Einleitungsbeschluss für die VU traten Bürger, die angrenzend an das Gebiet der VU wohnen, an die Verwaltung heran und bekundeten ihr Interesse an einer Sanierung. Aus diesem Grund wurden angrenzend an das Untersuchungsgebiet Erweiterungsbereiche definiert, welche in die Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebiets einbezogen werden könnten. Das Einbeziehen von Grundstücken sanierungsinteressierter Eigentümer fördert die Durchführbarkeit der gesamten Sanierungsmaßnahme. Auch die Ergänzungsbereiche wurden im Rahmen der VU untersucht und beteiligt.

Auftaktveranstaltung

Für das Gelingen einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme ist es unerlässlich, die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Einwohner frühzeitig über die geplanten Maßnahmen zu informieren. Im Rahmen der VU wurden alle Beteiligten zu einer zentralen Informationsveranstaltung am 31.01.2024 eingeladen.

Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Pächter

Von 01.02.2024 bis 23.02.2024 fand eine ausführliche Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden statt. Die Befragten erhielten einen postalisch versandten Fragebogen, konnten alternativ aber auch online an der Befragung teilnehmen. Ziel dieser Befragung war sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahme relevanten Daten als auch die frühzeitige Information der Beteiligten über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme.

An der Befragung beteiligten sich Eigentümer und Mieter von 87 Wohn- und Geschäftsgebäuden aus dem Untersuchungsgebiet. Bei insgesamt 169 Haushalten haben sich 87 Haushalte zurückgemeldet entspricht dies einer Rücklaufquote von 51 Prozent.

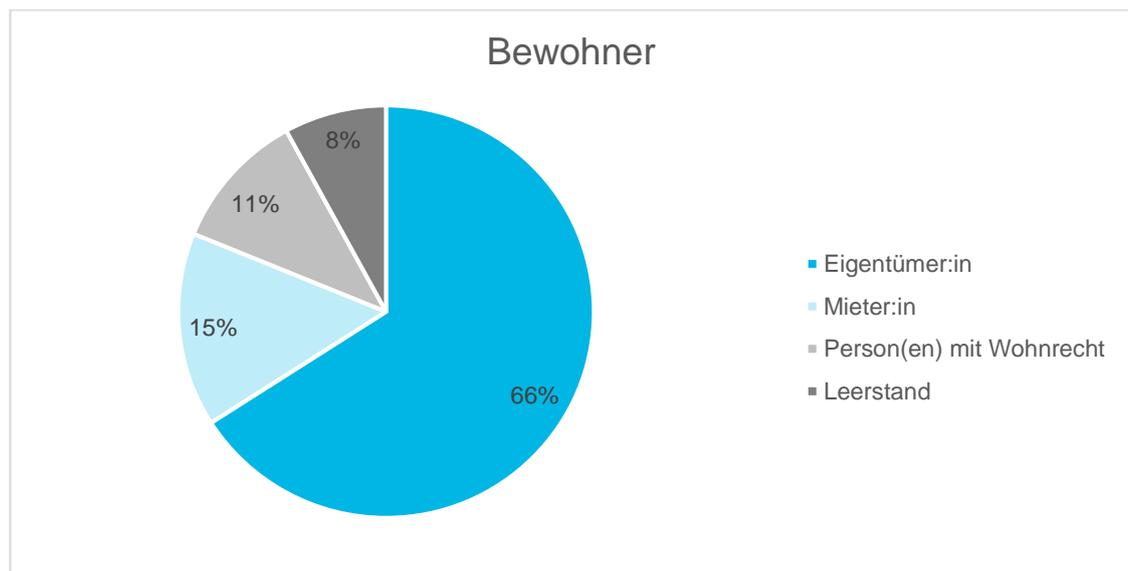
Für die folgende Darlegung der Befragungsergebnisse wurden die Informationen der zurückerhaltenen, teilstandardisierten Fragebögen erfasst und statistisch ausgewertet. Da die erhobenen Daten den Bestimmungen des Datenschutzes unterliegen und als solche vertraulich behandelt werden müssen, werden die Fälle zu statistischen Größen zusammengefasst und anonym behandelt.

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Antwortquote zwischen den verschiedenen Fragen variiert und daher die jeweils angegebene Anzahl der Antwortenden (Abkürzung: n) bei Rückschlüssen auf die Grundgesamtheit der Befragten ausschlaggebend ist. Zudem ist zu beachten, dass es sich bei den angegebenen Werten um Rundungswerte handelt, die Summe der einzelnen Werte ergibt daher nicht immer 100 Prozent.

3.2 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Eigentümerstruktur und Wohnungsgröße

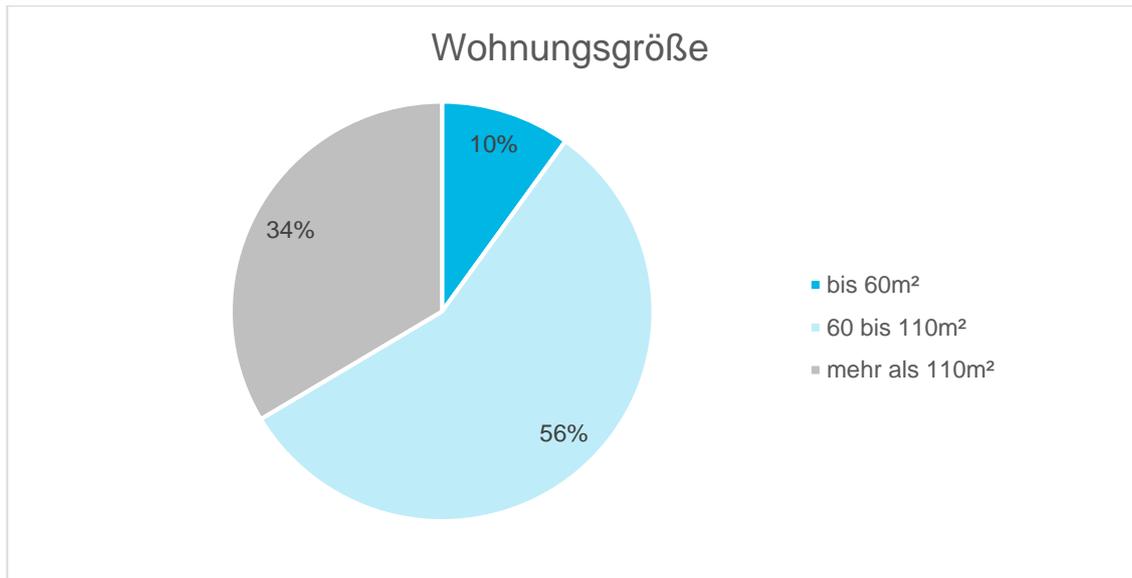
Die Befragung im Untersuchungsgebiet diente sowohl der Ermittlung der soziostrukturellen und ökonomischen Voraussetzungen als auch einer besseren Einschätzung der Verhältnisse hinsichtlich der Gebäude- und Grundstücksstruktur. Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden diese u. a. im Hinblick auf ihre Qualität, Funktion, Nutzung und Mängel bewertet. Diese städtebauliche Betrachtungsweise ist jedoch bezüglich einer umfassenden Aussage zur Gebäude- und Grundstücksstruktur nicht ausreichend. Hierfür ist es erforderlich, die Eigentümer der Immobilien ebenfalls mit einzubeziehen, um einen detaillierten Überblick zur Substanz und Ausstattung der Gebäude zu erhalten.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2024, n=138

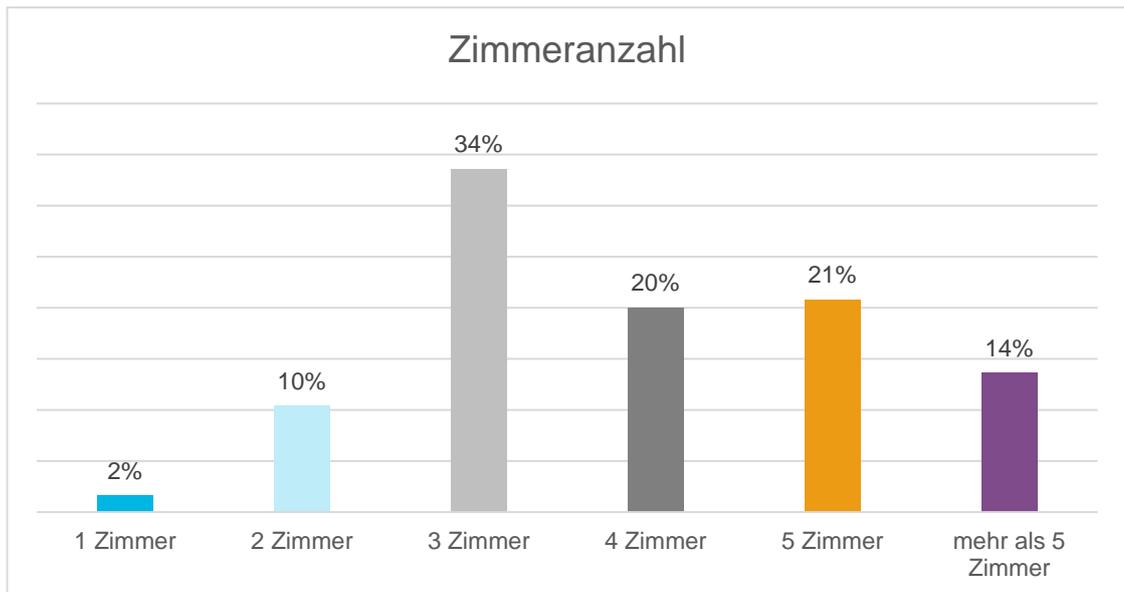
Die innerhalb des Untersuchungsgebiets „ORTSMITTE II“ gelegenen, nichtkommunalen Wohnungen der Befragten werden zu 66 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnt. Da private Einzeleigentümer tendenziell eine stärkere Bindung zu ihrem Besitz zeigen als dies bei juristischen Personen und damit Unternehmen der Fall ist, kann die Eigentümerstruktur im Gebiet grundsätzlich als sanierungsfreundlich eingestuft werden.

Der Anteil an Mietwohnungen liegt bei 15 Prozent und weitere 11 Prozent verfügen über Wohnrecht. Die Anzahl an leerstehenden Wohnungen im Untersuchungsgebiet weist mit 8 Prozent einen hohen Anteil auf. Das ist ein Hinweis auf den vorhandenen Modernisierungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Im Zuge der Sanierung können Fördermöglichkeiten dazu beitragen, eine erhöhte Leerstandsquote von Gebäuden und Wohnungen zu vermeiden und abzubauen.



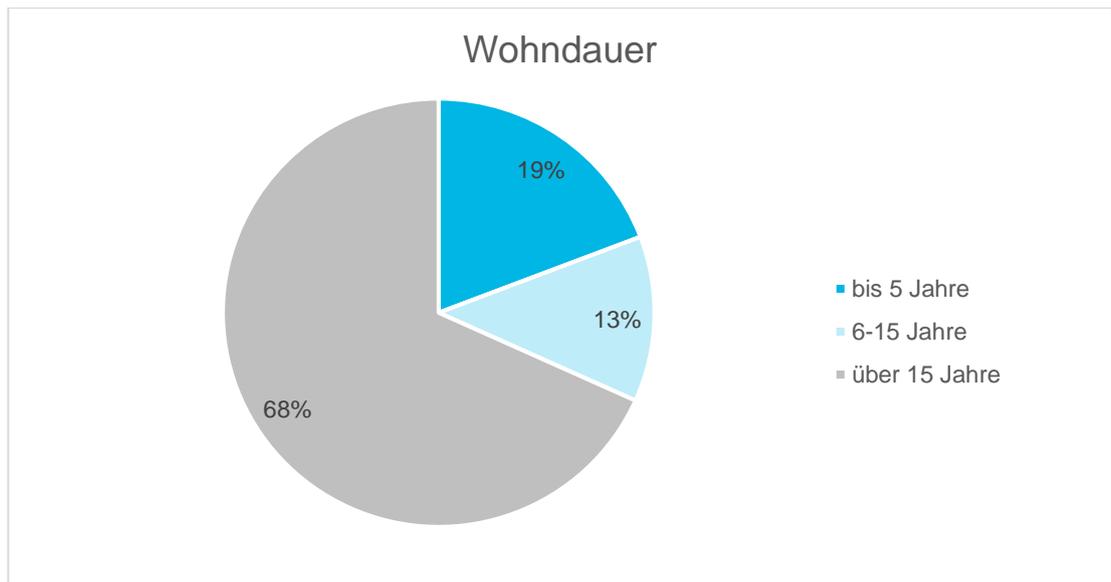
Quelle: Beteiligtenbefragung 2024, n=131

Die Befragung ergab, dass 56 Prozent eine Wohnungsgröße von 60 bis 110 Quadratmetern aufweisen. Der Anteil von Wohnungen mit über 110 Quadratmetern ist mit 34 Prozent ebenfalls sehr hoch, dagegen Wohnungen mit weniger als 60 Quadratmetern lediglich einen Anteil von 10 Prozent ausmachen.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2024, n=125

Die Betrachtung der Anzahl der Zimmer je Wohnung zeigt, dass im Untersuchungsgebiet eine sehr große Anzahl an drei-Zimmer-Wohnungen vorhanden ist. Zusammen mit den Vier-Zimmer-Wohnungen und 5 und mehr als 5-Zimmer-Wohnungen erreichen die vier Kategorien einen Anteil von 89 Prozent. Der zukünftige Handlungsbedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße besteht in der Schaffung von 1- und 2-Zimmerwohnungen, um für Singlehaushalte ausreichend Wohnraum vorhalten zu können. Dies betrifft nicht nur junge, alleinlebende Menschen, sondern im Besonderen ältere Bewohner.

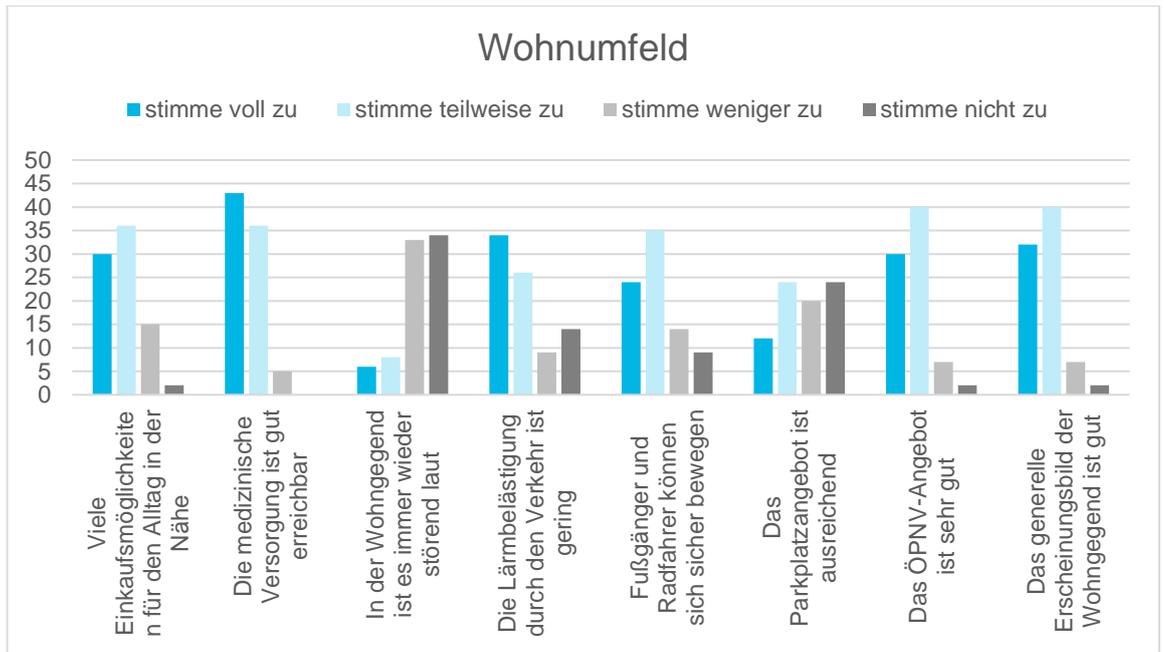


Quelle: Beteiligtenbefragung 2024, n=104

In Bezug auf die Wohndauer lässt sich im Untersuchungsgebiet bei einem großen Teil der Haushalte eine starke Ortsverbundenheit und bei einem weiteren Teil ein erst in den vergangenen Jahren erfolgter Zuzug feststellen. 68 Prozent der Haushalte wohnen seit über 15 Jahren in der gegenwärtigen Wohnung. Der zweitgrößten Gruppe „Wohndauer: bis 5 Jahre“ sind 19 Prozent der Haushalte zuzuordnen und rund 13 Prozent der Gruppe „Wohndauer: 6 bis 15 Jahre“. Vor diesem Hintergrund muss in den kommenden Jahren überprüft werden, ob sich ein verstärkter Zuzug in das Gebiet feststellen lässt.

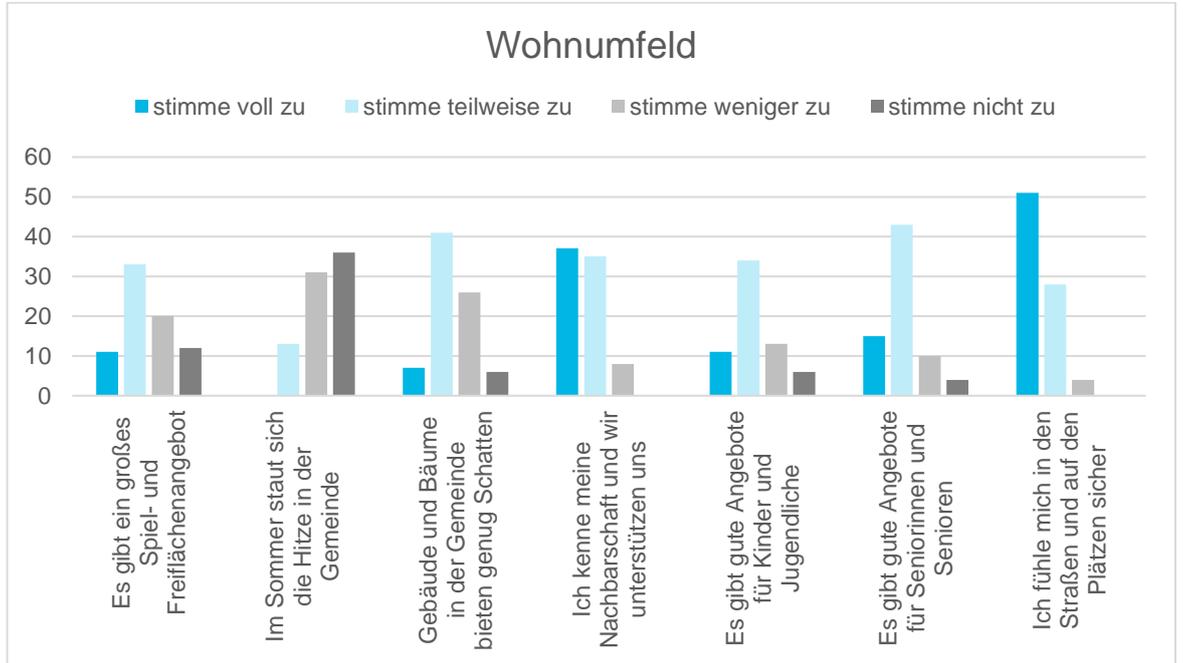
3.3 Wohnumfeld

Neben dem direkten Wohnbereich der eigenen bzw. gemieteten Wohnung ist auch die Struktur und Gestaltung des Wohnumfeldes ausschlaggebend für die Zufriedenheit der Bewohner mit den Wohnbedingungen. Auch eine komplett sanierte Wohnung kann enorme Mängel in der Wohnqualität aufweisen, wenn im Nahbereich Defizite vorhanden sind. Um sowohl mögliche Problembereiche als auch Gunstfaktoren des Wohnumfeldes herauszufinden, wurden den Beteiligten Aussagen zu ihrem Wohnumfeld vorgelegt, die sie mit den Optionen „stimme voll zu“, „stimme teilweise zu“, „stimme weniger zu“ und „stimme nicht zu“ beantworten konnten.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2024, n=64-84

Besonders gut bewerten die Befragten die Einkaufsmöglichkeiten für den Alltag in der Nähe, die Erreichbarkeit der medizinischen Versorgung, das ÖPNV-Angebot und das generelle Erscheinungsbild der Wohngegend. Auch die Sicherheit der Fahrradfahrer und Fußgänger wird als überwiegend gut bewertet. Des Weiteren wird die Belästigung durch (Verkehrs-)Lärm im Untersuchungsgebiet als nicht störend empfunden.



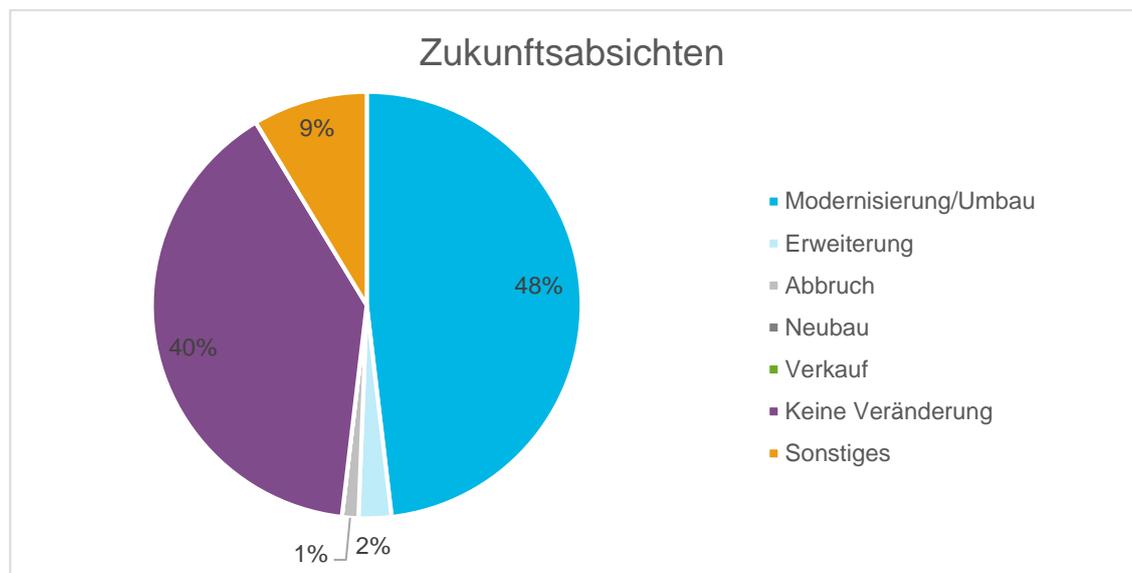
Quelle: Beteiligtenbefragung 2024, n=64-84

Im Sommer wird die Hitze in der Gemeinde als nicht sehr störend empfunden, die Mehrheit der Befragten gibt zudem an, dass Bäume und Gebäude im Sommer ausreichend Schatten spenden. Sehr positiv wird auch das individuelle Sicherheitsempfinden auf den Straßen und Plätzen im Gebiet bewertet. Auch ein nachbarschaftliches Miteinander scheint im Gebiet vorhanden: die Antwortenden geben mehrheitlich an, dass sie ihre Nachbarschaft kennen und sich gegenseitig unterstützen. Das Angebot

für Kinder und Jugendliche sowie für Seniorinnen und Senioren wird nur teilweise als eher positiv bewertet, genauso das Spiel- und Freiflächenangebot.

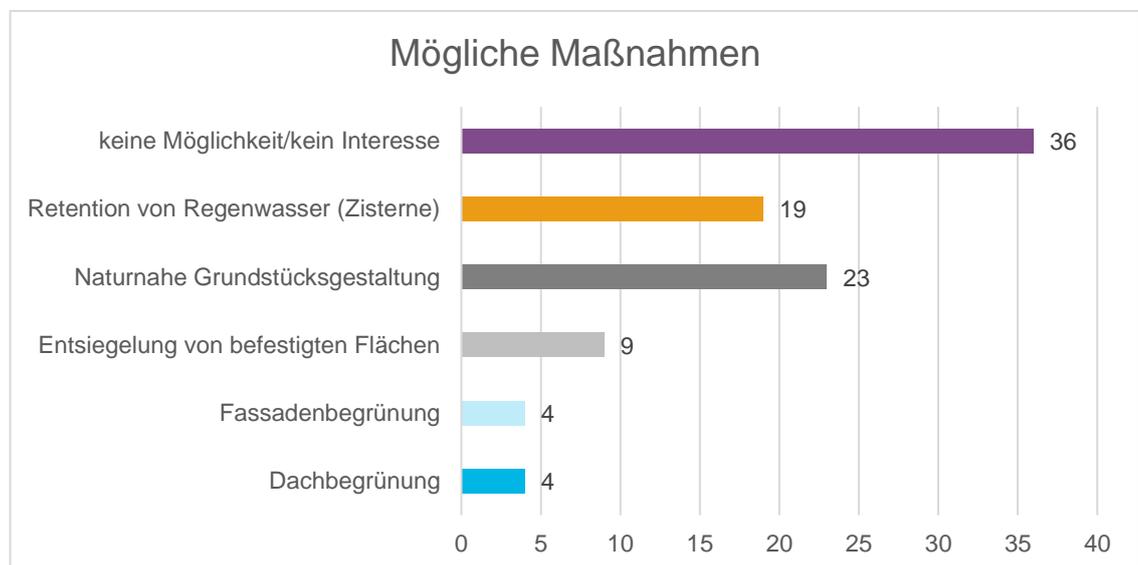
3.4 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten

Neben der Finanzierbarkeit der Maßnahmen hängt die Durchführbarkeit der Sanierung ganz entscheidend von der Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Eigentümer ab. Ohne deren Mitwirkung können die Wohnverhältnisse nicht verbessert werden.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2024, n=81

Die Eigentümer wurden nach ihren Zukunftsabsichten befragt. Daran lässt sich ein bestimmtes Mitwirkungsbereitschaftsniveau bezüglich des eigenen Grundstücks und Gebäudes erkennen. Dabei gaben insgesamt 48 Prozent der Eigentümer an, Modernisierungsmaßnahmen durchführen zu wollen, 2 Prozent können sich eine Erweiterung vorstellen, 1 Prozent einen Abbruch des Gebäudes. Den Verkauf des Gebäudes strebt keiner der Antwortenden an. 40 Prozent der Befragten wünschen keine Veränderung.

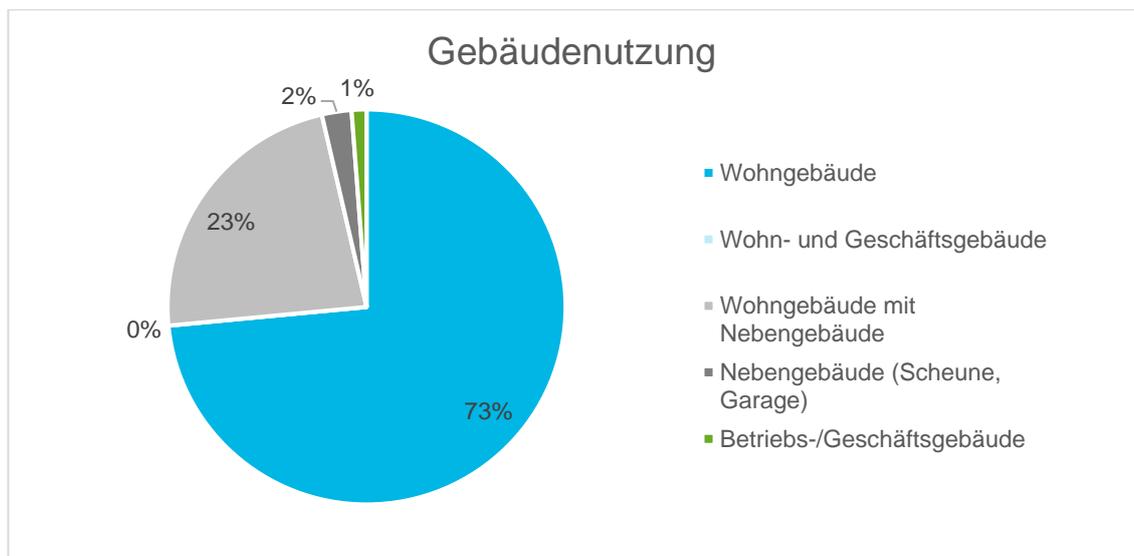


Quelle: Beteiligtenbefragung 2024, n=95

Die Eigentümer wurden außerdem gefragt, welche Maßnahmen sie sich auf ihrem Grundstück oder an ihrem Gebäude vorstellen können. Dabei standen vor allem Maßnahmen im Fokus, die sich positiv auf das Klima im Gebiet auswirken und vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel verursachten Herausforderungen als sinnvoll erachtet werden. Für die Antwortenden ist besonders eine naturnahe Grundstücksgestaltung (23 Antworten) und die Retention von Regenwasser (19 Antworten) auf ihrem Grundstück vorstellbar. Neun Eigentümer sehen die Entsiegelung von befestigten Flächen als mögliche Maßnahme und jeweils vier Eigentümer eine Fassaden- oder Dachbegrünung.

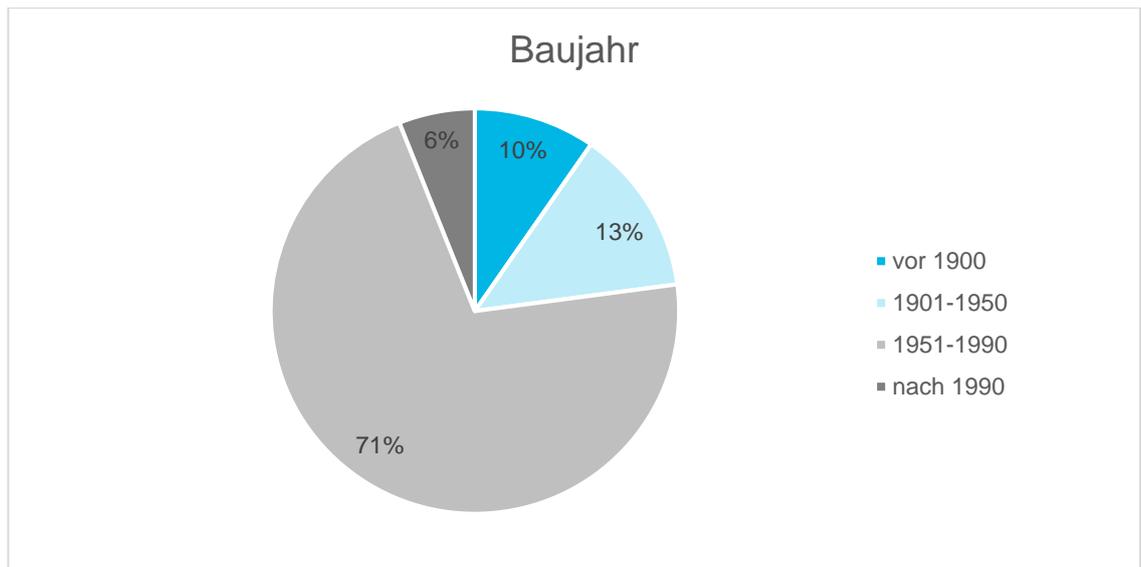
3.5 Gebäudestruktur, Gebäudezustand, Wohnungsqualität

Im Rahmen der VU wurde die bauliche Qualität der Gebäude im Untersuchungsgebiet beurteilt. Die Bewertung und Einstufung der Bausubstanz erfolgte anhand einer äußerlichen Begutachtung der einzelnen Gebäude nach festgelegten Kriterien (Dachdeckung, Fassade, Fenster etc.). Im Zuge der Befragung konnte weitaus detailliertere Erkenntnisse über die Bausubstanz gewonnen werden. Sowohl die äußerliche Einschätzung als auch die Bewertung durch die Eigentümer zeigt, dass Mängel in der Bausubstanz in unterschiedlichem Ausmaß vorhanden sind.



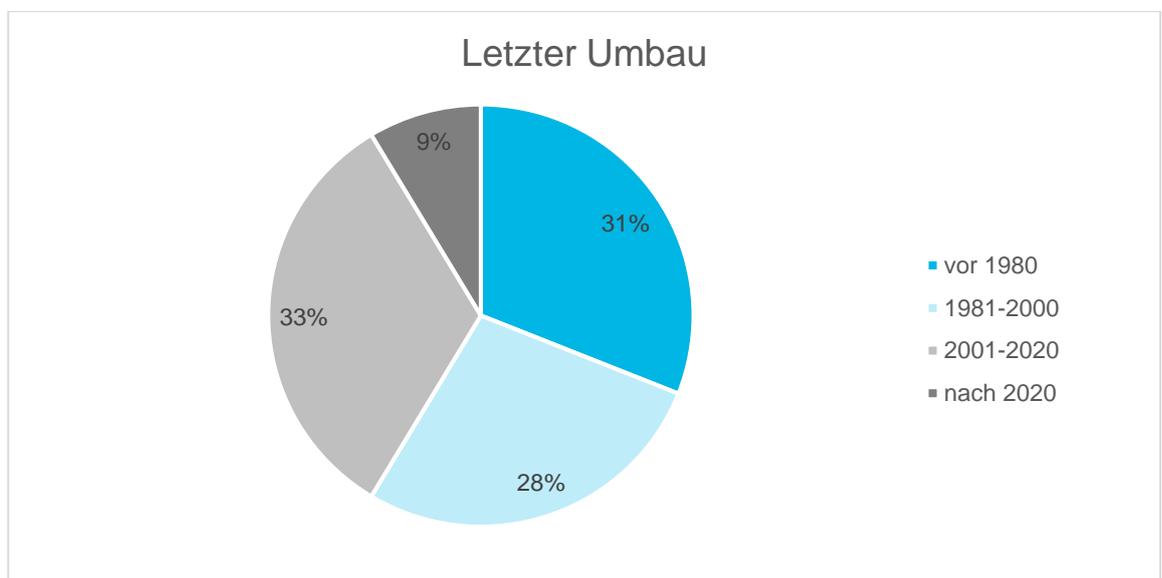
Quelle: Beteiligtenbefragung 2024, n=83

Gemäß dem Rücklauf der Fragebögen zeigt sich, dass es sich bei vielen Gebäuden um reine Wohnhäuser handelt (73 Prozent). 23 Prozent gaben zudem an, ein Wohngebäude mit entsprechenden Nebengebäuden zu besitzen. Im Gebiet sind vereinzelt auch Betriebs-/Geschäftsgebäude (1 Prozent) sowie nur Nebengebäude auf dem Grundstück (2 Prozent) zu finden.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2024, n=83

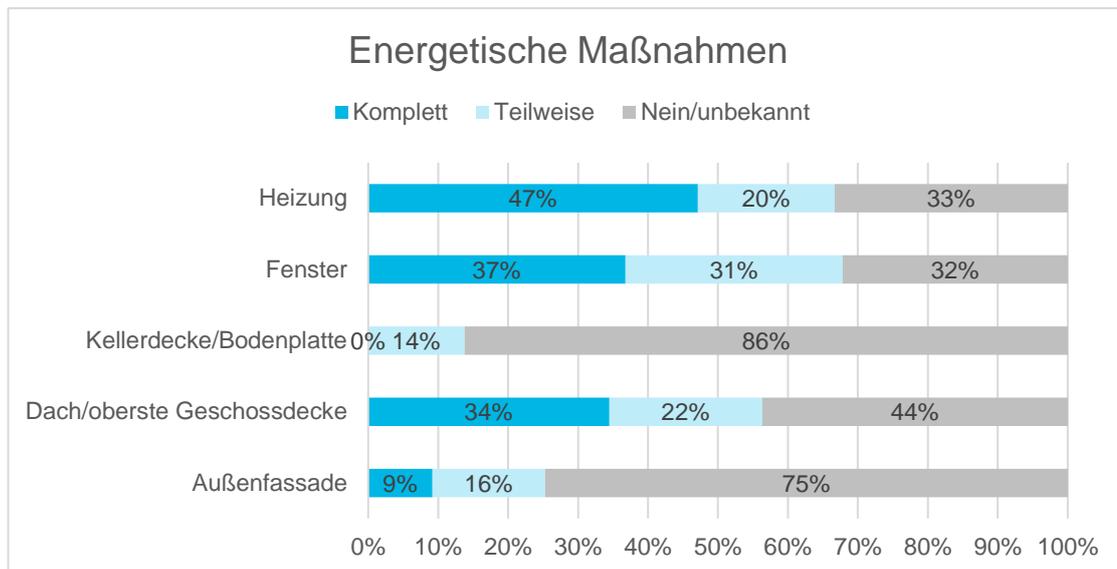
Gebäude mit einem Baujahr nach 1990 machen gemäß der Befragung im Untersuchungsgebiet mit rund 6 Prozent den kleinsten Anteil aus. Die Gebäude, die vor 1900 errichtet wurden, sind mit einem Anteil von 10 Prozent vertreten. Weitere 13 Prozent der Gebäude wurden zwischen 1901 und 1950 erbaut. Den größten Anteil machen die zwischen 1951 und 1990 gebauten Gebäude mit 71 Prozent aus. Insgesamt lässt sich feststellen, dass im Untersuchungsgebiet ein hoher Anteil an alten Bestandsgebäuden vorliegt.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2024, n=58

Aufgrund des hohen Anteils an älteren Bestandsgebäuden wurden bereits bei manchen Gebäuden kleinere bis größere Umbaumaßnahmen vorgenommen, um Bausubstanz und Wohnqualität nachhaltig zu verbessern. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass bei 31 Prozent dieser Gebäude die Umbaumaßnahmen vor dem Jahr 1980 stattgefunden haben. Damit ist aufgrund der langen Zeit seit der letzten Modernisierungsmaßnahme, vor allem für die 59 Prozent der Gebäude, die vor 2000 Umbaumaßnahmen erhalten haben, die Notwendigkeit einer Förderung von privaten Modernisie-

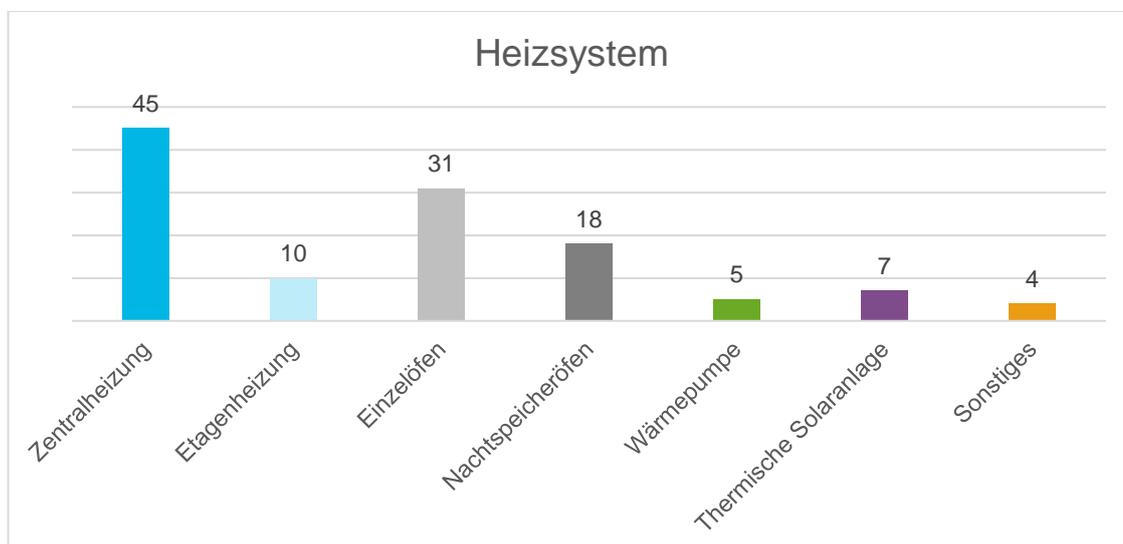
ungsmaßnahmen (z. B. Dachsanierung) gegeben. Bei 9 Prozent der Gebäude wurden nach 2020 bereits Umbaumaßnahmen vollzogen und dürften deshalb (zumindest bei der sanierten Maßnahme) auf dem neusten Stand sein.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2024, n=87

Aufgrund der häufig anzutreffenden unsanierten oder vor Jahrzehnten sanierten Gebäude liegt der Schwerpunkt der baulichen Mängel im Bereich der Kellerdecke/Bodenplatte. Bezieht man energetische und bauphysikalische Aspekte mit ein, gibt es nur wenige Gebäude ohne Sanierungsbedarf.

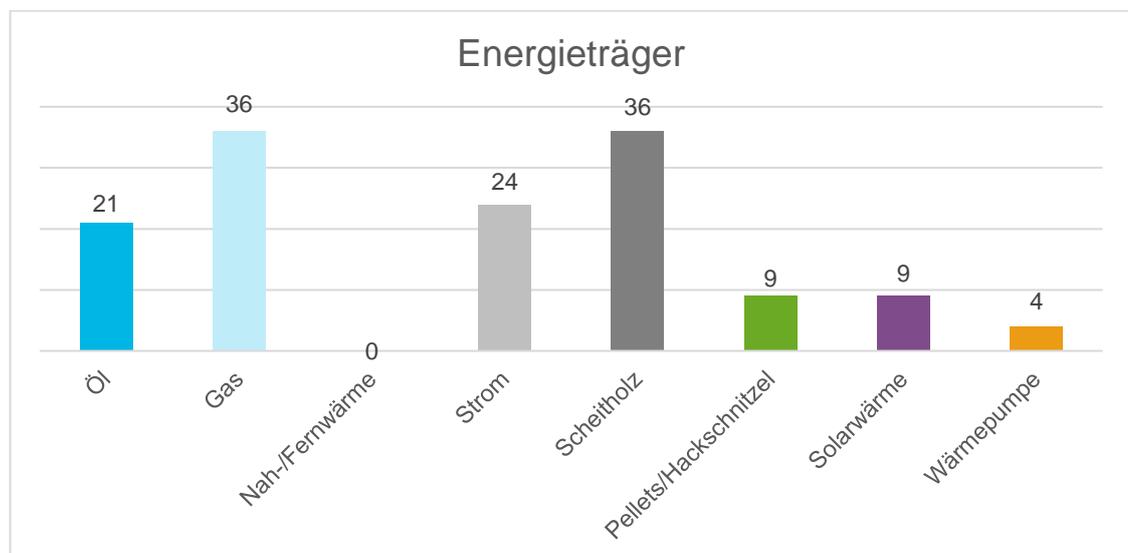
Die Grafik zeigt, dass nur wenige energetische Maßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt worden sind. Besonders im Bereich Kellerdecke/Bodenplatte sowie Außenfassade besteht noch ein erheblicher Aufholbedarf im Bereich Dämmung, 86 Prozent (Kellerdecke/Bodenplatte) bzw. 75 Prozent (Außenfassade) der Gebäude erhielten in diesen Bereichen noch keine energetischen Maßnahmen oder der Status ist unbekannt. Die umfassendsten Erneuerungen wurden im Bereich der Heizung vorgenommen, hier wurden 47 Prozent komplett und 20 Prozent immerhin teilweise erneuert. Das Dach oder oberste Geschossdecke ist bei 44 Prozent der Gebäude noch nicht erneuert worden. Die Fenster sind in lediglich 37 Prozent der Gebäude umfassend und vollständig erneuert.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2024, n=120

Der Großteil von 45 der Wohnungen wird mittels einer Zentralheizung beheizt. 31 der Wohnungen werden mit Einzelöfen und weitere 10 mit Etagenheizung beheizt. 18 Eigentümer geben an, mittels Nachtspeicheröfen heizen, in 5 Wohnungen findet eine Wärmepumpe und in 7 Wohnungen eine thermische Solaranlage Anwendung. 4 Eigentümer geben an, mit einem anderen als den angegebenen Heizsystemen zu heizen.

Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten und den ökologischen Belastungen durch die Nutzung fossiler Energieträger stellt die nachhaltige Verbesserung der kommunalen Ökobilanz unter anderem durch die Modernisierung von Heizanlagen in privaten Gebäuden eine wichtige Aufgabe in den kommenden Jahren und Jahrzehnten dar. Da Einzelöfen und Nachtspeicheröfen unökologische Heizsysteme sind, können in diesen Bereichen noch Modernisierungen im Untersuchungsgebiet getätigt werden.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2024, n=139

Gegenwärtig werden die Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet vorrangig durch Gasheizungen und Scheitholz (jeweils 36 Wohnungen) beheizt. Des Weiteren sind in 24 der Gebäude Elektroheizungen vorhanden, in weiteren 21 Gebäuden findet die Beheizung mit Öl statt. Jeweils neun der Eigentümer geben an, mit Pellets/Hackschnitzel oder Solarwärme zu heizen.

3.6 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB soll die Kommune den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über die von ihnen beabsichtigten und bereits eingeleiteten Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen.

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit dem Schreiben vom 9. Januar 2024. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 16. Februar 2024 eingeräumt.

Folgende öffentliche Aufgabenträger wurden beteiligt:

Öffentlicher Aufgabenträger	Stellungnahme abgegeben	Keine Antwort
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Referat 21	29. Januar 2024	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Referat 45	23. Januar 2024	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5	23. Januar 2024	
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Referat 22	23. Januar 2024	
Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 – Referat 81	13. Februar 2024	
Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9	05. Februar 2024	
Landratsamt Rastatt, Amt für Flurneuordnung, Geoinformation und Vermessung	27. Februar 2024	
Landratsamt Rastatt, Amt für Baurecht, Naturschutz und Bußgeldverfahren	16. Februar 2024	
Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Haus der Region		X
Polizeipräsidium Offenburg	05. Februar 2024	
Forstamt – Bezirksleitung Gaggenau		X
Gemeinde Forbach	25. Januar 2024	
Stadt Gernsbach		X
Stadt Baden-Baden	15. Januar 2024	
Gemeinde Loffenau		X
Karlsruher Verkehrsverbund GmbH		X
Albtal-Verkehrsgesellschaft mbH	01. Februar 2024	
DB Regio AG		X
badenova AG & Co. KG		X

badenovaNETZE GmbH	25. Januar 2024	
Netze BW GmbH		X
EnBW Energie Baden-Württemberg AG	15. Januar 2024	
Vodafone GmbH	06./07. Februar 2024	
Telekom Deutschland GmbH		X
IHK Karlsruhe		X
HWK Karlsruhe	24. Januar 2024	
NABU Baden-Württemberg		X
BUND Baden-Württemberg		X
Landschaftserhaltungsverband Landkreis Rastatt e.V.		X
Landesnenschutzverband Ba- den-Württemberg e.V.		X

Von einzelnen Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese sind dem Anhang zu entnehmen. Teilweise gingen fachspezifischer Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Es bestehen insgesamt keine grundlegenden Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen. Die Stellungnahmen im Detail sind dem Anhang zu entnehmen.

4. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

Mit Bezug auf § 136 Abs. 3 BauGB spricht man von sogenannten Substanzschwächen, wenn Missstände gemäß Nummer 1 vorliegen; liegen Missstände gemäß Nummer 2 vor, werden diese als sogenannte Funktionsschwächen bezeichnet.

Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass im Gebiet „ORTSMITTE II“ sowie in den angrenzenden Bereichen städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB erforderlich sind. Im Folgenden werden funktionale, strukturelle, räumliche und das Ortsbild betreffende sowie bauliche Missstände aufgeführt und erläutert. Diese werden im Plan „Städtebauliche Missstände“ räumlich veranschaulicht.

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden zahlreiche Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt. Knapp die Hälfte aller Hauptgebäude ist durch erhebliche bis substanzielle Mängel in der Bausubstanz gekennzeichnet, insbesondere was energetische Sanierung betrifft.

Im Gebiet sind zudem erhebliche Schäden in nahezu den gesamten öffentlichen Erschließungsflächen und fehlende Fuß- und Gehwege.

4.1 Funktionsschwächen

Funktionale Mängel

Die Kategorie bezieht sich auf Frei- und Verkehrsflächen. Missstände sind dann als funktional zu betrachten, wenn einzelne Funktionen dieser Flächen „über- oder unternutzt“ werden. Gestaltungsmängel in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und für die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Zu den funktionalen Mängeln im Untersuchungsgebiet gehören ebenso negative Auswirkungen der Verkehrsbelastung sowie Missstände im öffentlichen Raum.

- > Sehr schmale Straßen, keine durchgängigen Gehwege, keine sicheren Schulwege
- > Dadurch um die Stoßzeiten teilweise schwieriges Verkehrsaufkommen mit einhergehender Belastung durch Lärm, Abgase und prekärer Verhältnisse für Fußgänger und Radfahrer
- > Unausgeprägte und / oder fehlende Fuß- und Gehwege
- > Parkplätze nahezu ausschließlich auf den privaten Grundstücken und nicht ausreichend vorhanden
- > Fehlende Radwegeverbindungen
- > Fehlende Platzsituationen mit Aufenthaltsqualität
- > Fehlender Zugang zu öffentlichem Grün
- > Mangel an seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen
- > Mangelnde Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- > Mangelnde Qualität und Nutzbarkeit der Freiflächen
- > Fehlende Maßnahmen als Anpassung an Klimaauswirkungen: fehlende / geringe Durchgrünung im Straßenraum und Mangel an öffentlichem Grün

Strukturelle Mängel

Strukturelle Mängel bezeichnet solche hinsichtlich der Nutzung von Gebäuden und Grundstücken. Sie beziehen sich auf die Nutzungsart von Grundstücken und damit in der Regel auf den privaten Raum im Untersuchungsgebiet. Leerstände und mindergenutzte Flächen haben einen negativen Einfluss auf das gesamte Ortsbild und die Aufenthaltsqualität in ihrer Umgebung. Gleichzeitig stellen diese Umstände Umnutzungs- und Innenentwicklungspotenziale dar.

- > Mindergenutzte und untergenutzte Flächen insbesondere im Verlauf des Gaisbachs, aber auch auf Grund von großen Grundstücken bzw. Grundstücken ohne Erschließung
- > Teilleerstände bzw. Leerstände und mindergenutzte Gebäude und Gebäudeteile, Anbauten und Scheunen
- > Viele versiegelte Flächen auf privaten Grundstücken
- > Teilweise „verbaute“ Grundstücke auf Grund von vielen Anbauten bzw. ehemaligen Scheunen und Ställen
- > Fehlendes Vorhandensein eines qualifizierten Bebauungsplans für das Sanierungsgebiet

Räumliche Mängel

Gestaltungsmängel in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und auf die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Darüber hinaus sind auch zahlreiche Mängel im Fassadenbereich oder ortsuntypische gestalterische Elemente an privaten Gebäuden vorzufinden.

- > Zugang und Gestaltungsmangel des Spielplatzes und seiner Umgebung (zwischen Steindeck- und Gaisbachstraße)
- > Fehlende Erlebbarkeit des Gaisbachs
- > Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, mangelhafte Gestaltung des öffentlichen Raumes
- > Versiegelte Flächen in privaten Hofbereichen
- > Gemengelagen an Gebäuden / ungeordnete Bereiche
- > Ortsbildstörende Fassadenmängel an einzelnen Gebäuden
- > Fehlende Gestaltung des „Dorfplatzes“ zwischen Schule und Festhalle

4.2 Substanzschwächen

Bauliche, energetische und gestalterische Mängel

In Rahmen einer Ortsbegehung erfolgte die Bewertung der äußeren Erscheinung der Gebäude im Untersuchungsgebiet, im Bereich der erweiterten Eigentümerbefragung sowie in kleinen Teilen weiterer in Betracht gezogener Bereiche. Untersucht wurden Fassaden, Fenster, Türen, das Vorhandensein einer Fassadendämmung (soweit erkennbar), der Zustand des Daches, der Zustand der privaten Außenbereiche sowie der Zustand der Scheunen, Garagen oder anderer Anbauten, soweit sie vom öffentlichen Bereich einsehbar waren.

In die Bewertung wurde, neben dem baulichen Zustand, auch der energetische Zustand der Gebäude miteinbezogen, soweit dies von außen erkennbar war. Eine umfassende Bewertung der Bausubstanz kann daher nur durch die Begehung der Gebäude erfolgen. Hierdurch können sich im Weiteren abweichende Feststellungen ergeben.

Zustand	Anzahl der Hauptgebäude		Anteil an der Gesamtzahl (Nebengebäude)	
Neu Neuwertig	2	(0)	1,5 %	(0 %)
Geringe Mängel	53	(36)	39,0 %	(31,6 %)
Erhebliche Mängel	78	(62)	57,4 %	(54,4 %)
Substanzielle Mängel	3	(16)	2,2 %	(14,0 %)
Σ	136	(114)	100 %	100 %

(Erläuterung siehe Glossar)

Bezogen auf das Untersuchungsgebiet weisen 59,6 Prozent der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Insbesondere der energetische Zustand dieser Gebäude ist mangelhaft. Orts- und baujahrstypische Gestaltungs- und Gliederungselemente der Gebäude sind oft überformt oder vernachlässigt (Fenster, Haustüren, Traufen, Gesimse, Dachgauben).

5. Sozialplan

5.1 Vorbemerkungen

Sofern Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene durch die Ziele der Neuordnungskonzeption – auch in Einzelfällen – auftreten, gibt das BauGB das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt. Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung der Ergebnisse der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Kommune, sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren (Fortschreibung).

Auf Grundlage dieser Erörterung hat die Kommune die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn z. B. ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebes erforderlich werden.

Neben den oben genannten Instrumentarien des BauGB stehen der Kommune hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen oder auf Grund anderer Gesetze zu erhalten:

- > Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen,
- > Leistungen nach dem SGB X und XII (Bundessozialhilfegesetz),
- > Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Letztlich bedeutet dies, dass der städtebauliche Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was an (städte-)baulichen Maßnahmen erreicht wurde, sondern auch, welche sozialen Auswirkungen diese haben. Dabei sind sowohl positive Wirkungen zu fördern als auch negative Auswirkungen möglichst gering zu halten oder gar vorsorglich zu vermeiden. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst „sanft“ eingegriffen werden.

Um soziale Härten zu vermeiden, ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Kommune bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen um befriedigende Lösungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

5.2 Sanierungsbetroffene

Im Rahmen der vorbereitenden Phase können explizite Einzelmaßnahmen noch nicht endgültig festgelegt werden. Aus diesem Grund kann nur der voraussichtliche Personenkreis beschrieben werden, der unter Umständen von der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung nachteilig betroffen sein könnte. Erfahrungsgemäß sind häufig nachstehende Personengruppen betroffen:

Ältere Bewohner und Rentner

Laut Daten vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg liegt der Anteil der älteren Bevölkerung (Personen über 65 Jahre alt) in der Gemeinde Weisenbach bei 22 Prozent. Aufgrund des demografischen Wandels werden die Anteile in den nächsten Jahren voraussichtlich deutlich steigen. Erfahrungsgemäß sinkt mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, notwendige Veränderungen der Wohn- und Lebensverhältnisse anzugehen.

Insbesondere aufgrund der langen Wohndauer vieler (älterer) Bewohner kommt deshalb ein Fortzug kaum in Frage. Ein altersgerechter Umbau bzw. wohnortnahe Umzüge in altersgerechte Wohnformen sollten deshalb vor allem für Eigentümer höheren Alters unterstützt werden.

Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln

Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung ein (temporärer) Umzug in eine andere Wohnung verbunden. Dies kann zu Einschränkungen des Lebensstandards und höheren Mieten führen. Bei der Sanierungsdurchführung sollte deshalb darauf geachtet werden, dass mögliche Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse ein angemessenes Maß nicht überschreiten.

Bei den befragten Eigentümern besteht der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch teilweise keine Möglichkeit geben, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem erhöhten Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden. Die individuelle finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, soziale Schieflagen vorsorglich zu vermeiden und notwendige (energetische) Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Entlastung von Nebenkosten führen, verstärkt zu unterstützen.

Bei der Sanierungsdurchführung ist möglicherweise ein erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf dieser Personengruppe zu beachten.

5.3 Grundsätze für den Sozialplan

Aufgrund der Befragung der Betroffenen sind erste Erhebungen der oben beschriebenen Bevölkerungsgruppen, die potenziell nachteilig von Sanierungsmaßnahmen betroffen sein könnten, zusammen mit ihren Einstellungen zur Sanierung ermittelt worden. Da aber, wie bereits erwähnt, der genaue Personenkreis und ggf. deren nachteilige Betroffenheit bei der Sanierungsdurchführung derzeit noch ungenügend spezifiziert werden können, werden im Folgenden zunächst lediglich allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt, die insbesondere bei der Behandlung der beschriebenen Personengruppen anzuwenden sind:

- > Das Zielkonzept ist – orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen – zu entwickeln und fortzuschreiben. Dabei sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung des Zielkonzeptes zu beteiligen.
- > Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umzüge von Bewohnern sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- > Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden. Ein erklärtes Ziel sollte vielmehr ein angemessener Generationenmix sein.
- > Der Wunsch älterer Bewohner, in ihrer jetzigen Wohnung altersgerecht zu bleiben, soll unterstützt werden; alternativ sollen gemeinsam altersgerechte Lösungen im Quartier gesucht werden.
- > Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB, sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- > Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken (ortsübliche Vergleichsmiete für einen bestimmten Zeitraum).
- > Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.

Bei allen potenziell negativen Auswirkungen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben können, stehen die Kommune und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

6. Sanierungskonzept

6.1 Zielkonzept

Die städtebauliche Analyse ergab, dass zahlreiche bauliche Mängel im privaten und im kommunalen Gebäudebestand sowie Defizite bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes vorhanden sind. Es besteht dringender Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Aufbauend auf dieser städtebaulichen Analyse wurde ein Neuordnungskonzept entwickelt.

Das Neuordnungskonzept für das Gebiet „Ortsmitte II“ in textlicher und zeichnerischer Form (siehe Planwerk) zeigt grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es liefert Ideen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Im Neuordnungskonzept wird ein Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen im Untersuchungsgebiet gegeben. Zudem gibt es den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den sogenannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten und im öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Gemeinde Weisenbach sowie der Stärkung ihrer Bedeutung und Funktion. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungsweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Kommune erfolgen muss. Die folgenden Themenfelder sind betroffen:

Themenfelder:

- > Wohnen (als herausragendes Ziel der Städtebauförderung)
- > Klima
- > Energie
- > Grün in der Stadt
- > Mobilität
- > Öffentlicher Raum
- > Denkmalschutz
- > Baukultur

Die Sanierungsziele entsprechen den Förderschwerpunkten der aktuellen Programmausschreibung. Der Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum kommt ein hohes Gewicht bei. Dabei wird eine zügige Umsetzung angestrebt. Die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen für den Bereich „Ortsmitte II“ berücksichtigen die Inhalte des gesamtkommunalen Entwicklungskonzeptes und konkretisieren diese.

Folgende Sanierungsziele sollen zur Beseitigung der zuvor genannten städtebaulichen Missstände angestrebt werden.

Ziel und Handlungsschwerpunkt 1: Wohnumfeld stärken

- > Gestalterische und funktionale Aufwertung der Erschließungsflächen mit Schaffung von Park-, Fußgänger-, Fahrrad- und Verkehrsbereichen
- > Verkehrsberuhigung und Gestaltungsmaßnahmen entlang der Straßenräume
- > Gestalterische Aufwertung und Schaffung von Aufenthaltsqualität und –angeboten
- > Förderung des Gebiets als familienfreundliche Wohnlage durch Aufwertung der gemeindeeigenen Spielplatzfläche und deren Erschließung als neuen Aufenthaltsbereich im Grünen für alle Generationen
- > Schaffung von barrierefreien Freiräumen und Sitzmöglichkeiten in den Erschließungszonen
- > Schaffung von sicheren Schulwegen und durchgängigen Fußgängerwegen

Ziel und Handlungsschwerpunkt 2: Wohnraum für alle Lebenslagen sichern

- > Modernisierung und (energetische) Sanierung des Wohnbestandes
- > Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes
- > Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für alle Generationen und generationengerechter Umbau des Bestandes
- > Erarbeiten eines zeitgemäßen Bebauungsplans, der Nachverdichtungen fördert (Grundstücksteilungen, Zulässigkeit weiterer Geschosse)
- > Förderung der Umnutzung und Sanierung der Nebengebäude zu Wohnflächen

Ziel und Handlungsschwerpunkt 3: Klimaschutz und Energiewende

- > Verbesserung des Wohnumfeldes durch Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen
- > Insbesondere energetische Sanierung des Gebäudebestands
- > Klimagerechte Gestaltung des Freiraums
- > Aufwertung des Bachlaufs und dessen Schutz als Naturraum
- > Entsiegelung öffentlicher und privater Freiflächen
- > Optimierung der Energieeffizienz im Altbaubestand
- > Anbringung von Solar- und Photovoltaik auf Dächern
- > Reduzierung von Lärm und Abgasen
- > Weitere E-Ladestationen
- > Steigerung der Attraktivität von Rad- und Fußwegen

Ziel und Handlungsschwerpunkt 4: Bildung und Zusammenhalt stärken

- > Bedarfsgerechte Nutzung des Alten Schulgebäudes sowie der ehemaligen Werkrealschule für Kindergarten, Schüler und weitere Bedarfe
- > Ausbau des Betreuungsangebots der U3- und Ü3- Kinder sowie der Ganztagesbetreuung für Schulkinder
- > Umfassende Sanierung der Festhalle und des Platzes vor der Festhalle als Pausenhof, Mehrgenerationentreffpunkt sowie als Dorf- und Festplatz
- > Mehrgenerationenspielplatz mit Zugang zum Gaisbach als neuen Aufenthaltsbereich im Grünen
- > Barrierefreiheit bzw. Armut der öffentlichen Erschließung
- > Förderung der Durchmischung und Integration von Senioren, jungen Familien sowie Menschen mit Migrationshintergrund
- > Schaffung einer Flüchtlingsunterkunft
- > Stärkung des Vereinslebens und der Willkommenskultur

Durch die im Zuge der Sanierung durchgeführten Maßnahmen kommt es grundsätzlich zu einer Aufwertung des betroffenen Gebiets. Es soll ein gestalterisch ansprechendes und für alle Generationen funktionales Wohngebiet geschaffen werden.

Insbesondere durch die Sanierung des Ensembles von Schulen und Festhalle können zuvor abgegangene Frequenzen wieder zurück in die Ortsmitte gebracht werden und neben weiteren geplanten Maßnahmen, die im Zuge der Sanierung erfolgen sollen, dem Funktionsverlust der Ortsmitte entgegengesteuert werden.



Potential zur Aufwertung und Ergänzung des Spielplatzes

6.2 Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept definiert die Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele.

Mit der städtebaulichen Erneuerung strebt die Gemeinde Weisenbach eine Aufwertung und Stärkung an, sodass ein zukunftsfähiges Wohngebiet unter Berücksichtigung der historischen und sozialen Gegebenheiten, entsteht.

Insbesondere für die Umsetzung der Maßnahmen, die im privaten Eigentum durchzuführen sind, ist es unerlässlich, weitere Absprachen mit den Eigentümern durchzuführen. Die Gemeinde selbst oder ein beauftragter Sanierungsträger steht dabei vermittelnd und beratend zur Verfügung und begleitet den Prozess der Sanierungsdurchführung vom Beschluss über die Einleitung einer Sanierungssatzung bis hin zur förmlichen Aufhebung des Sanierungsgebiets.

Gebäude- und grundstückbezogene Maßnahmen

- > Modernisierung und Instandsetzung im Gebäudebestand, Fassadengestaltung, energetische Sanierung
- > Barrierefreier Umbau bzw. Änderung von nicht mehr zeitgemäßen Haus- und Wohnungszuschnitten
- > Abbruch leerstehender und untergenutzter Gebäude(teile) mit substanziellen Mängeln
- > Sanierung der Festhalle
- > Erstellen eines zeitgemäßen Sanierungskonzepts und einer bedarfsgerechten Nutzung des alten Schulgebäudes sowie der ehemaligen Werkrealschule
- > Energetische Sanierung der Gebäudesubstanz
- > Grunderwerbe und Grundstücksneuordnungen im Sanierungsgebiet
- > Erstellen eines zeitgemäßen Bebauungsplans

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- > Erneuerung und Gestaltung des Straßenraumes
- > Ergänzung fehlender Fußgängerbereiche
- > Entsiegelung (privater) Erschließungsbereiche
- > Modernisierung und Umgestaltung von öffentlichen Freiräumen insbesondere des großen Spielplatzes und des Festplatzes und Schulhofs
- > Herstellung von Barrierefreiheit

Durch die aufgezählten Maßnahmen soll das Gebiet Ortsmitte II von Weisenbach zukunftsorientiert gestaltet werden. Das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets soll zielgerichtet



Viel Potential im Entwicklungsgebiet

6.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit

Durch die aufgezählten Maßnahmen soll das Gebiet Ortsmitte II von Weisenbach zukunftsorientiert gestaltet werden. Das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets soll zielgerichtet entsprechend den hier vorgeschlagenen Maßnahmen aufgewertet werden.

Die hier genannten Maßnahmen sollen einen Beitrag zum Erhalt und zur qualitätsvollen Sicherung der Bausubstanz leisten. Sie dienen der funktionalen Stärkung des Gesamtgebiets und der dauerhaften Verbesserung der bestehenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Gleichzeitig soll mit der energetischen Gebäudesanierung ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe geleistet werden.

Die Maßnahmen berücksichtigen dabei Anforderungen an Funktionalität und Nachhaltigkeit und bewegen sich in einem realistischen Rahmen. Dennoch ist die Umsetzung der Maßnahmen mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden.

6.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der unrentierlichen Kosten. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen des ISEK und der daraus entwickelten städtebaulichen Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeption.

Auf dieser Grundlage wurde die folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kosten und möglichen Einnahmen werden die Gesamtkosten auf etwa 3.880 250 Euro geschätzt. Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „ORTSMITTE II“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen um 2.546 917 Euro. Die Darstellung der Gesamtfinanzierung und damit auch Durchführbarkeit der Maßnahme dient der

Rechtssicherheit der Sanierungssatzung. Deshalb müssen folgende Alternativen untersucht werden:

- > Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- > Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- > Die Gemeinde WEISENBACH gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellen würde, soll eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden. Darin bestätigt die Gemeinde, dass sie den Fehlbetrag innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Gemeinde nicht daran, zu gegebener Zeit einen Aufstockungsantrag zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Gemeinde dadurch, die Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung des Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen.

Stand Kosten und Finanzierungsübersicht siehe Anlagen.

7. Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB erforderlich sind.

7.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung

Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung

Die Kommune kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (§ 142 Abs. 3 BauGB).

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können und die der Sanierungsmaßnahme zugrunde gelegte Konzeption umgesetzt werden kann. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf zu bezeichnen. Die vorbereitenden Untersuchungen dienen unter anderem dazu, diese Abgrenzung vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall wurde die Gebietsabgrenzung entsprechend der verschiedenen Parameter mehrfach angepasst.

Der genaue Abgrenzungsvorschlag kann dem Plan „Abgrenzung“ entnommen werden.

7.2 Sanierungsverfahren

Verfahrensarten

Für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sieht das BauGB zwei Verfahrensarten vor:

- > das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) und
- > das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB).

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Kommune damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwerterhöhungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, vgl. § 153 Abs. 1 BauGB). Das BauGB geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist.

Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Kommune zum einen durch die Prüfung von Kaufpreisen eine Kontrollfunktion hinsichtlich des Grundstücksverkehrs und der Entwicklung der Bodenpreise ausübt sowie zum anderen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung. Das umfassende Verfahren wird also gewählt, wenn der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB die Anwendung der erwähnten Vorschriften in der Sanierungssatzung auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen eine Verpflichtung der Kommune bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten. Es wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestands im Vordergrund der Sanierung stehen.

7.3 Abwägung zur Wahl des Sanierungsverfahrens und Gesamtabwägung

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist zu beachten, dass die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Kommune ist. Vielmehr muss die Kommune in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Kommune, die „Erforderlichkeitsprüfung“ vorzunehmen. Das heißt, sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Wahl zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren sowie den daraus resultierenden rechtlichen Besonderheiten auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).

Bei der Abwägung ist zu beachten, dass es nicht notwendig ist, das umfassende Sanierungsverfahren zu wählen, wenn die Werterhöhungen ausschließlich aus Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, zu erwarten sind. Die Kommune kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten. Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer - und mittelbar auch der Mieter - führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des kommunalen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Kommune das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann.

Begründung

Die Entscheidung, ob die Sanierung mit oder ohne Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes durchzuführen ist, beruht auf den Gegebenheiten vor Ort und den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken.

Im vorliegenden Zielkonzept sind folgende wesentliche Sanierungsziele vorgesehen:

Ziel und Handlungsschwerpunkt 1: Wohnumfeld stärken

- > Gestalterische und funktionale Aufwertung der Erschließungsflächen mit Schaffung von Park-, Fußgänger-, Fahrrad- und Verkehrsbereichen
- > Verkehrsberuhigung und Gestaltungsmaßnahmen entlang der Straßenräume
- > Gestalterische Aufwertung und Schaffung von Aufenthaltsqualität und –angeboten
- > Förderung des Gebiets als familienfreundliche Wohnlage durch Aufwertung der gemeindeeigenen Spielplatzfläche und deren Erschließung als neuen Aufenthaltsbereich im Grünen für alle Generationen
- > Schaffung von barrierefreien Freiräumen und Sitzmöglichkeiten in den Erschließungszonen
- > Schaffung von sicheren Schulwegen und durchgängigen Fußgängerwegen

Ziel und Handlungsschwerpunkt 2: Wohnraum für alle Lebenslagen sichern

- > Modernisierung und (energetische) Sanierung des Wohnbestandes
- > Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes
- > Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für alle Generationen und generationengerechter Umbau des Bestandes
- > Erarbeiten eines zeitgemäßen Bebauungsplans, der Nachverdichtungen fördert (Grundstücksteilungen, Zulässigkeit weiterer Geschosse)
- > Förderung der Umnutzung und Sanierung der Nebengebäude zu Wohnflächen

Ziel und Handlungsschwerpunkt 3: Klimaschutz und Energiewende

- > Verbesserung des Wohnumfeldes durch Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen
- > Insbesondere energetische Sanierung des Gebäudebestands
- > Klimagerechte Gestaltung des Freiraums
- > Aufwertung des Bachlaufs und dessen Schutz als Naturraum
- > Entsiegelung öffentlicher und privater Freiflächen
- > Optimierung der Energieeffizienz im Altbaubestand

- > Anbringung von Solar- und Photovoltaik auf Dächern
- > Reduzierung von Lärm und Abgasen
- > Weitere E-Ladestationen
- > Steigerung der Attraktivität von Rad- und Fußwegen

Ziel und Handlungsschwerpunkt 4: Bildung und Zusammenhalt stärken

- > Bedarfsgerechte Nutzung des Alten Schulgebäudes sowie der ehemaligen Werkrealschule für Kindergarten, Schüler und weitere Bedarfe
- > Ausbau des Betreuungsangebots der U3- und Ü3- Kinder sowie der Ganztagesbetreuung für Schulkinder
- > Umfassende Sanierung der Festhalle und des Platzes vor der Festhalle als Pausenhof, Mehrgenerationentreffpunkt sowie als Dorf- und Festplatz
- > Mehrgenerationenspielplatz mit Zugang zum Gaisbach als neuen Aufenthaltsbereich im Grünen
- > Barrierefreiheit bzw. Armut der öffentlichen Erschließung
- > Förderung der Durchmischung und Integration von Senioren, jungen Familien sowie Menschen mit Migrationshintergrund
- > Schaffung einer Flüchtlingsunterkunft
- > Stärkung des Vereinslebens und der Willkommenskultur

Die Umsetzung der geplanten Sanierungsziele erfordert ein Bündel von Ordnungs- und Baumaßnahmen:

- > Grunderwerbe durch die Kommune
- > Umfassende Neugestaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen
- > Schaffung von öffentlichen Stellplätzen
- > Abbruchmaßnahmen
- > Öffentliche und private Baumaßnahmen
- > Ausbau der öffentlichen Infrastruktur

Das Maßnahmenkonzept sieht Ordnungsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen in nennenswertem Umfang in verschiedenen Bereichen des Sanierungsgebietes vor. Dies entspricht sowohl dem städtebaulichen Anspruch an eine nachhaltige Weiterentwicklung der Eigentums- und Nutzungsstrukturen als auch dem Wunsch zahlreicher Anwohner und Eigentümer, die sich diesbezüglich im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen geäußert haben.

Aufgrund dieser Maßnahmen kann aus heutiger Sicht nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilen des Sanierungsgebietes mit einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu rechnen ist. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bodenwertsteigerungen, die die Sanierungsmaßnahme ausgelöst hat, zur Finanzierung der gesamten Maßnahme zwingend herangezogen werden müssen.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im Regelverfahren unter Einbeziehung der §§ 152–156a BauGB zu beschließen (umfassendes Verfahren).

Gesamtabwägung

§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthält das allgemeine sanierungsrechtliche Abwägungsgebot. Danach sind bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gegenstand der Abwägung ist die Sanierungsplanung (vgl. hierzu das Kapitel 6 „Sanierungskonzept“).

Zu einer ordnungsgemäßen Abwägung gehört neben der Wahl des Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB, dass sich der Satzungsgeber ausgehend vom jeweiligen Stand der Planung über das Vorliegen der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Sanierungsziels vergewissert.

Diesbezüglich ist nach vorliegendem Planungsstand festzustellen, dass das Sanierungskonzept verwirklicht werden kann und dabei gewährleistet ist, dass der zeitliche Rahmen eingehalten werden kann (Zügigkeitsgebot).

Weiterhin ist die geplante Sanierungsmaßnahme finanzierbar, da die Kommune ausgehend von der Kosten- und Finanzierungsübersicht (siehe Kapitel 6.4) ihren Eigenanteil aufbringen kann.

Hinsichtlich der Betroffenheit von Eigentümern, Erbbauberechtigten, Mietern, Pächtern und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks Berechtigten ist festzustellen, dass die einzelnen Maßnahmen noch nicht feststehen, sodass auch noch keine vertiefte Abwägung mit den privaten Belangen Betroffener möglich ist. Nachteilige Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben, sind derzeit nicht erkennbar (vgl. hierzu ausführlicher Kapitel 5 „Sozialplan“).

7.4 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144, 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht unter anderem für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB durch die Kommune. Dabei hat die Kommune zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Die Kommune besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Kommune nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- > die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB,
- > die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB oder

> die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde.

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine eigenständige Sanierungsgenehmigung, die beispielsweise zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Die Pflicht zur Einholung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung erstreckt sich dabei auch auf die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen außerhalb des Sanierungsgebiets nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Kommune ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden.

Über die Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB hinaus kommt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich zur Anwendung. Es ist zu beachten, dass die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein muss. Sie muss sich an den konkreten Erfordernissen der Sanierung orientieren und dazu beitragen, dass die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erforderlich sind.

Befristung der Sanierungsdurchführung (§ 142 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Kommune verpflichtet, durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierungsmaßnahme nicht innerhalb der Frist abgeschlossen werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Es wird empfohlen, die Durchführungsfrist über den derzeitigen Bewilligungszeitraum hinaus auf insgesamt 15 Jahre ab Rechtskraft festzusetzen.

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

Mit der Sanierungssatzung müssen alle Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß BauGB mit einem Sanierungsvermerk versehen werden, sofern das umfassende Verfahren durchgeführt wird oder im vereinfachten Verfahren die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB nicht ausgeschlossen wurde. Der Sanierungsvermerk hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. Mit der rechtswirksamen Sanierungssatzung ist eine Veränderung der Grundbucheinträge nur mit Zustimmung der Kommune möglich. Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten.

7.5 Förderung privater Einzelmaßnahmen

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) kann die Kommune die Zuwendung aus der Städtebauförderung für Erneuerungsmaßnahmen und/oder Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, die der Zielerreichung der Sanierung dienen, an private Dritte weitergeben. Die Durchführung

von Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB ist grundsätzlich Aufgabe der Kommune. Sie kann aber die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, außer den Erwerb von Grundstücken, auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen und fördern.

Die Förderung von Einzelmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebiets zu verbessern. Die Kommune entscheidet hierbei nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten. Der Eigentümer hat auf die Förderung keinen Rechtsanspruch. In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

7.6 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse

Befangenheitsfrage

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GemO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

Kenntnisnahme und Zustimmung

Der Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und dem Ziel- und Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung zugestimmt.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung)

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit wird gemäß § 142 BauGB die Sanierungssatzung für das Gebiet „ORTSMITTE II“ in der Abgrenzung nach dem im Planteil befindlichen Abgrenzungsvorschlag beschlossen.

Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

Sanierungsverfahren

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ergibt sich aus der Begründung die Empfehlung, das Regelverfahren anzuwenden (siehe Kapitel 7.2).

Befristung der Sanierung

Der Durchführungszeitraum der Sanierung ist entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB zu begrenzen; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung.

Fördersätze und Mindeststandards

Dem Gemeinderat wird die Festlegung von Förderrichtlinien für privaten Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen vorgeschlagen. Hierdurch kann eine Steuerung des privaten Sanierungsinteresses entsprechend den Zielen der Sanierung erreicht werden und eine Gleichbehandlung der Beteiligten im Sanierungsgebiet gestärkt werden.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien kann der Kostenerstattungsbetrag von privaten Erneuerungsmaßnahmen bis zu 35 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Eine Förderung privaten Erneuerungsmaßnahmen soll nur gewährt werden, wenn entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht wird. So genannte Restmodernisierungsmaßnahmen, die an einem bereits teilsanierten Gebäude umgesetzt werden, können gefördert werden.

Empfehlung für die Bestimmung von Grundvoraussetzungen bei der Umsetzung von privaten Erneuerungsmaßnahmen:

- > Vorhandene Missstände und bauliche Mängel sind zu beseitigen.
- > Es ist ein moderner Ausbaustandard anzustreben.
- > Die Baumaßnahme muss wirtschaftlich sein.
- > Die Einhaltung von Gestaltungsvorgaben ist zu beachten.
- > Eine Verbesserung der energetischen Eigenschaften der Gebäudeaußenhülle ist anzustreben.
- > Ein zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizsystem, möglichst unter Verwendung nachhaltiger Energieträger, muss vorhanden sein.
- > Eine altersgerechte und barrierefreie Gestaltung der Wohnungen ist anzustreben.
- > Sämtliche Installationen im Gebäude (Sanitär, Heizung, Elektrik) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

Bei der Festlegung des Maßnahmenumfangs im Rahmen von Erneuerungsvereinbarungen sollen persönliche Belange der Eigentümer Berücksichtigung finden, um insbesondere negative soziale Auswirkungen oder eine wirtschaftliche Überforderung zu vermeiden.

Für private Ordnungsmaßnahmen wie Grundstücksfreilegung und Abbruch sind, gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien, Förderquoten von 100 Prozent möglich.

Es wird empfohlen, im Rahmen der Förderung von privaten Maßnahmen Fördersätzen einzuführen und gleichzeitig eine Deckelung für einen maximalen Förderbetrag einzuführen. Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten gem. Städtebauförderungsrichtlinie.

Fördersätze StBauFR 2019	max.	Beschlussvorschlag
Private Baumaßnahme	35%	<ul style="list-style-type: none"> > Fördersatz max. 25 % > bis max. 25.000Euro > Mindestinvestitionsvolumen 15.000 Euro

Zuschlag bedeutendes Gebäude nach Nr. 10.2.2.3 StBauFR	+ 15 %	> max. 40 % insgesamt max. 40.000 Euro
Private Ordnungsmaßnahme	100 %	> Fördersatz max. 100 % > bis max. 30.000 Euro > Mindestinvestitionsvolumen 15.000 Euro
Entschädigung Substanzverlust	100 %	> keine

In Einzelfällen kann es sinnvoll und angemessen sein, abweichende Regelungen zu treffen, beispielsweise um eine wichtige städtebauliche Zielsetzungen besonders zu unterstützen. Im Einzelfall kann dann die Förderung per Gemeinderatsbeschluss auf einen höheren oder niedrigeren Maximalbetrag begrenzt werden.

7.7 Gestaltungsrichtlinien

Die Umsetzungsziele der Städtebauförderung liegen insbesondere in der Sanierung des Gebäudebestandes. Neubau ist in der Städtebauförderung i.d.R. nicht förderfähig. Ziel sollte daher vordringlich der Erhalt bestehender Gebäude sein, insbesondere von Gebäuden mit ortstypischen Gestaltungsmerkmalen.

In jedem Bauwerk steckt so genannte „graue Energie“, also die Energie, die beim Bauen aufgewendet und verbraucht wurde. Auch Sanierung verbraucht Ressourcen, aber mit Abstand weniger. Denn indem man den Rohbau eines schon bestehenden Gebäudes, mitsamt seiner „grauen Energie“ weiternutzt – anstatt neue Energie und neue Ressourcen für Abriss, Entsorgung und Neubau aufzuwenden – kann bei einer Sanierung daran gespart werden und es lassen sich CO₂-Emissionen reduzieren.

In Zusammenhang mit der Durchführung der Sanierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte II“ soll erreicht werden, dass Baumaßnahmen aller Art bezüglich Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung einzelner Bauteile zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen. Ziel ist es, das typische Erscheinungsbild sowie die ortsbildprägenden baulichen Anlagen zu sichern und behutsam fortzuentwickeln. Damit sollen Ansprüche an ein zeitgemäßes Wohnumfeld mit einer gewachsenen alten Baustruktur vereint werden.

Die Gestaltungsrichtlinien sollen eine Unterstützung privater Bauherren sein, ortstypische Merkmale zu erkennen und mit der Sanierung bestehender Gebäude zu einer positiven Weiterentwicklung des Ortes beizutragen. Private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet werden aufgefordert über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten muss gewährleistet sein, dass diese sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Traditionelle Elemente sollen dabei als Grundlagen der Gestaltung aufgegriffen und mit einer zeitgemäßen Architektursprache in Bezug auf Formen und Materialien übersetzt werden. Umbaumaßnahmen sollten darüber hinaus klimaschützende Aspekte berücksichtigen.

Die nachfolgenden Gestaltungsrichtlinien dienen als allgemeine Orientierung für bauliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet. Es handelt sich dabei um eine Konkretisierung der Sanierungsziele. Sie sind Grundlage für die sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 145 BauGB.

Gestaltungsaussagen zu den einzelnen Maßnahmen werden im Rahmen der Einzelbetreuung formuliert. Die Farb- und Materialgestaltung der Gebäude mit allen Bauteilen ist mit der Gemeinde oder dem Sanierungsbeauftragten abzustimmen - eine sanierungsrechtliche Stellungnahme sollte vorab eingeholt werden.

Ortsstruktur, Gebäudeform und Gebäudestellung

Das Untersuchungsgebiet liegt nordwestlich des historischen Zentrums, in Hanglage in Richtung Südosten oberhalb der Murg. Der Kern des Sanierungsgebiets wurde bereits vor 1930 entwickelt, die Ränder Großteils bis 1966. Einzelne neuere Gebäude ergänzen das Gebiet.

Das Erscheinungsbild im Sanierungsgebiet ist mehrheitlich von zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach geprägt. Aufgrund der heterogenen Dorfstruktur befinden sich ebenfalls eingeschossige sowie dreigeschossige Gebäude im Gebiet.

- > Für den Erhalt der charakteristischen Straßenbilder sind - sofern nicht zwingende Gründe entgegen stehen - die ortstypische städtebauliche Körnung zu bewahren.
- > Die Höhe und Kubatur der Gebäude ist an die vorhandene Bebauungsstruktur anzupassen: Die vorherrschende Firstrichtung und Dachneigung sollte eingehalten werden. Auch Gebäudelängen und -breiten sollten sich auf den Bestand beziehen.
- > Auf Grund der Hanglage, haben viele Gebäude einen massiven Sockel, der sich in Materialität und Farbgebung absetzt. Dieser sollte im Zuge einer Sanierung erhalten werden bzw. bei Neubauten und Umgestaltungen in eine zeitgemäße Architektur übersetzt werden.
- > Der Abbruch von Gebäuden, auch der von ortsbildprägenden Scheunen- und Wirtschaftsgebäuden, sollte nur ausnahmsweise und dann auch nur in begründeten Fällen vorgenommen werden.
- > Unsachgemäße Umbauten, die die Konstruktion des Gebäudes beeinträchtigen oder das Erscheinungsbild stören, sollen korrigiert werden.
- > Nebengebäude, insbesondere auch Garagen, sollen sich ins Ortsbild einfügen.



Beispielhafte denkmalgeschützte Gebäude im Gebiet: Zweigeschossige Fachwerkhäuser mit Satteldach und Sockel

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Gebäudeansichten und Fassaden

- > Die Fassaden sind in ihren Proportionen ausgewogen festzulegen und mit der Gemeinde und der Sanierungsbeauftragten abzustimmen. Die klassische Form der Fassadengliederung von Sockel, Fassade und Dach ist erwünscht.

- > Alle Außenwände sind mit klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen auszubilden.
- > Bestehende Sichtfachwerkfassaden sollen in ihrem konstruktiven Aufbau und der Gestaltung ihrer Einzelemente nicht verändert werden. Unsachgemäße Umbauten aus früheren Zeiten sollen korrigiert werden.
- > Bestehende Fassadengestaltungen wie Natursteinsockel, Holzverkleidungen etc. sollen weitgehend übernommen werden.
- > Balkone, Wintergärten und verglaste Vorbauten, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, müssen sich in Form, Farbe und Materialität zurückhaltend ins Ortsbild einfügen und vorab mit dem Sanierungsträger und der Gemeinde abgestimmt werden.
- > Materialien für Fassaden sollten sorgsam gewählt und in hellen Farbtönen ausgeführt werden: Glänzende Oberflächen, grelle oder sehr dunkle Farben sollen vermieden werden.
- > Historisierende Überdachungen sind zu vermeiden; sie sollten in zeitgemäßen Architekturelementen bzw. Materialien in einfacher Ausführung angebracht werden.
- > (Garagen-) Tore sind bevorzugt aus Holz und als Schwing- oder Kipptore anzufertigen.
- > Werbeanlagen sollten so gewählt werden, dass sie sich harmonisch in die Fassadengestaltung integrieren und dadurch ein stimmiges Gesamtbild entsteht. Leuchtbänder mit Wechselbeleuchtung und Großflächenwerbung sind nicht zulässig.

Fenster und Eingänge

Fenster, Fensterläden und Eingänge sind wichtige gestalterische Elemente, die einem Gebäude einen eigenen Stil verleihen. Der Anteil der Öffnungen überschreitet den Fassadenanteil nicht, wobei Fenster und Türen eine angemessene Einzelgröße im Zusammenhang mit der Fassade aufweisen sollten. Auch Einzelemente wie Fensterläden, Vordächer und Holztore geben dem Gebäude ein lebendiges Erscheinungsbild.

- > Die Gestaltung eines Eingangselementes sollte durch eine einfache und klare Form geschehen. Glasausschnitte sollten untergeordnet sein.
- > Bevorzugtes Material der Fenster ist Holz. Kunststoff- oder Metallfenster sind nach gestalterischer Abstimmung und ausreichender Detaillierung möglich (schlanke Profile, keine sichtbaren Entwässerungsauslässe).
- > Historische Hauseingänge und Tore sind zu erhalten bzw. zu restaurieren.
- > Fenster- und Türgewänder sowie Fensterläden und Torbögen sollen erhalten werden. Bei Um- und Neugestaltung möchten wir anregen, Klapp- oder Schiebeläden als Gestaltungselement zu verwenden.
- > Rollladenkästen sind nicht sichtbar einzubauen, mindestens aber gestalterisch zurückhaltend anzubringen.
- > Fenster in Altbauten sollen als Holzfenster ausgeführt werden und in Form, Farbe und Gestaltung an den Bestand angepasst sein

- > Insbesondere bei historischen Gebäuden sollten hochformatige Fenster eingesetzt werden. Bei größeren Glasflächen sollte eine Gliederung stattfinden, wozu konstruktive Sprossen eingesetzt werden können – eingeklebte Sprossen hingegen sind zu vermeiden.
- > Bestehende Fenster- und Türleibungen (die inneren, der Öffnung zugewandten Mauerflächen z. B. aus Naturstein oder Holz) sollen beibehalten werden.



Erhaltenswerte Gebäude im Gebiet



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

Dachlandschaft

Auch die Dachlandschaft gehört zum Charakter des historischen Ortsbildes und wird in der Gemeinde Weisenbach durch die vorhandenen Satteldächer bestimmt. Aufgrund der ansteigenden Lage beiderseits der Murg bestehen vielfältige Blickbeziehungen zur umgebenden Schwarzwaldlandschaft sowie zur Bebauung selbst. Die einsehbare Dachlandschaft soll in ihrer Geschlossenheit und Lebendigkeit, insbesondere in Bezug auf die Dachform, die maßstäbliche Gliederung, das Material und die Farbe sowie der Ausbildung von Details in ihrem Gesamtbild erhalten bleiben.

- > Im Ortsbild finden sich bevorzugt Dacheindeckungen mit naturroten, nichtglänzenden Tonziegeln oder Dachsteinen. Es können ausnahmsweise auch andere Dachziegel oder Dachsteine verwendet werden, wenn sie sich in Farbe und Verlegeart in die Dachlandschaft einfügen.
- > Das überwiegend vorhandene Satteldach trägt maßgeblich zur Dachlandschaft bei und sollte eine Dachneigung von mindestens 45° aufweisen. Krüppelwalm- und Mansarddächer sind in Ausnahmefällen möglich.
- > Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen oder Pultdächer mit einer extensiven Begrünung zulässig
- > Anstatt Dachflächenfenstern sind Dachgauben zu empfehlen. Gauben sind in Form, Material und Farbe dem Ortsbild anzupassen und wie Dachflächenfenster auch mit der Fassadengestaltung abzustimmen.
- > Die Seitenverkleidung von Dachaufbauten soll in senkrechter Holzschalung oder in Putz ausgeführt werden. Blechverkleidungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Hierbei sollte das Material an das der Dachrinnen angepasst werden und eine senkrechte Gliederung erfolgen.



Erhaltenswerte Gebäude im Gebiet



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

Unbebaute Flächen, Mauern und Einfriedungen

Die Gestaltung der Außenbereiche prägt das Ortsbild einer Gemeinde in besonderem Maße. Große, zusammenhängend versiegelte Flächen, Absperrungen und Sichteinschränkungen widersprechen dem Bedürfnis nach einer angenehmen Aufenthaltsqualität. Vielmehr soll das Ortsbild durch Grünflächen, Bepflanzungen und natürliche Materialien bestimmt werden.

- > Hofeinfahrten, Innenhöfe und andere unbebaute Flächen sollten mit wasserdurchlässigen, offenporigen Belägen versehen werden (z.B. Natursteinbeläge)
- > Private Grün- und Freiflächen sollten durch Pflanzung heimischer Laubbäume, Sträucher und Hecken aufgewertet werden.
- > Einfriedungen sind bevorzugt aus Holz in gedeckten oder in natürlichen Tönen zu gestalten. Auch niedrige Begrenzungen aus ortstypischem Naturstein sind wünschenswert. Einfriedungen aus Metall sind nach Absprache möglich und sollen sich in Höhe und Form in das Ortsbild eingliedern.
- > Stützmauern sollen in Feld- oder Naturstein ausgeführt werden.
- > Nicht für eine Bebauung genutzte Grundstücksteile sind bestmöglich zu begrünen, Versiegelungen sind auf das Notwendigste zu reduzieren. Schottergärten sind gem. § 21a NatSchG nicht zulässig.



Blicke, Grünflächen und Topographie im Gebiet, Quelle: eigene Aufnahme

8. Fotodokumentation

Beispiele für Mängel in der Bausubstanz



Festhalle



Gaisbachstraße 3



Ehemalige Werkrealschule



Mängel in der Fassade



„Verbaute“ Grundstücke
(mindergenutzte Nebengebäude)



Leerstand

Beispiele für Räumliche Mängel, Mängel im Ortsbild



Fehlende Gestaltung des Straßenraums



Hoher Versiegelungsgrad



Sehr schmale Straßenquerschnitte,
unübersichtliche Kreuzungen



Fehlende Fußwege



Zugänglichkeit Gaisbach



Fehlende Aufenthaltsqualität und Gestaltung des
Spielplatzes



Straße in schlechtem Zustand und keine sichere



Fehlende Gestaltung des öffentlichen Raums

Abgrenzung für Kinder auf Schulweg (Erlenstraße)



Fehlende Raumkanten

(Dorfplatz)



Mindergenutzte Flächen



Stellplatzmangel



Fehlende Barrierefreiheit und Gestaltung der Erschließung



Keine Instandhaltung



Gemengelagen an Gebäuden



Instabile Nebengebäude



Fehlende Gestaltungsrichtlinien

9. Planwerk

- > Abgrenzungsplan
- > Übersichtsplan (bisherige Sanierungsgebiete)
- > Denkmalpflegerischer Wertepan/Archäologische Denkmalpflege
- > Städtebauliche Missstände
- > Maßnahmenkonzept
- > Zielkonzept
- > Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Glossar

Kriterien der Gebäudebewertung

Neu Neuwertig Alle 4 Kriterien erfüllt	Generell: optische Unversehrtheit
> Dach, Dachstuhl	Dicht, keine Schäden, Dach gedämmt
> Fassade, Mauerwerk	Ansprechende Gestaltung, gedämmte Fassade
> Fenster	2- bis 3-fach verglaste Fenster (Isolierglasfenster <10 J.), Rahmen unbeschädigt
> Zugangs- und Außenbereich	Gestaltete Flächen
Geringe Mängel 1 Kriterium erfüllt	Generell: geringe Mängel, Nutzung unbeeinträchtigt
> Dach, Dachstuhl	Dicht, farbliche Veränderungen, ungleiches Verlegemuster, Dämmung vorhanden, geringe Stärke, kaum Kältebrücken
> Fassade, Mauerwerk	Farbveränderungen, mangelhafter Anstrich, gestalterische Mängel, Dämmung vorhanden, geringe Stärke, kaum Kältebrücken
> Fenster	2- bis 3-fach verglaste Fenster (Isolierglasfenster <25 J.), Rahmen mit Farbveränderungen
> Zugangs- und Außenbereich	Geringe optische Mängel, kleinere Ausbesserungen, schwer zugänglich (steile Treppe)
Erhebliche Mängel 2 Kriterien erfüllt	Generell: größere Schäden, Mängel, Nutzung eingeschränkt, Standard überaltert
> Dach, Dachstuhl	Dachdichtigkeit gefährdet, durchhängende Balken, verschobene Dachziegel, Regenrinne mit Rostbefall, Dachrinne hängt durch, ortsuntypisches Material, unzulängliche Wärmedämmung, sehr geringe Stärke, lückenhafte Ausführung, in wesentlichen Teilen ungedämmt, erhebliche Kältebrücken
> Fassade, Mauerwerk	Deutliche Farbveränderungen, feuchte Stellen, abgeplatzter Putz, Rissbildungen, ortsuntypische Verkleidung unzulängliche Wärmedämmung, sehr geringe Stärke, lückenhafte Ausführung, in wesentlichen Teilen ungedämmt, erhebliche Kältebrücken

- > Fenster
Isolierglasfenster (> 25 J.), Verbundfenster mit Einfachglas, Doppelfenster mit Einfachglas, Glasbausteine, Rahmen mit starken Farbveränderungen, Lackabplatzungen
 - > Zugangs- und Außenbereich
Beschädigte und ungleiche Beläge, beschädigte oder fehlende Geländer, Unebenheiten und Pfützenbildung, ausgetretene Stufen
-

Substanzielle Mängel
3 Kriterien erfüllt

Generell: schlechter Zustand, Nutzung stark eingeschränkt, abbruchreif, einsturzgefährdet, Wirtschaftlichkeit einer Sanierung fraglich

- > Dach, Dachstuhl
Dach ist undicht, zerstörte oder fehlende Ziegel, feuchte Balken, gebrochene Balken, undichte Regenrinnen
keine Wärmedämmung vorhanden, zu großen Teilen ungedämmt, mehrere ungedämmte Räume
 - > Fassade, Mauerwerk
Putz großflächig abgeplatzt, Feuchteschäden, Standsicherheit eingeschränkt
keine Wärmedämmung vorhanden, zu großen Teilen ungedämmt, mehrere ungedämmte Räume
 - > Fenster
Einscheibenverglasung, Fenster und/oder Rahmen schadhaft, Glasbausteine beschädigt, Rahmen mit starken Farbveränderungen, Lackabplatzungen, morsches Holz
 - > Zugangs- und Außenbereich
Beschädigte Stützmauern, gefährdete Standsicherheit, Schlaglöcher
-

Anlagen

- A1_Träger öffentlicher Belange (TöB) Abwägungstabelle
- A2_Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (TöB) gesamt
- A3_Gestaltungsrichtlinien
- A4_Plansatz gesamt
- A5_Protokoll Eigentümerinformation vom 31.01.2024
- A6_Stand Kosten und Finanzierungsübersicht (KuF) 11.04.2024

Impressum

- > Auftraggeber: Gemeinde Weisenbach
vertreten durch Herrn Bürgermeister Retsch
Hauptstraße 3
76599 Weisenbach
- > Auftragnehmer: die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
- > Bearbeitung: Ina Ketterer, Projektleitung Planung
Vera Pfaff, Projektleitung Stadterneuerung
- > Veröffentlichung: April 2024

Verantwortlich für den Inhalt ist
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart | info@steg.de

Verantwortlich durch die Geschäftsführung Dr. Frank Friesecke | Artur Maier
Verantwortlich im Sinne des Presserechts Dr. Frank Friesecke | Artur Maier

Steuer-Nr. 99126/02086 USt-IdNr. DE147865503
Handelsregister Stuttgart B2552 Berufsaufsichtsbehörde Stadt Stuttgart
Berufskammer Industrie- und Handelskammer Stuttgart

Soweit möglich, werden im Text geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Ansonsten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Falls nicht ausdrücklich angegeben, beziehen sich also alle Aussagen auf Personen jedweden Geschlechts.
Soweit keine andere Quelle angegeben wurde, sind alle Abbildungen und Fotos Eigentum der STEG Stadtentwicklung GmbH.

Unsere Standorte

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stuttgart

Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart

T 0711 21068 0 | F 0711 21068 112

Heilbronn

Bahnhofstraße 7 | 74072 Heilbronn

T 07131 9640 0 | F 07131 9640 40

Freiburg

Kartäuserstraße 51a | 79102 Freiburg im Breisgau

T 0761 2928137 0 | F 0761 2928137 20

Dresden

Bodenbacher Straße 97 | 01277 Dresden

T 0351 25518 0 | F 0351 25518 55

Glauchau

Schloßplatz 11 | 08371 Glauchau

T 03763 4400 30 | F 03763 4400 39