



wohnen heißt

wüstenrot

Wüstenrot Haus- und Städtebau

Vaihingen an der Enz

Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet „Enzaue / Häcker-Areal“



Vaihingen an der Enz

Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

„Enzaue / Häcker-Areal“

Auftraggeber:	Stadt Vaihingen an der Enz Stadtplanungsamt Norbert Geissel Friedrich-Kraut-Straße 40 71665 Vaihingen an der Enz
Auftragnehmer:	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Hohenzollernstraße 12 - 14 71638 Ludwigsburg ☎ 07141 16-757333
Bearbeitung:	Ivica Lerota (Projektleiter)
Bearbeitungszeitraum	Oktober 2022 bis Juli 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	1
2.	DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET	3
2.1	Lage im Raum	3
2.2	Übergeordnete Planungen	4
2.2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	4
2.2.2	Integriertes Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzept	5
2.2.3	Flächennutzungsplan	6
2.2.4	Bebauungsplanung	7
2.2.5	Klimaschutzkonzepte	9
2.2.6	Energetische Potenziale	9
2.2.7	Gartenschau 2029	10
2.3	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	12
3.	BESTANDSAUFNAHME	14
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	14
3.2	Bevölkerung	17
3.3	Energetische Potenziale	18
3.4	Bausubstanz	20
3.4.1	Zustand der Gebäude	20
3.4.2	Denkmalschutz	23
3.5	Nutzung	26
3.5.1	Infrastrukturelle Nutzung	26
3.5.2	Nutzungsstruktur der Grundstücke	26
3.5.3	Nutzung der Gebäude	26
3.6	Soziale Infrastruktur	29
3.7	Freiraumnutzung	29
3.8	Das Häcker-Areal	29
4.	BÜRGERBETEILIGUNG	30
4.1	Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern	30
4.2	Allgemeines, Auswertungsquote	30
4.3	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	31
4.4	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	34

4.5	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	35
4.6	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	36
5.	ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	38
6.	BESTANDSANALYSE	58
6.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	58
6.2	Substanzmängel und Leerstände	59
6.3	Wohnraumbedarf	59
6.4	Konflikte mit Nutzungen	60
6.5	Defizite im öffentlichen Raum	61
6.6	Verkehr	63
7.	GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	66
7.1	Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten	68
8.	MASSNAHMENPROGRAMM	71
8.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	71
8.1.1	Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken	71
8.1.2	Areal der Verkehrswacht	71
8.1.3	Freilegung von Grundstücksflächen	71
8.1.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	71
8.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	71
8.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	71
8.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten	72
9.	SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH	73
10.	EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG	75
10.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	75
10.2	Durchführungsfrist	78
10.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	78
11.	VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	84
12.	EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF	86

VERZEICHNIS – TABELLEN

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen	2
Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse	15
Tabelle 3: Altersstruktur der Bewohner	17
Tabelle 4: Zustand der Gebäude	20
Tabelle 5: Gebäudenutzung	27
Tabelle 6: Beeinträchtigungen des Grundstückes	31
Tabelle 7: Störfaktoren im Gebiet	32
Tabelle 8: Verbundenheit mit dem Wohnquartier	33
Tabelle 9: Durchschnittliches Gebäudealter	34
Tabelle 10: Mitwirkungsbereitschaft	36
Tabelle 11: Geplante Maßnahmen	37
Tabelle 12: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen	68

VERZEICHNIS – PLÄNE

Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	13
Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	16
Plan 3: Gebäudezustand	22
Plan 4: Kulturdenkmale gemäß DschG	25
Plan 5: Nutzung	28
Plan 6: Mängel und Konflikte	65
Plan 7: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	70
Plan 8: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	77

VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage im Raum	3
Abbildung 2: Regionalplan	4
Abbildung 3: Flächennutzungsplan	6
Abbildung 4: Übersicht Bebauungspläne	8
Abbildung 5: Ausstellungskonzept	11
Abbildung 6: Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet	19
Abbildung 7: Im Holzgarten 18/2	21
Abbildung 8: Auricher Straße 39	21
Abbildung 9: Enzgasse 13	21
Abbildung 10: Mühlstraße 21	21
Abbildung 11: Mühlstraße 1	21
Abbildung 12: Aurichstraße 24 mit Scheune (rechts)	23
Abbildung 13: Mühlstraße 20	23
Abbildung 14: Enzgasse 4 (Pulverturm)	23
Abbildung 15: Enzgasse 24 und 26	23
Abbildung 16: Parkhaus Köpfwiesenweg	58
Abbildung 17: Gelände der Verkehrswacht	58
Abbildung 18: Walter-de-Pay-Straße 24, Spielhalle	58
Abbildung 19: Auricher Straße 39	59
Abbildung 20: Im Mühlkanal 2	59
Abbildung 21: Verweilmöglichkeiten entlang der Enzgasse	60
Abbildung 22: Verweilmöglichkeiten entlang der Enzgasse	60
Abbildung 23: Im Mühlkanal	60
Abbildung 24: Auricher Straße	60
Abbildung 25: Querungsmöglichkeit beim Wasserkraftwerk	61
Abbildung 26: Querungsmöglichkeit Auricher Straße	61

Abbildung 27: Auricher Straße in Blickrichtung Ost	62
Abbildung 28: Im Mühlkanal	62
Abbildung 29: Spielplatz Köpfwiesen.....	62
Abbildung 30: Walter-de-Pay-Straße	62
Abbildung 31: Im Mühlkanal	63
Abbildung 32: Im Holzgarten	63

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Vaihingen an der Enz stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt zur Bewältigung der Aufgaben seit 1974 auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts.

Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden dabei mit vielfältigen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung wurden in den vergangenen Jahren dabei zunehmend differenziert und im Hinblick auf einzelne Problemlagen ausgestaltet. Als übergeordnete Themenstellungen über alle Programme hinweg werden dabei jedoch die Herausforderungen des demografischen Wandels, der Digitalisierung, der Wohnraumschaffung sowie der energetischen Erneuerung der Immobilienbestände gesehen.

Die Stadt Vaihingen an der Enz wurde mit dem Gebiet „Enzaue / Häcker-Areal“ am 03.06.2022 in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Zur rechtssicheren Vorbereitung des Verfahrens hat die Stadtverwaltung die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Enzaue / Häcker-Areal“ durchzuführen.

Nachstehend wird dokumentiert, dass zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB durch Satzung im Untersuchungsgebiet vorliegen.

1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der WHS aufgrund von Ortsbesichtigungen durchgeführt; die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteilen der Gebäudehülle nach Augenschein. Auf Grund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Kommunalverwaltung erfasst.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im laufenden Verfahren auch die vom BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Dabei wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards befragt und ihre Mitwirkungsbereitschaft ermittelt.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden um Abgabe einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gebeten.

Somit erfüllen die Verfahrensschritte die Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) zu den vorbereitenden Untersuchungen.

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen

Datum / Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
03.06.2022	Aufnahme des Gebietes „Enzaue / Häcker-Areal“ in das Städtebauförderungsprogramm „Landessanierungsprogramm“
28.09.2022	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB
27.10.2022	Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
08.11.2022	Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet
16.11.2022 bis 22.12.2022	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
13.02.2023 bis 23.02.2023	Befragung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und Betriebe)
Februar bis Juni 2023	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte / Bearbeitung des Ergebnisberichtes
26.07.2023	Geplanter Satzungsbeschluss des Gemeinderates

2. DAS UNTERSUCHUNGSGBIET

Vaihingen an der Enz ist eine Große Kreisstadt mit 29.696 Einwohner und einer Fläche von 7.340 Hektar (ha). Markante Wiedererkennungsmerkmale sind zum einen das Schloss Kaltenstein sowie die landschaftsprägenden Weinberge mit einer Rebfläche von ca. 329 ha. Vaihingen an der Enz ist als traditionsreiches Weinanbaugebiet bekannt und gehört mit seinen 329 ha zu den größten Weinbaugemeinden Württembergs.

Das mittelalterliche Stadtzentrum wird geprägt durch zahlreiche beeindruckende Fachwerkhäuser.

Die Enz, einer der längsten Nebenflüsse des Neckars und Namensgeberin für die Kommune, fließt am Westrand des Zentrums vorbei. Die Kommune besteht aus den 9 Stadtteilen Aurich, Ensingen, Enzweihingen, Gündelbach, Horrheim, Kleinglattbach, Riet, Roßwag und Kernstadt.

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Vaihingen an der Enz ist dem Großraum Stuttgart zuzuordnen und befindet sich am Westrand des Landkreises Ludwigsburg. Sie ist überregional gut vernetzt. Die Bundesstraße (B) 10 verläuft am westlichen Ortsrand entlang und ermöglicht es den Einwohnern die Autobahn (A) 81 in ca. 15 Minuten und die A 8 in ca. 20 Minuten zu erreichen.

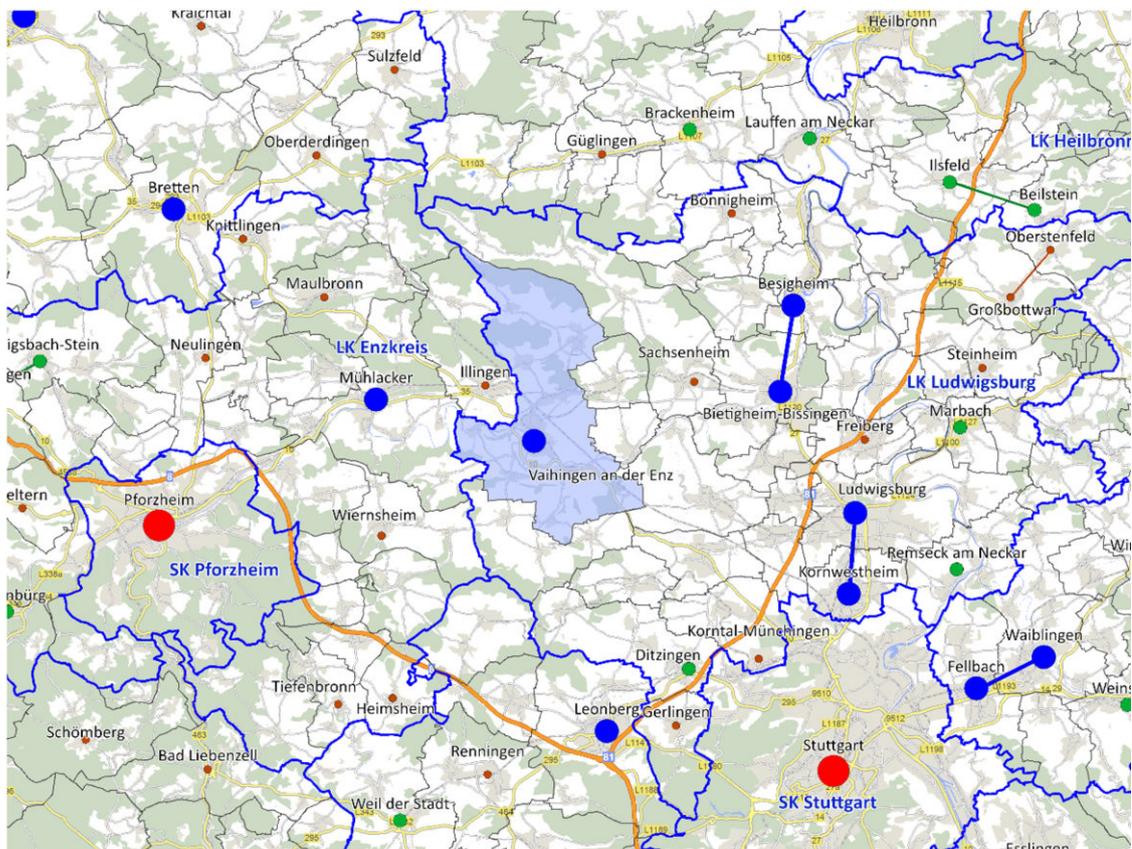


Abbildung 1: Lage im Raum
(Quelle: Kartengrundlage GfKGeomarketing: 2021 GMA, 2021)

2.2.2 Integriertes Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzept

Im Gemeindeentwicklungskonzept „Rahmenplan Innenstadtentwicklung 2002“ wurden die Stärken und Schwächen von Vaihingen an der Enz analysiert, um konkrete Ansätze für die zukünftige Entwicklung der Stadt anbieten zu können.

Der Bericht beinhaltet eine detaillierte Bestaufnahme, eine Betrachtung des Stadtbildes und das daraus resultierende Stärken-Schwächen-Potenziale-Profil. Bei der Bestandsaufnahme werden konkrete Aussagen zur Nutzungsverteilung, Freiflächen, Bausubstanz sowie der Bevölkerungsstruktur vorgenommen. Das Sanierungsgebiet „Enzaue / Häcker-Areal“ ist teilweise Bestandteil dieses integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Obwohl der Ortskern von Vaihingen an der Enz den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes darstellte, so ist das Gemeindeentwicklungskonzept trotzdem relevant für die vorbereitenden Untersuchungen „Enzaue / Häcker-Areal“. Vor allem in Hinblick auf ein in sich schlüssiges und vernetztes Stadtgefüge. Dementsprechend werden die Erkenntnisse des Gemeindeentwicklungskonzeptes in die Analyse und Zielsetzungen der vorbereitenden Untersuchungen miteinfließen.

Zwischen 2020 und 2022 wurde in Vaihingen an der Enz ein sog. Leitbildprozess durchgeführt, der innerhalb einer breit angelegten Bürgerbeteiligung entstand. Aufgrund der Corona-Pandemie musste der Prozess mehrfach unterbrochen bzw. in Teilen in digitaler Form durchgeführt werden. Die Ergebnisse sollen bis Herbst 2023 in einem Ergebnisbericht veröffentlicht werden.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Vaihingen an der Enz ist Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen und Sersheim“. Das Untersuchungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche, kleinere Teile als Sonderbaufläche, Flächen für Landwirtschaft, Fläche für Sportanlagen und Dauerkleingärten sowie gemischte Baufläche dargestellt. Hervorzuheben ist, dass einzelne Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet verortet sind.



Abbildung 3: Flächennutzungsplan
(Quelle: Stadt Vaihingen an der Enz)

2.2.4 Bebauungsplanung

Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne; somit gelten für das Untersuchungsgebiet die Vorschriften des § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Teilbereiche des Untersuchungsgebietes werden von den folgenden Bebauungsplänen erfasst:

- „Köpfungswiesen“ rechtskräftig seit 16.02.1996
Reglementiert die Bebaubarkeit westlich der Straße „Im Mühlkanal“. Es sind verschiedene Sondergebiete, ein Mischgebiet sowie die Nutzbarkeit der Freiflächen festgesetzt.
- „Verkehrswacht“ rechtskräftig seit 30.07.2009
Trifft Festsetzungen zur Bebaubarkeit im Bereich des neuen Schulungsgebäudes der Verkehrswacht.
- „Vergnügungsstätten Altstadt“ rechtskräftig seit 29.10.2009
Reglementiert die Errichtung von Vergnügungsstätten im Bereich der angrenzenden Altstadt.
- „Egelsee“ rechtskräftig seit 20.04.1990
Trifft Festsetzungen zur Bebaubarkeit im Bereich des Sportzentrums und des Freibades.
- „Wolfsberg“ rechtskräftig seit 08.10.1998
Trifft Festsetzungen zur Bebaubarkeit im Bereich der Enzgasse / Ecke Ziegelgartenstraße / Ecke Am Wolfsberg.

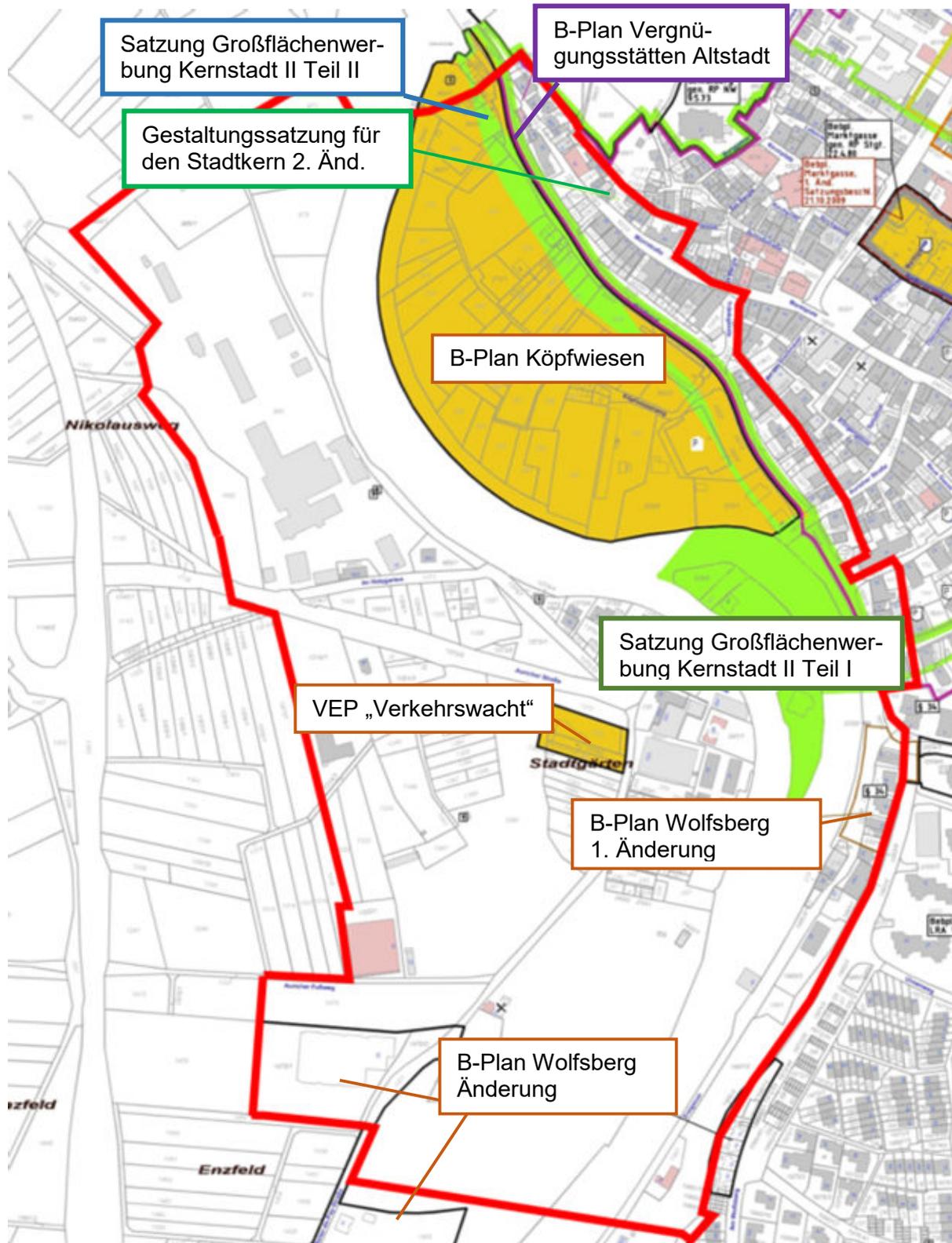


Abbildung 4: Übersicht Bebauungspläne
(Quelle: Stadt Vaihingen an der Enz)

2.2.5 Klimaschutzkonzepte

Ein kommunales Klimaschutzkonzept sowie eine kommunale Wärmeplanung werden derzeit von der Stadtverwaltung erarbeitet. Die jeweiligen Bestandsaufnahmen und -analysen sollen bis Sommer 2023 vorliegen. Im Bereich der kommunalen Wärmeplanung sollen die Maßnahmenvorschläge bis Herbst 2023 vorliegen. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben ist dieser Bereich mit besonderer Präferenz bis Ende 2023 zu bearbeiten.

Das Landratsamt Ludwigsburg hat bereits vor mehreren Jahren eine landkreisübergreifende Untersuchung zum Klimaschutz erstellen lassen, die jetzt Grundlage für die aktuelle Bearbeitung ist. Hierzu wurde eigens ein Klimaschutzbeauftragter ernannt, der die Ziele der Pariser Klimaschutzkonferenz optimal auf die Stadt Vaihingen an der Enz umsetzt.

2.2.6 Energetische Potenziale

Die Nutzung naturräumlicher Gegebenheiten bzw. die Nutzung vorhandener Ressourcen ist von zunehmender Bedeutung für die Nachhaltigkeit im Sinne der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen. Vorhandene bzw. nutzbare Potenziale vor Ort, die in die Energieversorgung einbezogen werden können, sollten nach Möglichkeit erschlossen und zugänglich gemacht werden.

Mit Blick auf die in Sanierungsgebieten umsetzbaren Maßnahmen zeigt sich, dass insbesondere der Energieeinsparung durch bauliche und technische Maßnahmen eine große Bedeutung zukommt. Das jeweilige Potenzial ist abhängig von der ursprünglichen Bausubstanz, der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und der tatsächlich realisierten Maßnahmen. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH gibt an, dass etwa 63 Prozent (%) aller Wohngebäude in Deutschland vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung aus dem Jahr 1979 errichtet wurden. Gleichzeitig besitzen diese Gebäude einen bis zu fünf Mal höheren Energieverbrauch als Neubauten, die ab dem Jahr 2001 errichtet wurden. Es zeigt sich also, dass Quartiere mit eher älterem Gebäudebestand ein hohes Potenzial aufweisen, den Energiebedarf durch Sanierungsmaßnahmen deutlich zu senken. Aus diesem Grund berät die Ludwigsburger Energieagentur LEA e. V., bei der die Stadt Vaihingen an der Enz Mitglied ist, beispielsweise private Eigentümer hinsichtlich der Umsetzung geeigneter Maßnahmen.

Neben der Energieeinsparung durch energetische Modernisierungen bietet auch die Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Bestandsgebäuden positive Effekte. Die durch die Landesanstalt für Umwelt des Landes Baden-Württemberg veröffentlichte Darstellung des Solarpotenzials auf Dachflächen zeigt, dass sich im künftigen Sanierungsgebiet geeignete Flächen befinden. Für den Bereich der historischen Altstadt Vaihingen an der Enz hat das Stadtplanungsamt ein Solarkataster erarbeitet, das in Kürze im Gemeinderat vorgestellt werden soll. Es zeigt gebäudescharf Dachflächen, die für eine solare Nutzung geeignet sind und gleichzeitig Aspekte des Denkmalschutzes angemessen berücksichtigen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die im Sanierungsgebiet möglichen Gebäudemodernisierungen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten können. Entsprechende Aussagen werden in die Sanierungsziele einfließen und Berücksichtigung finden.

2.2.7 Gartenschau 2029

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des zukünftigen Gartenschaugeländes in der Gartenschau 2029. Das Gelände der Gartenschau umfasst dabei einen weitaus größeren Bereich, der sich entlang der Enz zwischen Rosswag und Enzweihingen erstreckt und auch den südwestlichen Teil der Kernstadt umfasst. Die vielseitige Kulturlandschaft entlang der Enz mit Weinbergen, Bürgergärten, Streuobstwiesen, Mühlen, Relikten der Industriekultur, Acker- und Wiesenflächen sowie die Auenlandschaft wurde in den Mittelpunkt des Konzeptes gestellt. Unterhalb des Kaltensteins in den Köpfwiesen soll ein Stadtgarten entstehen, am Egelseesportplatz sind Enzterrassen angedacht, auf dem Häcker-Areal eine Kulturwiese.

Durch die räumliche Überschneidung des Untersuchungsgebietes mit dem zukünftigen Gartenschaugelände sind auch die Planungsprozesse und Handlungsschwerpunkte eng verzahnt. Im Untersuchungsgebiet liegt der Schwerpunkt auf der Behebung städtebaulicher Missstände mithilfe der Städtebauförderung. Maßnahmen der Umsetzung der Gartenschau können zusätzlich gefördert werden. Wenn Fachförderungen für die Maßnahmen möglich sind, wird diesen Vorrang gegeben.

Das Gesamtkonzept der Gartenschau ist im nachfolgenden Übersichtsplan exemplarisch auf der Ebene der Rahmenplanung dargestellt. Es ist geplant, noch im Jahr 2023 den landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb für die Gartenschau auszuloben. Bestandteil soll dann auch ein städtebaulicher Ideenteil im Bereich des Häcker-Areals sein.

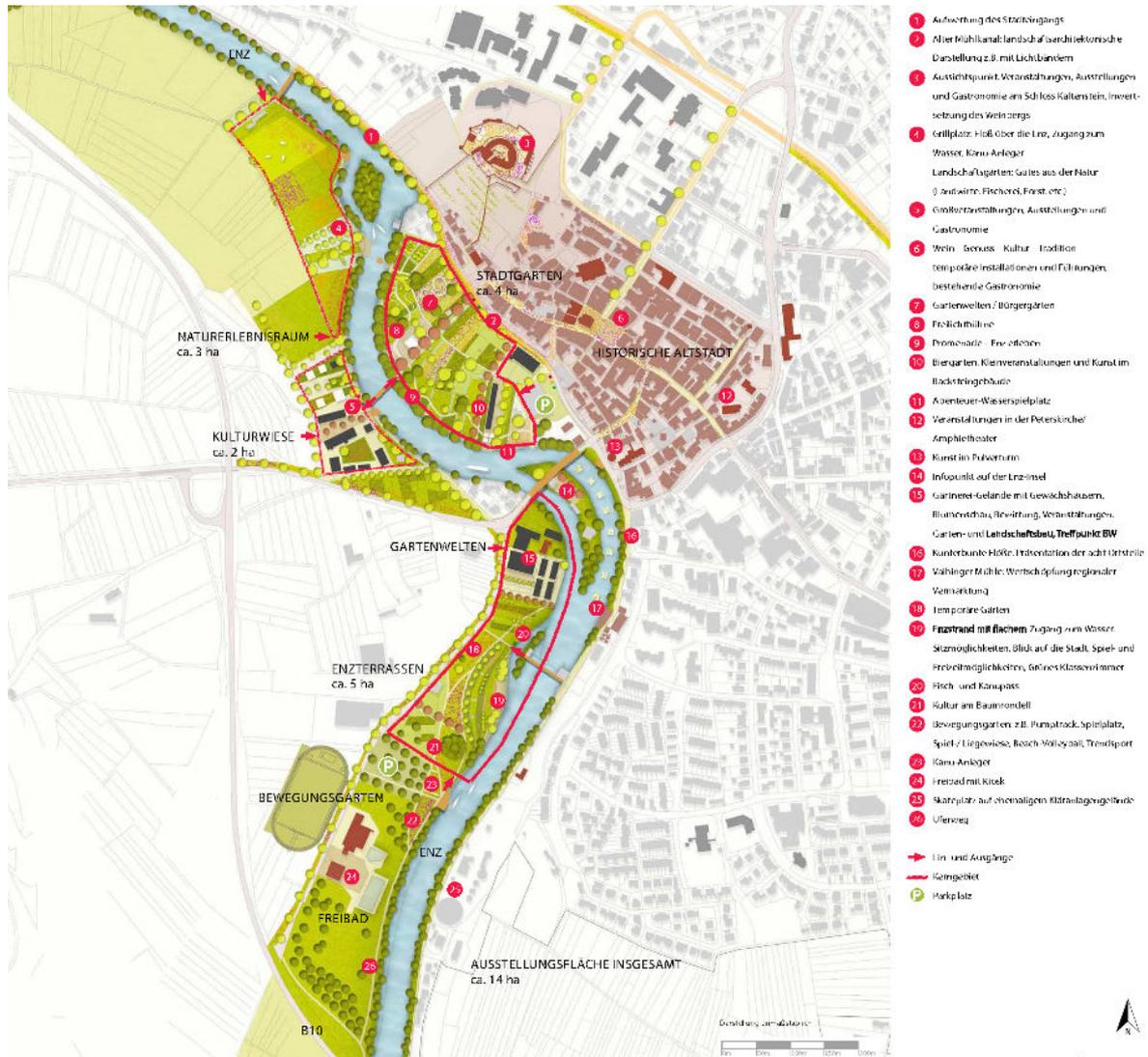
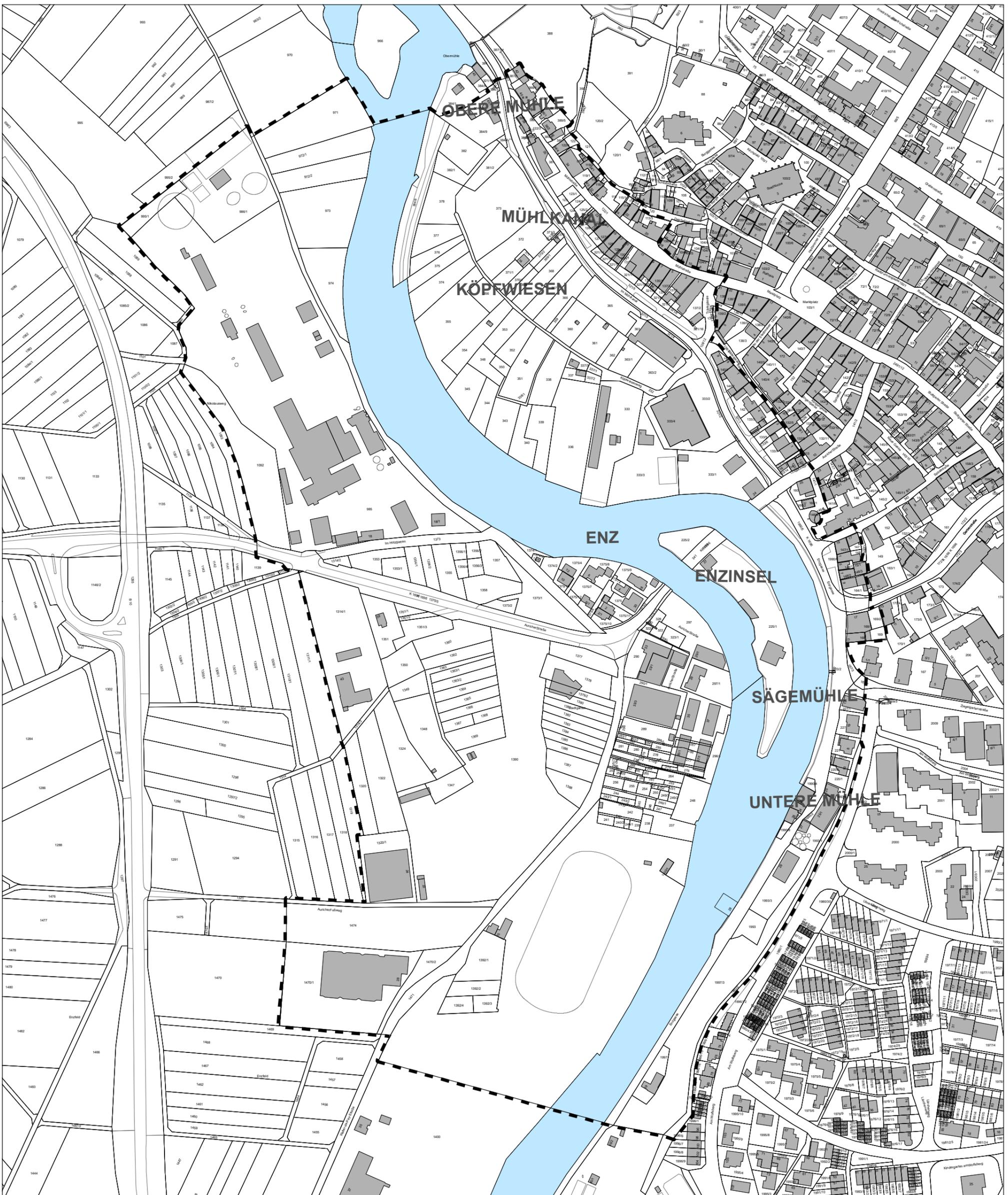


Abbildung 5: Ausstellungskonzept
 (Quelle: Planstatt Senner)

2.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates von Vaihingen an der Enz am 21.09.2022. Dieser Beschluss wurde am 27.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind in nachfolgender Abbildung und im Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst 35,6 ha. Das Gebiet beinhaltet mit der Enz einen großen Anteil an Wasser und Freiflächen. Des Weiteren sind Wohn-, Garten- und Gewerbeflächen mit dem namensgebenden „Häcker-Areal“ vorzufinden.



Stadt Vaihingen an der Enz

Vorbereitende Untersuchungen "Enzaue / Häcker-Areal"

**Abgrenzung des
Untersuchungsgebiets**

 Gebietsabgrenzung
(ca. 35,6 ha)

1:3.000



April 2023

 wohnen heißt
wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau

3. BESTANDSAUFNAHME

Die Bestandsaufnahme erfolgt unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen.

Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde für das Untersuchungsgebiet die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehender Unterlagen und prüfbarer Sachverhalte erfasst. Eine weitere, vertiefende Überprüfung erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erhebungen vorliegenden Daten des Liegenschaftskatasters und Grundbuchauszügen.

Im Eigentum der Kommune befinden sich 174 Grundstücke mit insgesamt rund 195.288,39 m². Die Kommune hält dabei, bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke (ohne Gemeinbedarf usw.), rd. 149.719,65 m² der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet.

Der Anteil der Verkehrsflächen (Kommune / Bund / Land / Kreis / Privat) beträgt ca. 15,8 % bezogen auf das Gesamtgebiet.

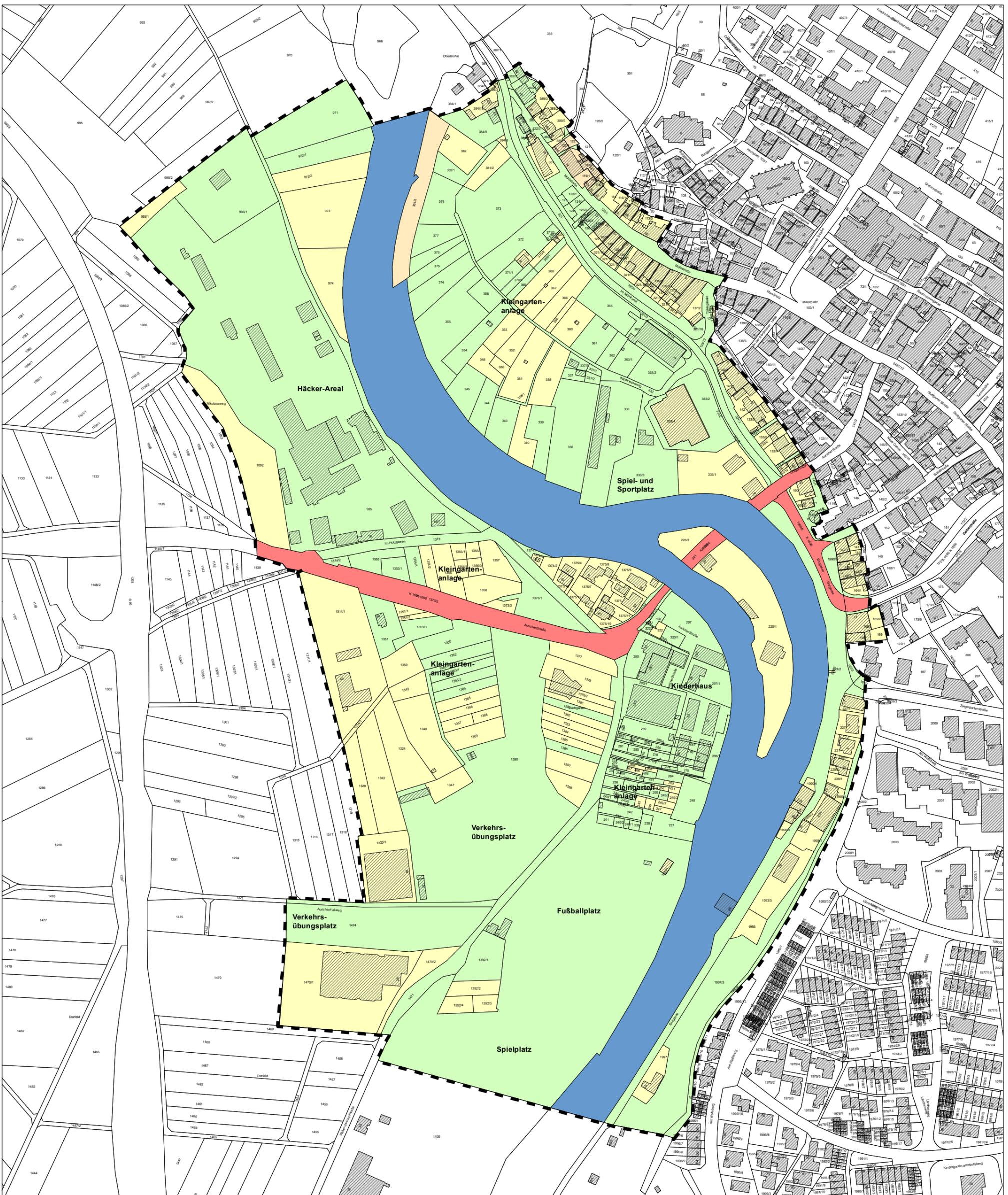
Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Grundstücke / Eigentümer	Anzahl absolut	Anzahl in %	Fläche in m ²	Fläche in %
Verkehrsflächen	69	18,6	56.215,12	15,8
davon...				
<i>im Eigentum Kommune</i>	60	16,2	45.568,74	12,8
<i>im Eigentum Kreis / Land / Bund</i>	8	2,2	10.637,47	3,0
<i>in Privateigentum</i>	1	0,3	8,91	0,0
Sonstige Flächen (Fluss)	1	0,3	57.636,75	16,2
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	301	81,1	241.964,89	68,0
davon ...				
<i>im Eigentum der Kommune</i>	114	37,9	149.719,65	61,9
<i>in Privateigentum</i>	182	60,5	91.488,52	37,8
<i>im Eigentum vom Land (bitte benennen)</i>	5	1,7	756,73	0,3
Gesamt	371	100,0	355.816,76	100,0

(Quelle: WHS-Erhebungen, 15.04.2023)

Auffallend hoch ist der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (182 Grundstücke = 60,5 %). Neben den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln i. S. von § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.

Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.



**Stadt
Vaihingen an der Enz**

**Vorbereitende Untersuchungen
"Enzaue / Häcker-Areal"**

**Grundstücks- und
Eigentumsverhältnisse**

- Privat
- Kommune
- Landkreis
- Land
- Sonstige

1:3.000



April 2023

3.2 Bevölkerung

Städtebauliche Strukturen unterliegen heute dem demografischen Wandel, der u. a. Auswirkungen auf die Nachfrage nach neuen und individuelleren Wohnformen sowie den Bedarf nach einem attraktiven und ansprechenden Wohnumfeld hat. Daher ist im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Planung auch die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

Tabelle 3: Altersstruktur der Bewohner

Alter	Kreis Ludwigsburg Gesamt / %	Vaihingen Enz Gesamt / %	Gebiet Gesamt / %
0 bis 14 Jahre	81.488 / 14,96	4.524 / 15,52	114 / 18,81
15 bis 17 Jahre	15.492 / 2,84	931 / 3,19	25 / 4,13
18 bis 24 Jahre	38.613 / 7,09	2.091 / 7,18	39 / 6,44
25 bis 39 Jahre	105.992 / 19,46	5.034 / 17,27	155 / 25,58
40 bis 64 Jahre	192.062 / 35,26	10.781 / 36,98	180 / 29,70
über 65 Jahre	111.032 / 20,38	5.790 / 19,86	93 / 15,35
Gesamt	544.679 / 100,0	29.154 / 100,0	606 / 100,0

(Quelle: Statistisches Landesamt – www.statistik-bw.de, Vaihingen an der Enz, Auswertung WHS, Stand 2023)

Beim Vergleich der Altersstrukturen fällt auf, dass im Untersuchungsgebiet die Gruppe 25 bis 39 Jahre - sowohl im Vergleich zum Landkreis als auch im Vergleich zur Stadt Vaihingen an der Enz - sehr stark vertreten ist. Die Gruppe 40 bis 64 Jahre sowie die Gruppe über 65 Jahre sind dagegen im Vergleich zum Landkreis und der Stadt unterrepräsentiert, bilden jedoch mit über 45 % den größten Anteil der Bevölkerung des Untersuchungsgebietes.

Nichtsdestotrotz ist darauf zu achten, dass sowohl für Kinder und Jugendliche als auch für Senioren und Familien passende Strukturen geschaffen werden und bestehende Angebote weiter ausgebaut werden.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat zuletzt 2014 eine Bevölkerungsprognose für alle Gemeinden im Land mit mehr als 5.000 Einwohner (mit Wanderung) und für alle Gemeinden (ohne Wanderung) mit einem Zeithorizont bis 2035 erstellt. Für Vaihingen an der Enz wurde eine ohne Wanderung nahezu konstant bleibende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

Auch der Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung beinhaltet eine Bevölkerungsprognose für Vaihingen an der Enz. Im Demografiebericht wird für die Stadt eine nahezu konstant bleibende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (Quelle: www.wegweiserkommune.de der Bertelsmann Stiftung; Verwendung der Daten aufgrund der Genehmigung der Bertelsmannstiftung vom 29.04.2020). Die in den Demografieberichten zu Grunde gelegten Prognosedaten wurden auf dem Datenbestand 2017 berechnet.

3.3 Energetische Potenziale

Eine zukunftsfähige Energiepolitik auf Stadt- oder Gemeindeebene muss Umwelt- und Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit sowie Versorgungssicherheit gleichermaßen verfolgen. Erneuerbare Energien leisten hierzu einen erheblichen Beitrag. Zukunftsfähig ist deshalb nur eine Energieversorgung aus Wind-, Solar-, Wasser-, Bioenergie und Geothermie. Ihr Potenzial ist bei Weitem noch nicht ausgeschöpft. Auf Kapitel 2.2.6 wird hierbei verwiesen.

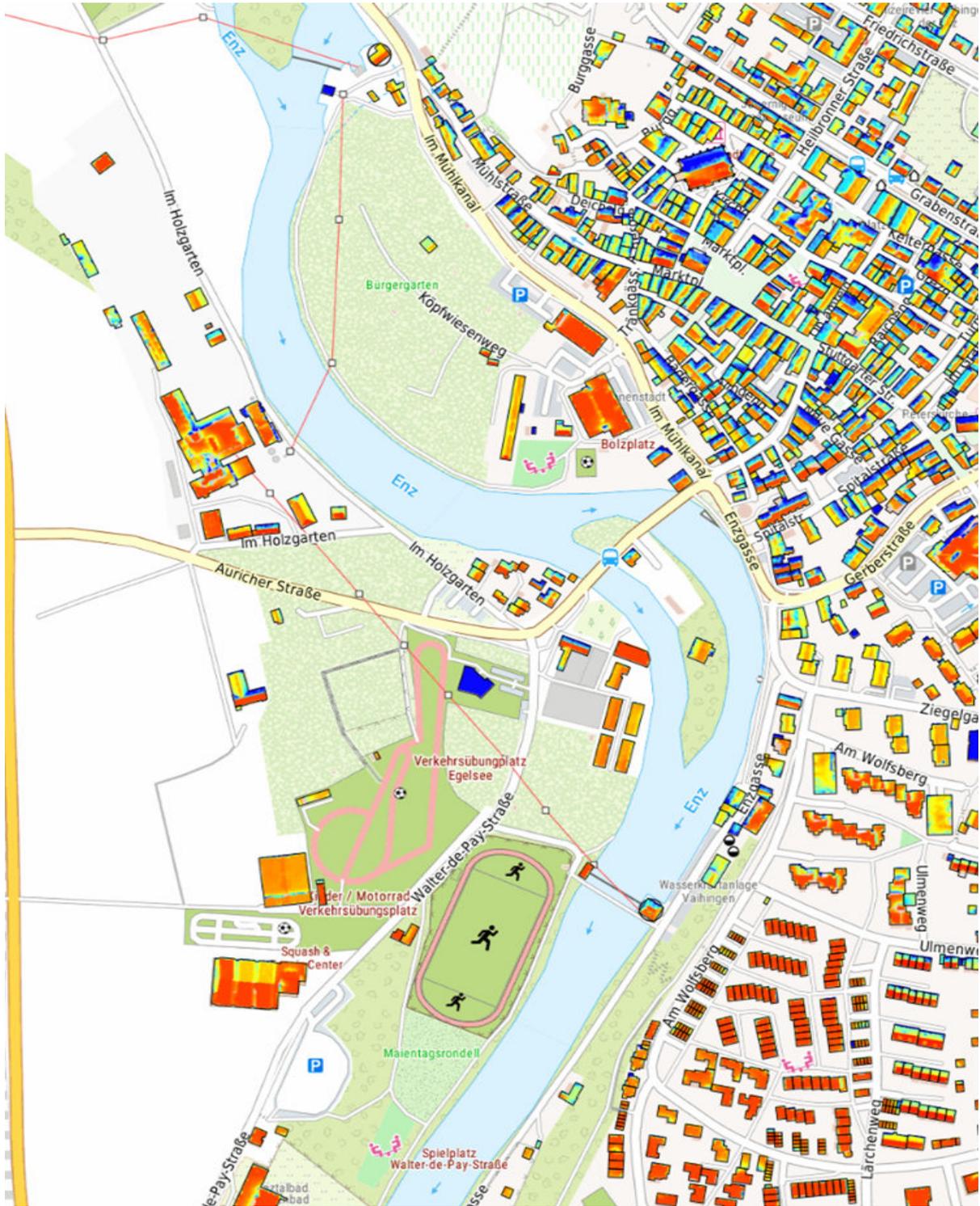
Wie in Kapitel 2.2.5 beschrieben, erstellt die Stadt Vaihingen an der Enz derzeit ein kommunales Klimaschutzkonzept sowie eine kommunale Wärmeplanung. Erste Ergebnisse werden in den kommunalpolitischen Gremien nach der Sommerpause 2023 beraten.

Es gibt bereits jetzt verschiedene Initiativen und Maßnahmen, um die Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung anzugehen. Beispielhaft sei auf verschiedene PV-Anlagen auf kommunalen Dächern verwiesen, die von der Bürgerenergiegenossenschaft Vaihingen e. V. betrieben werden. Darüber hinaus gibt es für die historische Altstadt ein Nahwärmenetz, das privat betrieben wird. Derzeit baut die Stadt im nördlichen Bereich der Kernstadt ein weiteres Nahwärmenetz für ein in Erschließung befindliches Wohn- und Gewerbegebiet. Darüber hinaus werden auch mehrere städtische Gebäude (Technisches Rathaus, Bauhof, Kindergarten, Gymnasium) mit Wärme zentral versorgt. Bis zur Heizperiode 2024/25 soll das Wärmenetz in Betrieb gehen. Betreiber ist wiederum die Bürgerenergiegenossenschaft Vaihingen e. V.

Die größten energetischen Potenziale bestehen im Untersuchungsgebiet in der umfassenden energetischen Sanierung des Gebäudebestandes. Die teilweise festgestellten substanziellen Mängel und bestehenden Sanierungsbedarfe gehen mit der Chance einher, den Bestand auch hinsichtlich der Energieeffizienz an die neusten Standards anzupassen.

Die Nutzung regenerativer Energien leistet einen wichtigen Beitrag zur Gesamtenergiebilanz. Dabei kommt im innerstädtischen Untersuchungsgebiet naturgemäß nur die Nutzung von Sonnenenergie in Betracht. Hierfür ist nicht nur die Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch die Dachneigung sowie die verfügbare Dachfläche bzw. die Fläche eines Areals für die Rentabilität relevant.

Die nachfolgende Abbildung 6 zeigt, das Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet. Lt. Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) eignen sich die Dachflächen im Untersuchungsgebiet gut für den Einsatz von Photovoltaik. Soweit dies mit denkmalfachlichen Belangen und den Anforderungen an das Ortsbild vereinbar ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung - allerdings unabhängig von Mitteln der Städtebauförderung - unterstützt werden.



Einstrahlungsintensität vom max. möglichen Wert (in %)	Einstrahlung (kWh/m ² /Jahr)	Prozent vom lokal maximal möglichen Wert (%)
	mehr als 1.154,31	90,75 - 100
	1.036,71 - 1.154,31	81,5 - 90,75
	919,12 - 1.036,71	72,3 - 81,5
	unter 919,12	unter 72,3

Abbildung 6: Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet
 (Daten: <https://www.energieatlas-bw.de/sonne/dachflaechen/solarpotenzial-auf-dachflaechen>)

3.4 Bausubstanz

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für den Sanierungsbedarf im Quartier ist einerseits die Erarbeitung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und andererseits die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz.

3.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 189 Haupt- und Nebengebäude. Diese wurden in drei Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitärinstallationen und der Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z. B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 4: Zustand der Gebäude

Gebäudezustand	Anzahl absolut	Anzahl in %
ohne / mit sehr geringen Mängeln	46	24,4
mittlere Mängel	39	20,6
erhebliche / substanziellen Mängeln	62	32,8
nicht bewertet / nicht einsehbar	42	22,2
Gesamt	189	100,0

(Quelle: WHS-Erhebungen, November 2022)

Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

Der hohe Anteil der Gebäude mit erheblichen und substanziellen Mängeln sowie mittleren Mängeln umfasst insgesamt ca. 53 %. Daraus wird ersichtlich, dass zur Schaffung eines attraktiven und lebendigen Gebietes erhebliche Investitionen in Form von Instandsetzungen / Modernisierungen geleistet werden müssen.

Zu berücksichtigen ist, dass rund 40 % der Endenergie in Deutschland für Heizwärme (Raumwärme + Warmwasserbereitung) verbraucht wird. Der überwiegende Teil davon wird von privaten Haushalten - d. h. in Wohngebäuden - verwendet.

Um die energetische Modernisierung von privaten Haushalten weiter voranzutreiben, wird im Rahmen der Sanierungsdurchführung auf konsequente fachliche Beratung der Gebäudeeigentümer geachtet.



Abbildung 7: Im Holzgarten 18/2



Abbildung 8: Auricher Straße 39



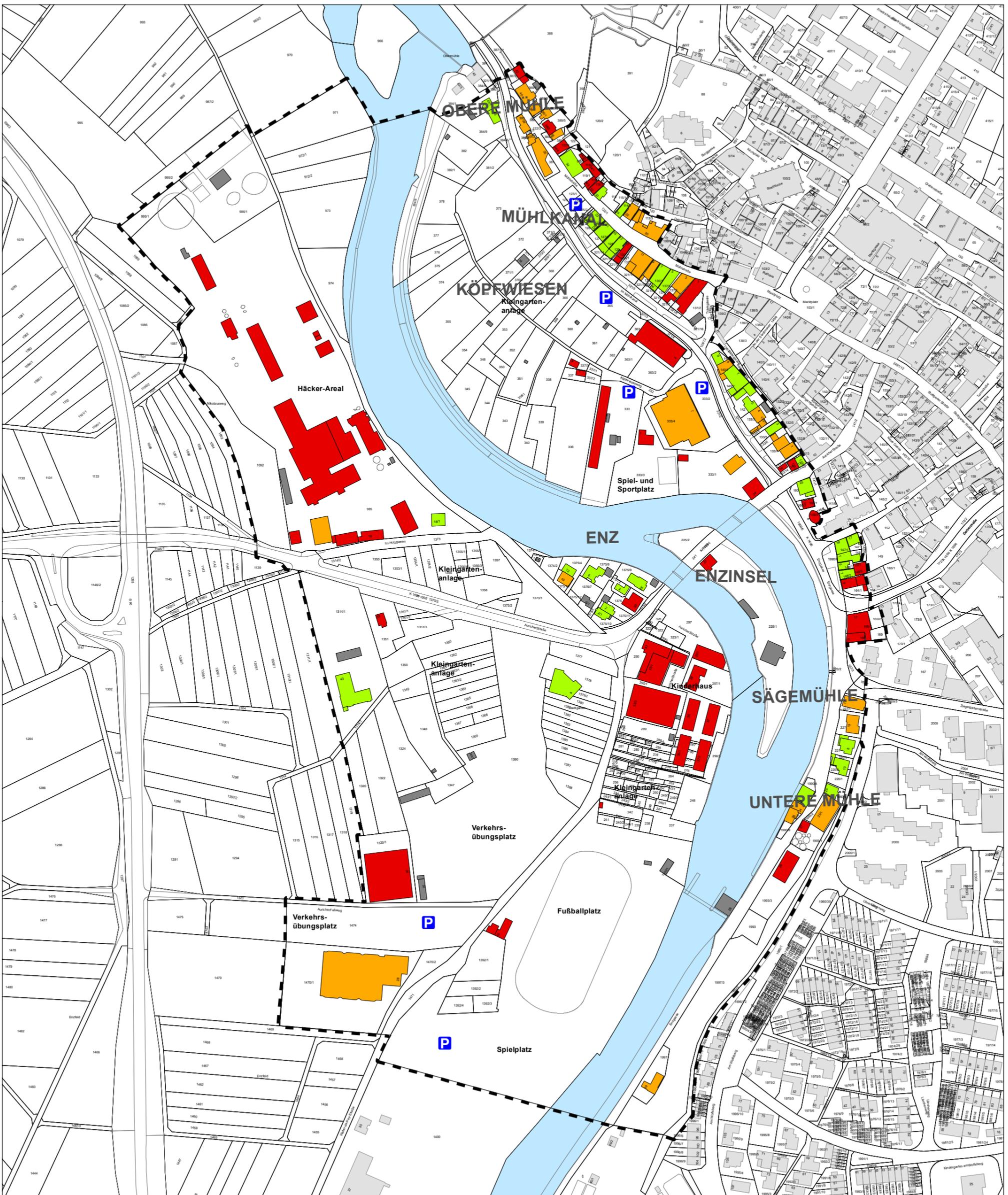
Abbildung 9: Enzgasse 13



Abbildung 10: Mühlstraße 21



Abbildung 11: Mühlstraße 1



**Stadt
Vaihingen an der Enz**

**Vorbereitende Untersuchungen
"Enzaue / Häcker-Areal"**

Gebäudezustand

- Gebäude ohne / mit sehr geringen Mängeln
- Gebäude mit mittleren Mängeln
- Gebäude mit erheblichen / substantziellen Mängeln
- Nicht bewertet / nicht einsehbar
- P Parken

1:3.000



April 2023

3.4.2 Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart (Abteilung Denkmalschutz) im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind im Untersuchungsgebiet einige Gebäude mit nachgewiesener Denkmaleigenschaft, erhaltenswerte Gebäude sowie archäologische Denkmäler vorzufinden.

Grundlage für die Beurteilung ist die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Bedeutung sowie die äußere Gestaltung der betroffenen Gebäude. Die durch das Landesamt für Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuften Gebäude sind in der Anlage entsprechend gekennzeichnet.



Abbildung 12: Aurichstraße 24 mit Scheune (rechts)



Abbildung 13: Mühlstraße 20



Abbildung 14: Enggasse 4 (Pulverturm)



Abbildung 15: Enggasse 24 und 26

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird darauf verwiesen, dass bei Vorfinden von nachfolgenden Kulturdenkmalen gem. § 2 / Prüffälle eine Mitteilungspflicht besteht:

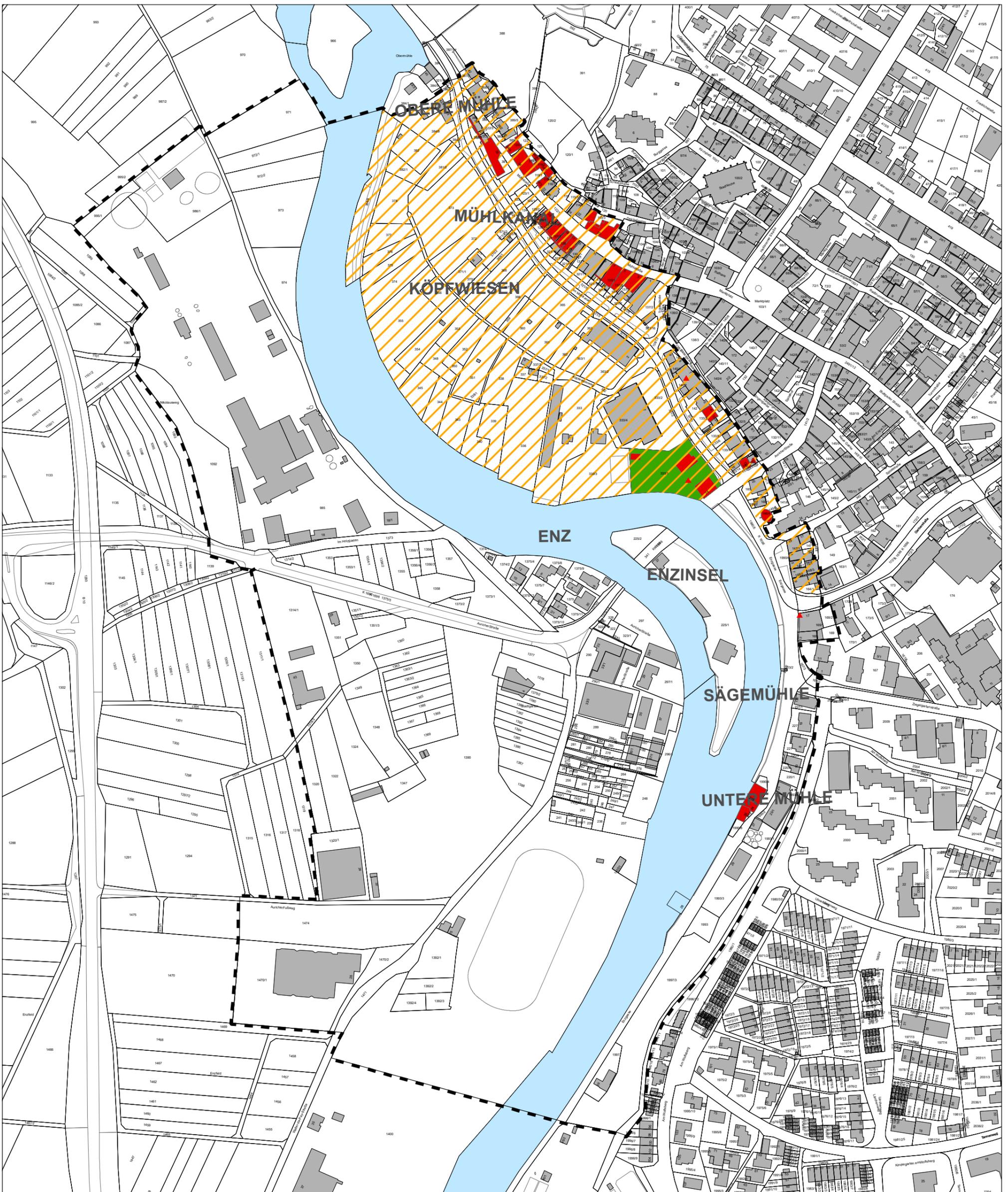
- Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungs- und Stadtbereich Vaihingen (Listennr. 1M, Prüffall).
- (Abgegangene) Stadtbefestigung Vaihingen (Listennr. 2M, KD gem. §2 DSchG).
- Spätmittelalterliche und neuzeitliche Untere Mühle (Listennr. 13M, KD gem. §2 DSchG)-
- Frühneuzeitliche Schleif-, Säge- und Walkmühle (Listennr. 15M, KD gem. §2 DSchG).
- Spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Herrenalber Pfleghof (Listennr. 16M, KD gem. §2 DSchG).

Dabei handelt es sich insbesondere bei den archäologischen Kulturdenkmalen gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden. Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (ggf. zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z. B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen (Abbrüche, Neubauvorhaben, sonstige Erdarbeiten) innerhalb der Kulturdenkmale und Prüffallflächen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Dorothee Brenner (☎ 0711 90445242; E-Mail: dorothee.brenner@rps.bwl.de) eingereicht werden.

Zu weiteren Details vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart (Abteilung Denkmalpflege) vom 22.12.2022.

Im Mai 2023 wurden große Teile der Vaihinger Innenstadt unter Gesamtanlagenschutz gestellt. Im Untersuchungsgebiet betrifft dies den Nordteil des östlichen Enzufers. Aufgrund der besonderen Bedeutung als ehemalige Amtsstadt in charakteristischer topographischer Lage und der imposanten Stadtsilhouette mit beachtenswerter Geschlossenheit der historischen Bebauung des 15. bis 19. Jahrhunderts, einem nahezu vollständig erhaltenen historischen Stadtgrundriss, einer fast geschlossen erhaltenen Stadtwandung sowie einer einzigartigen kulturlandschaftlichen Einbettung in das Enztal kann Vaihingen an der Enz in der beiliegenden Umgrenzung als Gesamtanlage bezeichnet werden. An der Erhaltung der Gesamtanlage Historischer Stadtkern Vaihingen an der Enz - bestehend aus dem Gebiet der mittelalterlichen / frühneuzeitlichen Kernstadt einschl. Burg und Heilbronner Vorstadt mit überlieferten Grünstrukturen und Bürgergärten im Bereich der Enzaue besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse.



**Stadt
Vaihingen an der Enz**

**Vorbereitende Untersuchungen
"Enzaue / Häcker-Areal"**

Kulturdenkmale gemäß DSchG

-  Gebietsabgrenzung
(ca. 35,6 ha)
-  Bauliche Anlagen
-  Grünfläche
-  Schützenswerte Gesamtanlage
Innenstadt Vaihingen an der Enz
-  Kleindenkmal / Bauteil

1:3.000



April 2023

3.5 Nutzung

3.5.1 Infrastrukturelle Nutzung

Die bestimmenden Verbindungsachsen im Untersuchungsgebiet sind die von Norden nach Süden verlaufenden Straßen Im Mühlkanal und Enzgasse sowie die von Osten nach Westen verlaufende Auricher Straße. Die weiteren untergeordneten Quartiersstraßen sind nicht prägend für das Untersuchungsgebiet.

Erwähnenswert sind außerdem noch die Wasserkraftwerke an der Enz (nördlich der Köpfwiesen und Höhe Sportplatz).

Weitere wichtige und prägende infrastrukturelle Nutzungen gibt es im Untersuchungsgebiet nicht.

3.5.2 Nutzungsstruktur der Grundstücke

Die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken hängen neben ihrem Zuschnitt und dem Vorhandensein der Erschließung auch von seiner Größe und der nach Gebietstyp entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überbauung ab.

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Um den Gebietscharakter mit einer eher kleinteiligen Bebauung zu erhalten, ist im Einzelfall die Neuordnung der Grundstücke zu überprüfen.

3.5.3 Nutzung der Gebäude

Um die infrastrukturelle Einordnung des Gebietes vornehmen bzw. um Aussagen über die Nutzung der Gebäude treffen zu können, wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt. Die Auswertung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Tabelle 5: Gebäudenutzung

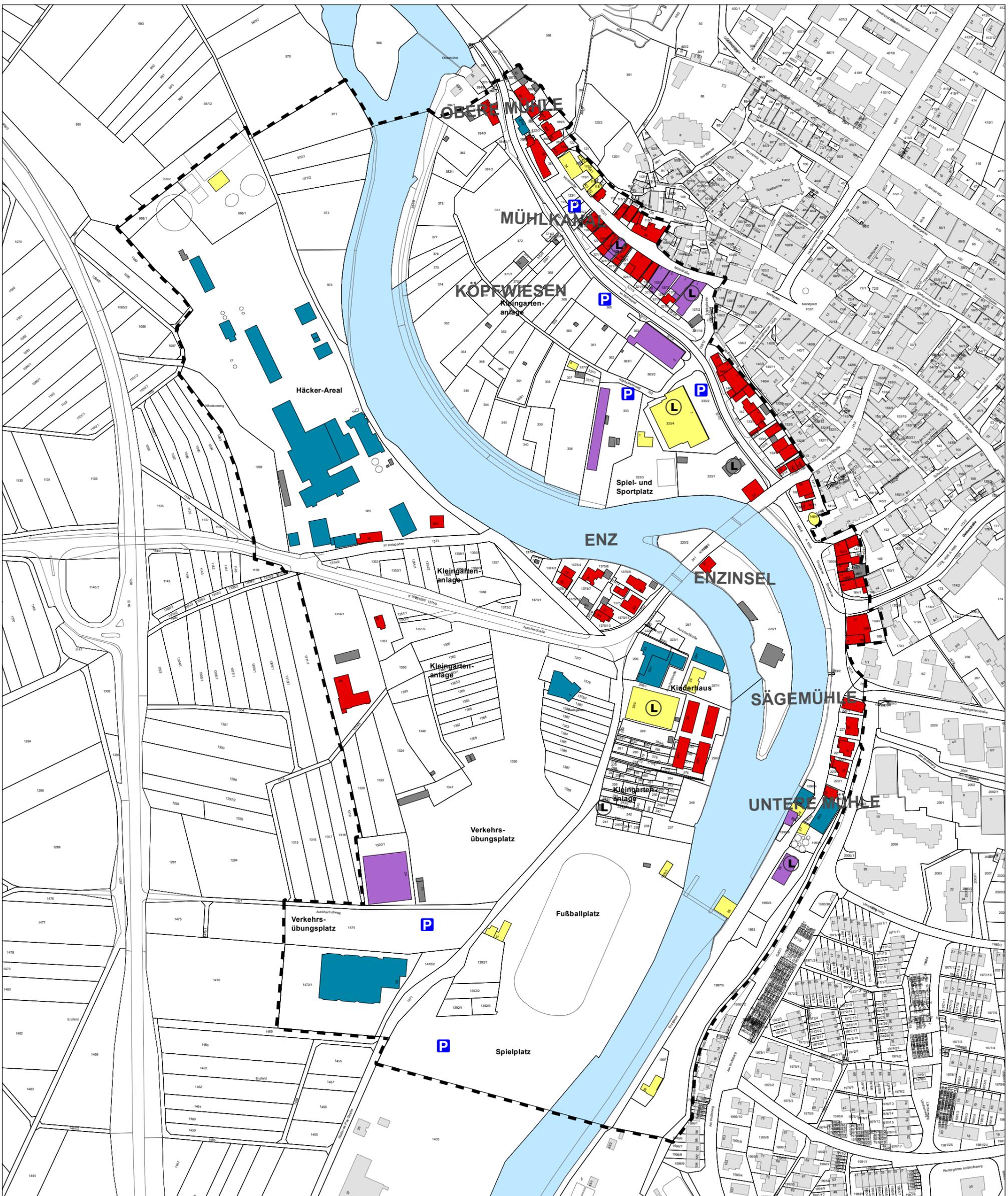
Gebäudenutzung	Anzahl absolut	Anzahl in %
Wohngebäude	88	46,6
Mischnutzung	13	6,9
Geschäfts- / Betriebsgebäude	24	12,7
untergeordnete Nebengebäude	42	22,2
Sondernutzung	19	10,0
keine Nutzungszuordnung	3	1,6
Gesamt	189	100,0
davon Leerstand / untergenutzte Gebäude	32	16,9

(Quelle: WHS-Auswertung, November 2022)

Leerstände sind in der Regel ein Indiz für bauliche und / oder funktionale Mängel. Diese wurden nach Augenschein erfasst. Dabei kann sich der Leerstand auch nur auf Gebäudeteile (z. B. Ladengeschäft im Erdgeschoss) beziehen und / oder allgemein auf eine Unternutzung (z. B. landwirtschaftliche Scheune, die „nur“ als Garage / Abstellraum dient).

Im Rahmen der Untersuchung wurden auch Leerstände und Mindernutzungen ermittelt. Die Anzahl der Leerstände bzw. an Teilleerständen ist nicht signifikant. Dennoch sollten im Rahmen der weiteren Gebietsentwicklung diese Leerstände bzw. Teilleerstände einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.

Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im folgenden Lageplan kartiert.



**Stadt
Vaihingen an der Enz**

**Vorbereitende Untersuchungen
"Enzaue / Häcker-Areal"**

Nutzung

- Wohnen
- Gewerbe
- Mischnutzung
- Sondernutzung
- Garagen/sonstige Nebengebäude
- P Parken
- L Leerstand

1:3.000



April 2023

3.6 Soziale Infrastruktur

In der Aurichstraße 31 gibt es den Verein „Kinderhaus Sonnenkäfer e. V.“ sowie den Standort des gleichnamigen Kinderhauses, welches Betreuung für 20 Kinder von 1 bis 12 Jahren anbietet. Es handelt sich hier um einen privat organisierten Verein und um keine Institution der Stadt. Nichtsdestotrotz bietet der Verein Leistungen an, welche die Kommune bei dem Angebot von sozialer Infrastruktur entlasten.

An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass an drei Stellen im Untersuchungsgebiet (hinter der ehemaligen Weller-Gärtnerei, im Gebäude nördlich des Parkhauses Köpfwiesenberg und im Löwen-Play-Gebäude) insgesamt ungefähr 300 Flüchtlinge untergebracht worden sind.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ansonsten keine weiteren erwähnenswerten sozialen Einrichtungen.

3.7 Freiraumnutzung

Das Untersuchungsgebiet weist diverse unterschiedliche Nutzungen auf. Wird ein Großteil des Gebietes durch die Funktion Wohnen geprägt, ist ein weiterer wichtiger Bestandteil der westlich liegende Freiraum, welcher maßgeblich geprägt wird durch den von Süden nach Norden fließenden Fluss Enz. Ein weiteres prägendes Element für den Freiraum sind die vielen verschiedenen Kleingartenanlagen.

3.8 Das Häcker-Areal

Das Häcker-Areal ist eine ca. 3,35 ha große Gewerbefläche im Nordwesten des Sanierungsgebietes. In diesem Areal hat der namensgebende Fritz Häcker 1885 das Unternehmen „Fritz Häcker GmbH + Co. KG“ gegründet. Der Betrieb ist in der Leim- und Klebstoffbranche tätig und war von 1950 bis 1990 sogar der führende deutsche Leimhersteller. Zwischenzeitlich wurde das Areal von der Stadt erworben, da absehbar geworden ist, dass die Firma Fritz Häcker GmbH + Co. KG ihre Produktion an diesem Standort bis Ende 2023 aufgeben wird. Das Areal ist die größte zusammenhängende Entwicklungspotenzialfläche auf der Vaihinger Gemarkung.

4. BÜRGERBETEILIGUNG

Die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit ist ein fester Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen und dient der Erstellung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

4.1 Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern

4.2 Allgemeines, Auswertungsquote

Im Benehmen mit der Verwaltung wurden im Februar 2022 die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet, sowie die Eigentümer, die außerhalb des Untersuchungsgebietes wohnen, angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet angehört. Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen annehmbaren Rücklauf an ausgefüllten Bögen, insbesondere bei den Eigentümern. Von den Bewohnern, die nicht zugleich Eigentümer sind, wurden 16 von 132 (12,1 %) und von den Eigentümern 74 von 203 (46,45 %) der Fragebogen zurückgegeben.

Die daraus gewonnenen Aussagen können daher als repräsentativ für das Untersuchungsgebiet angesehen werden.

Mit der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet „Enzaue / Häcker-Areal“ wurde neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen / Störquellen) die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Anregungen und Bedenken zur Sanierung vorzubringen.

4.3 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind gemäß § 136 BauGB die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 90 Fragebögen) der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 44,4 % der Befragten bejaht.

Tabelle 6: Beeinträchtigungen des Grundstückes

Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Erschütterungen	1	1,1
Geruch / Rauchgase	6	6,8
Lärm (Verkehr)	28	31,8
Verschmutzung	10	11,4
Vandalismus	8	9,1
Überschwemmung	13	14,8
Luftverschmutzung	6	6,8
Sonstiges	16	18,2
Gesamt Basis: 90 Fragebögen	88	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, Februar 2023)

Als eine schwerwiegende Ursache für Beeinträchtigungen wurde der Verkehr mit 31,8 % aller Antworten auf die Frage als ein störender Faktor angegeben, welcher durch erhöhten Lärm sowie durch mangelnde Gestaltung der Straßenbereiche deutlich wird. Ein wichtiges Kriterium für die Sanierungszielsetzung soll deshalb die Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen sein. Bei den unter „Sonstiges“ gegebenen Erläuterungen wurden auf konkrete Störungen aus Einrichtungen in der Nachbarschaft bzw. bauliche Mängel verwiesen.

Tabelle 7: Störfaktoren im Gebiet

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Fehlende öffentliche Stellplätze	19	10,9
Fehlende private Stellplätze	23	13,1
Fehlende Grünflächen	17	9,7
Unattraktive Straßen- u. Freiraumgestaltung	35	20,0
Schlechte Bausubstanz	13	7,4
Negatives Image im Umfeld	14	8,0
Unattraktive Nachbarschaft	11	6,3
Schlechte digitale Internetverbindung	12	6,9
Überhitzung	15	8,6
Sonstiges	16	9,1
Gesamt Basis: 90 Fragebögen	175	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, Februar 2023)

Die Befragten vermissen grundsätzlich keine Einkaufs- bzw. Versorgungsmöglichkeiten (47,78 %). Daraus kann auf eine angemessene Grundausstattung im Ortskern und den angrenzenden Quartieren mit solchen Einrichtungen geschlossen werden. Somit ist insbesondere die Verbindung zu der vorhandenen Ausstattung für die Erneuerungsmaßnahme als Ziel zu nennen.

In 6,9 % der rückläufigen Fragebögen äußerten die Befragten zudem eine schlechte Internetanbindung als Störfaktor im Untersuchungsgebiet.

Tabelle 8: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

Beabsichtigter Umzug	Nennungen absolut	Nennungen in %
Keine Umzugsabsichten	52	85,2
Aus beruflichen Gründen	2	3,3
Umzugsabsichten, weil die Wohnung nicht mehr den Ansprüchen genügt	2	3,3
Umzugsabsichten, weil das Wohnumfeld nicht mehr gefällt	3	4,9
Aus sonstigen Gründen	2	3,3
Gesamt	61	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, Februar 2023)

Derzeit herrscht bei den Bewohnern eine hohe Verbundenheit mit ihrem Wohnquartier. Dies bildet eine gute Voraussetzung für eine erfolgreiche Erneuerung, da die Bewohner das Verfahren voraussichtlich interessiert begleiten und unterstützen.

4.4 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards

Ergebnisse zu energetischen Standards der Gebäude im Untersuchungsgebiet konnten durch die schriftliche Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter erzielt werden. Einen ersten Anhaltspunkt ergibt sich aus dem Gebäudealter. Aufgrund der Antworten der Eigentümer im Untersuchungsgebiet, ist das Gebäudealter in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 9: Durchschnittliches Gebäudealter

Jahr der Erbauung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Älter als 40 Jahre	37	41,1
Zwischen 20 und 40 Jahre	9	10,0
Jünger als 20 Jahre	6	6,7
Keine Angabe	38	42,2
Gesamt	90	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, Februar 2023)

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, stammt aus dem Zeitraum vor 1983. Bei Gebäuden dieses Baualters wurden bei ihrer Errichtung keine besonderen Anforderungen für einen effizienten Energieeinsatz gestellt. Ohne erfolgte Modernisierungen haben diese Gebäude in der Regel einen höheren Energieverbrauch als heutige Neubauten.

Einen weiteren Hinweis liefert der Energieausweis. Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach dem GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstückes, Wohnungs- oder Teileigentums ist auf Verlangen unverzüglich ein Energieausweis zugänglich zu machen (GEG 2020 § 87 Abs. 1). Es kann heute davon ausgegangen werden, dass für Gebäude, welche vermietet sind, ein entsprechender Energieausweis vorliegt und damit auch Erkenntnisse zum energetischen Zustand des Gebäudes gewonnen werden können. Entsprechend kann daraus auch ein Modernisierungsbedarf abgeleitet werden.

Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass lediglich für 20 der Gebäude ein Energieausweis überhaupt vorliegt. Diese weisen mittlere Verbrauchswerte aus.

Für die Gebäude, welche noch keinen Energieausweis haben, könnte ein bisher mangelndes Interesse der Eigentümer am energetischen Zustand ihres Gebäudes eine Rolle spielen. Dies deutet jedoch auch darauf hin, dass energetische Modernisierungen bisher weitestgehend unterlassen wurden. Damit kann zumindest in energetischer Hinsicht bereits ein erhöhter Modernisierungsbedarf für die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet unterstellt werden.

4.5 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Weitere Hinweise für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebäudes geben die in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Gebäudeeigentümer wurden zum Zeitpunkt der letzten ihnen bekannten Maßnahmen an relevanten Bauteilen befragt (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung usw.). Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt. Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten, wird ein Handlungsbedarf gesehen, bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten 70 bis 74 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese länger zurückliegt und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als zusätzliches wichtiges Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde von den Eigentümern der Gebäude in weniger als 1/3tel der Fälle als gut eingeschätzt. 4 Eigentümer (4,4 %) schätzten ihr Gebäude sogar als schlecht ein.

Diese Faktoren sprechen für einen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei vielen Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Dies spricht für die Durchführung eines Sanierungsverfahrens im jetzigen Untersuchungsgebiet „Enzaue / Häcker-Areal“ zur Beseitigung der vorgefundenen Substanzmängel.

4.6 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Die Frage an die Eigentümer, ob eine Sanierung und Neugestaltung des Untersuchungsgebietes für erforderlich gehalten wird (Basis: 69 Fragebögen), wird in 35 Fällen (50,7 %) mit „Ja“ beantwortet. 20,3 % der Betroffenen verneinen diese Frage.

Bei der Untersuchung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zu beachten, dass Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen verständlicherweise keine absolute Verbindlichkeit haben können. Aus der Fragebogenaktion ergibt sich hierzu nachfolgendes Ergebnis (grundstücksbezogen):

Tabelle 10: Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Ja	35	50,7
Bedingt	11	16,0
Nein	14	20,3
Keine Angabe	9	13,0
Gesamt	69	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, Februar 2023)

Zur Frage nach geplanten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich wurden von den mitwirkungsbereiten Eigentümern folgende Angaben (grundstücksbezogen) gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich waren:

Tabelle 11: Geplante Maßnahmen

Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Umfassende Modernisierung	9	13,4
Teilsanierung	17	24,6
Energetische Verbesserung (Heizung, Wärmedämmung)	22	31,9
Maßnahmen Klimaschutz	24	34,8
Barrierefreier / altersgerechter Umbau	4	5,8
Umnutzung von Wohnen in Gewerbe	1	1,5
Umnutzung von Gewerbe in Wohnen	3	4,3
Bau von Garagen, Stellplätzen	7	10,1
Veräußerung des Grundstücks an Dritte	4	5,8
Übergabe von Grundstück an Kinder	3	4,3
Abbruch Gebäude ohne Neubau	0	0,0
Abbruch Gebäude mit Neubau	1	1,5
Sonstiges	8	11,6
Gesamt Basis: 90 Fragebögen	103	

(Quelle: WHS-Befragung, Februar 2023)

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion und auch aus spontanen Äußerungen von Bewohnern im Untersuchungsgebiet anlässlich der Bestandsaufnahme kann von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden.

Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch durch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

5. ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 16.11.2022 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben. Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich sehr viele Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Die Inhalte in Zusammenfassung:

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
1	Stadtverwaltung Vaihingen an der Enz - Ordnungs- und Sozialamt	23.11.22	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
2	Stadtverwaltung Vaihingen an der Enz - Finanzwesen	16.11.22	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
3	Landesbetrieb Bundesbau	21.11.22	Der Landesbetrieb Bundesbau Baden-Württemberg nimmt aufgrund entsprechender Verwaltungsabkommen Bauaufgaben der Bundesrepublik Deutschland nach Maßgabe der Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau) wahr, verfügt indessen aber nicht über ein eigenes Flächenportfolio. Soweit Grundbesitz der Bundesrepublik Deutschland betroffen ist, bitte ich daher – falls bislang nicht geschehen – folgende zuständige Stellen direkt zu beteiligen: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Freiburg Sparte Portfoliomanagement Stefan-Meier-Straße 72 79104 Freiburg	Kenntnisnahme Der Träger wurde im Nachgang ebenfalls angehört. Auf die Beteiligung hin erfolgte kein Rücklauf.
4	S-IT Informationstechnologie GmbH & Co. KG	23.11.22	Im angefragten Bereich haben wir weder Kabel noch Leerrohre verlegt. Uns liegen in dem angefragten Bereich keine Planungen vor, wir haben weder Einwände noch Vorschläge.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
5	Handwerkskammer Stuttgart	29.11.22	<p>Grundsätzlich begrüßen wir die Ausweisung eines Sanierungsgebietes. Von uns wahrzunehmende öffentliche Belange sind durch die geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme zum jetzigen Verfahrensstand nicht berührt.</p> <p>Da sich jedoch einige Handwerksbetriebe im und angrenzend zum Sanierungsgebiet befinden, bitten wir Sie unbedingt, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen und bitten bereits heute darum, auch die Belange des mittelständischen Handwerks angemessen zu berücksichtigen und bestehendes Gewerbe nicht zu gefährden sowie für ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu sorgen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Wunsch nach der Beteiligung im weiteren Verfahren wird berücksichtigt. Mittelständische Handwerksbetriebe sowie bestehendes Gewerbe sind auch der Stadt Vaihingen an der Enz sehr wichtig, sodass sie ihre Belange im weiteren Verfahren in jeden Fall berücksichtigt werden.</p>
6	Stadtverwaltung Vaihingen an der Enz - Liegenschaftsamt	29.11.22	Seitens des Liegenschaftsamtes (nicht Liegenschafts- und Gebäudewirtschaftsamt) kommt keine gesonderte Stellungnahme, da die intern die Abstimmung mit unserem Planungsamt direkt erfolgt.	Kenntnisnahme
7	Bauamt Illingen	30.11.22	Eigene Planungen, welche sich auf die Ziele eines zukünftigen Sanierungsgebiets auswirken können, sind nicht ersichtlich.	Kenntnisnahme
8	Bürgermeisteramt Sersheim	24.11.22	Keine Äußerung.	Kenntnisnahme
9	Polizeipräsidium Ludwigsburg	05.12.22	<p>Allgemeine Grundsätze in Hinblick auf die Verkehrssicherheit: Da allgemein bei der baulichen Neugestaltung von Verkehrsflächen oder der daran angrenzenden Flächen bestimmte Details zu langfristigen Problemen hinsichtlich der Verkehrssicherheit führen können, möchten wir im Folgenden auf einige Aspekte hinweisen, deren konsequente Berücksichtigung wir für die weitere Detailplanung und für die konkrete Ausführung empfehlen.</p> <p><u>Einbeziehung längerfristiger Zukunftsperspektiven</u> Sollte perspektivisch anzunehmen sein, dass sich der örtliche Bedarf an speziellen Verkehrsflächen bzw. das Aufkommen bestimmter Verkehrsarten wesentlich weiter entwickeln wird, so sollte dies in einem Bebauungsplan bereits berücksichtigt werden. Ließe z. B. ein künftig erhöhtes Aufkommen an Rad- oder Linienverkehr zusätzlichen Bedarf an entsprechenden Sonderfahrstreifen oder -wegen entstehen, kann die Umsetzung schon rein verkehrsrechtlich an einer zu geringen Breite des Straßenkörpers scheitern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wenn größere bauliche Veränderungen anstehen sollten, wird in jedem Fall ein Bebauungsplanverfahren inkl. Beteiligung der TöB durchgeführt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
9	Polizeipräsidium Ludwigsburg	05.12.22	<p>Unter Sicherheitsaspekten erscheint daher die Verwendung eines höheren Bordsteins grundsätzlich vorteilhafter. Um barrierefreies Queren oder die Ein- und Ausfahrt von/zu Grundstücken und Wegen zu ermöglichen, kann der Bordstein am Ort des jeweiligen Bedarfs abgesenkt werden. Alternativ wäre es denkbar, das Befahren des Gehwegs durch verkehrssicher gestaltete Pflanzbeete o. ä. am Fahrbahnrand zu unterbinden, deren Abstände so zu wählen wären, dass sich ein Ausweichen auf den Gehweg in den verbleibenden Lücken nicht anbietet.</p> <p><u>Sicherheitsaspekte von Grundstücksausfahrten</u> Ausfahrten von privaten Stellplätzen, Tiefgaragen, Parkplätzen u. ä., sowie deren Umfeld sollten im Interesse der Verkehrssicherheit auch auf privaten Flächen so gestaltet werden, dass beim unmittelbaren Ausfahren (auch beim rückwärts Ausparken aus Stellplätzen!) nach allen Seiten eine möglichst freie und weite Sicht in den öffentlichen Verkehrsraum besteht. So sollten jegliche Mauervorsprünge, Erdaufschüttungen, Bepflanzungen, Briefkästen, Hinweistafeln, Dekorelemente etc. vermieden werden, welche die Sicht aus dem Fahrzeug sowohl in den Gehwegbereich als auch in die Fahrbahn wesentlich einschränken könnten. Hinsichtlich der Gehwege ist zu bedenken, dass hier auch kleine Kinder mit Spielfahrzeugen und Rollstuhlfahrer verkehren, die auf Grund ihrer geringen Höhe auch von niedrigen Sichthindernissen wie Staudenbeeten, Dekorzäunen etc. verdeckt werden können. Auch ist hinsichtlich der Sichtweite in den Gehwegbereich zu bedenken, dass die erhöhte Bewegungsgeschwindigkeit und der längere Anhalteweg von Inline-Skatern, Kindern auf Fahrrädern, Tretrollern u. ä. eine relativ lange Sichtachse zwischen ausfahrendem/ausparkendem Fahrzeug und Gehwegbenutzer erfordert, um ein rechtzeitiges gegenseitiges Erkennen zu ermöglichen.</p> <p><u>Zusammenfassende Schlussbemerkungen</u> Generell sollte bei der Ausgestaltung aller Verkehrsflächen darauf geachtet werden, dass der intuitive optische Eindruck deckungsgleich mit den örtlich vorgesehenen Regelungen der StVO ist und auch öffentliche zu privaten Flächen optisch differenziert werden. Neben dem Aspekt der Verkehrssicherheit dient dies der allgemeinen Konfliktvermeidung. Denn Interpretationsspielräume z. B. bei den Möglichkeiten des Parkens im öffentlichen Verkehrsraum sowie nicht eindeutig ersichtliche Grenzen zwischen privaten und öffentlichen Flächen usw. führen erfahrungsgemäß zuweilen zu Nachbarschaftsstreitigkeiten oder zu Eingaben an die zuständigen Behörden, vor Ort nachträglich Klarheit zu schaffen.</p> <p>Kriminalpräventive Aspekte Aus kriminalpräventiver Sicht werden keine grundsätzlichen Probleme bzgl. der Planung des Baugebiets gesehen. Jedoch sind nachfolgend ein paar Dinge anzumerken und zu beachten.</p> <p><u>Tiefgaragen</u> Die Tiefgaragen sollten ausreichend beleuchtet sein, so dass keine dunklen Ecken und Nischen entstehen. Die Zugänge sollten gut einsehbar und übersichtlich sein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
9	Polizeipräsidium Ludwigsburg	05.12.22	<p><u>Bebauung und räumliche Anordnung</u> Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint. Es wird darum empfohlen bei der Wahl der Bauformen darauf zu achten, dass kein monostrukturiertes Wohngebiete entstehen, sondern durch eine altersgemischte Bewohnerschaft gesichert wird, dass das Wohngebiet zu allen Uhrzeiten belebt ist und nicht nur beispielsweise frühmorgens und abends nach der Arbeit. Die Gruppierung von Wohngebäuden und die Anordnung der Fenster hin zu den Straßen, Wegen und Freiflächen erhöht dabei die Sozialkontrolle. Des Weiteren ist eine deutliche räumliche Zonierung für private, halbprivate/halböffentliche und öffentliche Bereiche sehr wichtig, um die Nutzungsberechtigungen und -beschränkungen klar zu definieren. Werden die Grenzen der verschiedenen Bereiche akzeptiert und toleriert, kommt es zu weniger Störungen und Konflikte können vermieden werden. Die halböffentlichen Innenhöfe der Quartiere könnten in dieser Hinsicht zu Problemen führen.</p> <p><u>Orientierung und Sichtbarkeit</u> Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten. Die Abfallbehälter und Unterstellmöglichkeiten sollten nicht in unbelebten und unübersichtlichen Bereichen abseits der Wege oder der Gebäude angeordnet sein. Es wird empfohlen, die Abfallbehälter von Mehrfamilienhäusern so zu verorten, dass dadurch Begegnung zwischen den Bewohnern gefördert wird.</p> <p><u>Beleuchtung</u> Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen. Die Richtlinien für die Beleuchtung in Anlagen für Fußgängerverkehr gemäß DIN-Normen sind zu beachten.</p> <p><u>Freiflächen</u> Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen. Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
9	Polizeipräsidium Ludwigsburg	05.12.22	<p>Auf eine ausreichende Beleuchtung ist auch hier zu achten. Die Ausbildung eines belebten Quartiersplatzes gibt dem Wohnstandort eine Identität und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnstandort. Wenn sich Bewohner mit ihrer Wohnumgebung identifizieren, dann übernehmen sie auch eher Verantwortung für dieses und somit steigt die soziale Kontrolle.</p> <p><u>Technische Sicherung</u> Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Durch Sicherungstechnik können Wohnungseinbrüche verhindert werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies deutlich günstiger und effektiver, als im Nachhinein nachzurüsten. Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden. Auch bei Sanierungen von Altbauten ist es sinnvoll, frühzeitig die Möglichkeiten des Einbruchschutzes zu bedenken. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Ludwigsburg ist gerne bereit, die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
10	Stadtverwaltung Vaihingen an der Enz - Tiefbauamt und städt. Versorgungsbetrieb	06.12.22	<p>Im Plangebiet befinden sich Einrichtungen der städtischen Trinkwasserversorgung. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet ursprünglich von Firma Häcker genutzte Brunnen. Im Auftrag des städtischen Versorgungsbetriebes wird aktuell ein Strukturgutachten zur Wasserversorgung mit Umsetzung einzelner Maßnahmen erstellt. Aufgrund des aktuellen Planungsstandes können jedoch keine weiteren konkreten Angaben gemacht werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wenn größere bauliche Veränderungen anstehen sollten, wird in jedem Fall ein Bebauungsplanverfahren inkl. Beteiligung der TöB durchgeführt.</p>
11	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	08.12.22	<p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
12	Bürgermeisteramt Eberdingen	13.12.22	<p>Keine Äußerung</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
13	Stadtverwaltung Vaihingen an der Enz - Abteilung Naturschutz	14.12.22	<p>Im Untersuchungsbereich befinden sich verschiedene Schutzgebiete, die Naturschutzbelange betreffen und bei weiteren Planungen zu beachten sind: wie FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet und geschützte Biotope.</p> <p>Die Zuständigkeit für diese Gebiete liegt größtenteils bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes. Daher sollte die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes meines Erachtens unbedingt frühzeitig beteiligt werden.</p> <p>Unabhängig von den Schutzgebieten ist sowohl im Innen- als auch in Außenbereich grundsätzlich zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes wurde ebenfalls beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
13	Stadtverwaltung Vaihingen an der Enz - Abteilung Naturschutz	14.12.22	Markante Einzelbäume wie zum Beispiel im Bereich der Köpfwiesen sollten erhalten bleiben. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Gartenschau für diesen Bereich ein Rahmenplan erstellt wurde.	Kenntnisnahme
14	Verband Region Stuttgart	15.12.22	Aus regionalplanerischer Sicht sind keine Anregungen vorzubringen. Wir bitten um Beteiligung am Sanierungsverfahren.	Kenntnisnahme Der Wunsch nach der Beteiligung im weiteren Verfahren wird berücksichtigt.
15	Vodafone West GmbH	15.12.22	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände	Kenntnisnahme
16	RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	16.12.22	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine</p> <p>3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in die Planunterlagen empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation des Oberen Muschelkalks. Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (holozänes Auensediment, holozäne Abschwemmmassen, Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p>	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
16	RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	16.12.22	<p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen. Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Vaihingen" (LUBW-Nr. 118-119). Ein Großteil der Planfläche (ca. nördliche Hälfte) liegt dabei innerhalb der Zone II (Engere Schutzzone). Die Fassungsgebiete der für die Trinkwassergewinnung genutzten Brunnen (Brunnen I Köpfwiesen; BO_7019/255, und Brunnen II Köpfwiesen Vaihingen/Enz; BO7019/256) befinden sich ebenso innerhalb des Plangebietes. Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten. Ebenfalls wird verwiesen auf die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW, Technische Regel, Arbeitsblatt W101 in der aktuellen Fassung). Im Bereich des Planungsvorhabens kann, insbesondere bei Hochwasserereignissen, hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen und ggf. auch artesischen Druckbedingungen nicht ausgeschlossen werden. Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
16	RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	16.12.22	<u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme
17	Landesnaturausschuss Baden-Württemberg e.V. LNV-Arbeitskreise	22.12.22	Die Vorbereitende Untersuchungen umfassen im Wesentlichen zwei Bereiche: 1.) Die Gebäude des Stadtkernrands östlich der Enz und die ehemaligen Industrieareale (insbesondere Häcker- und Weller-Areal) westlich der Enz 2.) Die sog. „grüne“ und „blaue“ Infrastruktur entlang der Enz Bei Nr.1 geht es letztlich um die Innenentwicklung von Vaihingen, die auch die Revitalisierung ehemaliger Industrieflächen mit umfasst. Der LNV sieht solche Maßnahmen grundsätzlich positiv (nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Dabei wird aber Wert auf eine sog. „doppelte Innenentwicklung“ gelegt. D.h. insbesondere, dass zu den im Anschreiben der Wüstenrot Haus- und Städtebau vom 16.11.2022 aufgeführten allgemeinen vorläufigen Zielen und Handlungsschwerpunkten auch noch eine ökologische Aufwertung des Gebiets erfolgen müsste (könnte ggf. beim 2. Spiegelstrich – Klimaanpassung und Umsetzung von ökologischen Veränderungen- oder unter einem neuen Spiegelstrich eingefügt werden). Wichtig ist für den LNV dabei beispielsweise, dass Gebäudesanierungen bzw. -modernisierungen, auch aus energetischen Gründen, nicht zulasten von Schwalben-, Mauersegler- oder Fledermausquartieren gehen dürften. Beim Entfallen solcher Quartiere müssen zwingend künstliche Nist- bzw. Unterkunftsmöglichkeiten geschaffen werden. Diese gilt natürlich auch für andere gebäudebrütende Vogelarten. Auch sollte vorhandener, wertvoller Baumbestand keinesfalls Neubauten zum Opfer fallen. Bei der Nr. 2 sollte die Erhaltung von bestehenden Lebensräumen grundsätzlich Vorrang vor „künstlichen“ Neugestaltungen haben. Da die von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH übersandten Unterlagen im Moment doch noch „recht dünn“ sind, bitten wir Sie, uns im Rahmen des weiteren Verfahrens erneut zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird in die weiteren Unterlagen eingearbeitet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wenn größere bauliche Veränderungen anstehen sollten, wird in jedem Fall ein Bebauungsplanverfahren inkl. Beteiligung der TöB durchgeführt.
18	Stadtverwaltung Vaihingen a.d. Enz Wirtschaftsförderung, Kultur und Tourismus	22.12.22	Der Bereich, auf dem alle zwei Jahre der Vaihinger Kultursommer stattfindet (Gartenanlage Köpflwiesenweg), befindet sich im oben genannten Areal. Alle zwei Jahre werden dort eine überdachte Bühne, eine Tribüne, Garderoben- und Cateringzelle sowie Toiletten für zehn Veranstaltungstage (open-air im Juli) aufgebaut. <u>Sachkomplex 1:</u> Infrastruktur, wie überdachte Bühne oder Toilettenanlage, könnte in diesem Bereich dauerhaft zur Verfügung stehen (eingebaut ins Grüne), damit man nicht jedes Mal mit hohem Kosten- und Personalaufwand die Infrastruktur dort aufbauen muss. ACHTUNG: Der Bereich, der für den Kultursommer bislang genutzt wird, liegt im Wasserschutzgebiet! Das Programm für den Vaihinger Kultursommer 2023 liegt bei.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
18	Stadtverwaltung Vaihingen a.d. Enz Wirtschaftsförderung, Kultur und Tourismus	22.12.22	<p>Stellungnahme für das Gebiet „Enzaue – Häckerareal“ Punkt 3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Plan</p> <p><u>Sachkomplex 2:</u> Das Häcker-Areal bietet sich hervorragend als Kulturstätte an. Es könnten dort Veranstaltungen (Konzerte, Kleinkunst, Theater, etc.) und Kunstausstellungen stattfinden. Der Charme der alten Fabrikanlagen ist dafür sehr gut geeignet. Gebäude könnten auch als Probebühne für Vaihinger Vereine, o.ä. genutzt werden und eine Gastronomie wäre wünschenswert.</p> <p><u>Sachkomplex 3:</u> Im oben genannten Gebiet befindet sich auch das „Rondell“ für das traditionelle Kinder- und Heimatfest in Vaihingen, den Vaihinger Maientag. Das Rondell wird einmal jährlich an Pfingsten für die „Rondellfeier“ genutzt. Kinder sagen dort Gedichte auf, es wird gesungen und getanzt. Somit muss das Rondell in seinem jetzigen Zustand (Bäume, Bank um den Baum, etc.) erhalten bleiben. Auch der Zugang zum Rondell ist wichtig, da dort jährlich der Festumzug durchgeht. Wichtig: Erhalt einer Fläche wie der Verkehrsübungsplatz für den Rummel beim Vaihinger Maientag.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
19	RP Stuttgart Luftfahrtbehörde	14.12.22	<p>Aus luftrechtlicher Sicht können wir Ihnen mitteilen: Für das geplante Gebiet kann keine luftrechtliche Betroffenheit festgestellt werden.</p>	Kenntnisnahme
20	RP Stuttgart Abteilung 5 – Umwelt - und Abteilung 8 – Denkmalpflege		<p><u>Raumordnung</u> In dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchung sind die folgenden Plansätze zu berücksichtigen: Der PS 3.1.1 (Z) Regionaler Grünzug (VRG) Regionalplan Stuttgart 2009, der PS 3.2.1 (G) Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) Regionalplan Stuttgart 2009, sowie der PS 2.4.3.2.3 (Z) Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (VRG) Regionalplan Stuttgart 2009. Auf Grund der Lage ist insoweit auch Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser zu legen.</p> <p>Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</p> <p>Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4 ROG, § 4 Abs. 1 ROG).</p> <p>Nachrichtlich übernommen ist ein NATURA 2000-Gebiet sowie Kläranlagen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich ein Natura-2000-Gebiet im Untersuchungsgebiet befindet.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
20	RP Stuttgart Abteilung 5 – Umwelt - und Abteilung 8 – Denkmalpflege		<p><u>Umwelt</u> Wasser/Boden: Bezüglich des Planbereiches an der Enz sind wir mit der Stadt im Gespräch. Insofern gehen wir davon aus, dass diese Planungen bekannt sind und berücksichtigt werden. Die Verbesserung der Erlebbarkeit und die Herstellung der Durchgängigkeit der Enz sind ja u.a. auch als Ziele genannt. Für Rückfragen steht Ihnen zur Verfügung: Frau Felsen, 0711/904-15324, uta.felsen@rps.bwl.de</p> <p><u>Naturschutz:</u> Naturschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der Bereich des Sanierungsgebietes liegt jedoch innerhalb von Kernräumen von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014). Sollten diese Flächen überplant werden, so wird unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten auf § 22 Abs. 2 S. 1 NatSchG BW i.V.m. § 21 BNatSchG verwiesen, wonach alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Auch ist der Biotopverbund im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.</p> <p>Im gesamten Bereich der Enz befinden sich darüber hinaus Vorkommen der streng geschützten Grünen Flussjungfer (<i>Ophiogomphus cecilia</i>). Diese Insektenart ist Teil des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg (ASP). Die Umsetzung des ASP stellt eine zentrale Aufgabe der höheren Naturschutzbehörde dar und dient im Wesentlichen dazu, gefährdete Tier- und Pflanzenarten der Roten Liste zu erhalten. Im Vorfeld der Umsetzung von Vorhaben und Nutzungsänderungen von Flächen sind daher auch Vorkommen dieser Arten abzu prüfen und zu prüfen, ob das jeweilige Vorhaben den Erhaltungszielen dieser Arten entgegensteht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Untersuchungsgebiet Biotopverbundflächen mittlerer Standorte befinden. Wenn größere bauliche Veränderungen anstehen sollten, wird in jedem Fall ein Bebauungsplanverfahren inkl. Beteiligung der TöB durchgeführt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Untersuchungsgebiet Grüne Flussjungfer leben. Wenn größere bauliche Veränderungen anstehen sollten, wird in jedem Fall ein Bebauungsplanverfahren inkl. Beteiligung der TöB durchgeführt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
20	RP Stuttgart Abteilung 5 – Umwelt - und Abteilung 8 – Denkmalpflege		<p>Obwohl für das Nachstehende eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist, möchten wir folgende Hinweise geben: Die Flächen rund um die Enz bilden das FFH-Gebiet „Strohgäu und unteres Enztal“. Es muss ausgeschlossen sein, dass von diesem Vorhaben negative Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet ausgehen. Schutzzwecke sowie die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete dürfen grundsätzlich nicht erheblich beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund wird eine Natura 2000-Vorprüfung bzw. ggf. eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durch die Vorhabenträgerin erforderlich. Das Sanierungsgebiet befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Enztal zwischen Vaihingen-Roßwag und dem Leinfelder Hof“. Soweit im Rahmen des Vorhabens in Flächen des Landschaftsschutzgebiets eingegriffen werden sollte, so ist zur Umsetzung des Vorhabens ggf. eine Befreiung von den Verbotsvorschriften der Verordnung über das betreffende Landschaftsschutzgebiet erforderlich ist. Diese Prüfung obliegt der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Darüber hinaus befinden sich auf den Flächen des geplanten Sanierungsgebietes mehrere gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG. Soweit im Rahmen der Maßnahmenumsetzung bzw. des Ausbavorhabens in geschützte Biotope eingegriffen werden sollte, wäre gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG, § 33 Abs. 3 Nr. 2 NatSchG mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob es einer Ausnahme bedarf und ob diese erteilt werden könnte</p> <p><u>Artenschutz:</u> Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da diesbezüglich noch keine ausreichenden Gutachten vorliegen. Es wird deshalb die spätere Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde, bzw. ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers abgewartet, bevor im Rahmen einer erneuten angemessenen Fristsetzung ggf. eine fachliche Stellungnahme erfolgt.</p> <p><u>Ergänzende Hinweise:</u> Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss und/oder der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus“: www.artenschutz-am-haus.de. • Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. • Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links: https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-umruesten.html; https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/ser-vice/publikationen/ (Stichwort: Außenbeleuchtung). • Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden. 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Untersuchungsgebiet ein FHH-Gebiet, Teile des Landschaftsschutzgebietes sowie mehrere gesetzlich geschützte Biotope befinden. Wenn größere bauliche Veränderungen anstehen sollten, wird in jedem Fall ein Bebauungsplanverfahren inkl. Beteiligung der TöB durchgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
20	RP Stuttgart Abteilung 5 – Umwelt - und Abteilung 8 – Denkmalpflege		<ul style="list-style-type: none"> • Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen. • Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden. <p>Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen. Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.</p> <p><u>Denkmalpflege</u> Bau- und Kunstdenkmalpflege: Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird auf den Denkmalpflegerischen Werteplan aus dem Jahr 2020 verwiesen, der alle wichtigen Informationen zu denkmalfachlichen Belangen enthält. Der denkmalpflegerische Werteplan ist aufgrund der Datengröße abrufbar unter nachfolgendem link: https://cloud.landbw.de/inex.php/s/TztpE4D8Q4Qyig4 Archäologische Denkmalpflege: Im Bereich der VU sind folgende Kulturdenkmale gem. §2 / Prüffälle mitzuteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungs- und Stadtbereich Vaihingen (Listennr. 1M, Prüffall) • (Abgegangene) Stadtbefestigung Vaihingen (Listennr. 2M, KD gem. §2 DSchG) • Frühneuzeitliche Schleif-, Säge- und Walkmühle (Listennr. 15M, KD gem. §2 DSchG) • Spätmittelalterliche und neuzeitliche Untere Mühle (Listennr. 13M, KD gem. §2 DSchG) <p>Dabei handelt es sich insbesondere bei den Archäologischen Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG, um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden. Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.</p> <p>Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen (Abbrüche, Neubauvorhaben, sonstige Erdarbeiten) innerhalb der Kulturdenkmale und Prüffallflächen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Dorothee Brenner (0711/90445242; dorothee.brenner@rps.bwl.de) eingereicht werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
20	RP Stuttgart Abteilung 5 – Umwelt - und Abteilung 8 – Denkmalpflege		Für die weiteren Planbereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen.	
21	Landratsamt Ludwigsburg Bauen und Immissionschutz	27.12.22	<p><u>Naturschutz</u> Der innerhalb der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets liegende Abschnitt der Enz ist als FFH-Gebiet „Strohgäu und unteres Enztal“ ausgewiesen und damit Bestandteil der Natura 2000 Gebietskulisse. Für diese Gebiete besteht ein grundsätzliches Verschlechterungsverbot. Projekte, die sich unmittelbar aber, auch mittelbar auf die Enz auswirken können, sind grundsätzlich einer FFH-Vorprüfung und ggf. einer FFH-Verträglichkeitsprüfung zu unterziehen. Weiterführende Informationen können im Internet, auf den Seiten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) entnommen werden: https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-undlandschaft/vertraeglichkeitspruefung.</p> <p>Im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets befinden sich entlang der Enz die gemäß § 33 NatSchG geschützten und als solche kartierten Biotope: „Feldgehölz nordwestlich der Auweingärten im Süden von Vaihingen“, „Feldhecken an der Enz im Süden von Vaihingen“ und „Feldhecken zwischen Enz und Schwimmbad bei Vaihingen“. Es ist jedoch davon auszugehen, dass noch weitere Gehölzbestände die Kriterien der Anlage 2 zu § 33 Abs. 1 NatSchG erfüllen oder in § 30 Abs. 2 BNatSchG genannt sind und somit ebenfalls unter gesetzlichem Schutz stehen. Erhebliche Beeinträchtigungen oder die Zerstörung der vorgenannten Gehölzbestände sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG grundsätzlich verboten.</p>	<p>Kenntnisnahme Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Untersuchungsgebiet FFH-Gebiete befinden. Wenn größere bauliche Veränderungen anstehen sollten, wird in jedem Fall ein Bebauungsplanverfahren inkl. Beteiligung der TöB durchgeführt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Untersuchungsgebiet geschützte Biotope befinden. Wenn größere bauliche Veränderungen anstehen sollten, wird in jedem Fall ein Bebauungsplanverfahren inkl. Beteiligung der TöB durchgeführt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
21	Landratsamt Ludwigsburg Bauen und Immissions-schutz	27.12.22	<p>Der nordwestliche Teil des Plangebiets überschneidet sich z.T. mit dem Landschaftsschutzgebiet "Erztal zwischen Vaihingen-Roßwag und dem Leinfelder Hof". Wir verweisen auf die Verordnung vom 23.03.1990 und dem darin erklärten Schutzzweck sowie auf die grundsätzlich bestehenden Verbote von jeglichen Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Ansonsten verweisen wir auf die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Somit empfehlen wir im weiteren Planungsprozess zumindest eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung bzw. eine Habitatpotentialanalyse erarbeiten zu lassen um festzustellen, ob ein Konflikt mit dem Artenschutz entstehen könnte und daher weitere Erhebungen und Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) erforderlich werden könnten.</p> <p>Wasserwirtschaft und Bodenschutz Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer Im Rahmen der „Klimaanpassung und Umsetzung von ökologischen Veränderungen“ sollte ein nachhaltiges (Niederschlags-)Wassermanagement integriert werden. Hierbei sind Aspekte wie die Rückhaltung z.B. mittels Gründach, Mulden oder Teichen, die Versickerung und die direkte Einleitung in ein Gewässer zu beachten. Maßnahmen zu einem nachhaltigen Niederschlagswassermanagement sind gemäß § 55 WHG gesetzlich verankert. Zudem bietet ein nachhaltiges Wassermanagement zahlreiche ökologische und ökonomische Vorteile. Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz Das Interessens-/Untersuchungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der Vaihinger Trinkwasserfassungen „TB (Tiefbrunnen) Köpfwiesen I und II“ innerhalb der WSG-Schutzzone II (nördlicher Bereich bis zur K1696) und Zone IIIA. Im gesamten Gebiet stehen unter unterschiedlich mächtigen quartären Schichten (Löß/Lößlehme, Auffüllungen und Talablagerungen) bereits oberflächennah die Schichten des Muschelkalks an. Beide Schichten sind Grundwasser führend. Eine hydraulische Verbindung ist zumindest bereichsweise wahrscheinlich, auch ist eine hydraulische Verbindung mit dem in diesem Bereich überwiegend gestauten Enzwasser bekannt. Derzeit wird lediglich der TB II aktiv zur Trinkwasserversorgung genutzt, der TB I welcher überwiegend das quartäre Grundwasser erschließt, wird bereits seit vielen Jahrzehnten nur noch zur Notversorgung vorgehalten.</p> <p>Im Gebiet gibt es verschiedene Brunnenanlagen welche als Brauchwasser genutzt werden bzw. wurden. Es ist auch nicht auszuschließen, dass darüber hinaus noch nicht bekannte/registrierte (Haus)Brunnen vorhanden sind. Im Hinblick auf eine mögliche Erweiterung der örtlichen Eigenwassernutzung könnten auch die Brunnen der Fa. Häcker (rechtsseitig der Enz gegenüberliegend der Wasserfassung „TB Köpfwiesen II“) mittel- bis langfristig eine Rolle spielen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Untersuchungsgebiet Teile des Landschaftsschutzgebietes befinden. Wenn größere bauliche Veränderungen anstehen sollten, wird in jedem Fall ein Bebauungsplanverfahren inkl. Beteiligung der TöB durchgeführt.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>

21	Landratsamt Ludwigsburg Bauen und Immissions- schutz	27.12.22	<p>Wir bitten dies bei den weiteren Untersuchungen und Planungen entsprechend zu berücksichtigen und die untere Wasserbehörde bei Eingriffen in der WSG-Schutzzone II und/oder in das Grundwasser zu beteiligen und aufgefundene, bisher nicht bekannte Grundwasseraufschlüsse/Brunnen uns entsprechend mitzuteilen. Zudem weisen wir darauf hin, dass in der Schutzzone II grundsätzlich ein Bauverbot` gilt und insbesondere dort Freiflächen zu erhalten bzw. neu zu schaffen sind. Des Weiteren sind Geothermische Anlagen zur Nutzung regenerativen Energien grundsätzlich nicht (in der Schutzzone II) bzw. nur eingeschränkt zulässig.</p> <p><u>Hochwasser</u> Das Untersuchungsgebiet befindet sich zu großen Teilen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Enz. In weiten Teilen liegt das Gebiet im Bereich des 100-jährlichen Hochwassers (HQ 100) und im Bereich des 50-jährlichen Hochwassers (HQ50). Im nordwestlichen Bereich, sowie direkt an die Enz angrenzend kommt es statistisch gesehen sogar alle 10 Jahre zu einer Überschwemmung (HQ10). Gemäß § 78 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Ebenfalls untersagt ist gemäß § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Hiervon kann nur unter den in §78 Abs. 2 WHG und §78 Abs. 5) WHG genannten Voraussetzungen abgewichen werden. Von diesen Verboten ausgenommen, sind Flächen, die ausschließlich bei einem Extremhochwasser überflutet werden (HQExtrem). Wir empfehlen aber dringend auch in diesen Bereichen die Hochwasserproblematik bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Dies kann unter anderem durch eine hochwasserangepasste Bauweise erreicht werden. Im Daten- und Kartendienst der LUBW (UDO) können die Überflutungsflächen und -tiefen abgerufen werden. Des</p> <p><u>Altlasten</u> Für den Planbereich sind insgesamt 9 Flächen mit relevanter Bewertung im Bodenschutz und Altlastenkataster registriert (siehe Anlage). Es handelt sich um verschiedene Altstandorte sowie Altablagerungen. Planungen (insbesondere Gewässerrenaturierungen, Auenaufweitungen o.ä.) die in eine der bezeichneten Flächen eingreifen, sind mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde (UBAB) abzustimmen. Teilweise liegen zu den Flächen bereits Informationen aus früheren Erkundungen vor, die bei der UBAB angefragt werden können.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Im Plangebiet befinden sich neben anthropogen überprägten Böden hauptsächlich Auenböden, die besonders empfindlich auf Verdichtungen reagieren. Bei Planungen, die Eingriffe in den Boden beinhalten, ist daher die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Dies gilt auch für Gewässerrenaturierungsmaßnahmen, da diese oft erhebliche Bodenbewegungen erfordern.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Es wurden folgende Nutzungen ermittelt, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen für das Sanierungsgebiet relevant sein können:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Straßen: Im Mühlkanal, Enzgasse, Auricher Straße, Gerberstraße, Bundesstraße B10 2. Fritz Häcker.GmbH 3. Vaihinger Mühle, Wasserkraftwerk Mühle 4. Übungsplatz Verkehrswacht 5. Enztalbad 	<p>Kenntnisnahme. Wenn größere bauliche Veränderungen anstehen sollten, wird in jedem Fall ein Bebauungsplanverfahren inkl. Beteiligung der TöB durchgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
----	--	----------	---	--

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
21	Landratsamt Ludwigsburg Bauen und Immissions- schutz	27.12.22	Wir regen an bei der Entwicklung des Gebiets emissionsträchtige und schutzwürdige Nutzungen durch Abstände, Nutzungsgliederung bzw. Schutzmaßnahmen so einander zuzuordnen, dass keine Konflikte entstehen bzw. ggf. vorhandene Konflikte zu entschärfen. <u>Landwirtschaft</u> Aktive landwirtschaftliche Betriebe sind im Untersuchungsgebiet aktuell nicht bekannt. Nichtsdestotrotz müssen etwaige landwirtschaftlich genutzte Feldscheunen im Plangebiet auch weiterhin entsprechend nutzbar sein. Darüber hinaus muss die Zuwegung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Untersuchungsgebiet dauerhaft sichergestellt sein. <u>Straßen</u> Wir regen an eine sichere und attraktive Radwegquerung für den Enztalradweg im Bereich der Auri-cher Straße/Im Holzgarten zu überlegen und in die Wegebeziehung einzubinden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
22	Deutsche Telekom Technik GmbH	09.02.23	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Von uns sind folgende Maßnahmen beabsichtigt, die für die Sanierung bedeutsam sein können: Aktuell wird für den Bereich des künftigen Sanierungsgebietes die Erweiterung des Infrastrukturnetzes der Telekom für den Breitbandausbau geplant bzw. befindet sich bereits im Bau. Aus dem beigefügten Lageplan sind die im Untersuchungsgebiet derzeit vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung von Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Soweit Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser TK-Linien entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns abzustimmen sind. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Sollte es erforderlich werden bestehende Leitungen zu verlegen, wenden Sie sich bitte an unser Team Betrieb (FMB T NL Südwest PTI 21 Betrieb: t-nl-suedwest-pti-21-betrieb@telekom.de). Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend. Bitte benutzen Sie daher bei künftigen Schriftwechsel folgende Adresse: Deutsche Telekom Technik GmbH; Technik Niederlassung Südwest; PTI 21, Bauleitplanung Rosenbergstr. 59; 74074 Heilbronn Bitte ändern Sie den Verteiler entsprechend. Sie können aber auch gerne weiterhin unseren zentralen Posteingang für Planverfahren (T-NL-SW-PTI-21.Bauleitplanungen@telekom.de) benutzen. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
23	IHK Region Stuttgart	20.12.22	Wir bedanken uns für die Informationen zu der oben genannten vorbereitenden Untersuchung. Weder zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes noch zu den allgemeinen vorläufigen Zielen für das zukünftige Sanierungsgebiet liegt uns etwas vor, was Anregungen oder Bedenken zur Folge hätte.	Kenntnisnahme

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würden. Naturschutzrechtliche Belange können nach derzeitiger Einschätzung insbesondere in Neuordnungsbereichen tangiert sein. Gerade für die Neuordnungsbereiche wird daher voraussichtlich die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich werden. In diesen Fällen werden die relevanten Belange ohnehin intensiv geprüft. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen betroffenen Belange geprüft.

Die Belange der Bewohner und Betriebe werden im Rahmen der Sanierung beachtet. Erforderlichenfalls werden diese im Sozialplan Berücksichtigung finden.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird im Sinne einer erhaltenden Erneuerung besonders Rechnung getragen werden. Die Verwendung der bestehenden Bausubstanz im Häcker- und im Weller-Areal wird innerhalb des Wettbewerbsverfahrens planerisch untersucht.

Vorhaben an bzw. in der Umgebung von Denkmalen werden in dieser Hinsicht besonders geprüft werden. Der Denkmalschutz wird insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren weiter beteiligt.

Die gegebenen Anregungen werden im weiteren Verlauf der Sanierung zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

6. BESTANDSANALYSE

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengetragen.

6.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Aufgrund der historischen Entwicklung und aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist die Siedlungsstruktur im Untersuchungsgebiet sehr heterogen. Dies hat zur Folge, dass unterschiedlichste verschiedene Nutzungen direkt aneinandergrenzen. So z. B. das mehrgeschossige Parkhaus im Köpfwiesenweg und die historische Bausubstanz. Zwischen den mittelalterlichen Gebäuden und dem verglasten Parkhaus liegen nur wenige Meter. Auch das gewerblich genutzte Häcker-Areal liegt vollständig im Außenbereich und grenzt unmittelbar an die Enz.



Abbildung 16: Parkhaus Köpfwiesenweg

Weitere Nutzungen wie z. B. die Fläche der Verkehrswacht, die Spielhalle und das Fitnesscenter sind ohne jeglichen Bezug zum Umfeld in das Siedlungsgefüge platziert worden. Die bereits vorher vorhandenen Kleingartenanlagen fungieren als Lückenfüller und sind einfach zwischen den bestehenden Nutzungen angeordnet worden. Auch wenn die einzelnen Kleingärten einen wichtigen Bestandteil in der Freizeitgestaltung der Vaihinger Bevölkerung darstellen, so ist das Bild einiger Anlagen teilweise ungepflegt und unordentlich.



Abbildung 17: Gelände der Verkehrswacht



Abbildung 18: Walter-de-Pay-Straße 24, Spielhalle

Insgesamt wirkt die Siedlungsstruktur im Westteil des Untersuchungsgebietes sehr willkürlich und stark untergenutzt.

6.2 Substanzmängel und Leerstände

Auffallend ist auch die Anzahl von Gebäuden mit schlechter bzw. sehr schlechter Bausubstanz. Dabei spielt nicht nur die äußere Erscheinung der Gebäude, sondern insbesondere auch der Rückstand an grundlegenden Modernisierungen und energetischen Sanierungen eine bedeutende Rolle.

Im Rahmen der Begehungen und Erhebungen vor Ort wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Durch leerstehende Gebäude oder -teile verliert die Bausubstanz rasch an Qualität, was in der Folge den Sanierungsbedarf erhöht und größere Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung erforderlich macht.

Des Weiteren haben leerstehende Gebäude eine negative Wirkung auf das direkte Umfeld, wodurch im Falle einer Häufung von Leerständen auch das Gesamtbild des Untersuchungsgebietes geprägt wird. Diese führt dann oftmals dazu, dass Investitionen insgesamt zurückgehalten werden. Leerstehende Gebäude sollten daher zügig einer neuen Nutzung zugeführt oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.



Abbildung 19: Auricher Straße 39



Abbildung 20: Im Mühlkanal 2

Das Untersuchungsgebiet verfügt ansonsten über sehr viel historisch wertvolle Bausubstanz (bspw. der Pulverturm), deren Potenzial ungenutzt ist. Die Gebäude sind entweder in einem schlechten Zustand oder unangemessen in das Stadtbild eingebunden.

6.3 Wohnraumbedarf

Auch wenn die aktuellen Prognosen (vgl. 3.2 Bevölkerungsentwicklung) eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung für Vaihingen an der Enz vorhersagen, kann davon ausgegangen werden, dass der Wohnraumbedarf in den nächsten Jahren noch weiter ansteigt und sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt noch weiter zuspitzt. Ursache hierfür ist insbesondere der deutlich gestiegene Wohnflächenbedarf pro Person.

Um die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu decken, sollte daher zum einen die Chance genutzt werden, die bei der Bestandsaufnahme festgestellten Leerstände und vorgefundenen untergenutzten Bereiche zu nutzen, um bezahlbaren Wohnraum ohne Neuausweisung auf der grünen Wiese zu schaffen.

Zum anderen ist bei der Neuschaffung und Umnutzung bzw. (energetischen) Modernisierung von Wohnraum darauf zu achten, diesen der Altersstruktur der Bewohner des Gebietes, welches ein sehr hohes Durchschnittsalter aufweist, anzupassen. Daher sollte zum einen barrierefreier und günstiger Wohnraum für ältere Personen geschaffen werden, um diesen eine möglichst lange Nutzung ihrer Wohnung zu ermöglichen. Außerdem sollte auch bezahlbarer Wohnraum für junge Familien entstehen, um dem demografischen Wandel durch die Anziehung jüngerer Bewohner entgegenzuwirken und dem Generationenwechsel gewappnet zu sein.

6.4 Konflikte mit Nutzungen

Im Untersuchungsgebiet treten in verschiedenen Bereichen Nutzungskonflikte auf. Hier sind zum einen die Schulungsfahrten der Verkehrswacht zu nennen. Durch die einzelnen Übungen fahren Fahrzeuge während der Betriebszeiten lautstark an und produzieren beim Abbremsen immer wieder quietschende Reifen.

Ein weiterer Nutzungskonflikt ergibt sich im Bereich der Sitzgelegenheiten entlang der Enzgasse. Die hochwertig gestalteten Aufenthaltsflächen laden zum Verweilen ein, aber der vorbeifahrende Verkehr in der Enzgasse trübt die Aufenthaltsqualität stark.



Abbildung 21: Verweilmöglichkeiten entlang der Enzgasse



Abbildung 22: Verweilmöglichkeiten entlang der Enzgasse

Ebenfalls zu nennen ist die Ausgestaltung der im Untersuchungsgebiet befindlichen Gehwege. Auch wenn sie in den meisten Bereichen doppelseitig vorhanden sind, so gibt es häufig bereits im Begegnungsfall von mehr als zwei Personen Probleme. Insbesondere entlang der Hauptverbindungsstraßen können so sehr schnell schwierige Situationen entstehen.



Abbildung 23: Im Mühlkanal



Abbildung 24: Auricher Straße

6.5 Defizite im öffentlichen Raum

Im öffentlichen Raum des Untersuchungsgebietes sind an einigen Stellen massive Mängel vorzufinden. Zu nennen ist hier insbesondere die Gestaltung der Kreuzungspunkte Auricher Straße, Enzgasse und Im Mühlkanal sowie Enzgasse und Gerberstraße. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens ist die Gestaltung der Kreuzungspunkte für den motorisierten Individualverkehr optimiert, sodass die Fußgänger in diesem Bereich das Nachsehen haben. Es fehlen gesicherte Übergangspunkte und die Ausgestaltung der bestehenden Übergänge ist mangelhaft. So ist z. B. das Westufer der Enz aus der Innenstadt kommend nur sehr schwer zu erreichen. Überhaupt ist die Verbindung zum Bereich westlich der Enz stark eingeschränkt. Im Bereich der Kernstadt führen lediglich die Brücken der Auricher Straße an das Westufer der Enz. Die Straße verfügt zwar über einen beidseitigen Gehweg, aber aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und des damit einhergehenden Lärms ist die Nutzung sehr unattraktiv. Ansonsten gibt es nur noch südlich der Kernstadt eine weitere Querungsmöglichkeit für Fußgänger. Sie ist zwar angemessen ausgebaut, liegt jedoch zu weit im Süden um eine sinnvolle Verbindung aus der Innenstadt zu bilden. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Querungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet. Das eigentlich zentral liegende Westufer der Enz ist damit von der Kernstadt nur sehr schwer zu erreichen.



Abbildung 25: Querungsmöglichkeit beim Wasserkraftwerk



Abbildung 26: Querungsmöglichkeit Auricher Straße

Auch wenn das Element Wasser im Untersuchungsgebiet nahezu allgegenwärtig ist, so ist es in die Gestaltung des öffentlichen Raumes so gut wie nicht eingebunden. Die entlang der Enz verlaufenden Wegeverbindungen sind zweckmäßig gestaltet, es erfolgt jedoch keine aktive Verzahnung mit dem Wasser. Lediglich im Bereich der Enzgasse gibt es Sitzgelegenheiten und eine sehr schön gestaltete Verweilmöglichkeit. Aufgrund des Lärmeintrags der vorbeifahrenden Fahrzeuge ist die Attraktivität der Anlage stark eingeschränkt. Darüber hinaus gibt es keine weitere Möglichkeit, die Enz in irgendeiner Art und Weise aktiv zu erleben.

Baujahrestypisch gibt es im mittelalterlichen Siedlungsbereich östlich der Enz keine öffentlichen Grünflächen. Zwar sind einzelne Grünflächen vorhanden, jedoch ausschließlich in der Funktion als Verkehrsgrün und somit nur stark untergeordnet wahrnehmbar. Auch private Grünflächen sind baujahrestypisch sehr selten.

Wenn Bereiche von Bebauung ausgespart worden sind, dann sind diese zu irgendeiner Form von Verkehrsfläche umfunktioniert worden. Im Untersuchungsgebiet östlich der Enz gibt es somit keine nennenswerten Platzflächen. Da aber in der direkt angrenzenden Kernstadt ausreichend attraktive Platzflächen vorhanden sind, wird das Fehlen von attraktiven Aufenthaltsflächen im östlichen Untersuchungsgebiet nicht als Mangel empfunden.



Abbildung 27: Auricher Straße in Blickrichtung Ost



Abbildung 28: Im Mühlkanal

Der öffentliche Raum westlich der Enz ist zweckmäßig gestaltet, bietet jedoch kaum Attraktivität, um die Vaihinger Bevölkerung in das Gebiet zu locken. Abgesehen vom städtischen Freibad (in den Sommermonaten), gibt es keine wesentlichen frequenzbringenden Nutzungen westlich der Enz. Insgesamt mangelt es in diesem Bereich an attraktiv gestalteten Aufenthaltsmöglichkeiten sowie qualitativen Freizeit- und Sportangeboten für Kinder, Jugendliche und Senioren.

Ein weiterer großer Mangel ist die Anordnung und die Gestaltung der im Untersuchungsgebiet angeordneten Spielplätze. Die zwei Spielplätze befinden sich so weit im rückwärtigen Siedlungsbereich, dass keine soziale Kontrolle durch vorbeilaufende Fußgänger erfolgt. Darüber hinaus ist die Gestaltung der Spielplätze nicht mehr zeitgemäß und die einzelnen Spielgeräte sind teilweise sehr stark abgenutzt.



Abbildung 29: Spielplatz Köpfwiesen



Abbildung 30: Walter-de-Pay-Straße

Der Bauweise geschuldet sind alle Stellplätze oberirdisch und in den meisten Fällen auf einige wenige Bereiche konzentriert angeordnet. Es ist zwar nachvollziehbar, dass die in der historischen Altstadt fehlenden Stellplätze an anderer Stelle kompensiert werden müssen, aber die Häufung und Konzentration der Parkanlagen tritt negativ ins Erscheinungsbild. Allem Anschein nach sind nichtsdestotrotz nicht ausreichend öffentliche Stellplätze vorhanden, da dieser Punkt im Rahmen der Befragung am zweithäufigsten als Mangel genannt wird.



Abbildung 31: Im Mühlkanal



Abbildung 32: Im Holzgarten

Vollkommen ungenutzt ist auch das Renaturierungs- und Aufwertungspotenzial in den Uferbereichen der Enz. So gibt es z. B. nur eine Verweilmöglichkeit an der Enz (Enzgasse) und Renaturierungsmaßnahmen im Uferbereich sind nicht vorhanden. Auch der Wasserzugang ist in weiten Bereichen nicht möglich.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass im öffentlichen Raum schwerwiegende Defizite vorzufinden sind und in vielen Punkten großer Nachholbedarf besteht. Die Bürgerbefragung bestätigt diese Feststellung. Die unattraktive Straßen- und Freiraumgestaltung wird als größter Mangel empfunden.

6.6 Verkehr

Die Hauptverkehrsachsen im Untersuchungsgebiet sind der Mühlkanal, die Enzgasse und die Auricher Straße. Wesentliche Verkehre werden über diese Straßen abgewickelt, sodass die Fahrzeugfrequenz entsprechend hoch ist und die damit einhergehende Immissionsbelastung für die betroffenen Anwohner ebenfalls. Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung durchgeführte Befragung zeigt anschaulich, dass der Verkehr die Hauptursache für die Beeinträchtigung der Lebensqualität ist.

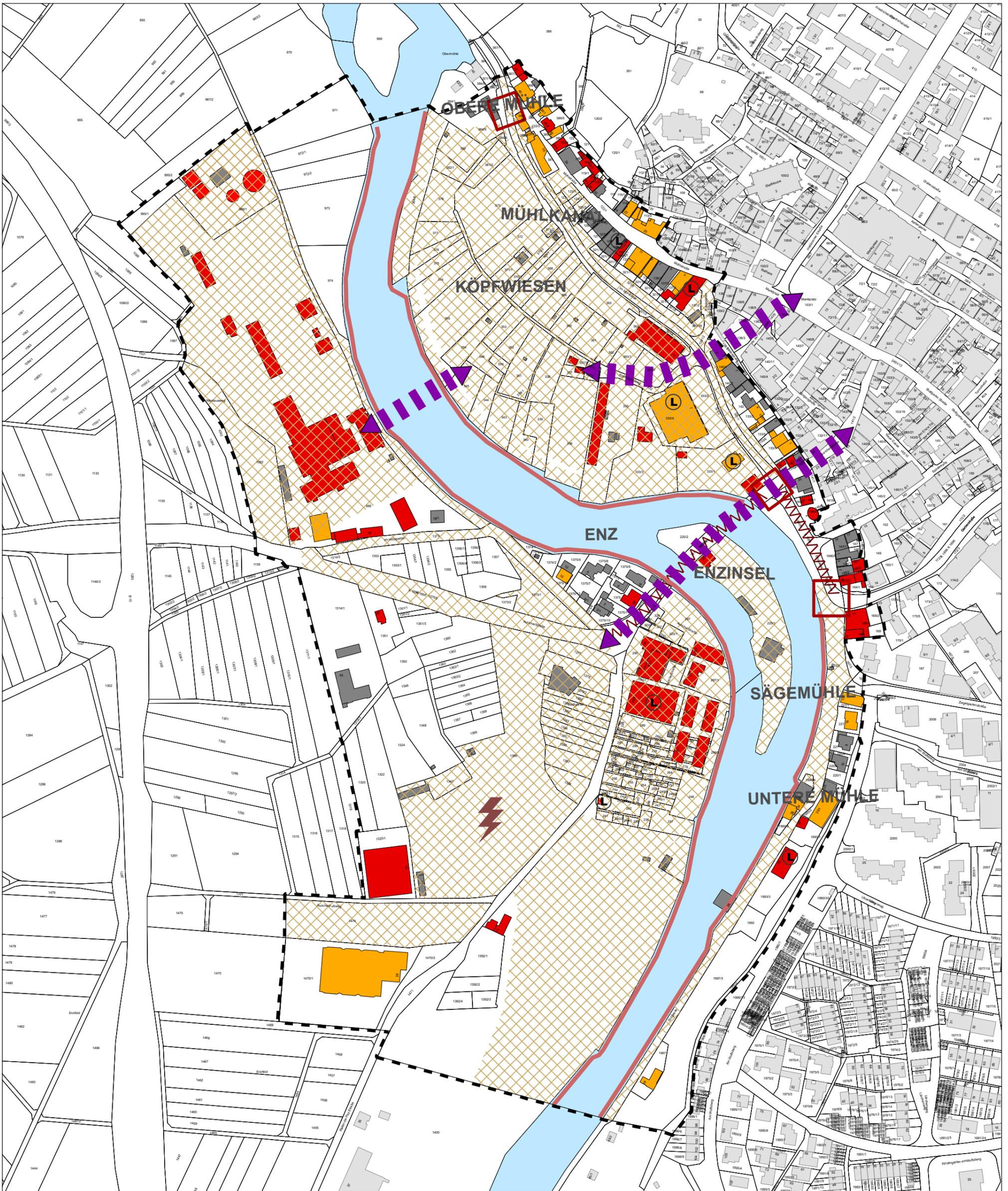
Die untergeordneten Quartiersstraßen sind zweckmäßig angeordnet und weitestgehend bedarfsgerecht ausgebaut. Vereinzelt Straßen sind aufgrund historischer Rahmenbedingungen verwinkelt, beengt oder gar zu steil ausgebaut.

Der ruhende Verkehr wurde hauptsächlich westlich der Innenstadt (vgl. 6.1 Konflikte mit Nutzungen) untergebracht. Dies hat zur Folge, dass es in diesem Bereich zu einer negativ auffallenden Häufung von Stellplätzen kommt.

Der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet ist aus Fußgängerperspektive in vielen Bereichen mangelhaft und sehr in die Jahre gekommen. Ein Grund hierfür ist die Ausgestaltung der im Untersuchungsgebiet befindlichen Gehwege (vgl. 6.4). Ein weiterer negativer Aspekt ist das hohe Verkehrsaufkommen in der Enzgasse und in der Auricher Straße (vgl. 6.5 Defizite im öffentlichen Raum).

An dieser Stelle ist auch zu nennen, dass es im gesamten Untersuchungsgebiet keine separat ausgewiesenen Spuren für Fahrradfahrer gibt.

Die Fahrradfahrer müssen sich die Fahrbahn mit den motorisierten Fahrzeugen teilen. Übergeordnete Radwegverbindungen sind ebenfalls nicht vorhanden. Als Ausnahme ist der Enztalradweg zu nennen, der aber bisher an der Stadt vorbeiführt.



Stadt Vaihingen an der Enz

Vorbereitende Untersuchungen "Enzaue / Häcker-Areal"

Mängel und Konflikte

- Modernisierungsbedürftiges Gebäude
- Gebäude mit substantiellen Mängeln
- Gestalterische und / oder funktionale Mängel / Unternutzung
- Lärm- und Abgasemissionen
- Fehlende Querungsmöglichkeit
- Störende Nutzung
- Fehlende Beziehung / Wegeverbindung
- L (Teil-)Leerstand / Gebäude augenscheinlich untergenutzt
- Fehlende Einbindung in öffentlichen Raum

1:3.000

April 2023

7. GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen mit Vaihingen an der Enz unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen; es dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im städtebaulichen Gefüge und ist bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs- / Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert.

Das Untersuchungsgebiet weist unterschiedliche Themenbereiche / Areale einer städtebaulichen Entwicklung auf. Für sie werden im Nachgang Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten formuliert, die im Rahmen der Sanierungsdurchführung weiter konkretisiert werden müssen, sodass durch ihre Umsetzung eine Verbesserung der Gesamtsituation erreicht werden kann.

In Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere innerstädtische Grundstücke mit leerstehender oder abbruchreifer Gebäudesubstanz. Sie bieten immenses Entwicklungspotenzial für zentralgelegene und energieeffiziente Neubebauung, welche das Wohnungsangebot vergrößern und die Wohnraumknappheit lindern. Außerdem können dadurch neue Flächen für Gewerbe, Infrastruktureinrichtungen und hochwertige Dienstleistungen zur Verfügung gestellt werden.

Des Weiteren können durch die gezielte Sanierung bzw. Modernisierung der privaten Bausubstanz Wohnungsleerstände behoben und das Wohnraumangebot zusätzlich erweitert werden, indem bisher unausgebaute Bereichen aktiviert werden. Leerstände müssen durch umfassende Maßnahmen schnellstmöglich behoben werden.

Bei der Errichtung und Sanierung bzw. Modernisierung von Gebäuden ist auf die energetischen Anforderungen sowie auf eine barrierefreie und generationengerechte Umsetzung zu achten. Die Struktur und Körnung der umliegenden Gebäude sowie die eigentliche Gebäudegestaltung dürfen dabei nicht außer Acht gelassen werden. Denkmalgeschützte und stadtbildprägender Gebäude sind behutsam zu sanieren und deren Fortbestand dauerhaft zu sichern.

Durch die genannten Maßnahmen ist eine positive Strahlwirkung auf das direkte Umfeld sowie auf das Gesamtbild des Ortes zu erwarten.

Auf Grund demografischer Entwicklungen ist in den kommenden 10 bis 15 Jahren mit Veränderungen der Eigentumsverhältnisse zu rechnen. Diese bieten neben Leerstandsrisiken auch die Chance für Neuordnungen, welche von der Stadt Vaihingen an der Enz genutzt werden müssen. Außerdem sind insbesondere Handlungsansätze zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum zu erarbeiten und umzusetzen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt bei der Sanierungsdurchführung muss auf der Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes liegen. Zum einen wird er von den Bürgern unmittelbar wahrgenommen und zum anderen verfügt das Untersuchungsgebiet in diesem Themenfeld über gravierende Mängel. Durch die Attraktivierung des öffentlichen Raumes kann nicht nur die Lebensqualität der Bürger gesteigert werden, sondern auch die Funktionsfähigkeit der Innenstadt gestärkt und erhalten werden. Auch der gesellschaftliche Zusammenhalt kann durch die gestalterische Beseitigung natürlicher und baulicher Barrieren gefördert werden. Insbesondere der Trennwirkung durch die Enz kann somit entgegengewirkt werden. Um eine Verbesserung der Gesamtsituation zu erreichen muss auch der motorisierte Verkehr auf den Hauptverbindungsachsen reduziert werden und die Bedürfnisse der Bewohner in den Vordergrund rücken. Durch eine Umgestaltung kann nicht nur eine Aufwertung des Wohnumfeldes erreicht, sondern auch die Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr erhöht werden.

Weitere wesentliche Bausteine in der Sanierungsdurchführung müssen die Belebung der Naturkreisläufe sowie die Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur werden. Bausteine hierfür sind die Verbesserung der Erlebbarkeit sowie die Erhöhung der ökologischen Durchgängigkeit der Enz.

Tabelle 12: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Anzahl der Wohneinheiten, die durch ...	Anzahl der WE absolut
Neubau geschaffen werden sollen	30
Umnutzung geschaffen werden sollen	10
Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen	10
Umfassende Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden sollen	20
Gesamt	70

Die Anzahl der potenziell zu schaffenden Wohneinheiten sind geschätzte Werte. Die Grundlage bietet die Bestandsaufnahme vor Ort. Im Laufe des Prozesses wird die Anzahl der Wohneinheiten konkretisiert.

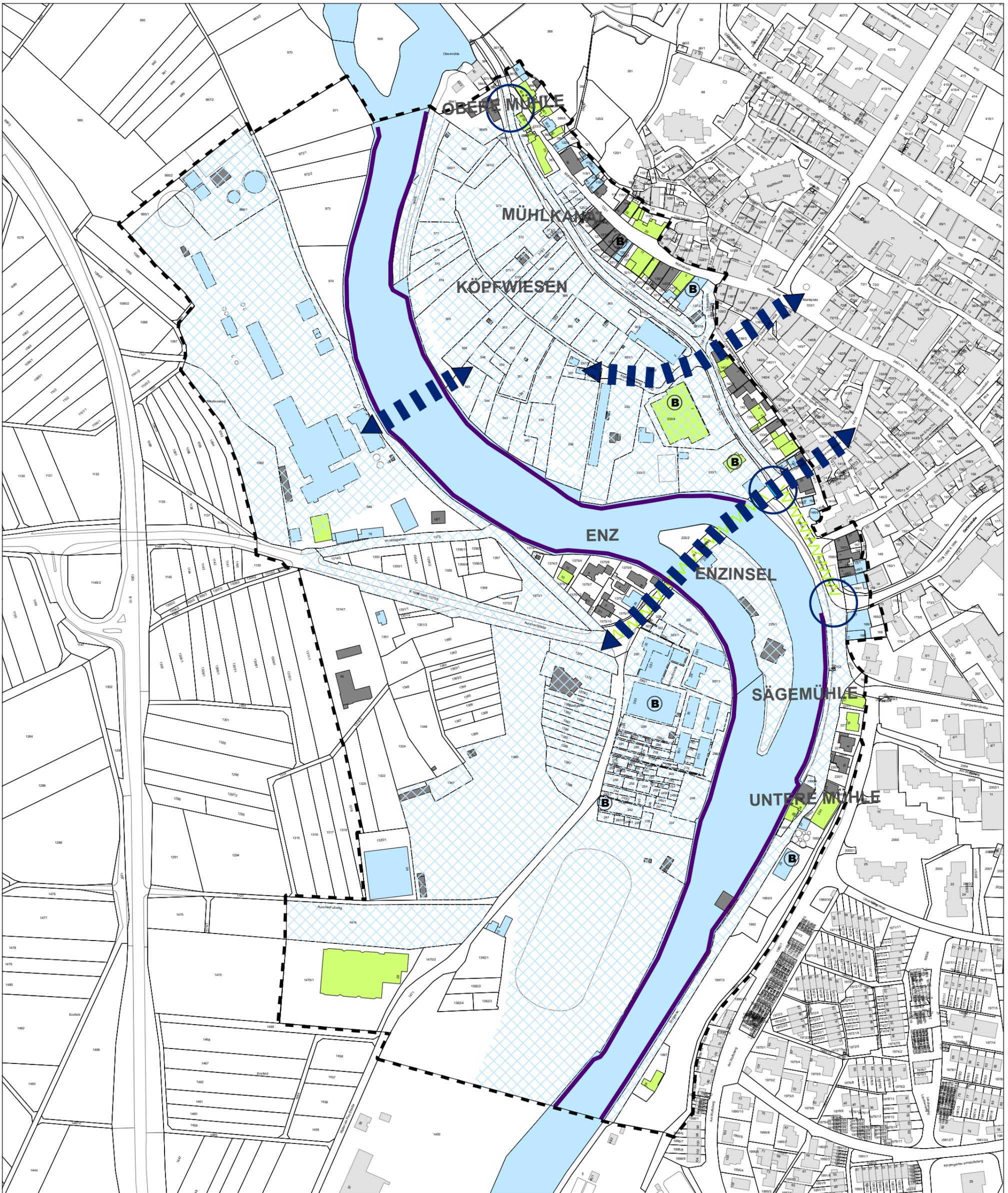
7.1 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und für die weitere planerische Vorbereitung.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende **Sanierungsziele** angestrebt:

- Aktivierung leerstehender, fehl- und mindergenutzter Flächen, insbesondere in den Bereichen des Häcker-Areals und des Weller-Areals, z. B. für Wohnungsneubau, Gewerbe, Infrastruktureinrichtungen und hochwertige Dienstleistungen.
- Stärkung der Wohnfunktion durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien.
- Sanierung / Modernisierung privater Bausubstanz unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und energetischer Anforderungen sowie Anpassung an den Klimawandel unter Beachtung der Gebäudestrukturen und der Gebäudegestalt.
- Klimaanpassung und Umsetzung von ökologischen Veränderungen, u. a. im Bereich der Energieeffizienz im Gebäudebestand, Reduzierung von Lärm, Belebung der Naturkreisläufe sowie Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur entlang der Enz, durch Herstellung und Erhalt sowie Ausarbeitung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen. Verbesserung der Erlebbarkeit und Erhöhung der ökologischen Durchgängigkeit der Enz.
- Stärkung und Erhalt der Funktionsfähigkeit der Innenstadt, insbesondere durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes.

- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadtbildprägender Gebäude.
- Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Integration in der Kernstadt als bedeutender Faktor der Daseinsvorsorge durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes in Wohnquartieren.
- Anpassung an den demografischen Wandel, insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Bestandsgebäuden.



Stadt Vaihingen an der Enz

Vorbereitende Untersuchungen "Enzaue / Häcker-Areal"

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungs- konzept

- Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
- Umfassende Gebäudemodernisierung, ggf. Abbruch und Neubau
- Aufwertung / Neugestaltung
- Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität durch Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen
- Schaffung / Optimierung Querungsmöglichkeit
- Herstellung einer Beziehung / Wegeverbindung
- B Behebung eines Gebäudeleerstands / einer Unternutzung
- Aufwertung Enzufer / Renaturierung

8. MASSNAHMENPROGRAMM

Die Verwirklichung der Sanierungsziele ist u. a. von den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln, der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, den baurechtlichen Rahmenbedingungen und den gesamtstädtischen Entwicklungen in Vaihingen an der Enz abhängig. Das nachfolgende Maßnahmenprogramm beschreibt, welche Vorhaben im Rahmen der Sanierungsdurchführung denkbar sind und enthält Hinweise zur Durchführbarkeit und Priorisierung.

8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

8.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist eine punktuelle Neuordnung der Grundstücke nicht auszuschließen. Hierzu können auch vorbereitende Grunderwerbe erforderlich werden. In den vergangenen Jahren konnte die Stadt Vaihingen an der Enz bereits das Schlüsselgrundstück von der Firma Häcker erwerben. Zur ganzheitlichen Entwicklung des Areals sind weitere Grunderwerbe wünschenswert. Hierzu werden vertiefende Gespräche mit den betroffenen Eigentümern geführt.

Die geplante Neuordnung wird im Zuge der Sanierung weiter präzisiert werden. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB oder der Erwerb bzw. Tausch von Flächen ausreichend sein wird.

8.1.2 Areal der Verkehrswacht

Die Verkehrswacht beeinträchtigt ihr Umfeld spürbar negativ. Aus städtebaulichen Gründen wäre daher eine Standortverlagerung wünschenswert.

8.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen

Zur Verwirklichung der Neuordnung ist auch der Abbruch einzelner Gebäude zur Vorbereitung einer Grundstücksneuordnung und Neubebauung entsprechend den städtebaulichen Zielen, erforderlich. Dies wird im Verlauf der Sanierungsdurchführung noch weiter präzisiert.

8.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Zur Verbesserung der Lebensqualität ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Dies bedingt eine Änderung der Erschließungsanlagen. In den Neuordnungsbereichen kann die ergänzende Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlich werden. Zur Verbesserung der Parkraumsituation sind Parkplätze und / oder Parkierungsbauwerke herzustellen und besser in den öffentlichen Raum einzubinden.

8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

Sofern wirtschaftlich vertretbar, können Gebäude in erneuerungsbedürftigem, aber erhaltungswürdigem Zustand umfassend modernisiert und instandgesetzt werden.

Insgesamt ist der städtebaulich gebotene Zustand, insbesondere der Wohngebäude entsprechend ihrer Funktion und der das Ortsbild prägenden Bedeutung herzustellen. Durch die Gebietsbegehung konnte bei einer Vielzahl der Gebäude ein deutliches Modernisierungspotenzial festgestellt werden.

Zur Verbesserung der Wohnsituation im Gebiet wird auch die Ausweitung des Wohnraumangebotes durch Nutzung bisher nicht zum Wohnen genutzter Gebäude(-teile) sowie den Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen angestrebt. Maßnahmen zur funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden werden daher angestrebt.

8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

In verschiedenen Arealen können auf Grund der Neuordnung mehrere Neubauten entstehen. Die geplante Auslagerung der gewerblichen Betriebe bietet Flächen für neue Gebäude und attraktiven Wohnraum im Gebiet.

9. SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH

Gemäß § 141 BauGB sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines ggf. erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB. Danach soll die Stadt Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Sanierungsziele oben).

Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (z. B. Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraumes und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z. B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbe- bzw. landwirtschaftlichen Betrieben ist stets darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Gemeinde angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen.

Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

10. EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG

10.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die städtebaulichen Missstände (Funktions- und Substanzmängel) wurden, ebenso wie die zu verfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen vorstehend aufgezeigt. Aus der Beteiligung der Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden und sonstiger Nutzungsberechtigter hat sich eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft für die Erreichung der angestrebten Zielsetzungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Realisierung der nach diesem Bericht und dem gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept angestrebten Sanierungsmaßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet. Aus dieser wurde der für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Förderrahmen abgeleitet.

Die vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Umfeld der Auricher Straße 43 kein Handlungsbedarf besteht, sodass dieser Bereich aus der Umgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes herausgenommen werden kann. Auch die Gebäude Walter-de-Pay-Straße 24 und 28 (inkl. Umfeld) werden aus der Umgrenzung herausgenommen, da die Gebäude überwiegend erwerbswirtschaftlich genutzt werden und damit eine Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung ohnehin nicht möglich ist. Ansonsten sind die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich nahezu gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt, sodass die leicht abgewandelte Gebietsabgrenzung sinnvoll erscheint.

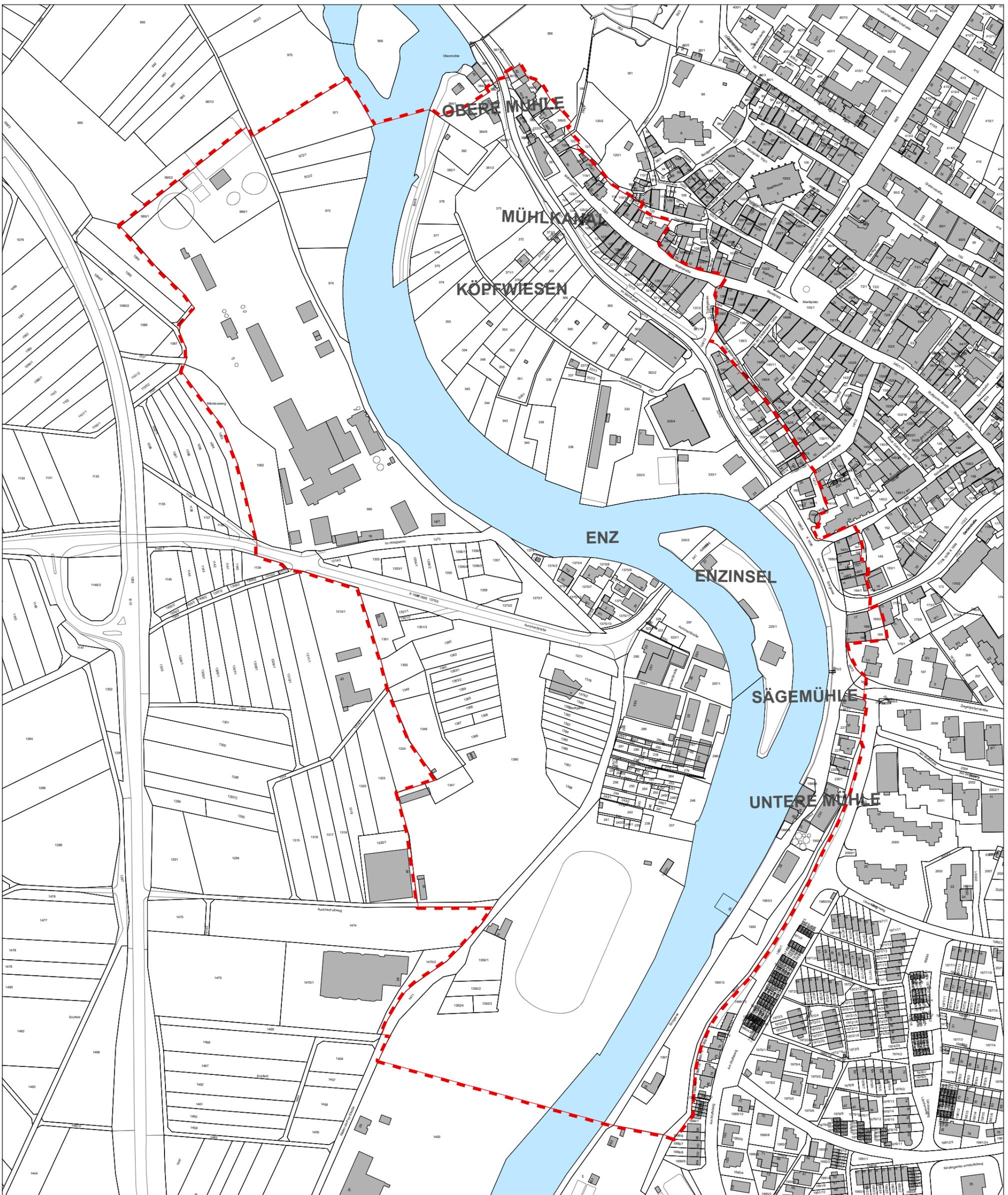
Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Kommune befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann.

Zu berücksichtigen ist, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt, die weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Gebietes durch geeignete Maßnahmen / Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Enzaue / Häcker-Areal“ vorgesehenen Maßnahmen mit dem beantragten Förderrahmen und der Ausbildung von Prioritäten zügig begonnen werden können. Um das Defizit zwischen benötigtem und bewilligtem Förderrahmen auszugleichen, ist mittelfristig eine weitere Aufstockung des bewilligten Förderrahmens zu beantragen. Ebenso ist die Möglichkeit des Einsatzes von Fördermitteln aus anderen Programmen (z. B. zur energetischen Verbesserung von Gebäuden), sowie steuerliche Vergünstigungen (§ 7h EStG) zur weiteren Finanzierung fortlaufend und im Einzelfall zu prüfen.

Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollte kurzfristig gefasst werden, um die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die Verwendung der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel rechtssicher umsetzen zu können. Im weiteren Verfahren der Sanierung wären dann die Betroffenen auch durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, mittels Einzelgesprächen und Informationsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren weiter zu unterrichten, um die bestehende Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung und bei den Beteiligten weiter zu verbessern.

Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan und ist weitgehend deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet.



**Stadt
Vaihingen an der Enz**

**Vorbereitende Untersuchungen
"Enzaue / Häcker-Areal"**

**Vorschlag zur Abgrenzung
des Sanierungsgebietes**

 Gebietsabgrenzung
(ca. 32,8 ha)

1:3.000



Juni 2023

10.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Die Programmaufnahme erfolgte mit Zuwendungsbescheid vom 22.06.2022.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 30.04.2031 festgelegt werden.

Kann die Sanierung – wider Erwarten – nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

10.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wahl Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

„Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstückes nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes, das unter die Veräußerungspflicht nach §§ 89 bzw. 159 Abs. 3 fällt, nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

„Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

D. h. mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Sind die Voraussetzungen für eine Sanierungsdurchführung im „vereinfachten Verfahren“ gegeben, so stehen der Kommune hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes der gemeindlichen Genehmigung;

- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Kommune die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel sowie energetische Sanierung der Gebäudesubstanz,
- Aktivierung von Brachflächen,
- Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung; unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte,
- Verkehrs- und Gestaltungsmaßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit,-beruhigung und -entlastung,

- Entwicklung untergenutzter Bereiche für Wohnen,
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude.

Neben den bereits im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücksflächen werden zur Aufwertung des öffentlichen Raums eventuell Grundstücke bzw. Teilflächen zu erwerben sein. Aus diesem Grunde wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 u. 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Die im investiven Bereich geplanten privaten Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich.

Umfangreiche durch die Stadt durchzuführende Grundstücksneuordnungen oder Umlegungsmaßnahmen, die zu einer besseren Ausnutzung oder Bebaubarkeit und damit zu einer Bodenwerterhöhung führen würden, sind vorstellbar. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke kann somit erwartet werden.

Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Enzaue / Häcker-Areal“ erforderlich. Es wird daher empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im klassischen Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen.

Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung in dieser Form zu beschließen.

Entwurf Sanierungssatzung

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Vaihingen an der Enz in seiner Sitzung am 26.07.2023 folgende

S a t z u n g

über die förmliche Festlegung

des Sanierungsgebietes „Enzaue / Häcker-Areal“

in der Stadt Vaihingen an der Enz

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 32,8 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Enzaue / Häcker-Areal“.

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Sanierungsgebiet Enzaue / Häcker-Areal“ vom 15.06.2023 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

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

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan vom 15.06.2023

Vaihingen an der Enz, den 26. Juli 2023

Oberbürgermeister Uwe Skrzypek

11. VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen. Berücksichtigt wurde auch der Zuwendungsbescheid vom 04.05.2023, der eine Aufstockung der ursprünglichen Fördersumme um 2,7 Mio. € bewilligt.

Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal 250,00 € / m² nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Vaihingen an der Enz wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 6.666.667,00 €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Vaihingen an der Enz neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden sanierungsbedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	TEUR – gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen	15
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung	660
3. Grunderwerbe	6.620
4. Ordnungsmaßnahmen	3.250
5. Baumaßnahmen	1.900
6. Sonstige Maßnahmen	0
7. Sanierungsträger	980
Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt	13.425

II. Sanierungsbedingte Einnahmen	TEUR – gesamt –
Grundstückserlöse / Wertansätze	0
Ausgleichsbeträge	0
Sonstige Einnahmen	0

III. Förderrahmen	TEUR – einzeln –
Bisher bewilligter Förderrahmen	6.667

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg über das Regierungspräsidium zu senden. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

12. EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Enzaue / Häcker-Areal“ vorgeschlagen:

1. Behandlung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Vaihingen an der Enz, insbesondere Zustimmung zum gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.
2. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitraum.
4. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
5. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z. B. Sanierungsbroschüre, u. a.).