



# STADT LAUFFEN AM NECKAR

LANDKREIS HEILBRONN



**VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN  
NACH DEM BESONDEREN STÄDTEBAURECHT DES BAUGB  
IM BEREICH „LAUFFEN IV“**

# STADT LAUFFEN AM NECKAR

LANDKREIS HEILBRONN

---

## Vorbereitende Untersuchungen

Nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches

für das Untersuchungsgebiet

"Lauffen IV"

Auftraggeber:

Stadt Lauffen

Auftragnehmer:

*die* **STEG**

Stadtentwicklung GmbH

Olgastraße 54

70182 Stuttgart

Bearbeitung:

Sybille Rosenberg

Ulrich Müller

Ulli Jendrass

Veröffentlichung:

**Mai 2014**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1	Auftrag und Problemstellung .....	4
1.2	Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen.....	4
1.3	Das Untersuchungsgebiet .....	5
1.4	Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches.....	6
1.5	Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Lauffen IV“ .....	13
<b>2</b>	<b>STADTENTWICKLUNG .....</b>	<b>14</b>
2.1	Lage im Raum und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	14
2.2	Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanungen.....	17
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND STÄDTEBAULICHE ANALYSE .....</b>	<b>25</b>
3.1	Stadtbild.....	26
3.2	Gebäudestruktur, Gebäudezustand und Wohnungsqualität.....	28
3.3	Struktur und Zustand der gewerblichen Einheiten.....	39
3.4	Nutzungsstruktur.....	40
3.5	Erschließung.....	41
3.6	Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände.....	42
<b>4</b>	<b>DIE BETEILIGTEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET .....</b>	<b>45</b>
4.1	Vorbemerkungen .....	45
4.2	Bevölkerungs- und Sozialstruktur .....	46
4.3	Bewertung der Wohnzufriedenheit .....	52
4.4	Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten.....	54
4.5	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger .....	59
<b>5</b>	<b>SOZIALPLAN.....</b>	<b>65</b>
5.1	Die Sanierungsbetroffenen .....	66
5.2	Grundsätze für den Sozialplan .....	68

<b>6</b>	<b>SANIERUNGSKONZEPT / STÄDTEBAULICHE ZIELE .....</b>	<b>70</b>
6.1	Maßnahmenplan.....	72
6.2	Kosten und Finanzierung der Sanierung .....	73
<b>7</b>	<b>EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG .....</b>	<b>76</b>
7.1	Vorbemerkung .....	76
7.2	Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens .....	76
7.3	Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens .....	85
7.4	Festlegung der Gebietskulisse .....	87
7.5	Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet .....	89
7.6	Befangenheitsfrage.....	91
7.7	Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse nach Programmaufnahme .....	91
<b>8</b>	<b>PLANTEIL</b>	
<b>9</b>	<b>ANHANG</b>	
	- Fotodokumentation	
	- Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger	
	- Protokolle Gebietsrundgang und Planungswerkstatt	

# **1 Vorbemerkungen**

## 1 VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Lauffen am Neckar hat gemeinsam mit dem Land Baden-Württemberg in den vergangenen Jahren durch die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen „Lauffen I-III“ erheblich zur Stärkung der Stadt und zur Beseitigung städtebaulicher Missstände beigetragen. Mit Abschluss und Abrechnung der Sanierungsmaßnahme „Lauffen III“ in 2012 waren die Voraussetzungen geschaffen eine weitere Sanierungsmaßnahme zu beantragen. Der Antrag für den Bereich „Lauffen IV“ hatte bereits für das Programmjahr 2013 Erfolg, so dass die Stadt im Mai 2013 den Einleitungsbeschluss zu den Vorbereitenden Untersuchungen gefasst und parallel hierzu ein gesamtstädtisches Stadtentwicklungskonzept 2030 initiiert hat. Dieses soll bis Ende 2014 mit einem umfassenden Beteiligungskonzept abgeschlossen werden.

Die vorliegenden Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen durch ihre vertiefenden Erhebungen und Analysen, dass im Untersuchungsgebiet „Lauffen IV“ umfassende Erneuerungs- und Entwicklungsaufgaben anstehen. Das Sanierungskonzept ist aus dem laufenden gesamtstädtischen Stadtentwicklungsprozess abgeleitet. Die Vorbereitenden Untersuchungen bilden die Voraussetzung und Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets und der Sanierungsdurchführung.

An dieser Stelle bedanken wir uns bei der Stadt Lauffen am Neckar, dem Gemeinderat, der Verwaltung, den beteiligten Bürgern sowie bei den öffentlichen Aufgabenträgern für die Unterstützung bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen. Das große Engagement der Sanierungsbeteiligten, die zustimmenden Stellungnahmen der beteiligten öffentlichen Aufgabenträger wie auch die positive Resonanz, welche in der Bürgerschaft zu verzeichnen war, lassen auf einen erfolgreichen Verlauf der anstehenden Sanierungsmaßnahmen „Lauffen IV“ schließen.

Lauffen am Neckar / Stuttgart im Mai 2014

Die Bearbeiter

## 1.1 Auftrag und Problemstellung

Gemäß § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich "Lauffen IV" am 08.05.2013 beschlossen und am 23.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Daraufhin wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH im Mai 2013 beauftragt, die erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und Grundlage für die Festsetzung des Sanierungsgebiets und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen für die vorgesehene Sanierung und deren Notwendigkeit, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen geschaffen werden.

Die nach § 141 des Baugesetzbuches geforderten hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für die Sanierung werden mit diesem Bericht vorgelegt. Mit dem vorliegenden Gesamtergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Basis erarbeitet, auf deren Grundlage weitere Entscheidungen zur Entwicklung der Stadt Lauffen a. N. im Bereich „Lauffen IV“ getroffen werden können. Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden mit dem Vortrag im Gemeinderat am 19.02.2014 abgeschlossen.

## 1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel,
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenplans,
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,

- Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches.

Dazu wurden im gesamten Untersuchungsgebiet nahezu alle Gebäude nach ihrer baulichen Substanz untersucht, und ein Gesamtbild der Wohnungsausstattung im Rahmen einer Fragebogenaktion ermittelt. Zudem wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung bzw. die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert.

Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte wurden im Rahmen einer Auftaktveranstaltung informiert, im Rahmen eines Gebietsrundganges sowie einer Planungswerkstatt wurden Anregungen und Wünsche aufgenommen. Weiterhin wurde eine Fragebogenaktion durchgeführt, um sowohl soziale als auch gebäudebezogene Informationen zum Untersuchungsgebiet zu erhalten.

Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Bedenken oder Anregungen zur anstehenden Sanierung vorzutragen.

### **1.3 Das Untersuchungsgebiet**

Wesentlicher Bestandteil des Untersuchungsgebiets „Lauffen IV“ ist der bebaute Bereich entlang der Kiesstraße (L 1103), der Bereich zwischen Bahntrasse und Regiswindiskirche, welcher unter anderem einen Teil der nördlichen Altstadt erfasst.

Zwischen Zaber- und Kiesstraße befinden sich private Grünflächen, die als Gartenland genutzt werden. Der Bereich nördlich der Kiesstraße befindet sich im Überschwemmungsgebiet und grenzt an den „Kiesplatz“, der im Rahmen der vom Umweltministerium geförderten Maßnahme „Umgestaltung Neckarufer und Zabermündung“ im Programm „Unser Neckar“ gestaltet wurde. Ende September 2013 wurde im Rahmen eines Festakts die Parkanlage inklusive des ersten Bauabschnittes des Neckartalradweges den Bürgerinnen und Bürgern übergeben.



Die Wohnquartiere zwischen Mittlere- und Weinstraße werden im Westen vom Bahnhofsareal und im Norden von der Eisenbahnstraße bzw. der dahinter befindlichen Bahntrasse begrenzt.



*Abgrenzung Untersuchungsgebiet „Stadtmitte“*

Die Größe des Untersuchungsgebietes für die Vorbereitenden Untersuchungen beträgt ca. 7,1 ha. Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebietes kann den Plänen im Anschluss an den Textteil entnommen werden.

## **1.4 Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches**

### **1.4.1 Ziele und Aufgaben**

Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde. Die Stadt Lauffen a. N. schloss im Frühjahr 2014 mit der Vorlage dieses Berichts die vorbereitende Phase ab.

**Vorbereitende Untersuchungen § 141 BauGB**

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB sind erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden auch Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Förmlich festgelegt kann ein Gebiet werden, in dem "städtebauliche Missstände" festzustellen sind.

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 136 BauGB**

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

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen." (BauGB)

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

"Bei der Beurteilung, ob in einem städtebaulichen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
  - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
  - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
  - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
  - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
  - g) die vorhandene Erschließung;
  
2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf
  - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
  - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
  - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich." (BauGB)

"Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden." (BauGB)

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen folgende Fragekomplexe zu beantworten:

- Notwendigkeit, Umfang und Intensität der Sanierung,
- Neuordnungskonzeption und deren Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

Das Ergebnis des vorliegenden Berichtes bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Realisierungschancen.

## 1.4.2 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

### Phase 1

#### Grobanalyse und Antragstellung für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm

- Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände in der Kommune
- Gestaltungskonzept
- Maßnahmenplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Antragstellung in ein Förderprogramm

### Phase 2

#### Vorbereitende Untersuchungen

- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Gespräch mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und –fähigkeit
- Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger
- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- Grundzüge zum Sozialplan
- Städtebauliche Neuordnungskonzepte
- Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Detaillierter Ergebnisbericht und Vorstellung im Gemeinderat

#### Gemeinderatsbeschluss Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

### Phase 3

#### Sanierungsdurchführung

- Betreuung und Beratung der Kommune und der beteiligten Bürger
- Planerische Konkretisierung (z.B. Wettbewerbe, Bebauungsplan)
- Finanzielle Abwicklung (Fördermittelmanagement)
- Ordnungsmaßnahmen: Grundwerb, Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Baumaßnahmen: Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem und kommunalem Eigentum, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben
- Bauliche Realisierung

#### Gemeinderatsbeschluss Aufhebung der Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

### 1.4.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung im Falle einer Programmaufnahme bilden:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB), 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“,
2. Die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien-StBauFR) in der Fassung vom 23.09.2013,
3. Die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
4. Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2013.

Auf die Gewährung einer Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch.

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

- Vorbereitende Untersuchungen,

wie dieser vorliegende Bericht, Verkehrsplanungen, Marktanalysen soweit sie mittelbar oder unmittelbar Aussagen zum Sanierungsgebiet betreffen, als auch städtebauliche Studien zu gewissen Teilgebieten im Sanierungsgebiet, Gutachten, entsprechend notwendige Fachplanungen, die für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes erforderlich sind.

- unrentierlicher Grunderwerb

Diese Flächen werden vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. Erschließungen, erworben.

- rentierlicher Grunderwerb

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

- Ordnungsmaßnahmen

Unter dieser Rubrik werden zum einen private Sanierungsaufgaben (Abbruch von Gebäuden) und öffentliche Erschließungsmaßnahmen aufgeführt. Neubauten werden aus der Sanierung nicht bezuschusst. Sanierungsbedingte Erschließungsaufgaben und Maßnahmen als auch Anlagen des ruhenden Verkehrs können durch Sanierungsmittel finanziert werden.

Voraussetzung dazu ist ein Nutzungsrecht für die Allgemeinheit oder eine öffentliche Nutzung.

- Instandsetzung und Modernisierung

Hauptinhalt der Programme der städtebaulichen Erneuerung ist die Erneuerung des bestehenden Wohnraumes sowie von gewerblich genutzten Räumen. Die dort als zuwendungsfähig anfallenden Kosten sind bis zu 35% förderfähig. In besonderen Ausnahmefällen ist eine höhere Bezuschussung möglich.

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

### 1.5 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Lauffen IV“







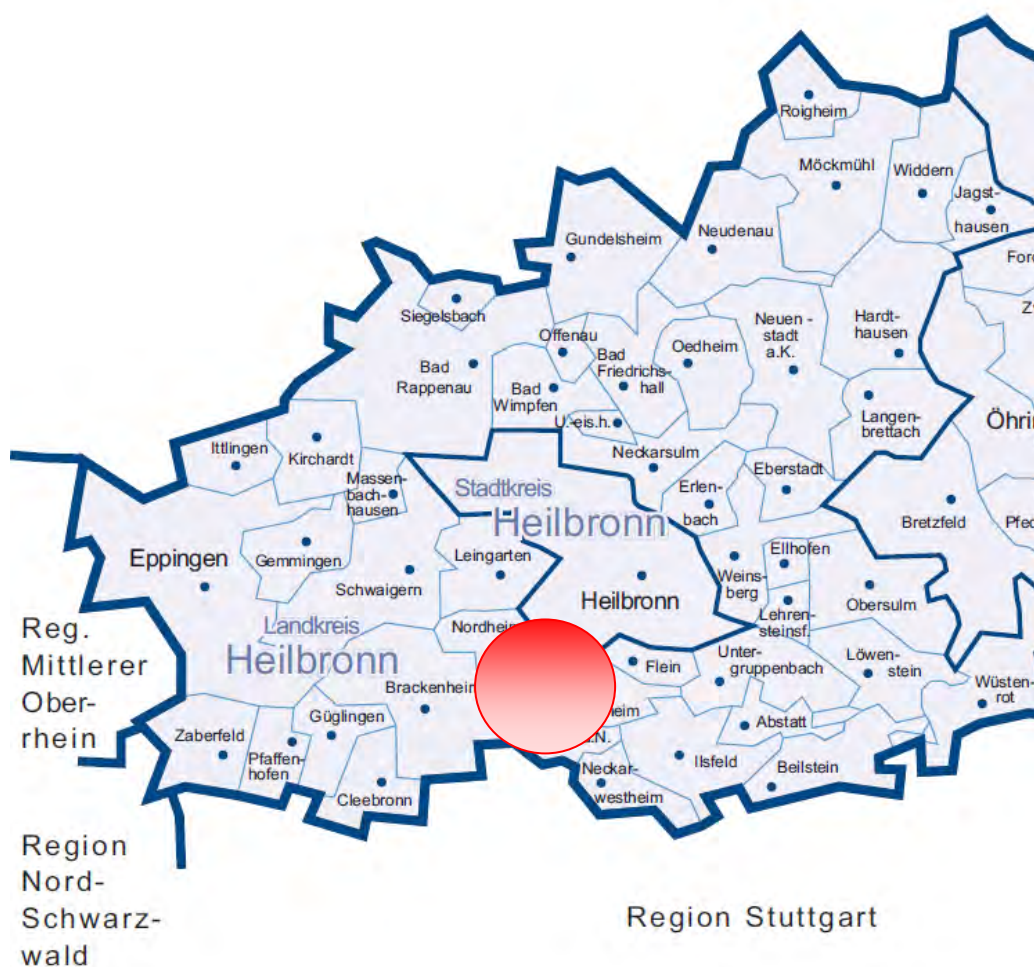
## **2 Stadtentwicklung**

## 2 STADTENTWICKLUNG

### 2.1 Lage im Raum und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

#### 2.1.1 Lage im Raum

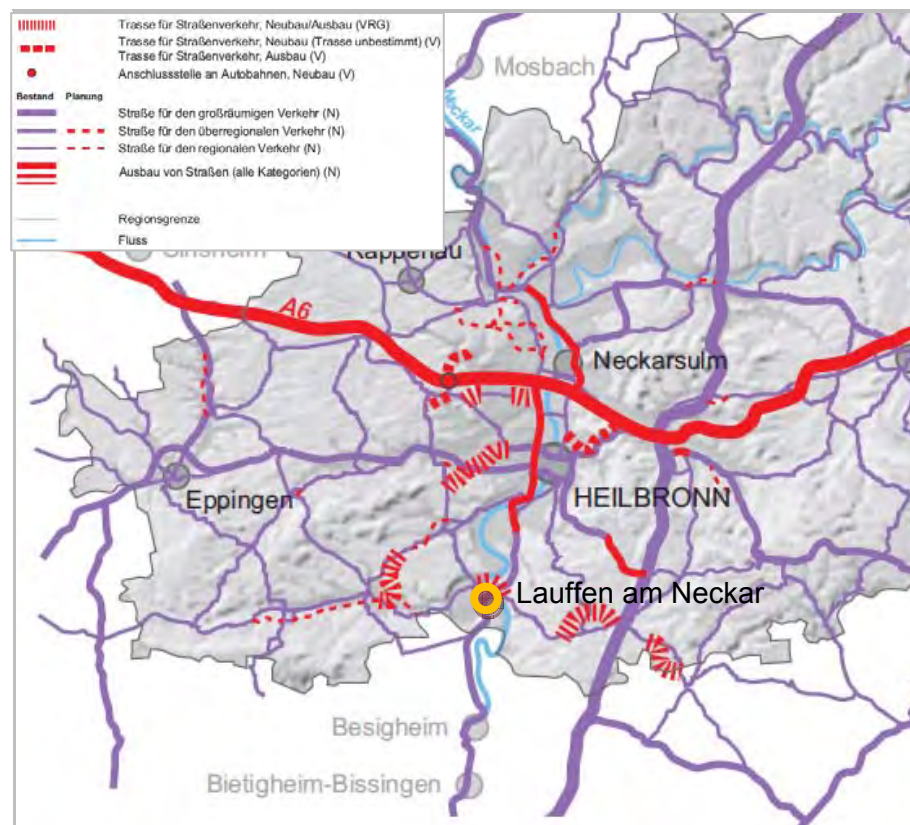
Die rund 11.000 Einwohner zählende Stadt Lauffen am Neckar liegt im südlichen Teil des Landkreises Heilbronn. Sie ist als Unterzentrum ausgewiesen und ist ausführende Stadt in der Verwaltungsgemeinschaft mit Neckarwestheim und Nordheim. Die Großstadt Heilbronn schließt unmittelbar an die nördliche Gemarkungsgrenze Lauffens' an, während sich die Landeshauptstadt Stuttgart in etwa 40 Kilometern südlicher Richtung befindet.



*Gemeinden der Region, Regionalplan Heilbronn-Franken 2020*

### 2.1.2 Verkehrsanbindung

Über die Bundesstraße B27 ist die Stadt gut an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden und somit für den motorisierten Individualverkehr schnell und einfach zu erreichen. Die nächste Autobahnanschlussstelle befindet sich in Ilsfeld, etwa 8 Kilometer entfernt. Außerdem verfügt Lauffen über einen Anschluss an das Schienenverkehrsnetz, das Stuttgart und Würzburg verbindet. Im Rahmen des Tarifverbundes HNV (Heilbronner – Hohenloher – Haller Nahverkehr) wird das Angebot an öffentlichen Nahverkehrsmitteln durch mehrere in der Stadt verkehrende Buslinien vervollständigt.

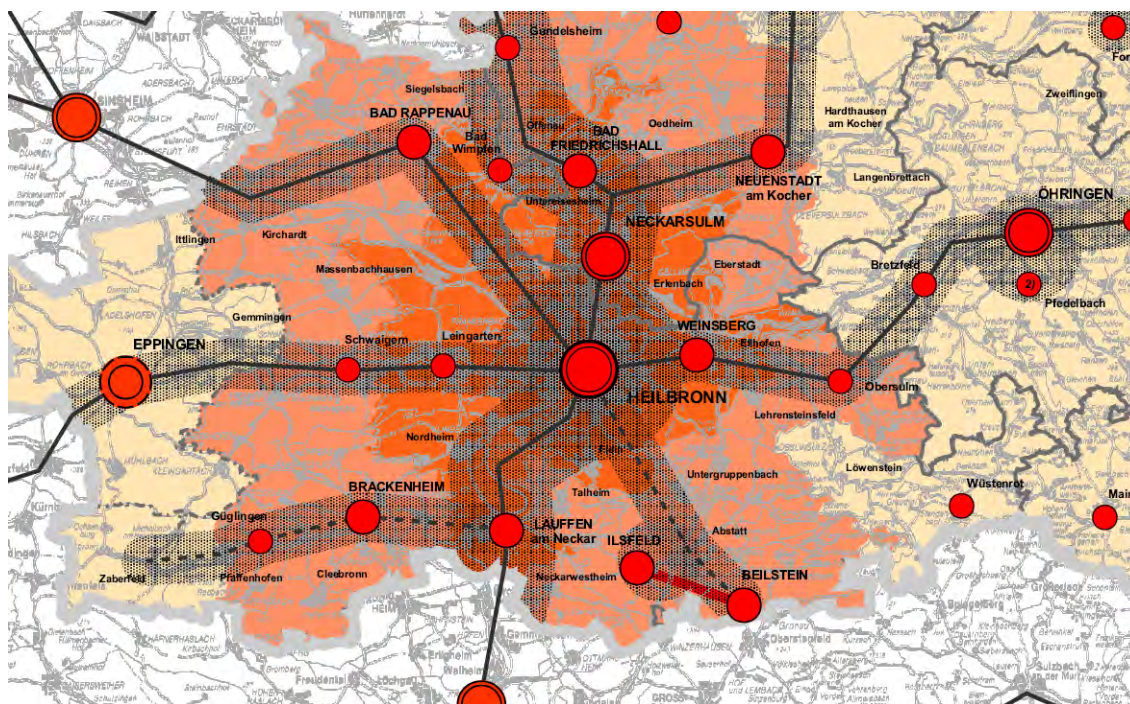


Regionales Straßennetz, Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

### 2.1.3 Landes- und Regionalplanung

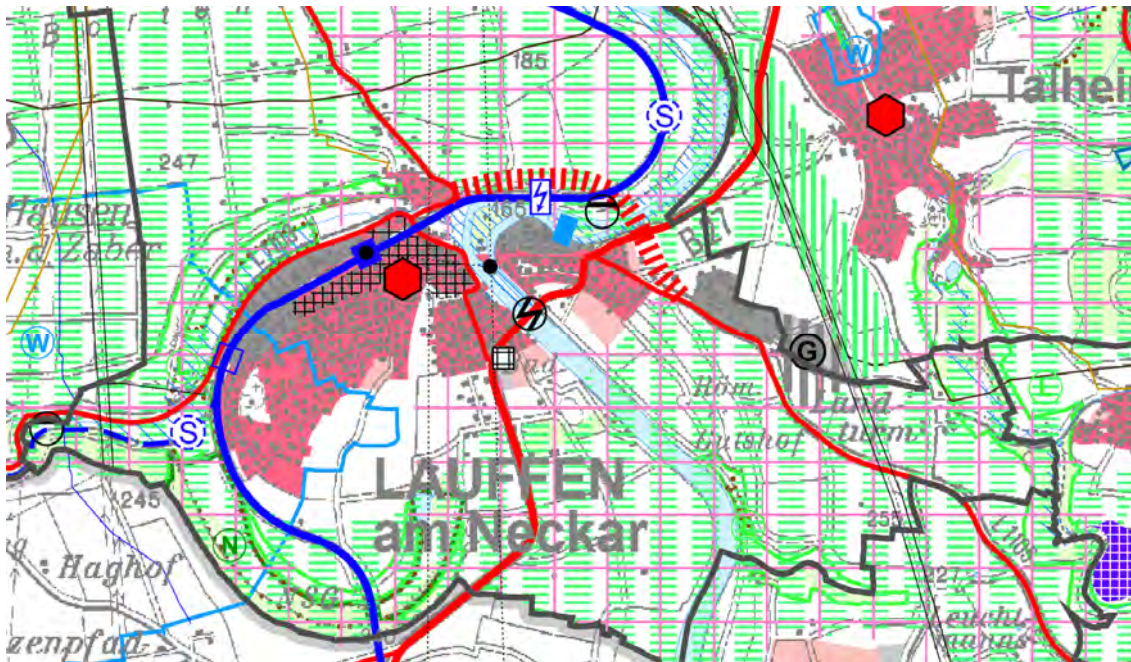
Lauffen am Neckar ist gemäß Landesentwicklungsplan 2002 dem Verdichtungsraum Heilbronn zugeordnet und befindet sich an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Heilbronn. Im Regionalplan 2020 des Verbandes Heilbronn-Franken ist Lauffen als Un-

terzentrum ausgewiesen und in dieser Funktion für den Verflechtungsraum mit Nordheim und Neckarwestheim auszubauen.



Strukturkarte, Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Ferner ist Lauffen als verstärkt zu entwickelnder Siedlungsbereich ausgewiesen. Zwischen Talheim und Lauffen ist eine Grünzäsur ausgewiesen, um eine bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden. Des Weiteren befinden sich im Neckartal um Lauffen regionale Grünzüge, weshalb die Siedlungsentwicklung in Lauffen a.N. stark eingeschränkt ist. Zwischen Talheim und Lauffen ist eine Grünzäsur ausgewiesen, um eine bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden. Des Weiteren befinden sich im Neckartal um Lauffen regionale Grünzüge, weshalb die Siedlungsentwicklung in Lauffen a.N. stark eingeschränkt ist. Das Untersuchungsgebiet liegt laut Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 teilweise innerhalb eines Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz.



*Raumnutzungskarte, Regionalplan Heilbronn-Franken 2020*

## 2.2 Siedlungsentwicklung und örtliche Entwicklungsplanungen

### 2.2.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung

Die interessante Topographie der Stadt rührt aus dem alten in Lauffen mäandrierenden Flussverlauf des Neckars. Seit dem Neckardurchbruch zwischen Regiswindiskirche und Rathausinsel ist der alte Mäander als Grün- und Naherholungsraum erhalten. Der Neckar fließt seither zwischen der auf der Anhöhe gelegenen Regiswindiskirche und der Burg von Lauffen auf der Neckarinsel, die heute das Rathaus beherbergt. Die besondere topographische Situation bringt mit sich, dass Lauffen im Vergleich mit anderen Kommunen nur sehr begrenzte Möglichkeiten für die Ausweisung von Baugebieten hat, da sich viele Bereiche für eine Bebauung nicht eignen. Hinzu kommt, dass große Teile der Gemarkung für den Weinbau genutzt werden.

In der Vergangenheit war die Stadt Lauffen am Neckar daher mit Ausweisungen im Vergleich zu den Nachbargemeinden recht zurückhaltend, was sich auch in hohen Bauplatzpreisen und einer stagnierenden Einwohnerentwicklung niederschlägt. Innerorts stehen nur wenige Grundstücke zur Verfügung. Weder durch die städtische Bauplatzbörse noch durch Anschreiben der Grundstückseigentümer konnten hier

Bauplätze im Innenbereich in größerem Umfang aktiviert werden, mit Ausnahme der Sanierung „Dorf III“.

Um den nach wie vor hohen Bedarf an Bauplätzen decken zu können, wurde in der jüngeren Vergangenheit das Wohnbaugebiet „Obere Seugen I“ (rund 4 ha) ausgewiesen, das mittlerweile nahezu vollständig bebaut ist. Weitere Wohnbauflächen können mit dem Wohnbaugebiet „Obere Seugen II“ bereitgestellt werden. Eine Genehmigung der FNP-Änderung ist bereits erfolgt. Für die Ausweisung dieser Gebiete wurden an anderer Stelle bereits genehmigte Flächen aus dem FNP herausgenommen.

Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen stößt ebenfalls an ihre Grenzen, aktuell sind nur noch wenige freie Flächen im Gebiet „Vorderes Burgfeld“ vorhanden, so dass über die Entwicklung der im Flächennutzungsplan bereits genehmigten Flächen „Vorderes Burgfeld II“ nachgedacht wird. Das Gewerbegebiet „Im Brühl“ ist nahezu vollständig bebaut.

Weitere Flächenausweisungen sind derzeit nicht geplant. Womöglich, soll die Innenentwicklung vorangetrieben werden, hierzu unterstützte die Stadt Lauffen im Rahmen der zwischenzeitlich abgeschlossenen Sanierung „Dorf III“ beispielsweise die Neuordnung von privaten Grundstücken im nennenswerten Umfang. Aber auch im gewerblichen Bereich zeichnet sich ab, dass die Wiedernutzung von Grundstücken in Teilbereichen in Gang kommt.

Wichtig für die Stadtentwicklung ist in Lauffen jedoch in besonderem Maße die historische Altstadt mit ihren beiden Kernen „Städtle“ und „Dorf“. Ziel ist es, die Altstadtbereiche für die Bewohner attraktiv zu erhalten, um eine lebendige Mischung aus Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten. Dies ist in Teilbereichen auch mit Hilfe der bisherigen Sanierungsmaßnahmen gelungen, während andere Innenstadtbereiche zunehmend an Attraktivität verlieren. Hier stellt sich die Problematik von Leerstand und fehlender privater Investitionsbereitschaft besonders offensichtlich dar. Dieser Abwärtstrend soll durch Anreize für Investitionen gestoppt werden, wobei erwähnt werden soll, dass auch zahlreiche Kulturdenkmale und erhaltenswerten Gebäude der einzigartigen Gesamtanlage von Lauffen betroffen sind.

Ein Bereich, der besondere städtebauliche Missstände aufweist, ist der nördliche Altstadtbereich „Dorf“ entlang der Kiesstraße. Die Kiesstraße weist als Landesstraße eine tägliche Verkehrsbelastung von knapp 20.000 Fahrzeugen auf, darunter ein erheblicher Anteil Schwerlastverkehr. Anträge der Stadt Lauffen am Neckar zur Verlagerung des Verkehrs auf eine neu zu erstellende Nordtangente wurden in der Priorisierung des Landes weit nach hinten gestellt. Somit rückt eine Entlastung der Kiesstraße in weite Ferne, so dass andere Lösungswege für eine Beseitigung der städtebaulichen Missstände gefunden werden müssen.

## **2.2.2 Gesamtstädtische Konzeption und Bürgerbeteiligung**

### **Lauffen am Neckar - Strategie 2030**

Für Lauffen am Neckar existiert bislang kein aktuelles gesamtstädtisches Entwicklungskonzept, das Zielsetzungen für alle „Themenfelder“ einer nachhaltigen Stadtentwicklung formuliert. Aufgrund dessen wurde das Büro Reschl & Höschele aus Stuttgart mit der Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes beauftragt. Der Prozess wurde am 1. Oktober 2013 unter der Bezeichnung „Strategie 2030 Lauffen am Neckar“ in einer Bürgerversammlung gestartet. Der erfolgreiche Abschluss der Stadtentwicklungsmaßnahme kann nur mittels einer intensiven Integration der Bürgerinnen und Bürger gelingen. Nur dadurch können private Anliegen ausreichend in das gesamtstädtische Konzept einbezogen werden. Das Planungsbüro Reschl & Höschele hat hierzu einen Fragebogen entwickelt, in dem Meinungen zu unterschiedlichsten Bereichen der Stadtentwicklung abgefragt werden. Der Fragebogen wurde an 2.600 zufällig ausgewählte Lauffener Bürgerinnen und Bürger verschickt. Die Teilnahme an der Befragung erfolgte auf freiwilliger Basis und unter Wahrung der Anonymität.

### **Gestaltung Neckarufer**

In 2012 wurde die vom Umweltministerium geförderte Maßnahme „Umgestaltung Neckarufer und Zabermündung“ im Bereich „Kies“ begonnen und Ende September 2013 abgeschlossen. Im Rahmen eines Festakts wurde die Parkanlage inklusive des ersten Bauabschnittes des Neckartalradwegs den Bürgerinnen und Bürgern übergeben. Zahlreiche Maßnahmen werden den zur Festwiese neu geordneten, hergerichteten und technisch aufgerüsteten Bereich auf. Durch eine Renaturierung der



Zabermündung sowie des Neckarufers ist ein Erlebnisraum für die Lauffener Bevölkerung entstanden.

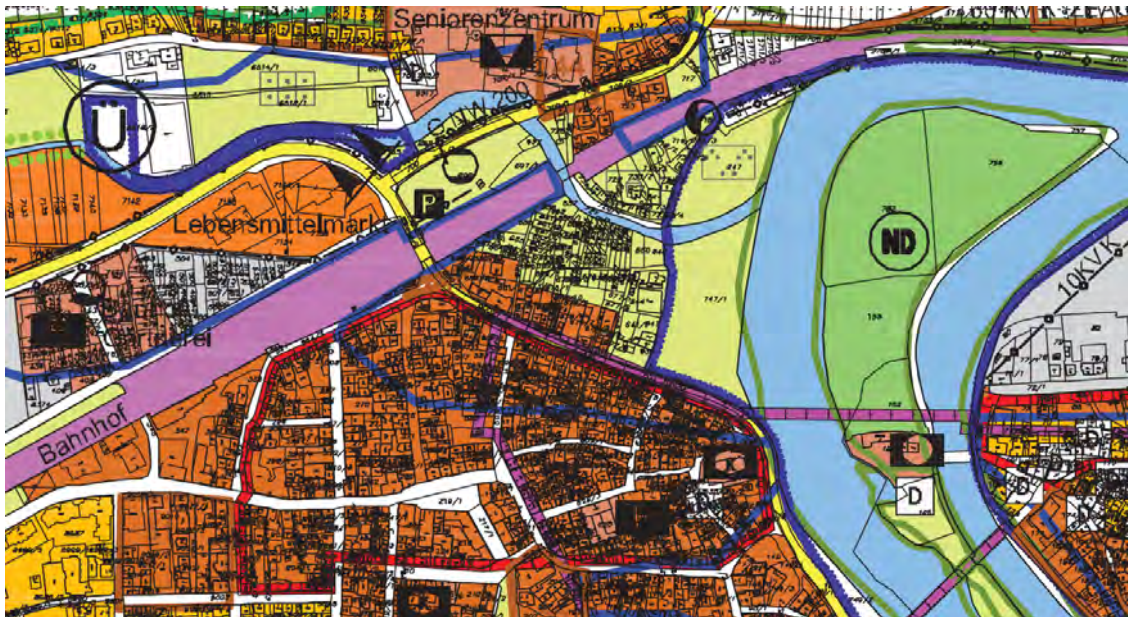
### **Sanierungsmaßnahme „Lauffen IV“**

Die geplante Sanierungsmaßnahme „Lauffen IV“ soll die Lebensqualität und das Stadtbild von Lauffen am Neckar nachhaltig verbessern. Daher wird die historische Altstadt in Wert gesetzt und wichtige Grünbereiche als Naherholungszonen nutzbar gemacht. Durch die Stärkung der Altstadt, auch durch die Förderung privater Investitionen, wird eine qualifizierte Innenentwicklung ermöglicht und das bauliche Erbe der historischen Gesamtanlage gesichert. Die Sanierungsziele ergänzen die aktuell abgeschlossene Umgestaltung des Neckarufers und bekräftigen die gesamtstädtische Zielsetzung (vgl. Punkt „Sanierungsziele“).

Die Bürger wurden im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele intensiv in die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen eingebunden. Am 27. Juni 2013 fand eine Informationsveranstaltung zum Thema Vorbereitende Untersuchungen „Lauffen IV“ statt. Mit geringem Abstand wurde am 18. Juli 2013 ein öffentlicher Gebietsrundgang veranstaltet, an dem 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger teilgenommen haben. Anschließend wurde am 17. September 2013 die „Planungswerkstatt Kies“ veranstaltet. In zwei Gruppen haben die Teilnehmerinnen und Teilnehmer Ideen, Anregungen und Kritik zum Sanierungsvorhaben gesammelt. Eine Fragebogenaktion im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ebenfalls durchgeführt, um beispielsweise den Sanierungswillen oder die Sanierungsabsichten der betroffenen Bürgerinnen und Bürger zu eruieren.

### **2.2.3 Flächennutzungsplan**

Für den Untersuchungsbereich sind im Flächennutzungsplan 2010 folgende Flächen dargestellt:



*Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020*

Für den Bereich Nördliche Altstadt und den Bereich zwischen Weinstraße und Mittlere Straße gemischte Baufläche (M), nördlich der Kiesstraße straßenbegleitend ebenfalls gemischte Baufläche (M), weiter nördlich „Grünfläche“. Das Überschwemmungsgebiet des Mündungsbereichs Zaber/ Neckar reicht bis weit in die historische Gesamtanlage. Die historische Altstadt ist als historische Gesamtanlage gekennzeichnet.

Die weitere bauliche Entwicklung der Stadt ist durch die sich unmittelbar an die Siedlungsgebiete anschließenden Weinbauflächen sowie die Überschwemmungsbereiche stark eingeschränkt. Vor allem der Wohnflächenbedarf ist in Lauffen noch nicht gedeckt. Neben den stark eingeschränkten Erweiterungsmöglichkeiten der Wohnbauflächen im Außenbereich muss die Nutzung der innerörtlichen Potenziale und Zukunftssicherung der zentralen Wohnquartiere mit Nachdruck verfolgt werden.

### **2.2.4 Bauleitplanung**

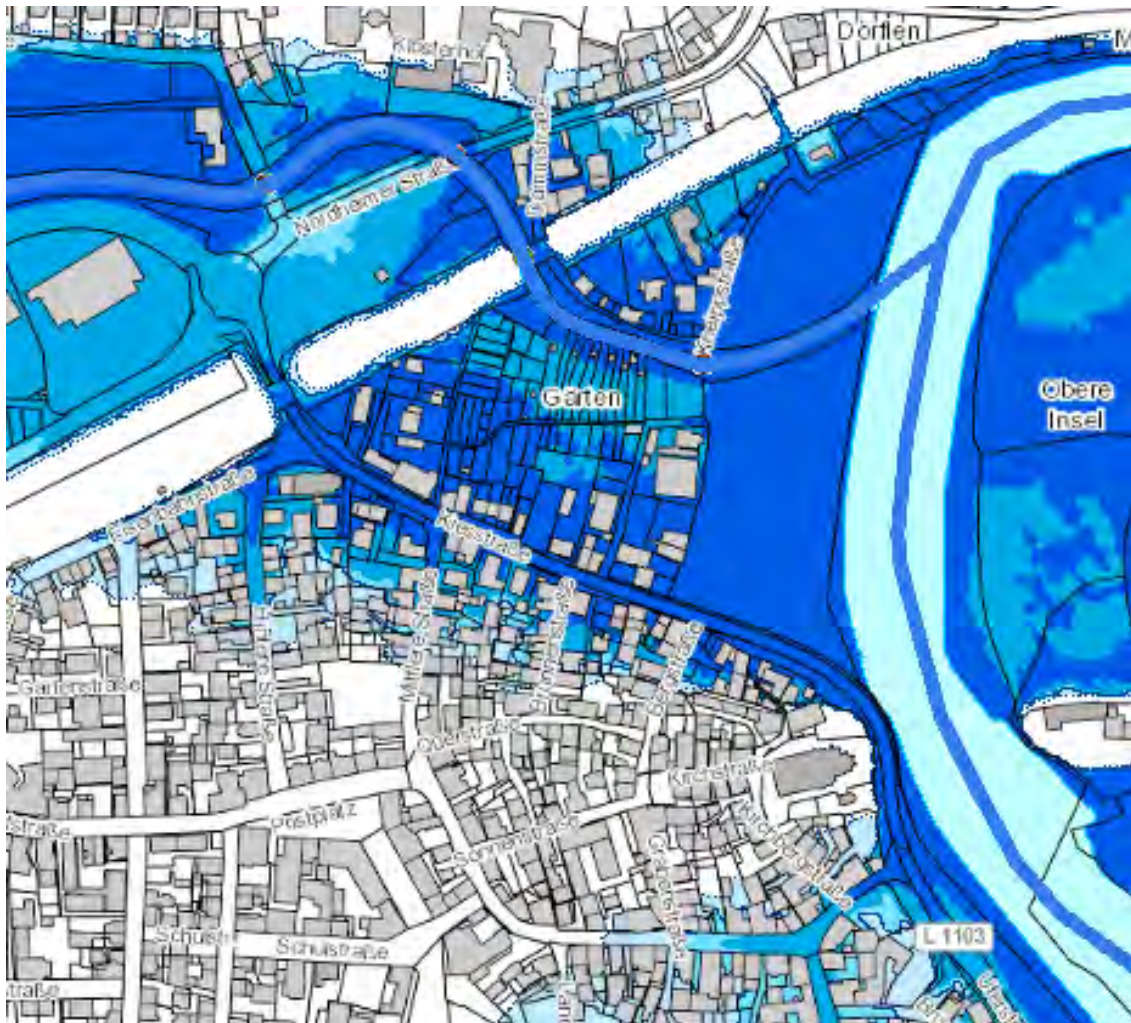
In der Stadt Lauffen am Neckar existieren diverse Bebauungspläne, von denen jedoch nur der Bebauungsplan „Bahnhofstraße VI“ in der 1. Änderung vom 20.11.2003 das Untersuchungsgebiet geringfügig tangiert. Es befinden sich dafür mehrere Baulinien-

pläne im Untersuchungsgebiet, deren Steuerungswirkung jedoch unter Umständen nicht mehr den heutigen Anforderungen der Bauleitplanung entsprechen.

### **2.2.5 Hochwasserschutz**

Die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ<sub>100</sub>) gelten gemäß § 65 Wassergesetz (WG) des Landes als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes besondere Schutzvorschriften festgesetzt. In den Überschwemmungsgebieten ist in der Regel die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen mit bodenrechtlicher Relevanz untersagt. Ausnahmegenehmigungen sind nur im Einzelfall möglich und setzen u.a. ein hochwasserangepasstes Bauen voraus.

Weite Teile des Untersuchungsgebiets, insbesondere nördlich der Kiesstraße, sind in der Hochwassergefahrenkarte als Überschwemmungsgebiet verifiziert. Die Entwicklung des Untersuchungsgebiets muss daher den Hochwasserschutz berücksichtigen. Im Hinblick auf die Sicherung der historischen Altstadt werden Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich. Die Entwicklung im Bereich Kies wird restriktive Maßnahmen bzw. Rückbaumaßnahmen erfordern.



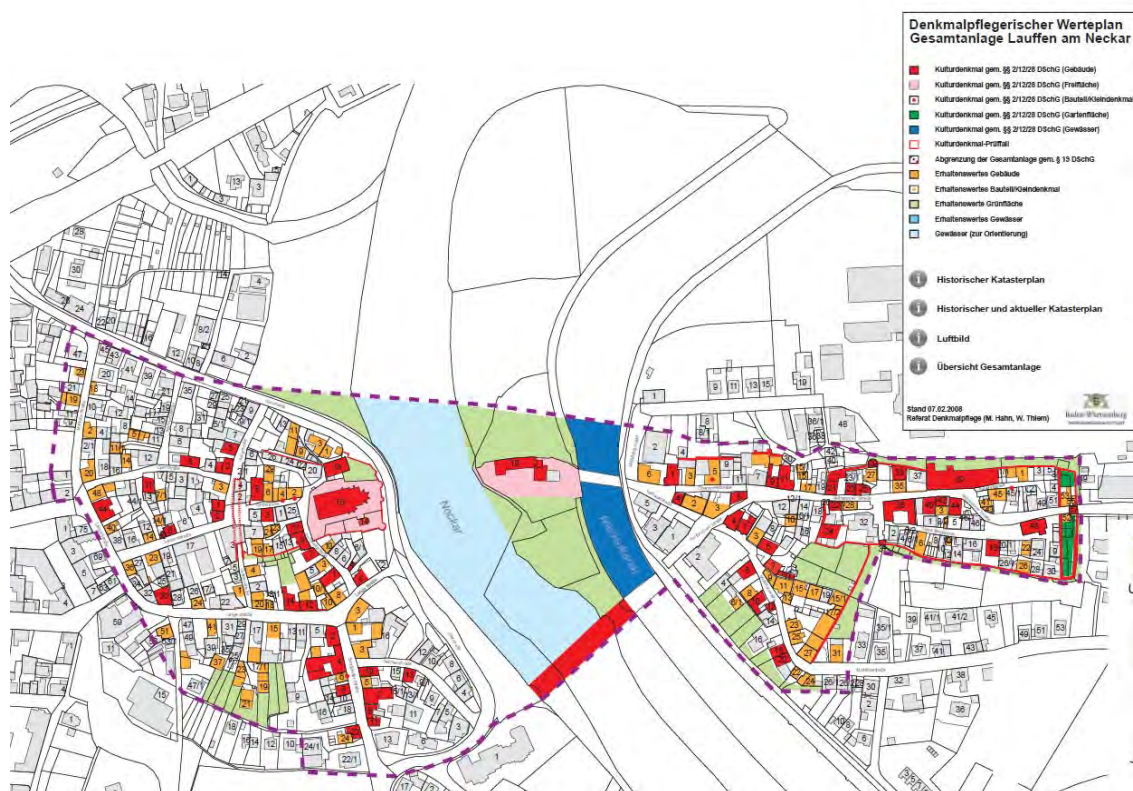
Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, Überflutungsflächen bei HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>50</sub>, HQ<sub>100</sub>, EXT, Stand: 25.09.2012

### 2.2.6 Gesamtanlagensatzung und weitere Gestaltungsrichtlinien

Die Stadt Lauffen am Neckar hat mit Erlass der Gesamtanlagensatzung vom 26.04.1984 die Gesamtanlage „Altstadt Städtle und Dorf – Bereich Regiswindiskirche“ unter Denkmalschutz gestellt. Ziel der Unterschutzstellung ist die Erhaltung des historischen Orts-, Platz- und Straßenbildes innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung.

Für die Gesamtanlage wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege ein denkmalpflegerischer Werteplan erstellt. In diesem wird die bau- und stadtbaugeschichtliche Überlieferung anschaulich aufgezeigt. Er enthält Darstellungen und

Informationen über alle Kulturdenkmale, weitere erhaltenswerte Gebäude, Straßenzüge, Plätze und Anlagen innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage und ist ein wertvolles Hilfsmittel zur Sicherstellung eines ganzheitlichen Denkmalschutzes. In Texten, Karten und Fotos werden alle Elemente, die den historischen, schützenswerten Stadtkern prägen, beschrieben und bewertet. Im Untersuchungsbereich liegen keine denkmalgeschützten Gebäude, aber einzelne erhaltenswerte Gebäude (vgl. Planteil).



*Denkmalpflegerischer Werteplan, Gesamtanlage Lauffen am Neckar, Stand: 07.02.2008  
Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege*



### **3 Bestandsaufnahme und Städtebauliche Analyse**

### 3 BESTANDSAUFNAHME UND STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Auf der Grundlage von Ortsbegehungen und Informationen der Stadt Lauffen a. N. sowie den Ergebnissen der Befragung der Beteiligten wurde im Hinblick auf die geplante Sanierungsmaßnahme zunächst eine Grobanalyse für das Untersuchungsgebiet erstellt, die mit der vorliegenden Untersuchung weiter präzisiert wird.

Das Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach seiner vorhandenen Bebauung und sonstigen Beschaffenheit sowie nach der Erfüllung der Aufgaben, die diesem nach seiner Lage und Funktion obliegen, untersucht. Die städtebaulichen Mängel wurden parallel dazu im Rahmen einer Fragebogenaktion mit den Beteiligten erörtert, so dass sich sowohl fachlich objektivierbare Aussagen über Bausubstanz und Funktion des Gebietes wie auch Vorstellungen der Bürger über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ableiten lassen.

Mit dem Kapitel „Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse“ in Verbindung mit dem Kapitel „Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet“, werden die Grundlage für das fortentwickelte Sanierungskonzept (Sanierungsziele) und die zweckmäßige Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes geschaffen.

Die für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes festzustellenden städtebaulichen Missstände wurden nach den Kriterien des § 136 BauGB untersucht, wonach städtebauliche Missstände vorliegen, wenn „das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen“.

Nach einer Charakterisierung des Untersuchungsgebiets werden im Folgenden die städtebaulichen Missstände aufgeführt, die die Funktionsbereiche des Untersuchungsgebietes wesentlich beeinträchtigen.



### 3.1 Stadtbild

Die Stadt Lauffen am Neckar steht mit großen Teilen ihrer mittelalterlichen Stadtstruktur als Gesamtanlage „Altstadt Städtle und Dorf – Bereich Regiswindiskirche“ unter Denkmalschutz. Das Untersuchungsgebiet umfasst Teilbereiche des Stadtgebiets „Dorf“, welches sich rund um die Regiswindiskirche befindet und den ältesten Kern Lauffens darstellt.

Nordwestlich an die Regiswindiskirche angrenzend herrscht eine dichte mittelalterliche Stadtstruktur mit kleinen Parzellen- sowie relativ geringen Gebäudegrößen und -höhen vor. Die Baukörper, welche oftmals als Fachwerk- oder Backsteinbauten ausgebildet sind, haben als Teil der Gesamtanlage eine wichtige historische Bedeutung und eine ortsbildprägende Funktion. Mit den Häusern südlich des Untersuchungsbereiches bilden die Gebäude nahe der Kirche ein einzigartiges Ensemble, einer nahezu ungestörten Stadtstruktur.

Weiter in Richtung Westen, nördlich der Bahnhofstraße, wird die Bebauung neuer und in ihrer Körnigkeit weniger dicht. Es finden sich diverse landwirtschaftlich oder ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Nebengebäude wie Scheunen oder kleinere Schuppen wieder. Die Geschossigkeit der Gebäude ist dabei konstant zweigeschossig. Auffällig ist die Anordnung der Baukörper, welche oftmals in Form von privaten Höfen von zwei bis vier Parteien gegliedert sind. Die Höfe sind jedoch in ihrer Fläche knapp bemessen und in der gestalterischen Qualität nur sehr bedingt ausgebildet, weshalb die Aufenthaltsqualität als gering einzustufen ist.

Weiterhin wird das Stadtbild geprägt durch die relativ starke Topografie, die zur Kies- bzw. zur Eisenbahnstraße hin deutlich abfällt und somit die Problematiken eines Nordhangs (Verschattungen, energietechnische Nachteile, Wohnqualität) mit sich bringt.

Wichtig für das Stadtbild der Stadt Lauffen am Neckar ist des Weiteren die mitten durch das Untersuchungsgebiet verlaufende Kiesstraße. Die Landesstraße ist mit gut 18.000 Kfz/Tag (Stand 2010) und einem hohen Schwerlastanteil stark befahren und stellt für die Anwohner eine erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung dar. Entlang der Straße befinden sich mehrere gewerbliche Nutzungen wie eine Tankstelle mit Repara-

turwerkstatt oder eine Spielhalle mit Gastronomie. Die sich hauptsächlich nördlich an die Kiesstraße anschließenden Baukörper passen jedoch in ihrem Maßstab sowie ihrer Gestaltung nicht in die nähere Umgebung und sind von einer meist desolaten Bausubstanz, sodass sich dieser Bereich besonders negativ auf das Stadtbild auswirkt und einen unattraktiven Übergang zu den Grünflächen im Norden des Untersuchungsgebiets darstellt.

Die Grünflächen in Richtung der Zaber sind momentan überwiegend privat als Gartenflächen genutzt. Derzeit gibt es rund 60 Grundstücke, die durch einen zentralen Fußweg erschlossen sind. Aus stadträumlicher Sicht ist der Standort der privaten Gärten als nicht optimal zu bewerten, da der mit einem hohen freiräumlichen Potenzial ausgestattete Bereich südlich der Zaber in der jetzigen Situation nur einem kleinen Teil der Bevölkerung zugänglich ist und der Öffentlichkeit als Naherholungsgebiet nicht zur Verfügung steht.

### 3.2 Gebäudestruktur, Gebäudezustand und Wohnungsqualität

Die bauliche Qualität wurde nach ihrem äußeren Zustand (Dachdeckung, Fassade, Fenster etc.) beurteilt. Die planerische Beurteilung wurde mit der subjektiven Einschätzung der Eigentümer anhand der Ergebnisse der Fragebogenauswertung abgeglichen. Bei der Bewertung der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet wurden folgende Kriterien angewandt.

#### Kriterien für die Bewertung der Bausubstanz

##### **Stufe 1: neu bzw. neuwertig**

Hierbei handelt es sich meist um Neubauten oder vollständig renovierte Altbauten, zum Teil mit nur geringfügigen Mängeln. Eine Erneuerung der Gebäude in dieser Kategorie ist nicht erforderlich.

Mindestens die folgenden Kriterien sollten bei der Einstufung eines Gebäudes in die Stufe 1 ganz oder teilweise erfüllt sein:

- Dach und Dachstuhl:
  - optische Unversehrtheit
  - Dacheindeckung weist keine Schäden oder Mängel auf
  - Dach ist dicht
  
- Fassade und Mauerwerk:
  - optische Unversehrtheit
  - ansprechende Gestaltung
  
- Zugangs- und Außenbereich:
  - optische Unversehrtheit
  - gestaltete Flächen
  
- Wärmedämmung:
  - ausreichende Wärmedämmung
  - umfassend ausgeführt ohne sichtbare Wärmebrücken
  - heutiger Standard (EnEV, etc.)

**Stufe 2: geringe Mängel in der Bausubstanz**

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist nur in einem geringen Umfang mit geringer Intensität erforderlich.

Mindestens die folgenden Kriterien sollten bei der Einstufung eines Gebäudes in die Stufe 2 ganz oder teilweise erfüllt sein:

- Dach und Dachstuhl:
  - Dach ist dicht
  - farbliche Veränderungen der Dacheindeckung
  - ungleiches Verlegemuster (verschiedene Ziegel, Materialien)
  
- Fassade und Mauerwerk:
  - Farbveränderungen (beispielsweise durch Witterungseinflüsse)
  - mangelhafter Anstrich
  - gestalterische Mängel
  
- Zugangs- und Außenbereich:
  - geringe optische Mängel
  - kleinere Ausbesserungen notwendig
  - Zugänglichkeit des Gebäudes erschwert (beispielsweise steile Treppen)
  
- Wärmedämmung:
  - vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken
  - Innendämmung
  - geringer Anteil von Wärmebrücken

**Stufe 3: erhebliche Mängel in der Bausubstanz**

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist in umfangreichem und durchgreifendem Maße zwingend erforderlich.

Mindestens die folgenden Kriterien sollten bei der Einstufung eines Gebäudes in die Stufe 3 ganz oder teilweise erfüllt sein:

- Dach und Dachstuhl:
  - Dachdichtigkeit ist gefährdet
  - verschobene Dachziegel
  - Rostbefall der Dach- und Regenrinnen
  - durchhängende Balken
  
- Fassade und Mauerwerk:
  - Farbveränderungen (beispielsweise durch Witterungseinflüsse)
  - feuchte Stellen
  - Rissbildungen (beispielsweise im Putz)
  - ortsuntypische Verkleidungen
  
- Zugangs- und Außenbereich:
  - Beläge beschädigt oder ungleich
  - Geländer fehlend oder beschädigt
  - Unebenheiten
  - Pfützenbildung
  
- Wärmedämmung:
  - Wärmedämmung mit sehr geringen Stärken
  - lückenhafte Ausführung
  - wesentliche Teile sind ungedämmt
  - hoher Anteil von Wärmebrücken

**Stufe 4: substanzielle Mängel in der Bausubstanz**

Eine Erneuerung von Gebäuden dieser Kategorie ist in einem erheblichen Umfang notwendig und befindet sich häufig an der Grenze der Wirtschaftlichkeit.

In diesen Fällen sind eine Neuordnung oder der Erhalt gegeneinander abzuwägen.

Mindestens die folgenden Kriterien sollten bei der Einstufung eines Gebäudes in die Stufe 4 ganz oder teilweise erfüllt sein:

- Dach und Dachstuhl:
  - Dach ist undicht
  - Dachziegel sind beschädigt
  - Balken sind gebrochen
  - Dach- bzw. Regenrinnen lecken
  
- Fassade und Mauerwerk:
  - Putz ist großflächig abgeplatzt
  - Feuchtigkeitsschäden
  - Rissbildungen (beispielsweise im Mauerwerk)
  - gefährdete Standsicherheit
  
- Zugangs- und Außenbereich:
  - beschädigte Stützmauern
  - gefährdete Standsicherheit
  - Schlaglöcher
  
- Wärmedämmung:
  - es ist keine Wärmedämmung vorhanden
  - das Gebäude ist zu großen Teilen ungedämmt
  - mehrere Wohnräume sind ohne Dämmung

Die Angaben hierzu werden gestützt durch eine gezielte Befragung der Eigentümer zu den oben genannten Punkten. Die kartographische Darstellung ist dem angefügten Planteil zu entnehmen.

Die postalische Befragung der Eigentümer mündete in einer für diese Befragungsmethode hohen Rücklaufquote von 58% der angeschriebenen Grundstückseigentümer und -gemeinschaften. Diese Resonanz lässt auf ein überdurchschnittliches Interesse an der Sanierung im Untersuchungsgebiet schließen. Im Hinblick auf die zum Teil er-

heblichen Mängel an der Gebäudesubstanz sowie auch Mängel im privaten Wohnumfeld und in der Wohnungsausstattung ist das Interesse und die aktive Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Bürger/-innen von wesentlicher Bedeutung für das Gelingen der Sanierungsmaßnahme.

### 3.2.1 Gebäudeart

Im Untersuchungsgebiet konnten im Rahmen der nicht repräsentativen Befragung 63 Hauptgebäude erfasst werden. Davon sind 44 reine Wohngebäude, was einem Anteil von knapp 62% entspricht. Die Weiteren 19 Gebäude sind Wohn- und Geschäftsgebäude bzw. Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude. Die Wohnfunktion besitzt somit in diesem zentralen Bereich von Lauffen a. N. eine große Bedeutung. Weitere acht Gebäude entfallen auf Nebengebäude (ohne Garagen) sowie Gebäude mit sonstiger Nutzung.

#### *Gebäudeart und Gebäudenutzung*

<b>Gebäudenutzung</b>	<b>VU-Gebiet</b>
Wohngebäude	62%
Wohn- und Geschäftsgebäude	7%
Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude	20%
Betriebs-/ Geschäftsgebäude	0%
nur Nebengebäude (Scheune, Garage)	7%
Sonstige Gebäude	4%

Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2013, n=71); Graphische Darstellung: die STEG

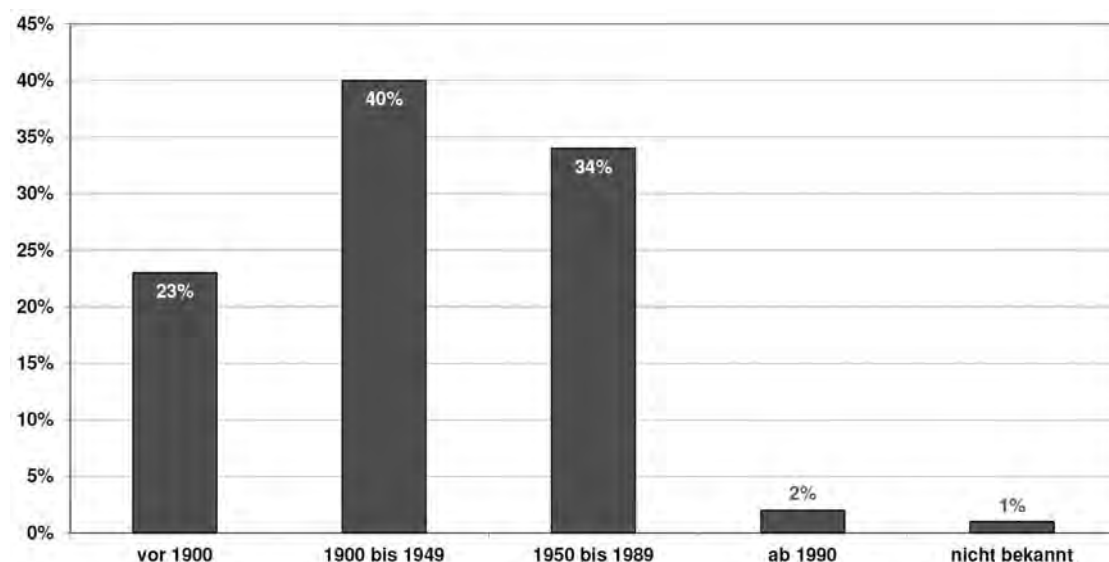
### 3.2.2 Gebäudealter

In dem nachfolgenden Diagramm wird auf Grundlage der Befragung das Gebäudealter dargestellt. Gebäude mit einem Baujahr zwischen 1900 und 1949 machen im Untersuchungsgebiet den größten Anteil (40%) aus. Weitere 23% der Gebäude wurden vor

1900 erbaut wurden. Anhand dieser Tatsache kann man auf eine Bausubstanz schließen, die generell überdurchschnittliche Mängel aufweist.

Mit 34% ist nur ein gutes Drittel der Gebäude nach 1949, also nach dem Zweiten Weltkrieg, erbaut worden. Davon wurden 2% der Gebäude nach 1990 errichtet und können daher als Neubau bezeichnet werden. Für 1% der Gebäude im Untersuchungsgebiet „Lauffen IV“ liegen keine genauen Informationen über das Baujahr vor. Somit erhält man im Untersuchungsgebiet eine Durchmischung von Bausubstanz unterschiedlichen Gebäudealters, wobei deutlich wird, dass über knapp 2/3 der Gebäude älter als 60 Jahre sind.

#### *Baujahr der Hauptgebäude*



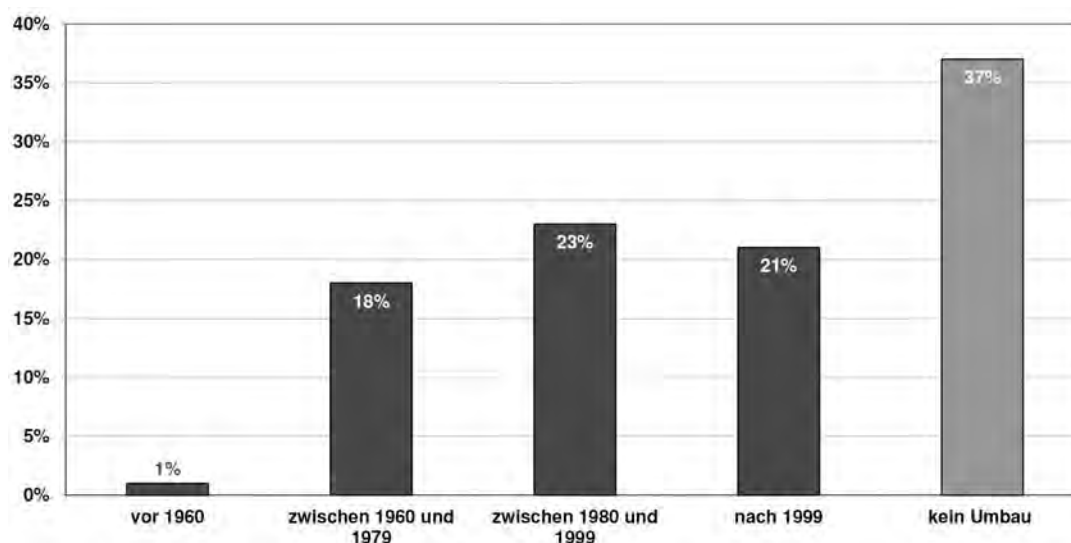
Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2013, n=65); Graphische Darstellung: die STEG

Trotz des großen Anteils an älteren Bestandsgebäuden führte dies in der Vergangenheit nur bei knapp zwei Drittel der Hauptgebäude (63%) zu größeren Umbaumaßnahmen, um die baulichen Strukturen an die geänderten Wohnwünsche und/oder energetischen Anforderungen anzupassen. Dieser Wert zeigt zusammen mit dem Neubauanteil, dass sich noch über 1/3 der Hauptgebäude im unsanierten Zustand befinden bzw. dass nur kleinere Instandhaltungsmaßnahmen stattgefunden haben. Dieses Ergebnis verdeutlicht die Notwendigkeit einer Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen, um die Bausubstanz nachhaltig zu verbessern und die Wohnqualität zu steigern.



Im Durchschnitt fand die letzte größere Umbaumaßnahme bei den zwischenzeitlich sanierten Hauptgebäuden vor 26 Jahren statt. Vor dem Hintergrund der technischen Entwicklungen in den Bereichen Wärmedämmung und Heiztechnik ist der erreichte Sanierungsstand deutlich ausbaufähig.

#### *Jahr der letzten größeren Umbaumaßnahme am Hauptgebäude*



Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2013, n=71); Graphische Darstellung: die STEG

### **3.2.3 Zustand der Gebäudehülle**

Bei der Untersuchung des zukünftigen Sanierungsgebiets bietet die Analyse von Beteiligten- und Bewohnerbewertungen eine zusätzliche Möglichkeit, Defizite im privaten und öffentlichen Raum aufzudecken und die Sanierungsziele entsprechend zu schärfen.

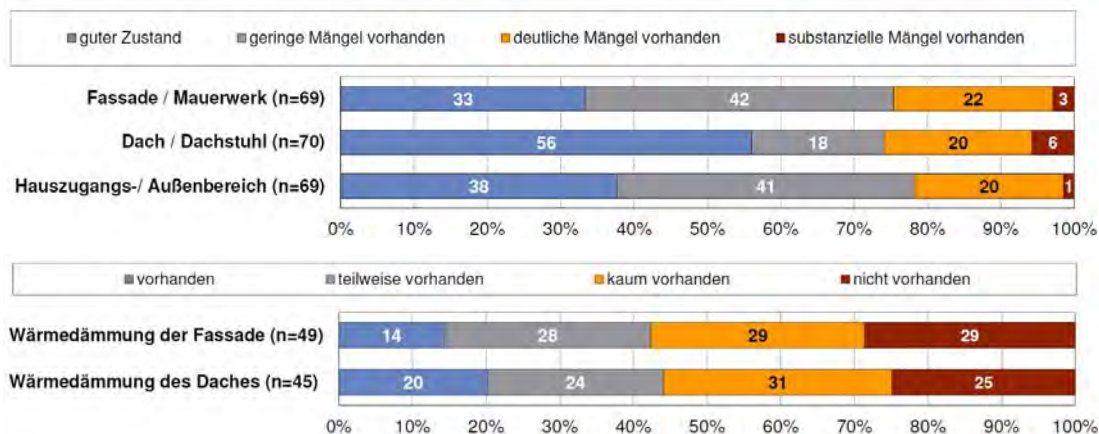
Im Zuge der Eigentümerbefragung konnte festgestellt werden, dass bei den Hauptgebäuden in den baulichen Bereichen Dach/Dachstuhl, Fassade/Mauerwerk und Hauszugangs-/Außenbereich in 44% bis 67% der Fälle Mängel vorhanden sind. Im Bereich der Fassade und des Mauerwerks zeigen sich in 67% der Fälle Mängel (wie Feuchteschäden, Rissbildung etc.), wobei in einem Viertel der Gebäude mindestens deutliche Mängel angezeigt werden. Die Bereiche des Daches und des Dachstuhls werden von knapp 50% der Eigentümer als mangelhaft angesehen, wobei hiervon bei 26% bereits deutliche Mängel vorliegen. Mehr als die Hälfte der Gebäude (62%) besitzt Mängel im

Bereich des Hauszugangs- und Außenbereichs, wobei in 21% der Fälle mindestens deutliche Mängel vorhanden sind.

Aufgrund der häufig anzutreffenden unsanierten oder vor Jahrzehnten sanierten Gebäude liegt der Schwerpunkt der baulichen Mängel im Bereich der Wärmedämmung. Sowohl im Dachbereich als auch im Fassadenbereich herrschen enorme Defizite vor. Nur ein Fünftel der Gebäude besitzt eine ausreichende Wärmedämmung im Dachbereich und nur knapp ein Siebtel der Gebäude hat in der Vergangenheit eine ausreichende Fassadendämmung erhalten. In 25% der Fälle ist keine Dachdämmung und in 29% der Fälle keine Fassadendämmung vorhanden. Aufgrund der Lage innerhalb der Altstadt, sind individuelle Entscheidungen bezüglich der Notwendigkeit von Außen-dämmungen zu treffen.

Dieses Ergebnis weist auf einen zukünftigen Schwerpunkt der Sanierungsförderung hin, da durch zeitgemäße Dämmmaßnahmen Heizkosten deutlich gesenkt werden können und die Wohnqualität nachhaltig gesteigert werden kann.

*Bewertung des baulichen Zustandes der Hauptgebäude durch die Eigentümer*

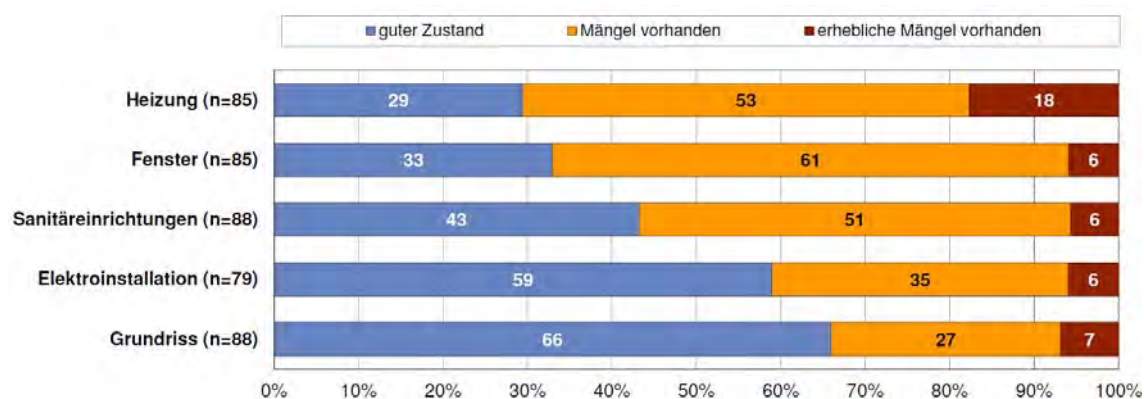


Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2013); Graphische Darstellung: die STEG; alle Angaben in Prozent

### 3.2.4 Ausstattungsdefizite der Wohnungen

Die Bewertung des baulichen Zustandes der einzelnen Wohneinheiten durch die Beteiligten im Untersuchungsgebiet zeigt, dass bei den Kategorien („Sanitäreinrichtungen“, „Elektroinstallation“ und „Grundriss“) nur in Einzelfällen (maximal 7% der Wohneinheiten) erhebliche Mängel angegeben werden. Die jeweiligen Eigentümer sind somit in diesen Bereichen in überwiegendem Maße ihrer Verpflichtung zur Sicherstellung einer Mindestausstattung ihres Eigentums nachgekommen. Hingegen weisen 18% der Wohnungen erhebliche Mängel im Bereich der Heizungen auf. Betrachtet man hingegen das generelle Vorhandensein von Mängeln, so ergibt sich im Bereich der Heizungsanlagen in 71% der Fälle und im Bereich der Fenster in 67% der Fälle ein enormer Modernisierungsbedarf. Dieser kann auch für 66% der Sanitäreinrichtungen und für 40% der Wohnungen im Bereich der Elektroinstallation festgestellt werden. Die vergleichsweise geringsten Defizite sehen die Beteiligten beim Grundrisszuschnitt der Wohnungen. Hier zeigen 34% der Befragten einen Verbesserungsbedarf an.

#### *Bewertung des baulichen Zustandes der Wohnungen durch die Eigentümer*



Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2013); Graphische Darstellung: die STEG;  
alle Angaben in Prozent

Es wird insgesamt deutlich, dass insbesondere im Bereich der Heizungsanlage und der Fenster Mängel bestehen, die einer Behebung bedürfen. Gerade die Modernisierung dieser beiden Gewerke kann aus energetischer Sicht zu einer Einsparung von Heizkosten sowie einer deutlichen Steigerung der Wohnqualität führen. Bei der Sanierungsdurchführung wird dieser Aspekt bei der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen voraussichtlich ebenfalls eine große Rolle spielen.

### 3.2.5 Wohnungsgrößen

Ein Achtel der Wohnungen im Untersuchungsgebiet verfügen über eher kleinere Gesamtwohnungsflächen (bis 60 m<sup>2</sup>). Größere Wohnungen mit über 100 m<sup>2</sup> sind in einem von fünf Fällen vorhanden. Zwei Drittel der Wohnungen weisen einen Flächenzuschnitt zwischen 61 und 100 m<sup>2</sup> auf.

#### Wohnungsgrößen

<b>Wohnfläche</b>	<b>Gesamt</b>
kleiner als 40 m <sup>2</sup>	2%
41 bis 60 m <sup>2</sup>	10%
61 bis 80 m <sup>2</sup>	36%
81 bis 100 m <sup>2</sup>	30%
101 bis 120 m <sup>2</sup>	13%
größer als 120 m <sup>2</sup>	9%

Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2013; n=84); Graphische Darstellung: die STEG

Die Betrachtung der Anzahl der Zimmer je Wohnung zeigt, dass im Untersuchungsgebiet über die Hälfte der Wohneinheiten der Gruppe der 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen angehört (60%). Ein gutes Drittel (30%) der Einheiten sind 3-Zimmer-Wohnungen. 1- und 2-Zimmer-Wohnungen treten in nur 10% der Fälle auf. Vor dem Hintergrund der sich ändernden Nutzungsansprüche einer alternden und zunehmend auch singularisiert lebenden Bevölkerung sollte versucht werden, die Wohnungsstruktur den heutigen Anforderungen anzupassen.

#### Anzahl der Zimmer je Wohnung

<b>Art der Wohnung</b>	<b>Gesamt</b>
1-Zimmer-Wohnung	1%
2-Zimmer-Wohnung	9%
3-Zimmer-Wohnung	30%
4-Zimmer-Wohnung	39%
5-und-mehr-Zimmer-Wohnung	21%

Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2013; n=88); Graphische Darstellung: die STEG

### 3.2.6 Energieträger

Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten und den ökologischen Belastungen durch die Nutzung fossiler Energieträger stellt die nachhaltige Verbesserung der kommunalen Ökobilanz unter anderem durch die Modernisierung von Heizanlagen in privaten Gebäuden eine wichtige Aufgabe in den kommenden Jahren und Jahrzehnten dar. Gegenwärtig werden die Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet vorrangig durch Gas- (42%) und Ölheizungen (35%) beheizt. Des Weiteren sind in 19% der Wohnungen Elektroheizungen vorhanden. Die Verwendung regenerativer Energie zu Heizzwecken (z.B. Solarthermieanlage, Holzpellettheizung, Wärmepumpe etc.) erfolgt nur in 2% der Fälle, ebenso wie die Beheizung mit Kohle.

Bei der generellen Frage nach der gegenwärtigen Nutzung regenerativer Energien zur Strom- und/oder Wärmegewinnung geben 91% der Befragten an, keinerlei regenerative Energien zu nutzen. Auf zwei Gebäuden sind Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung installiert. Bei jeweils einem Gebäude trägt eine Solarthermieanlage, ein Blockheizkraftwerk bzw. eine Wärmepumpe zur Wärmegewinnung bei.

Beispielsweise werden Holzpellettheizungen in den Gebäuden im Untersuchungsgebiet „Lauffen IV“ bisher nicht verwendet. Hier zeigt sich das Vorhandensein eines sehr großen Potenzials zur Nutzung regenerativer Energien, welches sich auch durch Angaben der Beteiligten belegen lässt.

Ein Teil der beteiligten Eigentümer zeigt sich sehr interessiert an der zukünftigen Nutzung regenerativer Energien. Konkret können sich 28% der befragten Eigentümer die Verwendung von Solarthermieanlagen zur Wärmegewinnung vorstellen. Jeweils 8% der Eigentümer zeigen sich darüber hinaus interessiert am Einbau einer Wärmepumpe oder dem Anschluss ihrer Heizungsanlage an ein System zur Nahwärmeversorgung. Jedoch verteilen sich diese wenigen Interessenten über das komplette Untersuchungsgebiet, wodurch aktuell noch kein wirtschaftlicher Betrieb eines solchen Versorgungssystems möglich scheint.

Insgesamt zeigt dieses Befragungsergebnis, dass im Verlauf der Sanierungstätigkeit an privaten Gebäuden ein Schwerpunkt auf die Modernisierung von Heizsystemen auch unter Nutzung regenerativer Energien gelegt werden kann.

Bei der Frage nach dem Umsetzungszeitraum der Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien zeigt sich, dass kurzfristig sechs Eigentümer eine Umsetzung von Heizungsmodernisierungen innerhalb der nächsten zwei Jahre planen. Ein ebenso großer Anteil der Interessierten will solcherlei Maßnahmen in den kommenden zwei bis fünf Jahren umsetzen. Einen langfristigen Umsetzungsplan streben zehn Eigentümer an. Mit dem Anreizsystem einer Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen kann die Stadt in diesem Bereich eine Steuerungs- und Informationsfunktion übernehmen.

### 3.3 Struktur und Zustand der gewerblichen Einheiten

Neben der Untersuchung der Wohngebäude befassen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch mit den im Gebiet befindlichen Gewerbe- und Betriebseinheiten. Das Mit- und Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung kann je nach Gestaltung und Struktur als ein positiver wie auch negativer Standortfaktor wahrgenommen werden. Im Zuge der Sanierung ist die Stärkung des vorhandenen Gewerbes im Sinne einer verträglichen Verknüpfung von Wohnen, Freizeit und Arbeiten ein wichtiges Ziel, weshalb die konkrete Situation der Betriebe analysiert wird. Aufgrund der geringen Fallzahlen werden absolute Werte bei der Auswertung genannt.

Die an der Untersuchung beteiligten acht Betriebseinheiten werden in fünf Fällen von Privatpersonen als Inhaber geführt. Zwei Betrieben steht eine juristische Person vor, zu einem weiteren wurden keine Angaben gemacht. Die Betriebe gehören in drei Fällen dem Bereich Landwirtschaft, in zwei Fällen dem Hotel- und Gastronomiebereich sowie in einem Fall dem Handwerks- und Produktionsgewerbe an.

Die Betriebe im Untersuchungsgebiet zeigen sehr unterschiedlich lange Zeiträume der Standortansässigkeit. Die Streuung liegt hier zwischen elf und 107 Jahren. Ebenso unterschiedlich sind die Flächengrößen der befragten Betriebe, die sich zwischen 120m<sup>2</sup> und 1.000m<sup>2</sup> bewegen.

Bei der Frage, ob baulicher Handlungsbedarf in Bezug auf die Senkung von Heiz- und Energiekosten in den Betriebsstätten besteht, antworteten sechs der Betriebsinhaber bzw. Gebäudeeigentümer mit „nein“, einer mit „ja“. Der generelle Zustand der Betriebsstätten wird von drei der Befragten als „gut“ bezeichnet. Vier nannten Mängel in Bezug

auf Zuschnitt und Ausstattung der Räumlichkeiten. Ein Befragter stellt erhebliche Mängel in Gebäudeausstattung und Zuschnitt fest. Insbesondere mit den Betrieben, die Mängel an ihren Betriebsstätten festgestellt haben, sowie den entsprechenden Eigentümern können im Zuge der Sanierungsdurchführung Kontakt gesucht und Lösungsmöglichkeiten diskutiert werden.

Bei der Frage nach der Beurteilung der Betriebs- bzw. Geschäftsentwicklung wird von vier Inhabern angegeben, dass kein Bedarf an Veränderung vorhanden ist. Zwei Inhaber planen eine Betriebserweiterung, ein Weiterer äußerte Verkleinerungsabsichten und einer machte keine Angaben. Im Falle von Erweiterungsabsichten muss überprüft werden, ob diese quartierverträglich auf vorhandenen Grundstücken erfolgen können oder ob Zuerwerbe möglich sind.

Die für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung des Untersuchungsgebiets „Lauffen IV“ wichtige Frage nach der Regelung der Betriebs- bzw. Geschäftsnachfolge zeigt ein unausgeglichenes Bild. Für sechs Inhaber stellt sich diese Frage aktuell nicht, bei zwei Betrieben ist die Nachfolge unklar. Es wird sich in den kommenden Jahren zeigen, welche Geschäftsübergaben problemlos verlaufen und in welchen Fällen über Konsequenzen bei doch fehlender Nachfolgeregelung nachgedacht werden muss.

Festzustellen ist, dass die vorhandene Mischnutzung von nicht störenden Betrieben im Verlauf der Sanierungsdurchführung für den Bereich südlich der Kiesstraße unbedingt erhalten werden sollte, da die Identität durch jahrzehntelang ansässige Betriebe gefördert wird. Der Erhalt von gewerblichen Ansiedlungen im Bereich nördlich der Kiesstraße sollten u.a. wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet/ HQ100 und der mindestens erheblichen baulichen Mängel überdacht werden.

### **3.4 Nutzungsstruktur**

Da sich das Stadtzentrum von Lauffen am Neckar mit seinen vielen Einzelhandel- und Dienstleistungseinrichtungen direkt südlich des Gebiets entlang der Bahnhofstraße befindet, gibt es im Untersuchungsgebiet nur einzelne gewerbliche Nutzungen nördlich

der Kiesstraße (z.B. Tankstelle mit Werkstatt oder eine Spielhalle mit Gastronomie). Diese sind in ihrer Qualität allerdings weniger hochwertig und stellen keine standortgerechte Nutzung dar. Der Großteil der Gebäudenutzungen (rund 90%!) ist dem Sektor Wohnen zuzuordnen. Am Kreuzungsbereich Eisenbahnstraße/ Kiesstraße befindet sich ein Gemeindehaus und eine Sportgaststätte

Einzelne Gebäude stehen leer (ehemalige Gärtnerei in der Kiesstraße, 2 Wohngebäude in der Kiesstraße, 3 Wohngebäude in der Brunnenstraße, 1 ehemals landwirtschaftliches Gehöft in der Weinstraße). Diese gilt es standortgerecht zu aktivieren.

Prägend sind die privaten Gartenflächen auf dem „Kies“, die künftig neu strukturiert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen.

### 3.5 Erschließung

Die Landesstraße ist mit knapp 18.000 Kfz/Tag (Stand 2010) und einem hohen Schwerlastanteil stark befahren und stellt für die Anwohner eine erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung dar. Der geradlinige und übersichtliche Straßenraum verleitet darüber hinaus zum „Rasen“ und steigert somit das bestehende Gefahrenpotenzial der Straße. Im Bereich der Brunnenstraße gibt es eine beampelte Querungshilfe. Ansonsten fehlen ausreichende Querungshilfen, um die Altstadt attraktiv an die angrenzenden Naherholungsbereiche anzubinden. Die Gehwegbereiche entlang der Kiesstraße sind stellenweise viel zu schmal, um ein sicheres „Bewegen“ für Fußgänger zu gewährleisten. Insbesondere Familien mit Kinderwagen oder auch ältere Personen, die eine Gehunterstützung brauchen haben hier enorme Schwierigkeiten.

Die Wein- und Eisenbahnstraße im Nordwesten des Gebiets dienen als Umfahrung der durch die Innenstadt führenden Bahnhofstraße. Der Kreuzungsbereich Eisenbahnstraße und Kiesstraße ist aufgrund der Belastungssituationen beider Straßen überlastet. Die vorhandene Verkehrsführung wird als zu kompliziert gesehen. Im Zuge der Umsetzung des im Mai 2012 beschlossenen Verkehrskonzeptes soll die Eisenbahnstraße gestärkt werden. Die hierzu erforderliche Linksabbiegespur ist derzeit räumlich nicht möglich.



In dem durch Wohnen geprägten Gebiet der nördlichen Altstadt verlaufen die Straßen hauptsächlich in Nord-Süd-Richtung. Viele der daran liegenden Grundstücke werden über private Anliegerwege oder durch die zahlreich vorhandenen Höfe erschlossen. Im Gebiet gibt es des Weiteren zwei öffentliche Parkieranlagen an der Mittleren Straße und der Heiligkreuzstraße, welche zur Entlastung der Innenstadt dienen und Parkdruck von den Fahrbahnrändern nehmen.

Die gewerblich genutzten Gebäude und die privaten Gärten im Norden des Untersuchungsgebiets werden über zwei Anliegerwege sowie einen zentralen Fußweg erschlossen. Dieser Weg ist allerdings schmal, ungestaltet und nicht durchgängig barrierefrei, sodass hier ein erhöhter Handlungsbedarf besteht. Ebenfalls Handlungsbedarf besteht an einer Fußwegeverbindung entlang der Zaber und einer direkten Anbindung des Seniorenheimes.

Die Qualität der Straßen im Untersuchungsgebiet ist als sehr unterschiedlich einzustufen. Teile der Nebenstraßen (Berg-, Brunnen-, Eisenbahn-, Garten-, Mittlere, und Weinstraße) sind in einem guten Zustand, während Heiligkreuz-, Hintere und speziell Kiesstraße gestalterische wie auch funktionale Mängel aufweisen. Es fehlt an straßenbegleitendem Grün; der Zustand der Gehwege und Hofeinfahrten ist rein funktional ausgerichtet und bietet nur sehr wenig Aufenthaltsqualität. Die Erschließungswege nördlich der Kiesstraße sind teilweise nur geschottert bzw. nicht asphaltiert.

### **3.6 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände**

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Des Weiteren liegen städtebauliche Missstände vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erfor-

derlich sind. Basierend auf der planerischen Einschätzung lassen sich wesentliche städtebauliche Missstände wie folgt für das Sanierungsgebiet „Lauffen IV“ feststellen:

### **Funktionale und strukturelle Mängel**

- sehr hohe Verkehrsbelastung (knapp 20.000 Kfz am Tag) auf der L 1103 (Kiesstraße) verbunden mit starkem Verkehrslärm für die Anwohner
- vom nördlich an das Gebiet angrenzenden Bahndamm dringt Eisenbahnlärm in das Untersuchungsgebiet
- sehr schmale Gehwege (teils nur 30-40 cm) und zu wenige Querungsmöglichkeiten im Bereich der Kiesstraße
- Knotenpunkt Eisenbahnstraße/ Kiesstraße überlastet
- unausgeprägte Fußwegeverbindung zu den Naherholungsbereichen (Neckarufer, Kiesgärten, Zaber) sowie zu den angrenzenden Quartieren (Altstadt, Seniorenheim nordwestlich der Zaber)
- teils hohe stadträumliche Dichte in den Quartieren/ eingeeengte Lagen
- einzelne Leerstände/ mindergenutzte Gebäude (Gärtnerei, ehemals landwirtschaftliche Anwesen, Wohnhäuser)
- mindergenutzte, nicht standortgerecht genutzte Grundstücke nördlich der Kiesstraße (Schrottplatz, private Grünflächen)
- einzelne Baulücken
- fehlende Parkmöglichkeiten für Innenstadtbewohner
- weite Teile des Untersuchungsgebiets liegen im Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>)

### **Räumliche Mängel/ Stadtbild**

- nicht standortgerechte, heterogene Baustruktur nördlich der Kiesstraße/ unausgeprägter Stadtraum
- rein funktionaler Ausbau der Kiesstraße/ fehlende Durchgrünung im Straßenraum
- Mängel im Fassadenbereich, unmaßstäbliche/ nicht standortgerechte Gebäude
- Gestaltungsmängel in den Quartiersstraßen (Heiligkreuzstraße, Hintere Straße) und teils versiegelte, ungestaltete Hofbereiche

### **Bauliche Mängel**

Der Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist nach einer Begehung und der planerischen Einschätzung kritischer zu betrachten, als die Eigentümer im Rahmen der

schriftlichen Befragung befanden. Zwar konnten für nur 2% der Gebäude substantielle Mängel ermittelt werden, dennoch haben 50% der Gebäude einen umfassenden und 40% einen einfachen Sanierungsbedarf. Insgesamt haben damit rund 92% der Gebäude im gesamten Untersuchungsgebiet Erneuerungsbedarf!

## **4 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet**

## 4 DIE BETEILIGTEN IM UNTERSUCHUNGSGBIET

### 4.1 Vorbemerkungen

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den so genannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten wie öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Stadt bzw. der Stärkung ihrer Funktion und Bedeutung. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Stadt erfolgen muss. Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger/-innen zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bürger/-innen mit zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden nach dem Einleitungsbeschluss des Gemeinderats alle Beteiligten zu einer zentralen Informationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Lauffen a. N. am 27.06.2013 eingeladen, die regen Zuspruch fand und die Vorgehensweise und Auswirkungen der Vorbereitenden Untersuchungen aufzeigte. Im Rahmen eines Gebietsrundgangs am 18.07.2013 mit ca. 50 Teilnehmern sowie einer Planungswerkstatt am 17.09.2013 wurden die Anregungen der Beteiligten aufgenommen und im Rahmen der Entwicklung der Sanierungsziele weitgehend berücksichtigt. Die Protokolle zum Gebietsrundgang sowie zur Planungswerkstatt sind dem Bericht im Anhang beigefügt.

Im Zeitraum von Juli bis September 2013 fand darüber hinaus eine ausführliche Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden mit Hilfe von postalisch versandten Fragebögen statt. Der Aufbau der Fragebögen ist dem Anhang zu entnehmen. Ziel dieser Befragung war sowohl die Erhebung der für die Sanierungs-

maßnahme relevanten Daten als auch die frühzeitige Information der Beteiligten über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme.

Die offene Informationspolitik der Stadt führte zu einem Vertrauensverhältnis mit den Bürgern, die in der Folge die Durchführung der Befragung wesentlich unterstützten und sich freiwillig daran beteiligten. Die postalische Befragung mündete in einer für diese Befragungsmethode hohen Rücklaufquote von knapp 58% der angeschriebenen Grundstückseigentümer und -gemeinschaften.

Für die folgende Darlegung der Befragungsergebnisse wurden die Informationen der zurückerhaltenen teilstandardisierten Fragebögen erfasst und statistisch ausgewertet. Da die erhobenen Daten den Bestimmungen des Datenschutzes unterliegen und als solche vertraulich behandelt werden müssen, werden die Fälle zu statistischen Größen zusammengefasst und anonym behandelt. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Antwortquote zwischen den verschiedenen Fragen variiert und daher die jeweils angegebene Anzahl der Antwortenden (Abkürzung: n) bei Rückschlüssen auf die Grundgesamtheit der Befragten ausschlaggebend ist.

## **4.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur**

### **4.2.1 Eigentümerstruktur**

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

Die innerhalb des Untersuchungsgebiets „Lauffen IV“ gelegenen nichtkommunalen Gebäude und Grundstücke der Befragten befinden sich zu 97% im Eigentum von Privatpersonen bzw. Erbengemeinschaften. Nur zwei der Grundstücke werden von juristi-

schen Personen im Eigentum gehalten. Da private Einzeleigentümer tendenziell eine stärkere Bindung zu ihrem Besitz zeigen als dies bei juristischen Personen und damit Unternehmen der Fall ist, kann die Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet „Lauffen IV“ als äußerst sanierungsfreundlich eingestuft werden.

#### **4.2.2 Bevölkerungsstruktur**

Die Stadt Lauffen a. N. ist im Verlauf der letzten zehn Jahre um 3,6% ihrer Bevölkerung geschrumpft. Konkret bedeutet dies ein leichtes Absinken der Einwohnerzahl von 11.126 im Jahr 2002 auf 10.726 Einwohner im Jahr 2012. In den Jahren 2002, 2005 und 2010 stieg die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Vorjahr leicht an, jedoch konnten die Zunahmen von maximal einem Prozentpunkt nicht die Abnahmen der anderen Jahre ausgleichen. Der leichte Schrumpfungsprozess im Betrachtungszeitraum wird durch ein Geburtendefizit von durchschnittlich 15,7 Geburten pro Jahr forciert, das vom positiven Wanderungssaldo nicht ausgeglichen werden kann ( $\emptyset +1,7$  Personen pro Jahr).

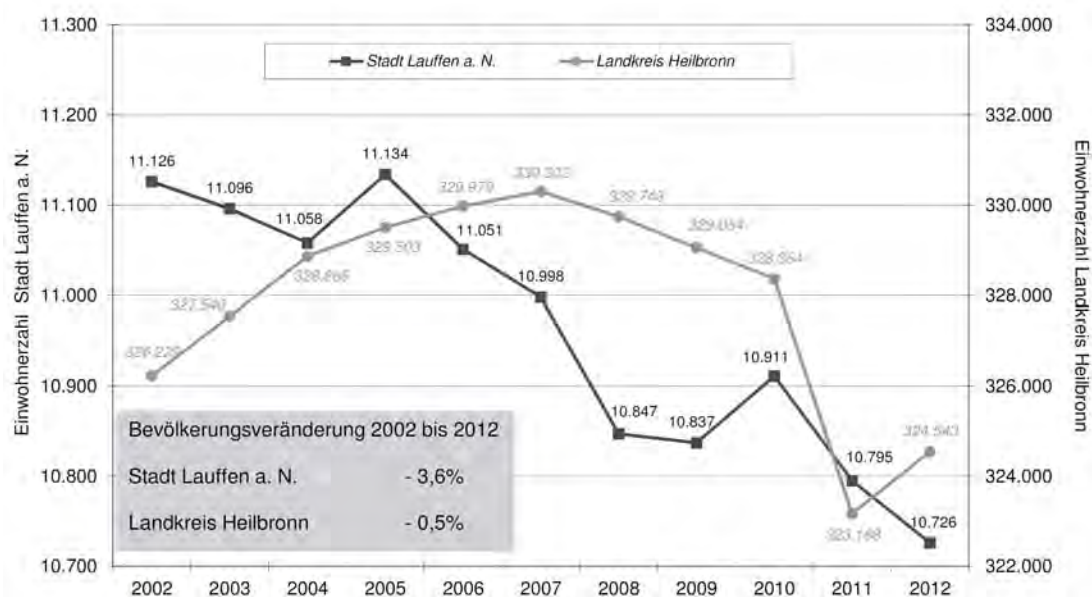
Die leicht negative Entwicklung der letzten Jahre wird sich laut der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg fortsetzen, da der demographische Wandel nicht aufgehalten werden kann. Im Jahr 2030 wird mit einem Bevölkerungsstand von nur noch 10.061 Einwohnern gerechnet. Dies entspricht einem deutlichen Bevölkerungsrückgang zwischen 2012 und 2030 in Höhe von 6%. Ohne den Einfluss von erwarteten Wanderungsverlusten der Stadt wird ein Bevölkerungsstand von 10.187 Personen (entspricht einem Rückgang um 5%) prognostiziert. Ob durch den Zuzug von Neubürgern bzw. das Verbleiben von Bestandsbevölkerung entgegen der Prognose eine Stabilisierung der Bewohnerzahlen erzielt werden kann, bleibt abzuwarten.

Im Vergleich zum gesamten Landkreis Heilbronn wird deutlich, dass sich die Bevölkerungszahl der Stadt Lauffen a. N. im Vergleich zum Landkreistrend negativer entwickelt hat. Die Bevölkerungsvorausberechnung erwartet im Landkreis einen Rückgang der Bevölkerungszahl um 2,6% zwischen 2012 und 2030 unter Beachtung des Wanderungsverhaltens auf dann 321.710 Einwohner. Die prognostizierten Rückgänge der Bevölkerung im Landkreis werden somit geringer ausfallen als in der Stadt Lauffen am

Neckar. Ohne Wanderung wird ein deutlich stärkerer Rückgang um 5,1% im Landkreis Heilbronn prognostiziert.

Die skizzierte zukünftige Einwohnerentwicklung für die Stadt Lauffen a. N. stellt eine Herausforderung bei der Bewältigung kommunaler Aufgaben dar. Die geplante Sanierungsmaßnahme „Lauffen IV“ kann daher dazu beitragen, den Wohn- und Gewerbebestandort Lauffen a. N. zu stärken und eine angepasste und nachhaltige Weiterentwicklung zu ermöglichen.

#### Bevölkerungsentwicklung der Stadt Lauffen a. N. und des Landkreises Heilbronn zwischen 2002 und 2012



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: jeweils 31.12.);  
Graphische Darstellung: die STEG

#### 4.2.3 Haushaltsstruktur

Im Untersuchungsgebiet stellen die Eigentümerhaushalte 59% der Haushalte. Mieterhaushalte sind zu 33% vorhanden, Bewohner mit Wohnrecht erreichen einen Anteil von 8%. Insbesondere die vor Ort lebenden Eigentümer sollten im Zuge der Sanierungsdurchführung angesprochen werden, da ortsansässige Eigentümer eine starke Bindung zu ihrem Eigentum erkennen lassen und daher bestrebt sind, Bausubstanz und Ausstattung zu erhalten und zu verbessern. Die rege Teilnahme an den bisherigen



Veranstaltungen im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen zeigt großes Interesse an den weiteren Entwicklungen im Sanierungsgebiet.

In Bezug auf die Haushaltsgrößen der Befragten überwiegen im Untersuchungsgebiet die Ein- und Zweipersonenhaushalte. Zusammen stellen sie die Mehrheit von 70% der Haushalte. Fast die Hälfte dieser sind als Einpersonenhaushalte zu klassifizieren. Einpersonenhaushalte setzen sich überwiegend aus typischen Single-Haushalten jüngerer Altersklassen und den verwitweten Resthaushalten älterer Bewohner zusammen. Insbesondere Letztere stellen im Eigentümerfall eine Herausforderung beim Eigentumsübergang dar, da durch Versterben des letzten Bewohners die Nachfolge- und Nachnutzungsfrage häufig unklar ist. Im Zuge der Sanierung können Fördermöglichkeiten dazu beitragen, eine erhöhte Leerstandsquote von Gebäuden und Wohnungen zu vermeiden.

Auffällig ist der eher geringe Anteil an 4-und-mehr-Personen-Haushalten, obwohl über 60% der Wohnungen der Gruppe der 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen zugehörig sind (vgl. Kapitel 3.2.5). Die unterbelegten Wohnungen könnten im Zuge von Eigentümerwechseln die Zukunftsfähigkeit des Gebietes absichern, da diese typischerweise von Familien genutzt werden. Zusätzlich sollte dies bei der Konzeption von Neubauwohnungen bedacht werden.

#### *Haushaltsgrößenstruktur*

<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Anzahl</b>
1-Personen-Haushalt	46%
2-Personen-Haushalt	24%
3-Personen-Haushalt	14%
4-Personen-Haushalt	7%
5-und-mehr-Personen-Haushalt	9%

*Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2013, n=49); Graphische Darstellung: die STEG*

Der Anteil an ausländischen Bewohnern liegt unter den Befragten im Untersuchungsgebiet „Lauffen IV“ bei 20,4%. In der Stadt Lauffen a. N. liegt dieser Wert bei 11,3%, wobei der Durchschnitt des Landkreises Heilbronn bei 10,3% liegt (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2012). Der überproportionale Anteil aus-

ländischer Bevölkerung im Untersuchungsgebiet sollte vor dem Hintergrund möglicher Sprachbarrieren bei der Ansprache im Zuge der Sanierungsdurchführung Beachtung finden.

#### **4.2.4 Altersstruktur**

Bei der Betrachtung der aktuellen Bevölkerungszusammensetzung nach Altersklassen zeigt sich, dass sich die befragte Bevölkerung im Untersuchungsgebiet im Durchschnitt grob mit der Gesamtbevölkerung der Stadt Lauffen a. N. deckt. Deutlichere Abweichungen im VU-Gebiet zeigen sich an einem verringerten Anteil bei den unter 5-Jährigen und einem erhöhten Anteil der über 65-Jährigen gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die altersstrukturelle Verteilung der Bevölkerung ist für Lauffen a. N., das Untersuchungsgebiet und den großräumigen Verhältnissen im Landkreis Heilbronn für die Altersklassen „15 bis 24 Jahre“, „25 bis 39 Jahre“ und „40 bis 64 Jahre“ sehr ähnlich. Größere Unterschiede sind für die jüngeren und älteren Altersklassen festzustellen. Hierbei zeigt sich eine deutliche Überalterung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet, die innerhalb der Gesamtstadt bzw. im Landkreis Heilbronn noch ausgeglichen wird.

*Altersstruktur der befragten Haushalte, der Stadt Lauffen a. N. und des Landkreises Heilbronn*

<b>Altersklasse</b>	<b>Untersuchungs- gebiet</b>	<b>Lauffen a. N.</b>	<b>LK Heilbronn</b>
bis 5 Jahre	4,8%	14,0%	14,8%
6 bis 14 Jahre	9,7%	4,0%	3,6%
15 bis 24 Jahre	8,9%	8,3%	8,2%
25 bis 39 Jahre	13,7%	18,0%	17,7%
40 bis 64 Jahre	37,9%	36,7%	37,4%
65 Jahre und älter	25,0%	19,0%	18,3%
<i>n =</i>	124	10.922	328.731

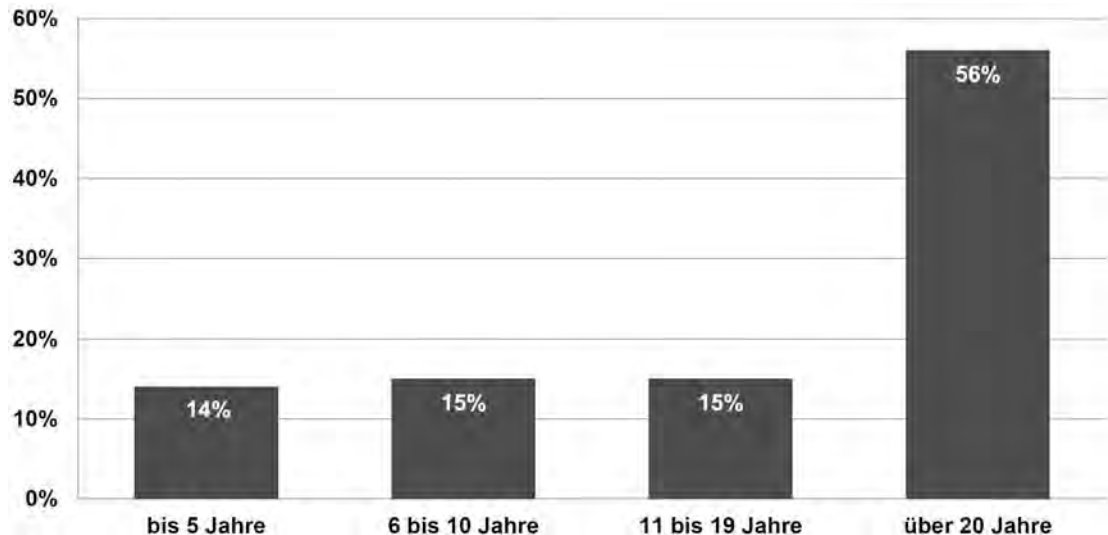
*Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2013), Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand 31.12.2011); Graphische Darstellung: die STEG*

#### **4.2.5 Beschäftigungsstruktur**

Von den Bewohnern im Untersuchungsgebiet sind 43% erwerbstätig, wobei 39% abhängig beschäftigt und weitere 4% selbständig tätig sind. Ein Viertel der Bewohner befindet sich bereits im Ruhestand, lediglich 3% der Befragten gaben an, gegenwärtig arbeitssuchend zu sein. Der Anteil der Bewohner in der Kategorie „Ausbildung/Schule/Uni“ beträgt knapp 11%.

#### **4.2.6 Wohndauer**

In Bezug auf die Wohndauer lässt sich im Untersuchungsgebiet „Lauffen IV“ bei einem überdurchschnittlich hohem Teil der Haushalte eine starke Ortsverbundenheit und bei einem weiteren Teil ein erst in den vergangenen Jahren erfolgter Zuzug feststellen. Gut 56% der Haushalte wohnen seit über 20 Jahren in der gegenwärtigen Wohnung. Je 15% sind in die Gruppen „elf bis 19 Jahre“ und „sechs bis elf Jahre“ zuzurechnen. Nur 14% wohnen seit maximal fünf Jahren im Untersuchungsgebiet.

*Wohndauer der Haushalte in der gegenwärtigen Wohnung*

Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2013; n=79); Graphische Darstellung: die STEG

Der mit 71% sehr große Anteil an seit langem (mehr als zehn Jahre) in der Wohnung und damit im Quartier Wohnenden bildet eine gute Grundlage für die erfolgreiche Durchführung der Sanierung in der Ortsmitte. Gegebenenfalls kann im Falle von Verkaufswünschen bei Eigentümern auch eine Folgenutzung von Gebäuden und Grundstücken durch jüngere Generationen unterstützt werden, um eine nachhaltige Eigentümer- und Nutzerstruktur innerhalb des Sanierungsgebiets zu stärken.

### 4.3 Bewertung der Wohnzufriedenheit

Neben dem direkten Wohnbereich der eigenen bzw. gemieteten Wohnung ist auch die Struktur und Gestaltung des Wohnumfeldes ausschlaggebend für die Zufriedenheit der Bewohner mit den Wohnbedingungen. Auch eine komplett sanierte Wohnung kann enorme Mängel in der Wohnqualität aufweisen, wenn im Nahbereich Defizite vorhanden sind. Um sowohl mögliche Problembereiche als auch Gunstfaktoren des Wohnumfeldes herausfinden zu können, wurden die Beteiligten um eine Bewertung ihres Wohnumfeldes nach Schulnoten zwischen „eins“ und „fünf“ gebeten.

Die Befragung zeigt, dass die zu bewertenden Kategorien im Durchschnitt mit Noten von im besten Falle 1,69 („Nähe von Einkaufsmöglichkeiten“) und im schlechtesten Falle mit 4,04 („Ruhe/ wenig Straßenlärm“) bewertet werden. Sowohl in letztgenanntem

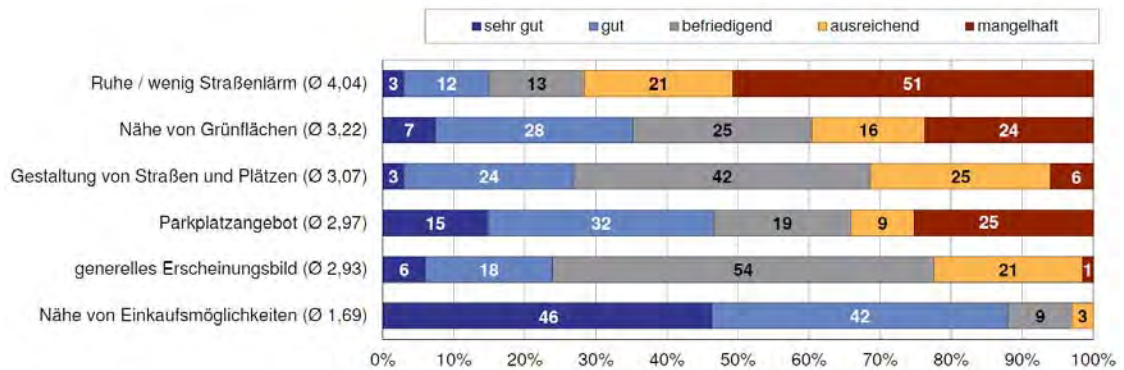
Themenfeld als auch in den Bereichen „Nähe von Grünflächen“, „Gestaltung von Straßen und Plätzen“ und „Parkplatzangebot“ können auf Basis der subjektiven Bewertung Defizite unterstellt werden, die bei der Festlegung der Sanierungsziele und im Verlauf der Sanierungsdurchführung eine Beachtung erfordern.

Bei genauerer Analyse kann festgestellt werden, dass insbesondere die Kategorie „Ruhe/wenig Straßenlärm“ vergleichsweise schlecht bewertet wird. Hier vergeben 72% der Befragten die Note „vier“ oder schlechter, wobei ein sehr hoher Anteil von 51% die Situation sogar mit „mangelhaft“ bewertet. In der Bewertung der Beteiligten zeigt sich hier die bereits in der vorangegangenen Analyse festgestellte Problematik einer Belastung durch Lärmemissionen aufgrund der Verkehrsbelastung.

Die „Nähe von Grünflächen“ wird von 39% der Befragten mit der Note „vier“ oder schlechter bewertet, wobei ein gutes Viertel der Befragten die Situation sogar mit „mangelhaft“ bewertet. Ein fast ebenso großer Anteil (34%) bewertet die Nähe zu Grünflächen mit mindestens „gut“, dies zeigt die Bipolarität innerhalb des Untersuchungsgebiets auf: Die neu geschaffenen Grünflächen im Bereich nördliche Kiesstraße und eine Unterversorgung südlich der Kiesstraße aufgrund der städtebaulichen Struktur. Die geplanten „durchgrünenden“ Maßnahmen im Bereich von Straßen und Plätzen können zu einer Verbesserung der Situation führen.

Daneben weist die Streuung in der Benotung der weiteren Kategorien (außer „Nähe von Einkaufsmöglichkeiten“) darauf hin, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes unterschiedliche Problemlagen und Einschätzungen vorhanden sind. So bewerten zum Beispiel 46% der Befragten das Parkplatzangebot als mindestens „gut“ aber auch 34% mit bestenfalls „ausreichend“.

### Bewertung des Wohnumfeldes durch die Befragten



Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2013; n=67); Graphische Darstellung: die STEG; alle Angaben in Prozent

Das „generelle Erscheinungsbild“ bewertet mit 54% die Mehrzahl der Beteiligten mit „befriedigend“. Sehr gute oder sehr schlechte Bewertungen treten in dieser Kategorie seltener auf, was darauf hindeutet, dass die Bewohner bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes keine schwerwiegenden Defizite ausmachen, jedoch auch überwiegend keine ansprechende bzw. begeisternde Gestaltung zusprechen. Zur Betonung der Ortscharakteristik und zur Steigerung der Identifikation können die geplanten Neuordnungs- und Neugestaltungsmaßnahmen in den Erschließungsbereichen daher einen wesentlichen Beitrag leisten.

#### 4.4 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten

Der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängt ganz wesentlich von den Möglichkeiten und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten ab. Ist bei Vorhandensein von Mängeln zwar in den meisten Fällen auch die Bereitschaft zur Sanierung vorhanden, so muss hinsichtlich der Möglichkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unterschieden werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass in den meisten Fällen, in denen zur Beseitigung der Mängel ein geringer bis mittlerer Investitionsaufwand erforderlich ist, mit einer kurzfristigen Realisierung gerechnet werden kann. Soziale Härten und individuelle Probleme müssen im Rahmen der Sanierung berücksichtigt und konzeptionell eingearbeitet werden. Das Erreichen der Sanierungsziele soll dadurch nicht behindert oder sogar verhindert werden.

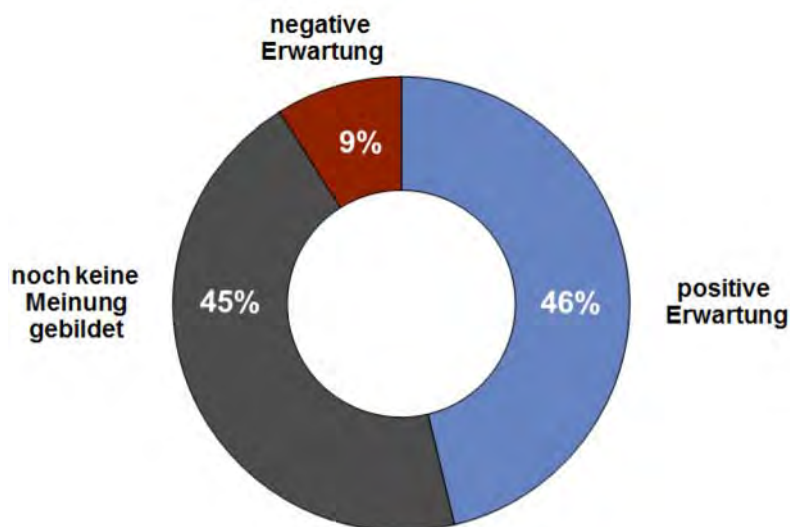
Die Befragung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen stellte daher an die Stadt und den Sanierungsträger ganz besondere Anforderungen. Die zukünftige Sanierung „Lauffen IV“ soll und kann nicht gegen die Bürger, sondern nur zusammen mit den Bürgern durchgeführt werden. Aus diesem Grund war es ein Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen, ein mögliches vorhandenes Misstrauen auszuloten und ggf. bereits im Vorfeld der Sanierungsdurchführung abzubauen oder nicht zutreffende Auffassungen bezüglich der Sanierung richtig zu stellen und bereits zu diesem frühen Zeitpunkt Beteiligte für die Sanierungsdurchführung zu gewinnen.

#### **4.4.1 Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft**

Die Informationsveranstaltung zum Auftakt der Vorbereitenden Untersuchungen und zur Unterstützung der Befragung der Beteiligten wurde durch die Bürger/-innen sehr gut angenommen.

Im Untersuchungsgebiet lässt bereits die hohe Beteiligung der Betroffenen bei der schriftlichen Befragung in Höhe von 58% auf eine grundsätzlich hohe Bereitschaft zur Mitwirkung bei der anschließenden Sanierungsdurchführung schließen.

Dieser erste Hinweis wird durch die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt. Nur 9% der Befragten stehen der Sanierung gegenwärtig kritisch gegenüber. Diese negativen Erwartungen fußen größtenteils auf einer pessimistischen Umsetzungserwartung. Die größte Gruppe der Beteiligten (46%) hat deutlich positive Erwartungen gegenüber der Sanierung und stellt damit eine gute Ausgangslage in diesem frühen Stadium der Sanierung dar. 45% der Befragten haben sich bislang noch keine abschließende Meinung gebildet und sollen bzw. können im Verlauf des geplanten Sanierungsprozesses von den positiven Entwicklungschancen überzeugt werden.

*Erwartung der Befragten an die Sanierung*

Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2013; n=67); Graphische Darstellung: die STEG

Bezüglich der Wohnverhältnisse in den einzelnen Wohneinheiten gibt fast die Hälfte der Beteiligten (46%) an, dass eine Verbesserung gewünscht wird. Dieser von den Beteiligten geäußerte Bedarf nach Wohnqualitätssteigerung deckt sich mit den in der städtebaulichen Analyse festgestellten Mängeln. Weitere 27% der Wohneinheiten werden von den Befragten als den heutigen Ansprüchen genügend eingestuft. In 25% der Fälle wird von den Betroffenen keine Verbesserung gewünscht, da hier zum Beispiel eine subjektiv zufriedene Einstellung gegenüber den Wohnverhältnissen vorhanden sein kann oder auch die finanziellen Möglichkeiten zur Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen könnten.

Auf die Frage nach der generellen Modernisierungsbereitschaft im Zuge der geplanten Sanierungsdurchführung geben **69%** der 71 beteiligten Eigentümer an, sehr interessiert an der Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Falle einer Förderung durch die Sanierung zu sein. Dieses Ergebnis stellt einen sehr hohen Wert dar und belegt die große Mitwirkungsbereitschaft, insbesondere der für eine erfolgreiche Sanierungsdurchführung wichtigen Eigentümer. Folglich ist hierdurch eine wichtige Grundlage gegeben, um das Ziel einer flächendeckenden Sanierung im Bereich der privaten Anwesen zu erreichen.



Bezüglich des Umsetzungszeitraums der möglichen Modernisierungsmaßnahmen im privaten Bereich zeigt sich ein zu erwartender sukzessiver Anstieg der Sanierungsrate. Ein Teil der modernisierungswilligen Eigentümer möchte zeitnah die beabsichtigten Maßnahmen durchführen. Konkret wollen 31% der Betroffenen innerhalb der nächsten zwei Jahre in die Umsetzungsphase starten. Weitere 48% der Befragten geben als Umsetzungszeitraum die nächsten zwei bis fünf Jahre an, woran abgelesen werden kann, dass eine zügige Umsetzung der Mehrzahl der geplanten Maßnahmen zu erwarten ist. Weitere 21% der sanierungswilligen Eigentümer ist noch eher unentschlossen bzw. strebt eine langfristige Umsetzung an.

Vor dem Hintergrund der absoluten Zahlen an sanierungswilligen Eigentümern (insgesamt bis dato 41) wird eine starke Steuerung der Fördermittelvergabe mit Hilfe eines städtebaulichen Bewertungsschemas sowie konkreter Förderrichtlinien notwendig werden. Dies ermöglicht eine gerechte, ausgeglichene und zielgerichtete Verwendung der geplanten zur Verfügung stehenden Mittel.

#### **4.4.2 Absichten der Beteiligten**

Die Handlungsabsichten der Eigentümer in Bezug auf das jeweilige Grundstück lassen erkennen, dass mit 46% der Eigentümer eine große Zahl die konkrete Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen plant, teilweise unabhängig von der Möglichkeit Sanierungsfördermittel zu erhalten. 3% der Befragten planen einen Anbau am bzw. einen Umbau des Gebäudes.

Die geschilderte Anzahl von 69% der Eigentümer, die bei der Möglichkeit einer Fördermittelpartizipation Maßnahmen andenken wollen, zeigt das Potenzial eines Förderprogramms zur Steigerung des Anteils an Sanierungswilligen. Die Anzahl an Modernisierungswilligen zeigt darüber hinaus den hohen Bedarf an Sanierungsmaßnahmen sowie auch die voraussichtlich guten individuellen und finanziellen Möglichkeiten der Beteiligten. Im Sanierungsverlauf wird sich zeigen, welcher Anteil tatsächlich die Umsetzung der Maßnahmen angeht, da häufig bei genauerer Analyse vorhandener Schäden und notwendiger Arbeiten eine Verschiebung der ursprünglich geplanten Maßnahmen zu beobachten ist.

Einen (Teil-)Gebäudeabbruch planen 11% der befragten Eigentümer. Hierbei kann im Zuge der Sanierung eine Unterstützung und Beratung erfolgen, vor allem vor dem Hintergrund der Vermeidung innerörtlicher Brachflächen bzw. der Ermöglichung einer Neubebauung auf den jeweiligen Grundstücken.

8% der Eigentümer streben einen Verkauf ihres jeweiligen Grundstücks an. Die Verkaufsbereitschaft einzelner Eigentümer stellt neben der Gefahr von Leerständen und Sanierungsstau auch eine Chance zur nachhaltigen Nutzung von Gebäuden bei erfolgreichem Verkauf dar. Hierbei ist es aus Sicht der Stadt sinnvoll, kommunale Entwicklungschancen auf solcherlei Grundstücken abzuklären und die planerischen Rahmenbedingungen zu erörtern. Möglicherweise ergibt sich eine räumliche Nähe der Grundstücke mit verkaufswilligen Eigentümern zu denjenigen 8% der Befragten, die eine Grundstücksvergrößerung durch Zuerwerb planen.

#### *Handlungsabsichten der Eigentümer in Bezug auf das jeweilige Grundstück*



Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2013; n=63); Graphische Darstellung: die STEG; (81 Nennungen); Mehrfachantworten möglich

Im Gegensatz zu den genannten Veränderungsabsichten eines Großteils der beteiligten Eigentümer geben 27% der Befragten an, dass keine Veränderungen am Gebäude bzw. Grundstück notwendig sind. Weitere 25% wünschen keine Veränderung am Gebäude, wobei diese Einstellung unterschiedliche private wie auch finanzielle Hintergründe haben kann.

Die Möglichkeit zur Darlegung eigener Anregungen oder Wünsche nutzten achtzehn Befragte. Die häufigste Nennung (7) erreichte die Bekräftigung, dass für den Erhalt des Gebietscharakters Gebäudesanierungen nötig sind. Ebenso oft wurde eine Verkehrsberuhigung insbesondere für den Bereich Kiesstraße gefordert. Daran anschließend befürworteten sechs Befragte die Schaffung von weiteren Grünflächen nicht zuletzt um das Gesamterscheinungsbild zu verbessern.

Vier Befragte wiesen auf die Dringlichkeit des Hochwasserschutzes hin, bevor Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollten.

Die Angst vor höheren Kosten und ein zu geringer Fördermittelzuschuss für Hauseigentümer wurden dreimal benannt.

Die übrigen Antworten betreffen Einzelaspekte, die keinerlei Häufung erkennen lassen.

#### **4.5 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger**

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Gemeinde den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen.

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 27.05.2013. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 24.07.2013 eingeräumt.

Insgesamt wurden 36 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben, von denen 22 geantwortet haben; davon haben folgende weder Bedenken noch Anregungen geäußert:

Gemeinde Ilsfeld	mit Schreiben vom 03.06.2013
Handwerkskammer Heilbronn-Franken	mit Schreiben vom 03.06.2013
terraneTS bw	mit Schreiben vom 03.07.2013

Wasser und Schifffahrtsamt Stuttgart	mit Schreiben vom 04.06.2013
Gascade Gastransport GmbH	mit Schreiben vom 14.06.2013
Stadt Schwaigern	mit Schreiben vom 14.06.2013
Gemeinde Talheim	mit Schreiben vom 17.06.2013
Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken	mit Schreiben vom 20.06.2013
NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH	mit Schreiben vom 24.06.2013
Ortsbauernverband Neckarwestheim	mit Schreiben vom 03.07.2013
Landesbetrieb Vermögen und BauBW	mit Schreiben vom 11.07.2013
DB Energie GmbH	mit Schreiben vom 15.07.2013
Polizeidirektion Heilbronn	mit Schreiben vom 18.07.2013

Von einzelnen Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese sind auszugsweise nachfolgend aufgeführt. Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem *Anhang* zu entnehmen. Von einzelnen öffentlichen Aufgabenträgern wurden Bedenken gegen die beabsichtigte Erneuerungsmaßnahme angemeldet. Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

#### **Kabel BW, Stellungnahme vom 12.06.2013**

Im Planbereich finden sich mehrere Telekommunikationsanlagen der Kabel BW GmbH. Ob diese Anlagen von den Sanierungsmaßnahmen betroffen sind, kann erst mit einem abschließenden Sanierungskonzept beurteilt werden. Um weitere Beteiligung wird gebeten.

#### **DB Services Immobilien GmbH, Stellungnahme vom 14.06.2013**

Die DB Services Immobilien GmbH weist darauf hin, dass der Bereich der Sanierungsmaßnahmen an das Flst. Nr. 8378 der DB Netz AG angrenzt. Zudem sei das Flst. Nr. 688 in die vorbereitenden Untersuchungen inbegriffen obwohl die Planungshoheit für dieses Flurstück beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle Karlsruhe / Stuttgart, Standort Stuttgart, Olgastraße 13 liegt. Das EBA sollte folglich auch beteiligt werden (Anmerkung: EBA wurde nachträglich beteiligt).

**Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  
Stellungnahme vom 28.06.2013**

Im Rahmen allgemeiner Hinweise, Anregungen und Bedenken äußert sich die Behörde zu den bekannten geotechnischen Begebenheiten im Untersuchungsgebiet.

„Das geplante Plangebiet befindet sich nach geologischer Karte im Verbreitungsreich von Gesteinen des Oberen Muschelkalkes, die von Junger Talfüllung und/oder Hochterrassenschotter mit im Detail jeweils nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Verkartungserscheinungen (z.B. Erdfälle, offene oder lehmerfüllte Spalten) und ein kleinräumig deutlich unterschiedliches Setzungsverhalten des Untergrundes sind nicht gänzlich auszuschließen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.“

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines bestehenden oder geplanten Grundwasserschutzgebietes. Ergänzend wird auf hoch stehendes sowie möglicherweise betonangreifendes Grundwasser hingewiesen. Für Belange des Geotopschutzes wird auf das Geotop-Kataster verwiesen.

**Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart  
Stellungnahme vom 05.07.2013**

„Das Untersuchungsgebiet umfasst große Teile der Gesamtanlage Lauffen gem. § 19 DSchG. Zur Gesamtanlage Lauffen existiert ein Denkmalpflegerischer Werteplan von 2008 der alle wesentlichen Informationen zu historischen Bau- und Raumstrukturen beinhaltet. Das Landesamt für Denkmalpflege verweist auf diesen Werteplan und bittet dieses städtebaulich-denkmalpflegerische Fachgutachten zu berücksichtigen als auch im Weiteren (zumindest auszugsweise) nachrichtlich zu übernehmen (siehe beiliegendes Kartenmaterial).

Im Untersuchungsgebiet werden auch Belange der archäologischen Denkmalpflege berührt:

- Der in frühmittelalterlicher Zeit zurückweichende Burgbereich um die Regiswindiskirche zwischen Kirchbergstraße und Bergstraße

- Der mittelalterliche und frühzeitliche Dorfkern Lauffen zwischen südlicher und östlicher Grenze des Untersuchungsraumes, der Kiesstraße und dem ehemaligen Dorfgraben westlich der Hinteren Straße
- Die auch weiter nach Westen ausgreifende frühmittelalterliche Siedlung im Bereich der Heiligkreuz- und Weinstraße

Zahlreiche archäologische Fundstellen belegen die mittelalterlichen Siedlungstätigkeiten in diesen Ausschnitten (siehe beiliegende Fundstellenkarte). In Planverfahren und Bauvorhaben sind Belange der archäologischen Denkmalpflege deshalb, insbesondere südlich der Kiesstraße (Archäologische Verdachtsfälle/Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG), zu berücksichtigen sofern es zu Bodeneingriffen in den betreffenden Bereichen kommen sollte die einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Es wird gebeten die genannten Kulturdenkmale, die Hinweise zu erhaltenswerten räumlichen und baulichen Strukturen, sowie die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich in die weitergehenden Planungen zu übernehmen.

#### **BUND Ortsverband Lauffen, Stellungnahme vom 09.07.2013**

Der BUND Ortsverband Lauffen gibt folgende Hinweise:

1. Nach NatSchG geschützte Flächen sind im Gebiet Lauffen IV nicht betroffen. Dennoch sollte die Zaber und ihre Uferbereiche diesbezügliche besondere Aufmerksamkeit erfahren. Teilweise ortsuntypische Baumbestände, Bepflanzung mit Nadelhölzern und die Zuwegung des Flusses mit improvisierten Treppen am rechten Zaberufer wird beanstandet. Eine sukzessive Ergänzung und Austausch durch ortstypische und autochthone Gehölze wird empfohlen. Vorgeschlagen wird zum Beispiel die Pflanzung von Neckar-Schwarzpappeln.
2. Am linken Ufer wird eine insgesamt naturbelassenere Gestaltung gefordert um die Erlebbarkeit des Flusses zu erhöhen.
3. Ein Gehölzbiotop am Bahndamm (Flst. Nr. 688) soll erhalten und gepflegt werden.
4. In Folge des Hochwassers des Neckars könnten Überschwemmungsbereiche mit Schwermetallen belastet sein, weshalb bei Bodeneingriffen und Verlagerungen entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden sollen.

5. Im Altbaubestand der Schuppen und Hinterhöfe wird darauf hingewiesen, dass Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten untersucht und gegebenenfalls Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Allgemein wird vorgeschlagen, eventuell anfallende Ausgleichmaßnahmen in Form einer Verbesserung der Sohlstruktur der Zaber, nach WRRL und GEP, durchzuführen.

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 17.07.2013**

Grundsätzlich bestehen seitens der Telekom keine grundsätzlichen Bedenken. Im Abgrenzungsbereich befinden sich bereits Telekommunikationsanlagen die bei der Realisierung der Planung gegebenenfalls geschützt, umgebaut oder verlegt werden müssten. Sollten durch die Sanierungsmaßnahmen Telekommunikationslinien der Telekom nicht mehr zur Verfügung stehen, so sind die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

**Landratsamt Heilbronn – Bauen, Umwelt und Planung**

**Stellungnahme vom 19.07.2013**

Das Landratsamt Heilbronn verweist auf die besondere Bedeutung des Artenschutzes im umgrenzten Gebäudebestand. Insbesondere bei Abrissen und Sanierungen sollte auf Vorkommen von beispielsweise Fledermäusen, Kleinsäugetern, Eulen oder gebäudebrütenden Vogelarten geachtet werden.

Es ist zu untersuchen, ob sich im Abgrenzungsbereich ein älterer Baumbestand, der ebenfalls artenschutzrelevant sein kann, befindet.

Auf drei Altstandorte, die als B-Fälle mit Entsorgungsrelevanz bewertet sind, wird hingewiesen.

Es gilt zu beachten, dass das Plangebiet gemäß Hochwassergefahrenkarte größtenteils im Überflutungsbereich liegt. Vor allem eine ökologische Aufwertung der Zaber sollte einen ausreichend dimensionierten Gewässerrandstreifen beinhalten.

**Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur**

**Stellungnahme vom 25.07.2013**

Das Regierungspräsidium nimmt aus Sicht der Abteilung Straßenwesen und Verkehr sowie als höhere Raumordnungsbehörde Stellung.

### Straßenwesen und Verkehr:

Im betreffenden Abschnitt der L 1103 gibt es aus Sicht des Regierungspräsidiums keine (wesentlichen) Defizite. Lediglich die Einmündungsbereiche der Eisenbahnstraße werden als zu schmal angesehen. Defizite gibt es nur im Gehwegbereich der in der Baulast der Stadt steht. Aus diesem Grund wäre eine Verlegung der L 1103 nach Nordosten nur auf Kosten der Stadt realisierbar.

Da die L 1103 auf Dauer eine wichtige Verbindungsfunktion behalten wird, wird ein Aus-/ Umbau der Einmündung der Eisenbahnstraße als sinnvoll erachtet.

Baumaßnahmen am betreffenden Straßenabschnitt, als auch am Rest der Landesstraße sind vor Baubeginn mit dem Regierungspräsidium abzustimmen.

### Raumordnung:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Untersuchungsgebiet laut Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Plansatz 3.4.1) teilweise innerhalb eines Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz liegt.

Nach Plansatz 3.4.1 Absatz 3 sind Vorranggebiete des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten. Als Ziel der Raumordnung ist das als verbindliche Vorgabe zu betrachten die nicht der Abwägung unterliegt.

Vorbehaltsgebiete hingegen sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung, der planerischen Abwägung zugänglich (BVerwG, Beschl v. 15.06.2009, 4 BN 10 09).

### **Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/ Stuttgart**

#### **Stellungnahme vom 05.11.2013**

Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen die „Vorbereitenden Untersuchungen in der Stadt Lauffen am Neckar im Bereich Lauffen IV“. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen.



## **5 Sozialplan**

## 5 SOZIALPLAN

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

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

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

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

Letztlich bedeutet dies, dass der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was erreicht wurde, sondern auch wie es erreicht wurde. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst ‚sanft‘ eingegriffen werden.

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

## 5.1 Die Sanierungsbetroffenen

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

Aufgrund von Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten sind häufig nachstehende Personengruppen betroffen:

- *Ältere Bewohner und Rentner/-innen*  
Es ist bekannt, dass mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, Veränderungen der Lebensverhältnisse zu akzeptieren, schwindet. Besonders bei langer Wohndauer kann insbesondere älteren Bewohnern ein Umzug kaum noch zugemutet werden. Eigentümer höheren Alters sind in der Regel nicht in der Lage und in manchen Fällen auch nicht bereit, das für die erforderlichen Maßnahmen benötigte Eigenkapital aufzubringen.
  
- *Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln*  
Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung eine Umsetzung in eine andere Wohnung verbunden. Dies bedeutet für die Betroffenen eine erhebliche Einschränkung des Lebensstandards bzw. einen höheren Mietzins.

Zwar werden in der Regel gewisse Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse akzeptiert, doch dürfen diese ein angemessenes Maß nicht überschreiten. In besonderen Fällen ist dieses Maß durch Inanspruchnahme von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz zu reduzieren.

Bei Eigentümern aus dieser Personengruppe besteht häufig der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch häufig keine Möglichkeit gesehen, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem erhöhten Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden.

Die finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Sie ist nur indirekt und unter Vorbehalt der Mitwirkungsbereitschaft an den Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung abzuschätzen, welche – wie bereits im Text dargestellt – überwiegend positiv ist.

- *Bewohner ausländischer Herkunft*

Die Erfahrungen in zahlreichen anderen Gebieten der städtebaulichen Erneuerung haben gezeigt, dass insbesondere bei Personen mit Migrationshintergrund ein intensiverer Aufklärungsbedarf sowie ein besonderer Unterstützungsbedarf bestehen. Diese Personengruppen bewohnen häufig sanierungsbedürftige Gebäude und haben Interesse daran diese im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu modernisieren.

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

- *Betroffene Betriebe*

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine geringe Anzahl an Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Handwerksbetrieben sowie gastronomischen Einrichtungen. Insbesondere in Bereichen mit einer Konzentration solcherlei Betriebe ist bei der Umsetzung von gemeindlichen Ordnungsmaßnahmen eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den betroffenen Betrieben zur Gewährleistung von Transparenz in der Durchführung sowie der Vorbeugung von Komplikationen für den Erfolg der Maßnahmen unabdingbar. Dies ist insbesondere für die Tankstelle an der Kiesstraße zu beachten, für die ggf. ein neuer Standort vorgeschlagen werden sollte. Betrieblichen Belange und Sanierungserfordernisse müssen im Laufe des Verfahrens aufeinander abgestimmt werden.

## 5.2 Grundsätze für den Sozialplan

Aufgrund der Befragung der Betroffenen sind die oben beschriebenen potenziellen Problemgruppen und auch ihre Einstellung zur Sanierung annähernd und in erster Abschätzung ermittelt. Da aber, wie bereits erwähnt, der genaue Personenkreis noch ungenügend spezifiziert werden kann, welcher im Rahmen der Durchführung der Sanierung ggf. nachteilig betroffen sein wird, können hier nur allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt werden, die insbesondere bei der Behandlung der beschriebenen Problemgruppen anzuwenden sind:

- Die Neuordnungskonzepte sind orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen zu entwickeln und fortzuschreiben. Zur Gewährleistung der erforderlichen Verfahrenstransparenz sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung der Neuordnungskonzepte zu beteiligen.
- Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen von Bewohnern/-innen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden, sondern vielmehr soll ein angemessener Generationen-Mix erklärtes Ziel sein.
- Dem Wunsch älterer Bewohner in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll nur dann nicht entsprochen werden, wenn wesentliche Ziele der Sanierung dem entgegenstehen und andernfalls nicht erreicht werden können.

- Dem Erwerb von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist der Tausch gegen ein Ersatzobjekt bzw. die Regelung über eine Vereinbarung über Ordnungsmaßnahmen vorzuziehen.
- Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken.
- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.
- Bei allen Problemen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben, stehen die Stadt und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.



## **6 Sanierungskonzept / Städtebauliche Ziele**



## 6 SANIERUNGSKONZEPT / STÄDTEBAULICHE ZIELE

Das Neuordnungskonzept wurde aus den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse sowie den Beteiligungsergebnissen entwickelt und die städtebaulichen Ziele formuliert. Das Neuordnungskonzept gibt den Rahmen für die künftige Sanierungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

Die bevorstehende Sanierungsmaßnahme Lauffen a. N. "Lauffen IV" wird im Besonderen charakterisiert durch wesentliche Entwicklungsaufgaben im Sinne einer erhaltenden Sanierung sowie durch umfassende Neuordnungsmaßnahmen:

- Städtebauliche Neugliederung des Gebiets nördlich der Kiesstraße
- Verlegung und funktionale Umgestaltung der Kiesstraße gemäß den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung/ Schaffung einer „Kiespromenade“
- Sicherung und Aufwertung der historischen Bausubstanz in der nördlichen Altstadt (südlich der Kiesstraße)
- Sanierung und Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz, insbesondere Wohnbebauung
- Schaffung eines engmaschigen und barrierefreien Fuß- und Radwegenetzes
- Neugestaltung und Aufwertung von vorhandenen Erschließungsbereichen
- Aufwertung von privaten Hof- und Gartenbereichen bzw. Grünstrukturen innerhalb der Wohnquartiere

Die angestrebte Sanierungsmaßnahme „Lauffen IV“ kann daher in hohem Maße zur Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation wie auch zur Behebung funktionaler Problemfelder beitragen. Das Neuordnungskonzept sowie der Maßnahmenplan zeigen Möglichkeiten der Sanierung auf und dienen als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung. Vorrangig ist eine Entwicklung des Bereichs nördlich der Kiesstraße, die Lösung von Verkehrsproblematiken im Bereich Kiesstraße sowie die Erneuerung privater und kommunaler Bausubstanz vorgesehen. Die Sanierungsziele sind aus dem laufenden Stadtentwicklungsprozess „Strategie 2030“ abgeleitet. Folgende Zielsetzungen sollen in einem zukünftigen Sanierungsgebiet „Lauffen IV“ umgesetzt werden:

**Profilierung der kommunalen Individualität**

- Städtebauliche Neugliederung, Attraktivierung und landschaftsarchitektonische Aufwertung des Gebiets nördlich der Kiesstraße zur Erweiterung des Naherholungsgebiets an der Zabermündung (Stadt am Fluss) und zur Inwertsetzung der Altstadt durch die Neuordnung der heterogenen nicht standortgerechten Baustruktur auf dem „Kies“.
- Integration hochwasserangepasster öffentlicher Einrichtungen z.B. Jugendhaus/ Bürgerhaus und verschiedener Freizeitnutzungen (z.B. Bolzplatz, Spielplatz, Liegewiese).
- Neustrukturierung einer Teilfläche zur weiteren Nutzung als private Gärten.
- Anlegung von weiteren Parkplätzen im Bereich Kies und entlang der Kiesstraße für die Altstadtbewohner.
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz in der denkmalgeschützten historischen Gesamtanlage der nördlichen Altstadt Lauffens.
- Stärkung des Neckartalwegs sowie des Radwegs Richtung Brackenheim und ins Zabergäu durch separaten Radweg parallel zur Altstadt.

**Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestandes**

- Energetische Sanierung und gestalterische Aufwertung vorhandener Bausubstanz (nördliche Altstadt) zur Stärkung der Wohnfunktion. Bei einzelnen Gebäuden in den Wohnquartieren wird eine Modernisierung aus Kostengründen nicht mehr möglich sein, so dass ein Ersatzneubau erforderlich wird.

**Attraktivierung des Wohnumfeldes**

- Verlegung und funktionale Umgestaltung der Kiesstraße (L 1103) zur Verbesserung der untragbaren Situation an der Landesstraße durch breitere Gebäudevorzonen (z.B. Vorgärten, breitere Gehwege, Längsparkstreifen)
- Optimierung des Kreuzungspunktes Kiesstraße/ Eisenbahnstraße gemäß den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung.
- Schaffung eines engmaschigen Fuß- und Radwegenetzes, welches möglichst barrierefrei nutzbar sein soll.
- Neugestaltung und Aufwertung von vorhandenen Erschließungsbereichen (Heiligkreuzstraße, Hintere Straße).

- Verbesserung der Fußwegeverbindungen zwischen den Quartieren und zu den Naherholungspotenzialen.
- Aufwertung von privaten Hof- und Gartenbereichen bzw. Grünstrukturen innerhalb der Wohnquartiere.

### **Ökologische Erneuerung**

- Verlegung und funktionale Umgestaltung der Kiesstraße (L 1103) zum Abbau von Lärm- und Schadstoffbelastungen für Anwohner und Gefahrensituation zwischen motorisiertem und nicht motorisiertem Individualverkehr.
- Energetischen Sanierung der Gebäude
- Neuordnungs-, Entsiegelungs- und Durchgrünungsmaßnahmen im Bereich Kies und auch in privaten Hofbereichen sollen das Stadtklima verbessern und die Naturkreisläufe im Gebiet aktivieren.

## **6.1 Maßnahmenplan**

Der im Plananhang beigefügte Maßnahmenplan dient der Verdeutlichung der aufgestellten Sanierungsziele und sollte eine Hilfestellung für die Durchsetzung dieser sein. Das Maßnahmenkonzept ist gleichzeitig Grundlage für die Kosten- und Finanzierungsübersicht und wird entsprechend den Entwicklungen fortgeschrieben und weiter entwickelt. Es beinhaltet im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

- **Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen**
  - Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
  - Gestaltungsmaßnahmen im Grün- und Freibereich
- **Grundstücks- und gebäudebezogene Maßnahmen**
  - Abbruch leerstehender und untergenutzter Gebäude mit substanziellen Mängeln, teilweise ortsbildgerechte Ersatzneubauten
  - Grundstücksneuordnung und (private) Neuerschließung im Bereich brachliegender oder mindergenutzter Grundstücksteile

- **Private Erneuerungsmaßnahmen**

- Modernisierung und Gestaltung vorhandener Wohngebäude sowie Wohn-/ Gewerbegebäude
- Modernisierung und Gestaltung vorhandener Versorgungs- und Gastronomieeinrichtungen
- Aufwertung des privaten Wohnumfeldes sowie von Garten- bzw. Hofbereichen

- **Weitere vorbereitende und begleitende Maßnahmen**

- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung
- Sanierungsberatung für interessierte Eigentümer
- Nutzungskonzepte / Verkehrskonzepte

Die oben genannten Maßnahmen erfordern das rechtliche Instrumentarium der Sanierung, einen Planungs- und Umsetzungszeitraum von etwa acht Jahren sowie einen relativ hohen Mitteleinsatz, der jedoch nur mit Mitteln einer Förderung zu finanzieren ist. Die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen werden die Funktion der Stadt Lauffen a. N. stärken und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig verbessern.

## 6.2 **Kosten und Finanzierung der Sanierung**

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Erneuerung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption. Auf dieser Grundlage wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. Die Kosten wurden getrennt nach den Sanierungseinzelmaßnahmen dargestellt und berechnet.

Mit der Aufnahme in das Landessanierungsprogramm wurde für die Sanierungsmaßnahme „Lauffen IV“ der Stadt Lauffen a. N. ein vorläufiger Gesamtförderrahmen in Höhe von 1.000.000,- Euro bereitgestellt. Hiervon trägt das Land Baden-Württemberg 60% (600.000 €) und die Stadt Lauffen a. N. 40% (400.000 €).

Bezug nehmend auf die aktuell bewilligten Sanierungsfördermittel und den beantragten Finanzrahmen, mussten bei der Festlegung des Sanierungsgebietes und dem Beschlussvorschlag zu gemeindlichen Förderrichtlinien folgende Einschränkungen bei der Sanierungsdurchführung vorgenommen werden:

- Bildung von Umsetzungsprioritäten bei der Neugestaltung öffentlicher Flächen und der Innenentwicklung..
- Reduzierung der Modernisierungsförderung privater Maßnahmen auf maximal 25% für Wohngebäude und 20% für Nebengebäude. Aufstockung um 10% wird bei privaten Modernisierungsvorhaben im Bereich der Gesamtanlagensatzung gewährt.
- Deckelung der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen bei maximal 30.000,- Euro Zuschuss pro Gebäudeeinheit mit Möglichkeit zum Einzelfallentscheid des Gemeinderates. Aufstockung um weitere 10.000,- Euro bei privaten Modernisierungsvorhaben im Bereich der Gesamtanlagensatzung.

Da zur Erreichung der Sanierungsziele im gesamten Sanierungsgebiet höhere Aufwendungen als die bis dato zur Verfügung stehenden 1.000.000,- Euro Förderrahmen notwendig sind, kann die Stadt Lauffen a. N. die als notwendig erachteten Maßnahmen ggf. mit Eigenmitteln vorfinanzieren. Diese Vorgehensweise ist sinnvoll, um einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem BauGB sicherzustellen, da davon auszugehen ist, dass eine Verkleinerung des Gebiets bzw. eine Ausdünnung der Maßnahmenkonzeption die Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würde. Dabei würde die Stadt Lauffen a. N. davon ausgehen, dass eine sog. Eigenfinanzierungserklärung kein rechtliches Hindernis für die Stellung eines späteren Aufstockungsantrags darstellt.

Eine Aufstockung der Landesfördermittel bis hin zum in der Kosten- und Finanzierungsübersicht genannten Gesamtförderrahmen in Höhe von 4.294.000,- Euro wird bei erfolgreichem Verlauf der Sanierungsdurchführung angestrebt und in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Land Baden-Württemberg vorbereitet.

**Kosten- und Finanzierungsübersicht Lauffen a. N. „Lauffen IV“****A. Ausgaben**

I.	Vorbereitende Untersuchung		20 T€
II.	Weitere Vorbereitende Untersuchungen		50 T€
III.	Grunderwerb (nördlich der Kiesstraße)		719 T€
	ca. 8.000 m <sup>2</sup> bebaute Fläche x 85 €/m <sup>2</sup>	680 T€	
	ca. 7.800 m <sup>2</sup> Grünflächen/ Kleingärten x 5 €/m <sup>2</sup>	39 T€	
IV.	Ordnungsmaßnahmen (nördliche Randbebauung Kiesstraße)		
	Freilegung von Grundstücken		570 T€
	ca. 10 Hauptgebäude x 30.000 €	300 T€	
	ca. 12 Nebengebäude x 10.000 €	120 T€	
	Sonstige: ca. 5 Hauptgebäude x 30.000 €**	150 T€	
	Gebäuderestwerte		670 T€
	Erschließungsmaßnahmen		1.170 T€
	Gestaltungsmaßnahmen (Verbreiterung Gehwege Kiesstraße)	225 T€	
	Gestaltungsmaßnahmen (Hintere Straße, Heiligkreuzstraße)	325 T€	
	Neuerschließungen (Fußweg Zaberufer, Brücke)	120 T€	
	Gestaltungsmaßnahmen im Grünbereich	500 T€	
V.	Baumaßnahmen		
	Erneuerung, kommunal		190 T€
	- Integration Jugendhaus	100 T€	
	- Umnutzung Kiesstraße 1 (150.000 € x 60%)	90 T€	
	Erneuerung, privat*		555 T€
	- durchgreifende Erneuerung: 11 Gebäude x 30.000 =	330 T€	
	- einfache Erneuerung: 15 Gebäude x 15.000 € =	225 T€	
VI.	sonstige Kosten (Bodenordnung usw.)		100 T€
VII.	Honorare		400 T€
	<b>Ausgaben gesamt</b>		<b>4.444 T€</b>

**B. Einnahmen**

Ausgleichsbeträge	150 T€
-------------------	--------

**C. Finanzierungsbedarf**

Ausgaben abzüglich Einnahmen	<b>4.294 T€</b>
------------------------------	-----------------

\*bei 30% Realisierungsgrad

Stand: Dezember 2013

## **7** Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

## 7 EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG

### 7.1 Vorbemerkung

In diesem Bericht wird dargestellt, dass für große Bereiche des Untersuchungsgebiets „Lauffen IV“ eine Vielzahl verschiedener Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung und Neuordnung erforderlich sind. Sie ergeben in ihrer Gesamtheit und Wechselbeziehung einen spürbaren Erneuerungseffekt.

### 7.2 Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Stadt nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung.

Die Entscheidung über die Wahl des Sanierungsverfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt ist.

#### 7.2.1 Allgemeine sanierungsrechtliche Vorschriften

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

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungs-vorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),



- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 1 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Stadt von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB),
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Stadt im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten):
  - § 164a BauGB über den Einsatz der Städtebauförderungsmittel,
  - §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
  - §§ 182 bis 186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde (vgl. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 2, § 17 Abs. 6, § 19 Abs. 4 Nr. 2 und § 51 Abs. 1 Punkt 4 Satz 2 BauGB).

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben wie:

- Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer baurechtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind.
- Die Beseitigung baulicher Anlagen.
- Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen in rechtlicher Art.
- Den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks.
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB).
- Den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird.
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.
- Die Teilung eines Grundstücks.

Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB sind vor allem folgende Einzelregelungen von Bedeutung:

- Die Stadt kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auf demselben Wege kann sie die Genehmigung für die Zukunft widerrufen.
- Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Stadt zu entscheiden. Unter den in § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5 BauGB genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.
- Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Stadt. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unmöglich machen, wesentlich erschweren oder ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.
- Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Stadt ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden.

- Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i. S. des § 145 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an. Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten (§ 145 Abs. 3 BauGB). Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Stadt oder zur Enteignung zu deren Gunsten.
- Das Grundbuchamt darf aufgrund einer nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genehmigungspflichtigen Teilung eines Grundstücks die Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorliegt. Dasselbe gilt für genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB (z.B. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks).

### **7.2.2 Das umfassende Sanierungsverfahren nach §§ 152 bis 156a BauGB**

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

der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

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

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Stadt nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Stadt-/ Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten);
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen);
- Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage / Parkhaus, Begrünung etc.);
- Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung;
- Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch:
  - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.
  
- Preisprüfung durch die Stadt nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.
  
- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

### 7.2.3 Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird. Das vereinfachte Verfahren wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt. Vielmehr muss die Stadt in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Stadt zweierlei:

- Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).
- Sie muss die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen.

Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen. Diese treten insbesondere ein, wenn die Stadt planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt.

- Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Dies ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Stadt vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.
- Finanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge. Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Stadt Bodenwerterhöhungen zu erwarten, bietet das umfassende Verfahren der Stadt die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.
- Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Die Stadt kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten.
- Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer – und mittelbar auch der Mieter – führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Stadt das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

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



- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

#### **7.2.4 Verfahrenswechsel**

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann. Dies gilt besonders für den Wechsel vom umfassenden auf das vereinfachte Verfahren. Dabei kann es in solchen Fällen sinnvoller sein, bestimmte Grundstücke nach § 163 BauGB vorzeitig aus der Sanierung zu entlassen oder eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB durchzuführen, als für das gesamte Sanierungsgebiet vom „umfassenden“ zum „vereinfachten“ Verfahren zu wechseln.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens ist es dagegen möglich, durch Satzungsänderungen die verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten zu ändern. Dabei ist die Bekanntmachungspflicht nach § 143 Abs. 1 BauGB, und die Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt nach § 143 Abs. 2 BauGB zu beachten.

### **7.3 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens**

Die Stadt hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) für die Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind die Kaufpreiskontrolle und die Regelungen zum Ausgleichsbetrag enthalten. Die Stadt muss die oben genannten Vorschriften ausschließen, wenn sie bei der Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind. Insoweit steht der Stadt kein Ermessensspielraum zu.

Nach einem Grundgedanken des Sanierungsrechts sollen, soweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen in nennenswerter Höhe auftreten, diese zur Mitfinanzierung der Sanierung herangezogen werden, um den Einsatz öffentlicher Mittel entsprechend zu vermindern. Die Anwendung des Regelverfahrens (§§ 152 -156a BauGB) ist jedoch nicht erforderlich, wenn zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets voraussichtlich nur geringe sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen abgeschätzt werden oder die Finanzierung der vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen auch auf anderer Rechtsgrundlage (Erschließungsbeitragsrecht und / oder Kommunalabgabenrecht) erfolgen kann.

### ***Empfohlenes Sanierungsverfahren***

In Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung wird dem Gemeinderat die **Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens** unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) sollen mit sämtlichen Abschnitten Anwendung finden.

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen. Der Durchführungszeitraum der Sanierung ist entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB zu begrenzen. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung.

### ***Begründung***

Im Untersuchungsgebiet lassen sich flächendeckend bauliche Mängel unterschiedlicher Intensität an privaten Gebäuden feststellen. Teilweise sind diese Mängel so gravierend, dass nur ein Gebäudeabbruch mit anschließender Neubebauung wirtschaftlich sinnvoll ist. Bei zu erhaltenden Gebäuden im Untersuchungsgebiet ist mit einer Aufwertung der Bausubstanz durch die Eigentümer entsprechend den Befragungsergebnissen zu rechnen.

Das Neuordnungskonzept für den Bereich „Lauffen IV“ sieht neben der erhaltenden Sanierung von Bestandsgebäuden insbesondere die städtebauliche Neuordnung und Attraktivierung des Gebiets nördlich der Kiesstraße vor, das parallel zu einer Inwertsetzung der angrenzenden Altstadtquartiere führen kann. Zwar sind keine Neubebauungen vorgesehen, dennoch würden insbesondere die Grundstücke südlich der Kiesstraße von den geplanten Maßnahmen profitieren.

In den Quartieren südlich der Kiesstraße ist es abhängig von den Vorstellungen der Eigentümer und den baurechtlichen Möglichkeiten ob eine Umnutzung der rückwärtigen Flächen oder ein Abbruch sowie ersatzweiser Neubau von Gebäuden denkbar ist.

Der Kaufpreiskontrolle gemäß § 153 BauGB kommt daher im Verlauf der Sanierungsdurchführung eine wichtige Rolle zu. Des Weiteren kann eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in einzelnen von einer Neuordnung betroffenen Bereichen nicht ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit einer Abschöpfung von sanierungsbedingten Wertsteigerungen in Teilbereichen ist somit gegeben, so dass eine Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB im Bereich des Möglichen liegt.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) sollen mit sämtlichen Abschnitten Anwendung finden, um eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens zu ermöglichen und der Stadt Eingriffsmöglichkeiten zu sichern.

#### **7.4 Festlegung der Gebietskulisse**

Die Stadt Lauffen kann ein Gebiet, in dem städtebauliche Missstände beseitigt werden sollen, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände in einem überschaubaren Zeitraum mit einem angemessenen Aufwand an Städtebauförderungsmitteln beseitigt werden können.

Die Stadt Lauffen beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist in einem Lageplan genau zu kennzeichnen.

Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB).

Innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets finden die in den nachfolgenden Punkten beschriebenen Rechtsvorschriften ihre Anwendung.

Der Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Lauffen IV“ kann dem Planteil entnommen werden.. Der Abgrenzungsvorschlag sieht eine Verkleinerung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegenüber dem Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen vor, da hier in manchen Bereichen aus heutiger Sicht keine konkreten Maßnahmen in den nächsten Jahren anstehen, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht gegeben ist und insbesondere der zur Verfügung stehende Finanzrahmen nicht ausreicht.

Zu den Teilbereichen, die bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes nicht berücksichtigt werden zählen:

- Parkplatz in der Mittleren Straße (Flst.Nr. 582), da hier aus heutiger Sicht keine umfassenden Erneuerungsmaßnahmen anstehen.
- Bebauung nördlich der Dammstraße, da die Eigentümer im Rahmen der schriftlichen Befragung erklärten keine Veränderungen am Anwesen vornehmen zu wollen.

## **7.5 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet**

### **7.5.1 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB)**

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Stadt. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Stadt zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden.

Die Stadt besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung und kann im Einzelfall – unter den engen Voraussetzungen des § 145 BauGB – den Sanierungszielen zuwiderlaufende Absichten und Vorgänge verhindern.

### **7.5.2 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff. BauGB)**

#### **Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)**

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- die Freilegung von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt. Die Stadt kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Die Ordnungsmaßnahmen haben zum Ziel, einzelne Grundstücke oder Bereiche neu zu ordnen. Insbesondere bei privaten werden diese Maßnahmen in der Regel dem Eigentümer überlassen. Die Herstellung von Erschließungsanlagen, einschließlich des damit verbundenen Grunderwerbs, bleibt hoheitliche Aufgabe der Stadt.

Laut BauGB sind Ordnungsmaßnahmen, welche ein privater Eigentümer durchführt, zu entschädigen. Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des untergehenden Gebäudewertes erfolgen.

### **Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)**

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- die Erneuerung von Gebäuden,
- Errichtung, Erneuerung bzw. Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können im Falle einer Programmaufnahme private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden.

Die Höchstgrenze der Förderung beträgt 35 % des zuwendungsfähigen Gesamtaufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (insbesondere denkmalgeschützten Gebäude) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 15 % erfolgen.

Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

Befindet sich das Gebäude im Eigentum der Gemeinde, so beträgt die Förderung nach Programmaufnahme im Falle einer Erneuerung 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung kann eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 25 % erfolgen.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein. Je nach Art der Maßnahme kommt – laut aktuellen StBauFR – ein Förderanteil von 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes (bei Erneuerung bzw. Umnutzung) bzw. 30 % der Baukosten (bei Neubau) nach Programmaufnahme in Betracht.

## 7.6 Befangenheitsfrage

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

## 7.7 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse nach Programmaufnahme

- **Kenntnisnahme und Zustimmung**

Der Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen sowie dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept „Lauffen IV“ wird zugestimmt.

- **Gebietskulisse**

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit wird gemäß § 142 BauGB die Sanierungssatzung für das Gebiet Lauffen a. N. „Lauffen IV“ in der Abgrenzung nach dem im Planteil befindlichen Abgrenzungsplan der STEG Stadtentwicklung GmbH beschlossen.

- **Sanierungsverfahren**

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ergibt sich aus der Begründung die Empfehlung, das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der Regelungen der §§ 152 bis 156a BauGB anzuwenden. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden ohne Einschränkung Anwendung.

- **Durchführungszeitraum**

Die Sanierungsmaßnahme soll entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb einer Frist von acht Jahren durchgeführt werden.

- **Fördergrundlagen für private Eigentümer**

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

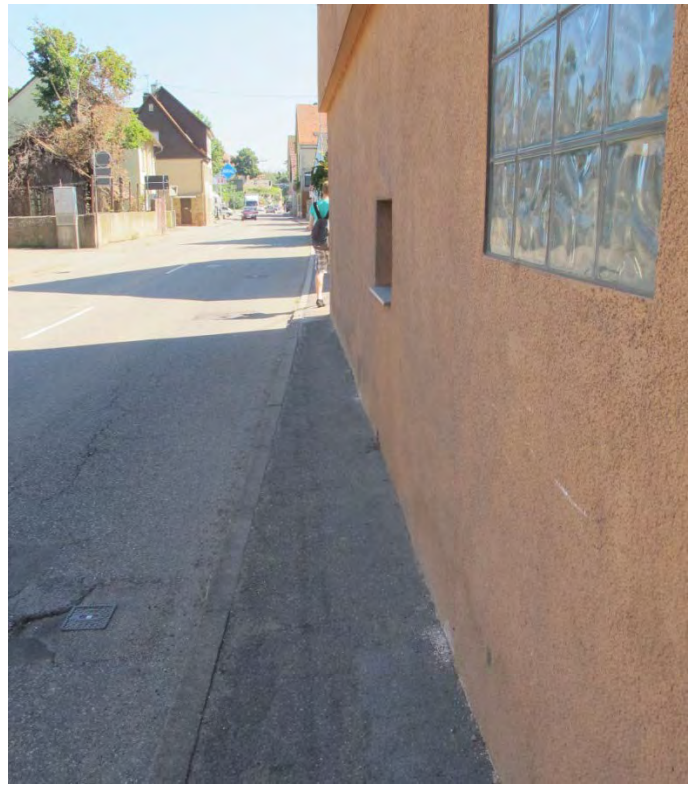






## **9** Anhang

## STRASSENÄRME



## BAUSUBSTANZ















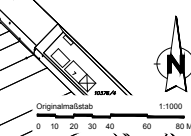
# Übersichtsplan

## Abgrenzungen

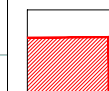
-  Sanierungsgebiet Lauffen I "Städtle" ca. 2,73 ha  
Laufzeit 1980 - 1995
-  Sanierungsgebiet Lauffen II "Dorf" ca. 13,60 ha  
Laufzeit 1989 - 2005
-  Sanierungsgebiet Lauffen III "Herzog-Ulrich-Grundschule" ca. 6,65 ha  
Laufzeit 2001 - 2012
-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich  
"Lauffen IV" ca. 7,1 ha

## Stadt Lauffen am Neckar

Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich  
"Lauffen IV"



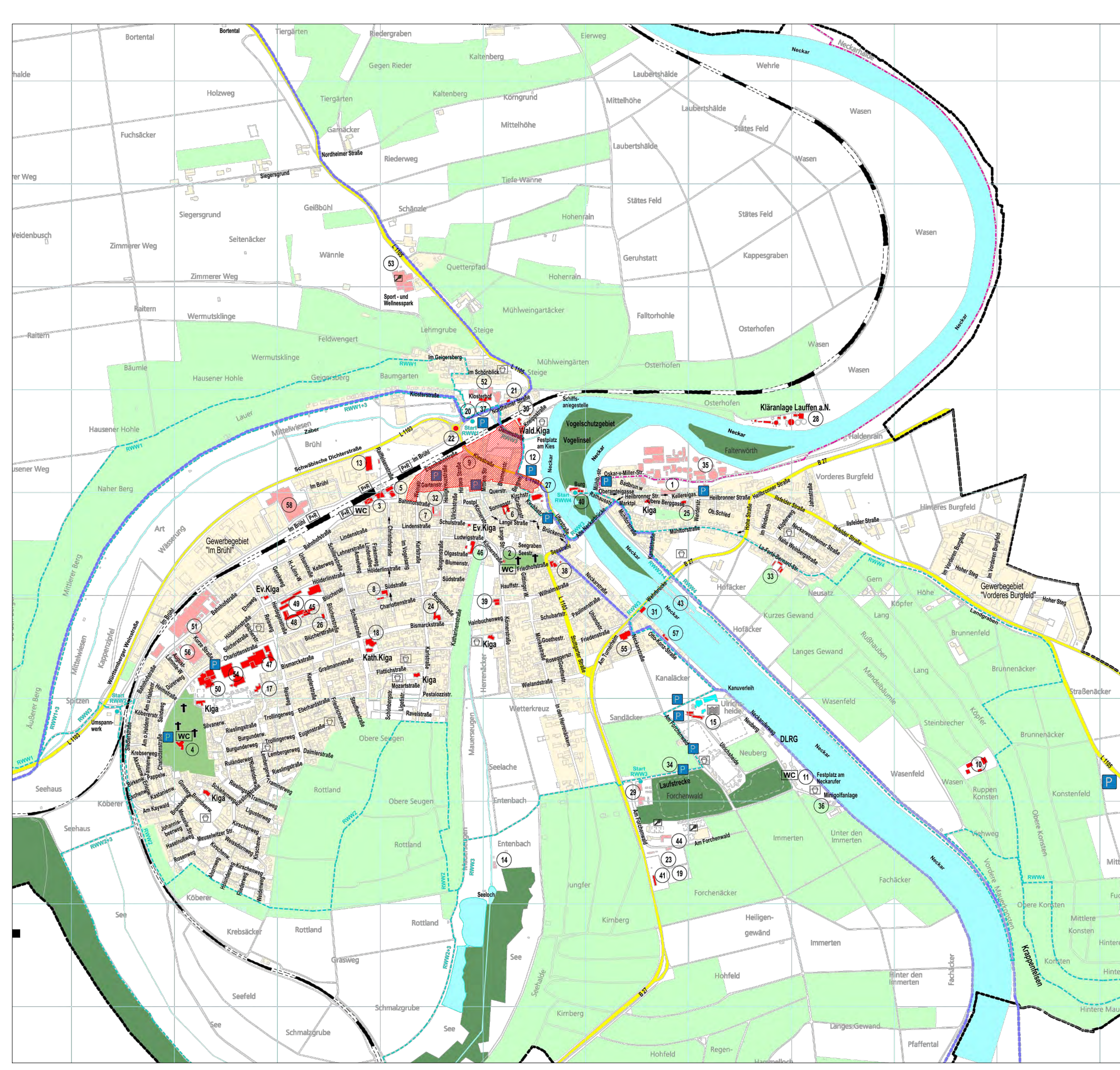
### Lage in der Stadt



Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Lauffen IV" ca. 7,1 ha

### Stadt Lauffen am Neckar

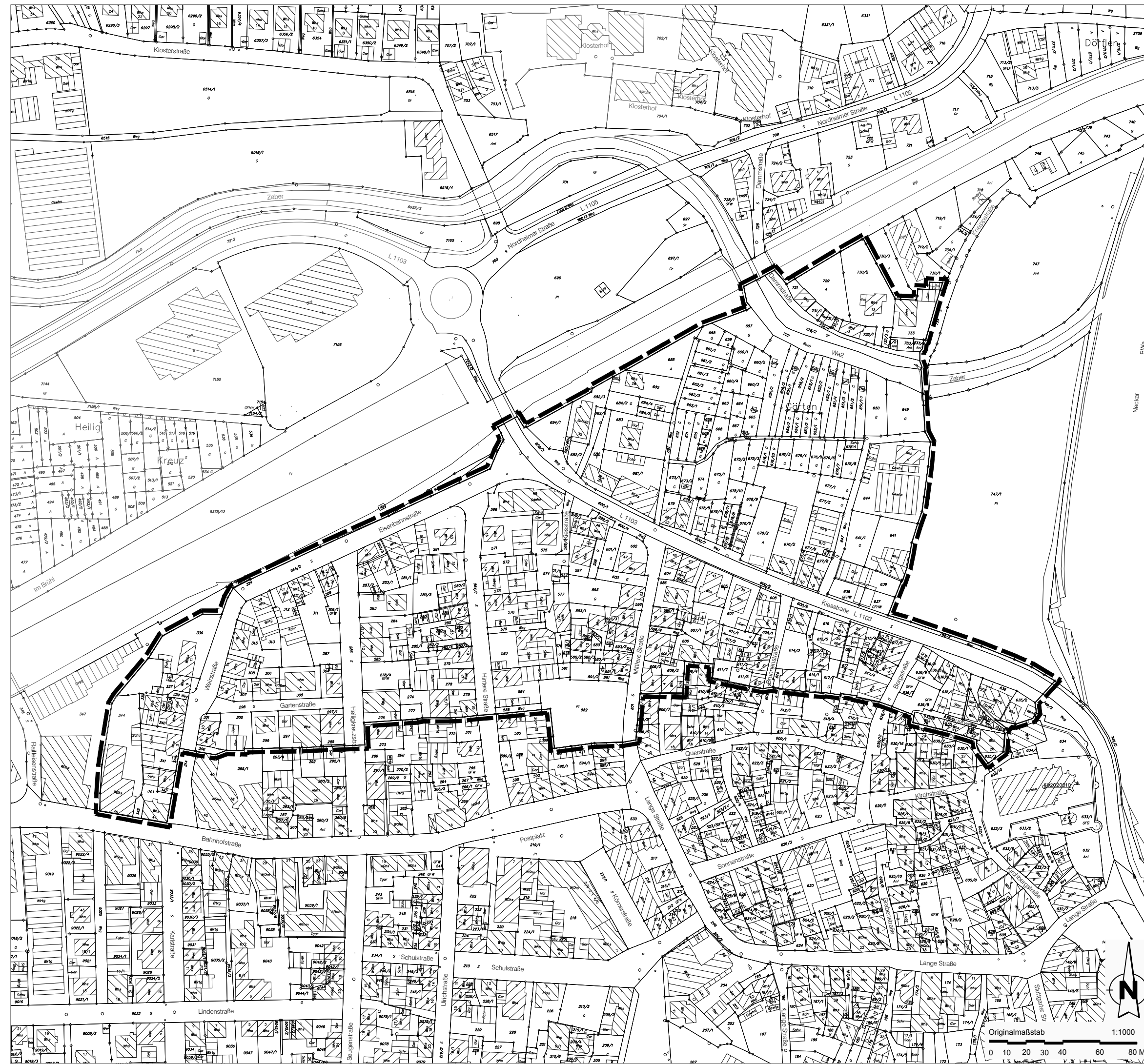
Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich  
"Lauffen IV"



# Abgrenzungsplan



Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen  
im Bereich "Lauffen IV" ca. 7,1 ha



## Stadt Lauffen am Neckar


Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich  
"Lauffen IV"







Originalmaßstab 1:1000  
0 10 20 30 40 60 80 M

# Städtebauliche Analyse

## Abgrenzung

 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Lauffen IV" ca. 7,1 ha


## Gebäudesubstanz

-  Ohne Mängel / Neubau - neuwertig
-  Geringe Mängel
-  Erhebliche Mängel
-  Substanzielle Mängel

## EG-Nutzung

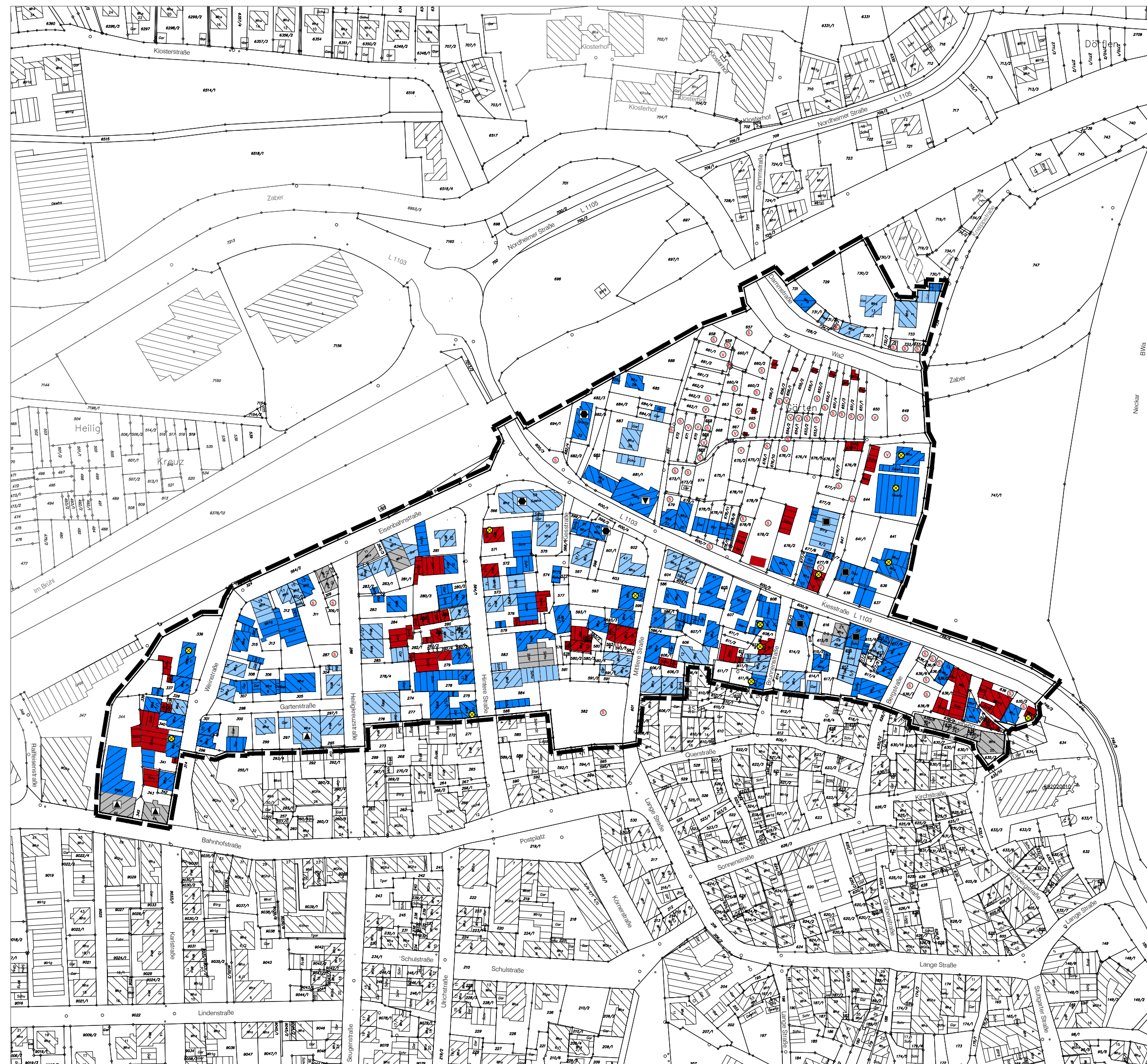
-  öffentliche Einrichtung
-  Dienstleistung
-  Handel
-  Gastronomie / Vergnügungsstätte

## Sonstiges

-  Leerstand / teilweise Leerstehend / vom Leerstand bedroht
-  Städtische Fläche
-  Grunderwerb durch die Stadt aktuell in Verhandlung

## Stadt Lauffen am Neckar

Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich  
"Lauffen IV"



## Städtebauliche Missstände

### Abgrenzung

- Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Lauffen IV" ca. 7,1 ha

### Funktionale/ Strukturelle Mängel

- Hohes Verkehrsaufkommen/ Immissionen (Lärm)
- Eisenbahnlärm
- schmale Gehwege
- Mindergenutzte Grundstücke  
Fläche für Neuordnung und Nachverdichtung
- Eingegengte Lage -  
Fehlende Erweiterungsmöglichkeit
- Mindergenutztes Gebäude/  
Leerstand/ Umnutzungspotenzial
- Fehlende/ unausgeprägte Fußwegeverbindung  
- zu schmal, ungestaltet, Barrierefreiheit eingeschränkt
- Fehlende Querung  
Konfliktbereich - Fahrverkehr/ Fußgänger
- Gefahrenstelle  
- Kreuzungsbereich
- Baulücke  
Potenzielle Bebauungsfläche für Nachverdichtung

### Räumliche Mängel/ Stadtbild

- undefinierte Raumkante
- Gestaltungsmängel im Erschließungs-/ Platzbereich
- Gestaltungsdefizite in Hof- und  
Grundstücksbereich
- Unmaßstäbliche/ nicht standortgerechte Baukörper
- Mängel im Fassadenbereich
- Mangelhafte Durchgrünung im Straßenraum
- fehlende Grünbereiche in den Quartieren

### Bauliche Mängel

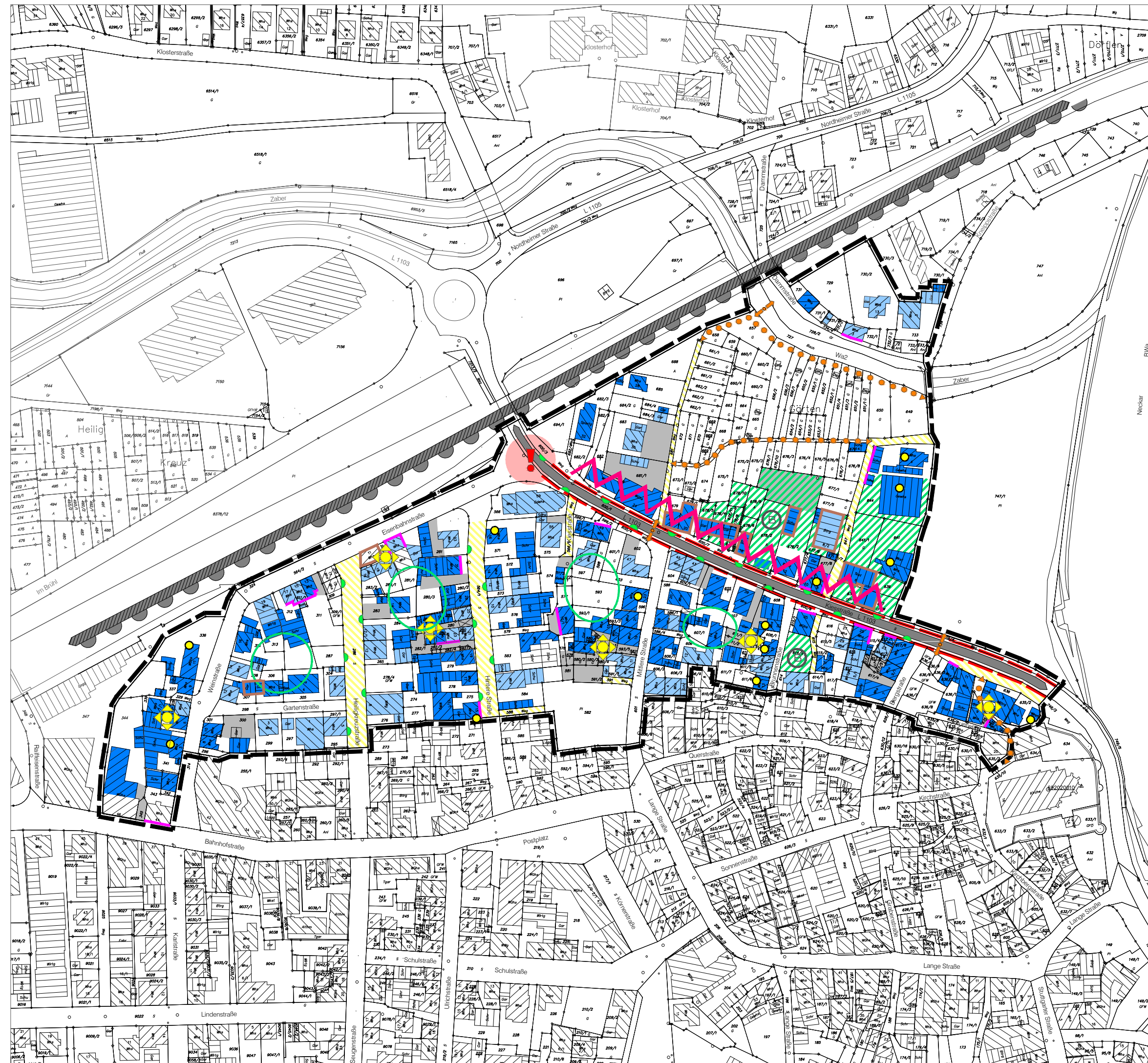
- Mängel in der Bausubstanz  
- geringe Mängel
- Mängel in der Bausubstanz  
- erhebliche Mängel

## Stadt Lauffen am Neckar

Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich  
"Lauffen IV"


Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83482  
03.12.2013 / Je, Schwake




# Neuordnungskonzept / städtebauliche Ziele

## Abgrenzung

 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Lauffen IV" ca. 7,1 ha

## Gebäude

 Gebäude Bestand


 Gebäude Planung


 potenzielle Gebäudeerweiterung


## Erschließung / Freiflächen


 Gehweg / Fußweg

 Erschließungsbereich

 Parkplatz / Parkierungsbereich

 Neugestaltung Erschließungsbereich, Gehweg / Fußweg, Parkierung

 Neuerschließung


 öffentlicher Grünbereich  
Bäume

 privater Grünbereich

 Aufwertung der Grünstrukturen in den Quartieren


 Hofbereich

## Nachrichtliche Übernahme

 Kulturdenkmal gem. §§ 2/ 12/ 28 DSchG

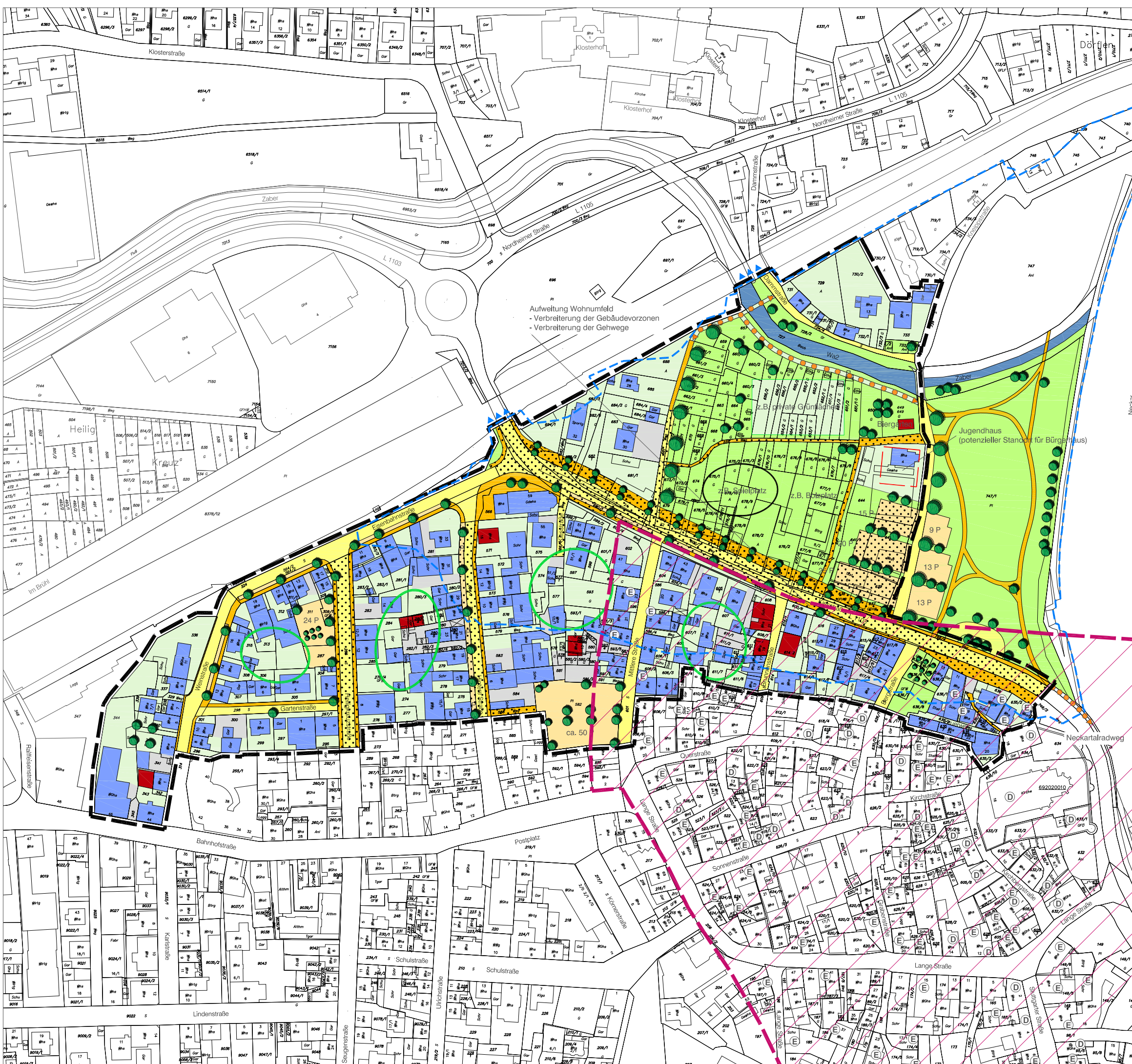
 Erhaltenswerte Gebäude

 Abgrenzung der Gesamtanlage gem. § 19 DSchG

 Überschwemmungsgebiet/ HQ 100

# Stadt Lauffen am Neckar

Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich  
"Lauffen IV"







# Maßnahmenkonzept

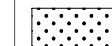

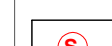


## Abgrenzung

 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Lauffen IV" ca. 7,1 ha




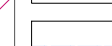
## Gebäude

-  ohne Veränderung
-  Modernisierung - geringe Intensität
-  Modernisierung - durchgreifend
-  Abbruch

## Grundstücke / Erschließung

-  Grundstücksneuordnung
-  Grunderwerb
-  Eigentum der Stadt
-  Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum / Erschließungsbereich
-  Gestaltungsmaßnahmen im Grün- und Freibereich

## Nachrichtliche Übernahme

-  Kulturdenkmal gem. §§ 2/ 12/ 28 DSchG
-  Erhaltenswerte Gebäude
-  Abgrenzung der Gesamtanlage gem. § 19 DSchG
-  Überschwemmungsgebiet/ HQ 100

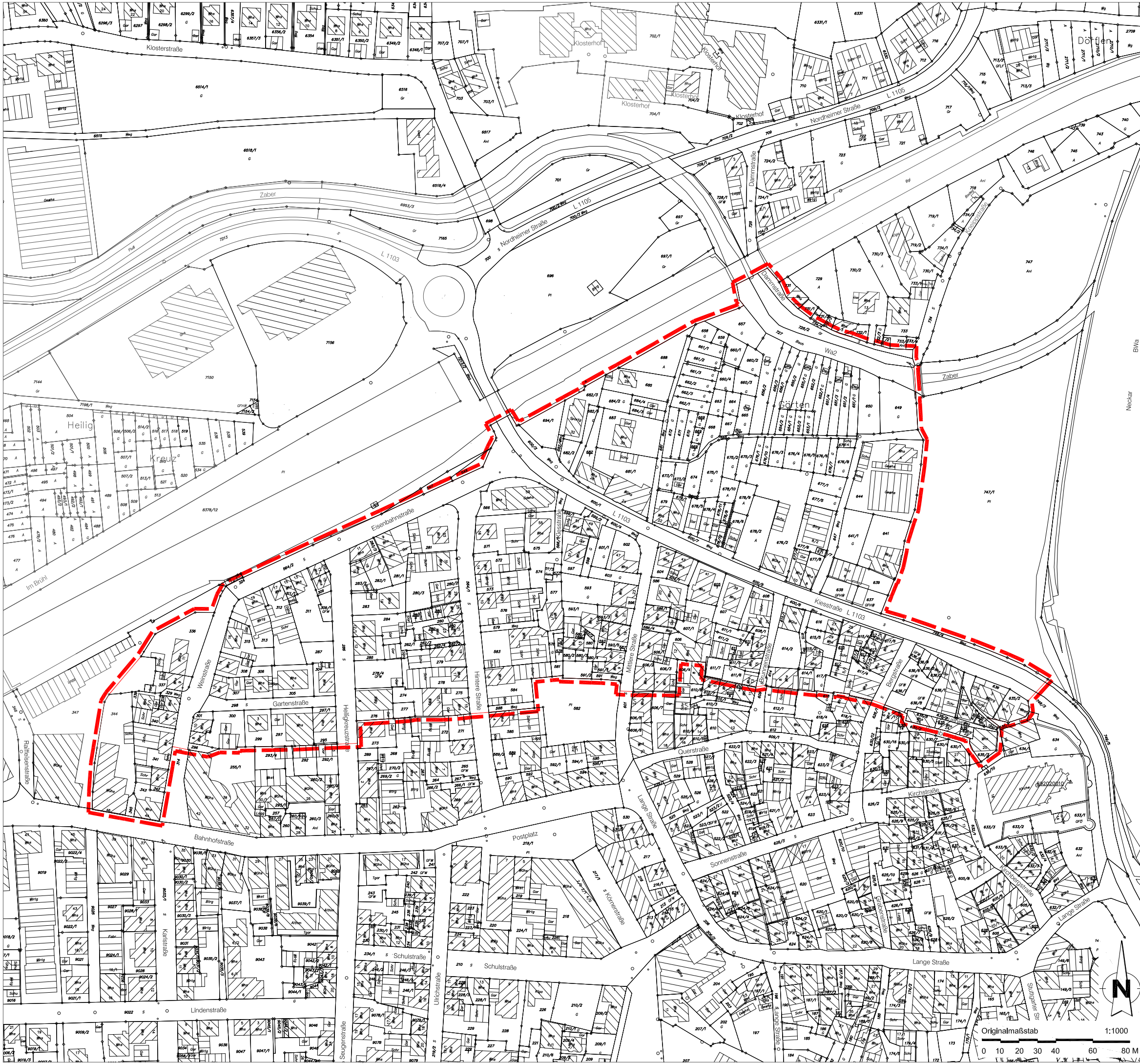
# Stadt Lauffen am Neckar

Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich  
"Lauffen IV"

# Förmliche Festlegung



Abgrenzung Sanierungsgebiet "Lauffen IV"  
ca. 6,7 ha



## Stadt Lauffen am Neckar

Abgrenzung Sanierungsgebiet  
"Lauffen IV"

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83482  
03.12.2013/ Je



die STEG Postfach 10 43 41 70038 Stuttgart

angeschrieben wurden  
Behörden  
laut beiliegender Liste

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Unser Zeichen 83482 Kj/VI  
Ansprechpartner Herr Kujacinski  
Telefon 0711 / 21068-184  
E-Mail silke.vohl@steg.de

Stuttgart, 27. Mai 2013

**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Lauffen am Neckar  
Bereich "Lauffen IV" / Beteiligung der Behörden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Lauffen am Neckar hat die STEG Stadtentwicklung GmbH, mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches beauftragt. Das Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet (siehe Anlage).

Nach § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll bei Vorbereitenden Untersuchungen den beteiligten Behörden möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie bis zum

**12. Juli 2013**

um eine kurze Stellungnahme.

Insbesondere bitten wir Sie, uns mitzuteilen,

- ob und ggf. wie Ihre Interessen mittelbar oder unmittelbar durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet berührt werden,
- ob Sie konkrete Veränderungswünsche oder Vorstellungen, die die Planung und die Durchführung der Maßnahme beeinflussen könnten, haben.

Grundsätzlich wurden für den in beiliegendem Abgrenzungsplan abgegrenzten Bereich wesentliche Sanierungs- und Entwicklungsziele wie folgt formuliert:

Nachhaltige Verbesserung der städtischen Funktionen durch

**Profilierung der kommunalen Individualität**

- Städtebauliche Neugliederung, Attraktivierung und landschaftsarchitektonische Aufwertung des Gebiets nördlich der Kiesstraße zur Erweiterung des Naherholungsgebiets an der Zabermündung und zur Inwertsetzung der Altstadt.

Geschäftsführung  
Michael Blum, Thomas Bleier  
Aufsichtsratsvorsitzender  
Tilmann Hesselbarth

Konto Nr. 12 61 422  
Konto Nr. 0 054 182 00

Umsatzsteuer-Nr. 99126/02086  
USt.-IdNr. DE147865503  
Handelsregister Stuttgart B2552  
Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

BW Bank (600 501 01)  
Commerzbank (600 800 00)

Gesellschafter   
LBS Landesbausparkasse  
Baden-Württemberg

IBAN: DE12 6005 0101 0001 2614 22  
IBAN: DE20 6008 0000 0905 4182 00

  
Städtewerk gemeinnützige Gesellschaft  
für Wohnungs- und Städtebau mbH

BIC/SWIFT-Code: SOLADEST600  
BIC/SWIFT-Code: DRESDEFF600

die STEG  
Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
Tel. 0711 / 21068-0  
Fax 0711 / 21068-112  
info@steg.de  
www.steg.de

- Integration Jugendhaus u. verschiedener Freizeitnutzungen sowie einer gastronomischen Einrichtung mit öffentlicher WC-Anlage am Standort Kiesplatz. Neustrukturierung einer Teilfläche zur weiteren Nutzung als private Gärten. Anlegung von weiteren Parkplätzen im Bereich Kies u. entlang der Kiesstraße für die Altstadtbewohner.
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz in der denkmalgeschützten historischen Gesamtanlage der nördlichen Altstadt Lauffens sowie historischer Mauerstrukturen im Bereich Kies.
- Stärkung des Neckartalwegs sowie des Radwegs Richtung Brackenheim und ins Zabergäu durch separaten Radweg parallel zur Altstadt und mit Durchstich durch den Bahndamm.

#### **Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestandes**

- Energetische Sanierung vorhandener Bausubstanz (nördliche Altstadt) zur Stärkung der Wohnfunktion.

#### **Attraktivierung des Wohnumfeldes**

- Verlegung und funktionale Umgestaltung der Kiesstraße (L 1103) zur Verbesserung der untragbaren Situation an der Landesstraße durch breitere Gebäudevorzonen sowie Einrichtung einer dringend benötigten Abbiegerspur in die Innenstadt zur Entschärfung des gefährlichen Kreuzungspunktes (Kiesstraße/ Eisenbahnstraße).
- Schaffung eines engmaschigen Fuß- und Radwegenetzes, welches barrierefrei nutzbar sein soll.
- Neugestaltung und Aufwertung von vorhandenen Erschließungsbereichen (Heiligkreuzstraße, Hintere Straße).
- Verbesserung der Fußwegeverbindungen zwischen den Quartieren und zu den Naherholungspotenzialen.
- Gestalterische Aufwertung von Hofbereichen.

#### **Ökologische Erneuerung**

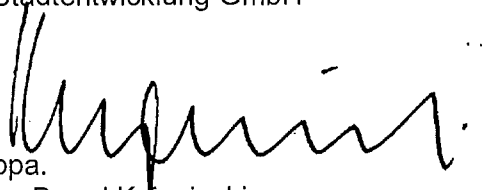
- Verlegung und funktionale Umgestaltung der Kiesstraße (L 1103) zum Abbau von Lärm- und Schadstoffbelastungen für Anwohner und Gefahrensituation zwischen motorisiertem und nicht motorisiertem Individualverkehr.  
Neben der energetischen Sanierung der Gebäude sollen Entsiegelungs- und Durchgrünungsmaßnahmen im Bereich Kies und auch in privaten Hofbereichen das Stadtklima verbessern und die Naturkreisläufe im Gebiet aktivieren.

Sollten wir von Ihnen bis zum o.g. Zeitpunkt keine Antwort erhalten, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

die STEG  
Stadtentwicklung GmbH

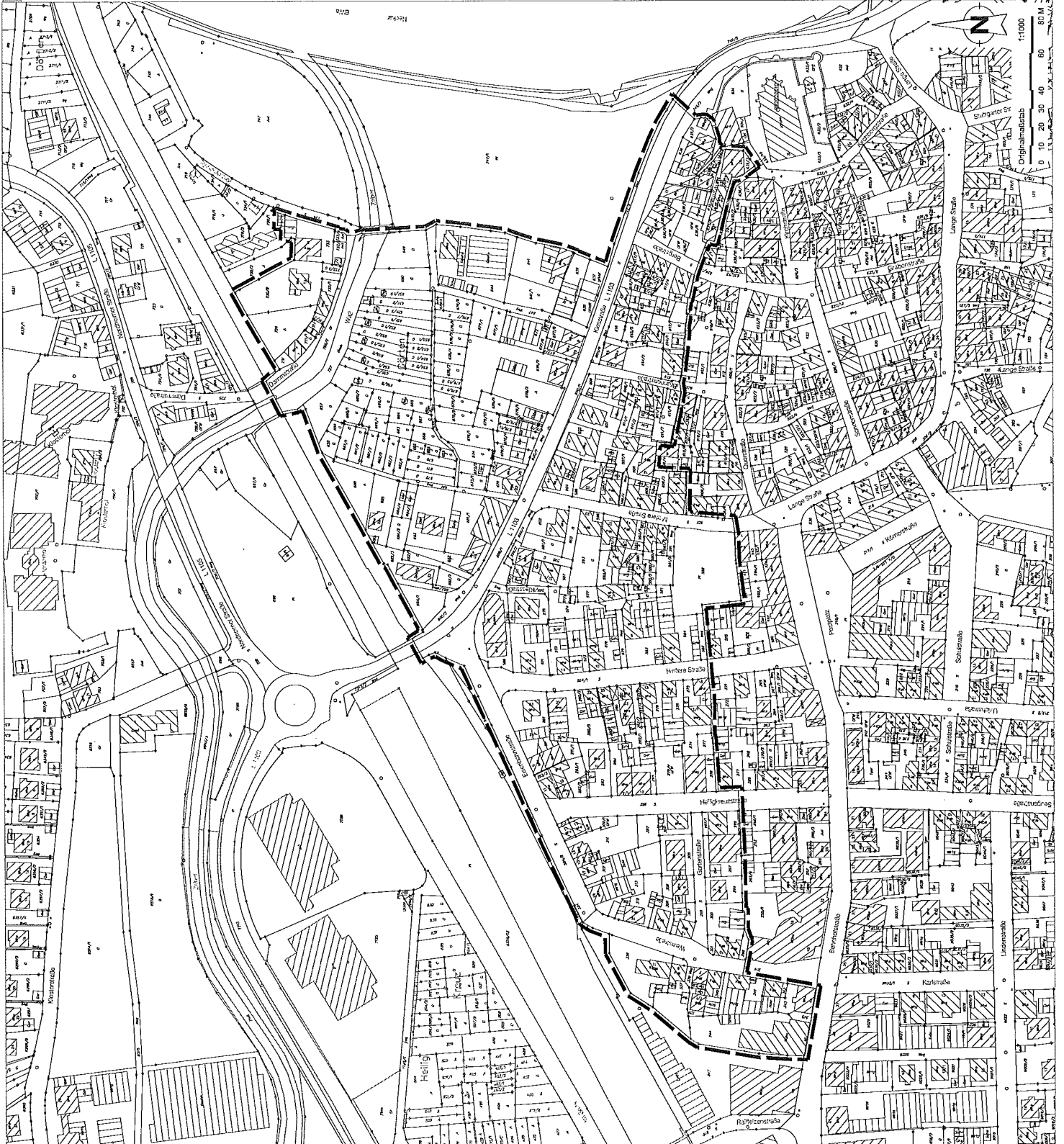
  
ppa.  
Bernd Kujacinski

Anlage: Lageplan

# Abgrenzungsplan



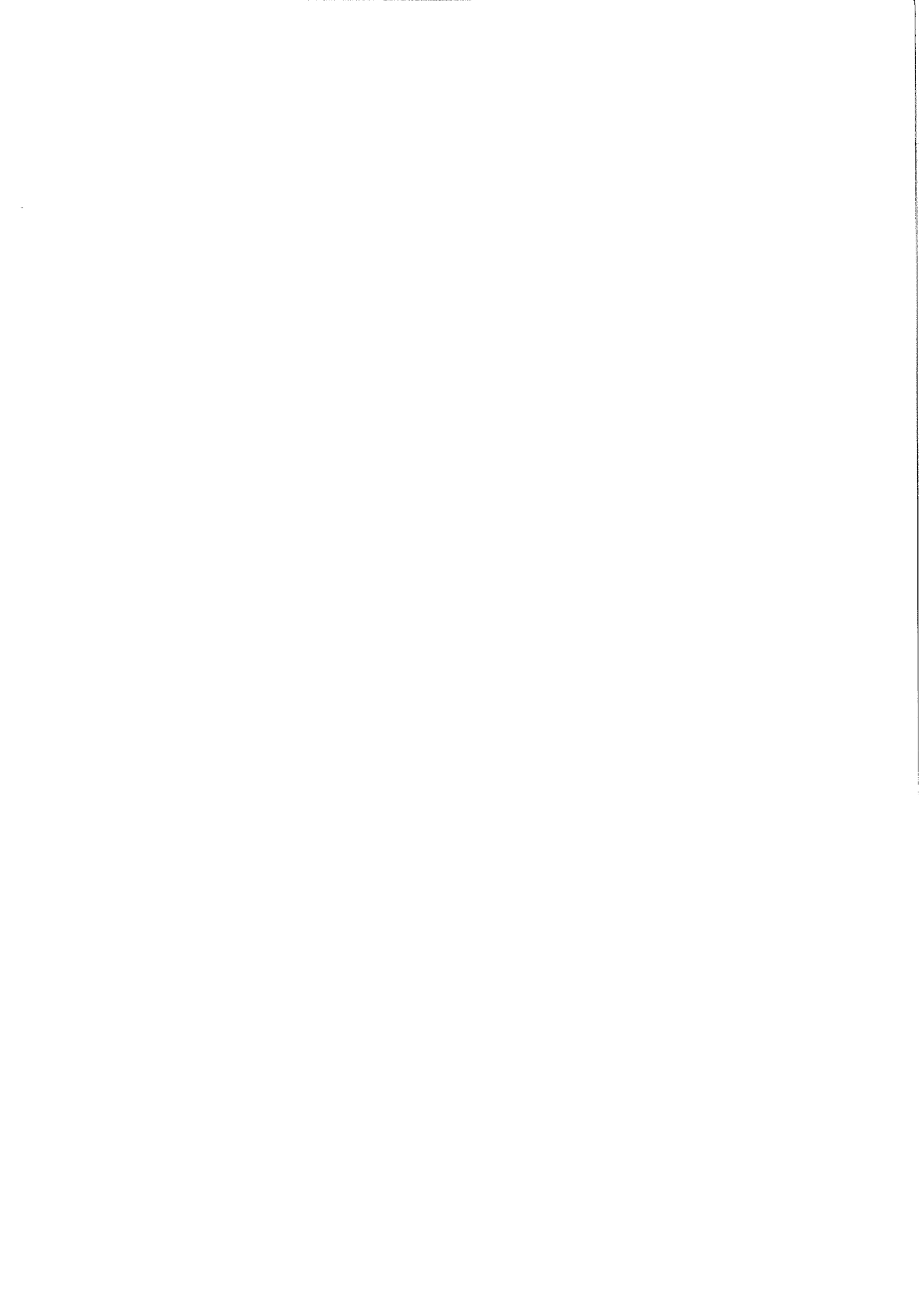
Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich "Laufen IV" ca. 7.1 ha



## Stadt Laufen am Neckar

Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich  
"Laufen IV"

Hauptgeschäftsbereich  
Stuttgart  
Originalstr. 51  
70182 Stuttgart  
Projekt-Nr.  
25.03.2018/11



## Stadt Lauffen am Neckar Sanierung "Lauffen IV"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Handwerkskammer Heilbronn-Franken Allee 76  74072 Heilbronn
Industrie- und Handwerkskammer Heilbronn-Franken Postfach 2209  74012 Heilbronn
Regionalverband Heilbronn Franken Frankfurter Str. 8  74072 Heilbronn
Landratsamt Heilbronn Bauen, Umwelt und Planung Frau Susanne Sperrfechter Lerchenstr. 40  74072 Heilbronn
ZEAG Energie AG Weipertstr. 41  74072 Heilbronn
Kabel BW GmbH Projektierung Hedelfinger Str. 60  70327 Stuttgart
EnBW Regional AG Postfach 80 03 43  70503 Stuttgart
Stadtwerke Lauffen a.N. GmbH Weipertstr. 41  74076 Heilbronn

## Stadt Lauffen am Neckar Sanierung "Lauffen IV"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

GVS Netz GmbH Am Wallgraben 135  70565 Stuttgart
WINGAS Transport GmbH Abt. GNT Baumbachstr. 1  34119 Kassel
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5  79104 Freiburg
Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Ruppmannstr. 21  70565 Stuttgart
Regierungspräsidium Stuttgart Abt. Wirtschaft und Infrastruktur Postfach 80 07 09  70507 Stuttgart
Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 44 – Straßenwesen und Verkehr Postfach 80 07 09  70507 Stuttgart
Wasser- und Schifffahrtsamt Stuttgart Birkenwaldstr. 38  70191 Stuttgart
Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Karlsruhe Postfach 22 06  76010 Karlsruhe

## Stadt Lauffen am Neckar Sanierung "Lauffen IV"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest Oststr. 123 – 125  74072 Heilbronn
Polizeidirektion Heilbronn Führungs- und Einsatzstab Karlstr. 108-112  74076 Heilbronn
Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn Rollwagstraße 16  74072 Heilbronn
Süwag Netz GmbH An der Mundelsheimer Straße  74385 Pleidelsheim
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Verwaltungsaufgaben Nebenstelle Karlsruhe Tennesseeallee 2 – 4  76149 Karlsruhe
DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Karlsruhe Bahnhofstr. 5  76137 Karlsruhe
DB Energie GmbH Kriegsstraße 77  76133 Karlsruhe
Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schwaigern/Massenbachhausen Marktstraße 2  74193 Schwaigern

## Stadt Lauffen am Neckar Sanierung "Lauffen IV"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

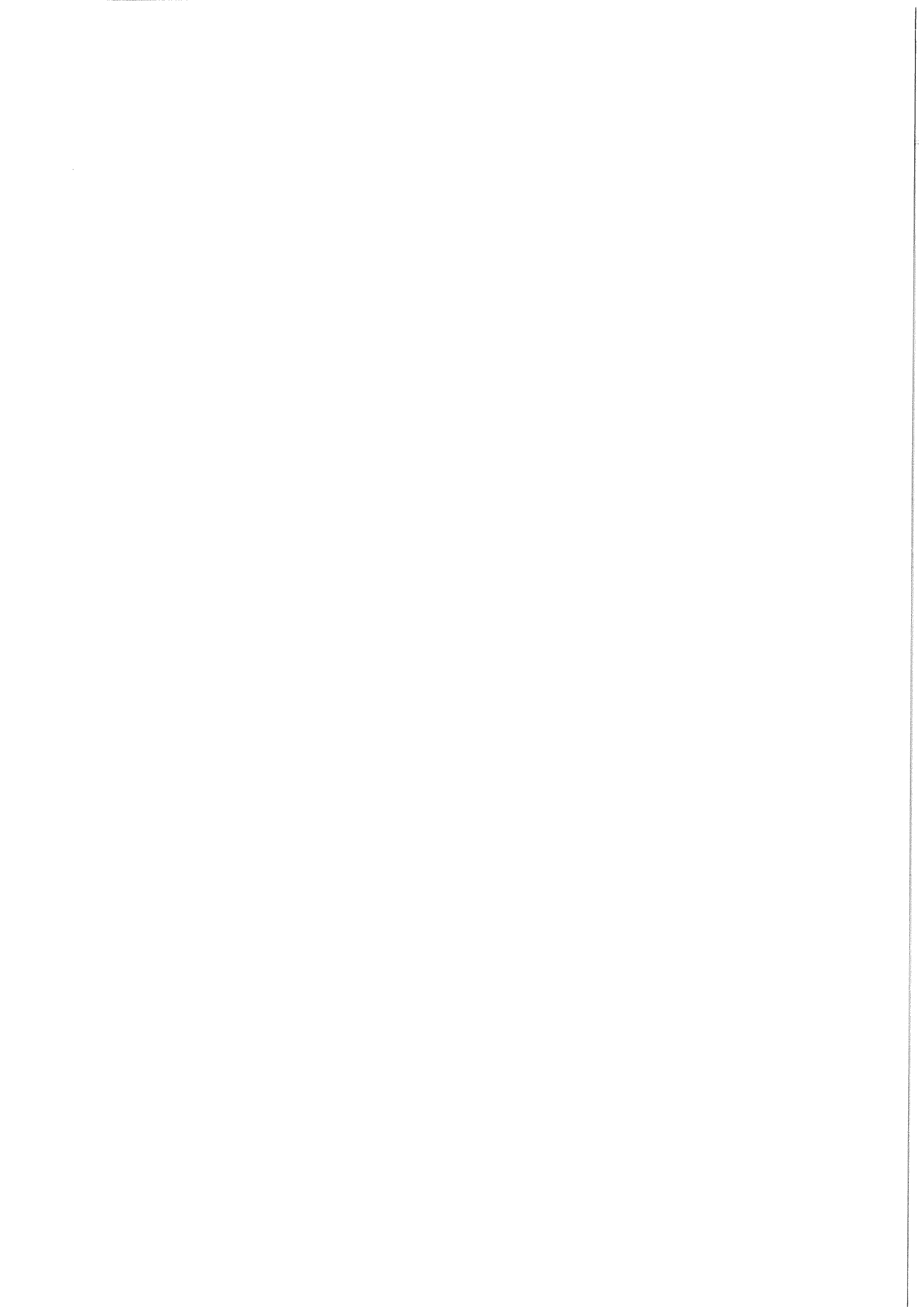
Gemeindeverwaltung Talheim Rathausplatz 18  74388 Talheim
Gemeindeverwaltung Ilsfeld Rathausstr. 8  74360 Ilsfeld
Stadt Brackenheim Marktplatz 1  74336 Brackenheim
Bürgermeisteramt Kirchheim/N. Hauptstr. 78  74366 Kirchheim a.N.
Stadt Besigheim Marktplatz 12  74354 Besigheim
Stadt Heilbronn Marktplatz 7  74072 Heilbronn
Finanzamt Heilbronn Moltkestr. 91  74076 Heilbronn
Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg Jürgen Schlenker Siegfried-Gumbel-Str. 14  74076 Heilbronn



## Stadt Lauffen am Neckar Sanierung "Lauffen IV"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

BUND für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. Ortsgruppe Lauffen a.N. Jürgen Heilgardt Charlottenstr. 73  74348 Lauffen a.N.
NABU Naturschutzbund Deutschland Kreisverband Heilbronn Adolf Monninger Wilhelmshof 9/1  74336 Brackenheim-Neipperg
Bauernverband Lauffen a.N. Vorsitzender Klaus Moser Burgfeld 8  74348 Lauffen a.N.
Bauernverband Neckarwestheim Herrn Dr. Gottfried Kazenwadel Pfahlhof 5/1  74382 Neckarwestheim



Bürgermeisteramt Ilsfeld · Rathausstraße 8 · 74360 Ilsfeld

die STEG  
Postfach 104341  
70038

die STEG 7  
Stadtentwicklung GmbH  
Stuttgart  
Eingang

- 6. Juni 2013

GF	SPE	FI	PO	EL	LE	RS	IT	SB	MA
				/					

Bearbeiter/in:  
Dagmar Rittel  
☎-Durchwahl:  
07062/9042-41

E-Mail:  
Dagmar.rittel@ilsfeld.de  
Unser Zeichen:  
621.41

3. Juni 2013

## Bauen und Planen

### Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Lauffen am Neckar Bereich „Lauffen IV“ / Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zum o.g. Verfahren.

Wir haben zu den oben genannten Planungen keine Bedenken vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen



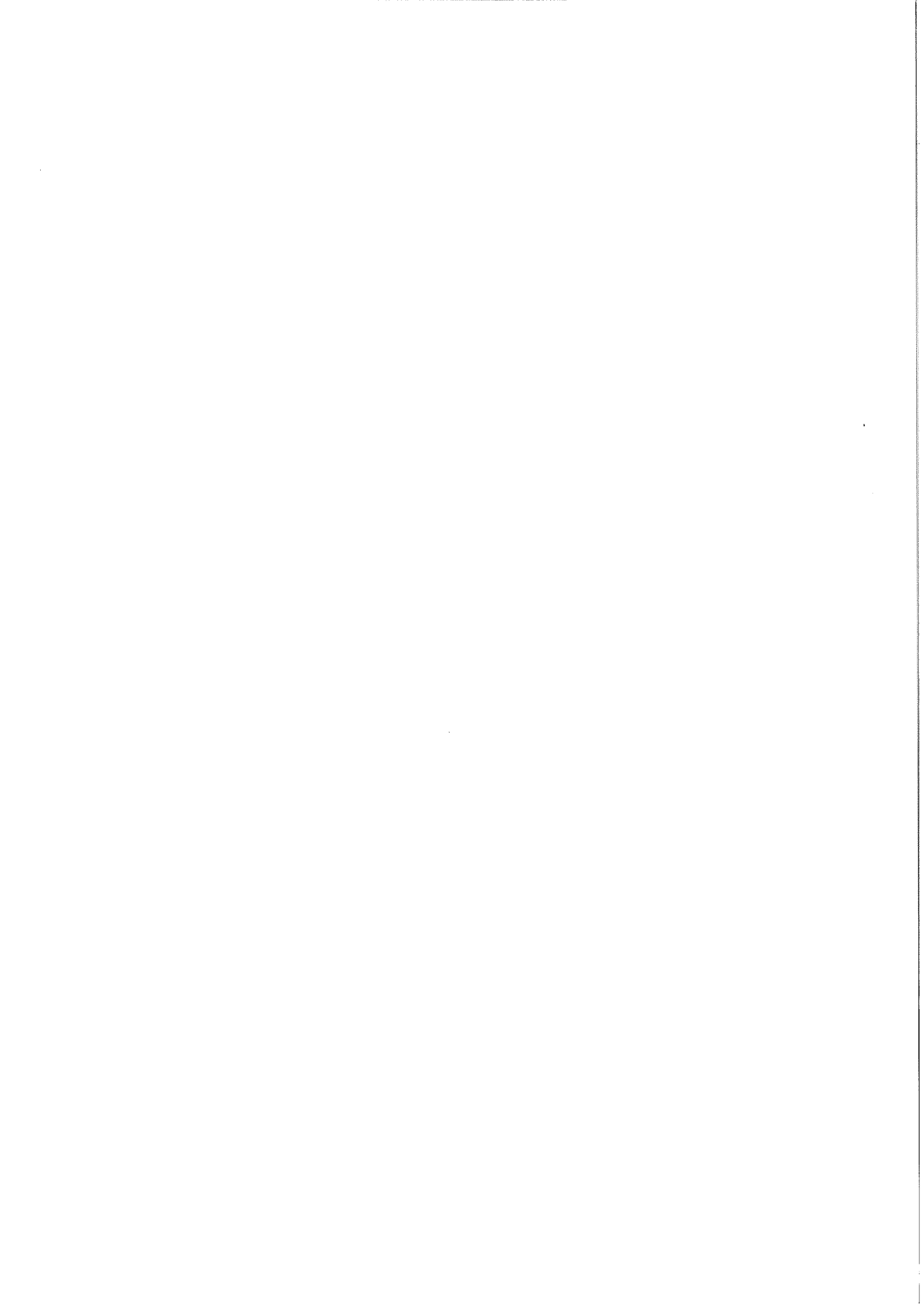
Thomas Stutz



Hausadresse:  
Rathausstr. 8, 74360 Ilsfeld  
Telefon 07062/90 42 - 0  
Telefax 07062/90 42 - 19

E-Mail:  
Gemeinde@Ilsfeld.de  
Internet: www.ilsfeld.de

Bankverbindungen:  
Kreissparkasse Heilbronn  
(BLZ 620 500 00) Konto 59 147  
IBAN: DE03 6205 0000 0000 0591 47  
SWIFT-BIC: HEISDE66  
Volksbank  
Beilstein-Ilsfeld-Abstatt eG  
(BLZ 620 622 15) Konto 50 048 007  
IBAN: DE54 6206 2215 0050 0480 07  
SWIFT-BIC: GENODES1BIA

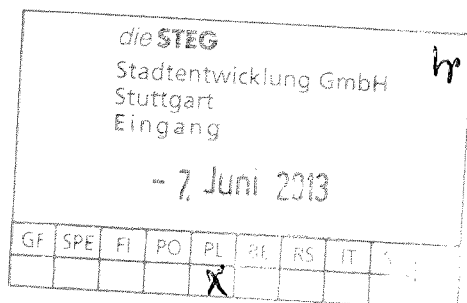




Handwerkskammer Heilbronn-Franken • Postfach 19 65 • 74009 Heilbronn

Recht

die STEG  
Bernd Kujacinski  
Postfach 10 43 41  
70038 Stuttgart



### Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Lauffen am Neckar Bereich „Lauffen IV“ / Beteiligung der Behörden

Sehr geehrter Herr Kujacinski,

in der o. g. Angelegenheit werden von Seiten der Handwerkskammer  
grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

Es sollte aber bereits bei den vorbereitenden Untersuchungen die Belange  
der unter Umständen betroffenen Betriebe hinsichtlich Zuwegung, Park-  
und Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Rüdiger Mohn  
Abteilungsleiter

3. Juni 2013

Ihr Zeichen: 83482 Kj/VI  
Unser Zeichen: II-mo-vg

Ansprechpartner:  
Rüdiger Mohn  
Telefon 07131 791-140  
Telefax 07131 791-2540  
Ruediger.Mohn@hwk-heilbronn.de

Handwerkskammer Heilbronn-Franken  
Allee 76  
74072 Heilbronn

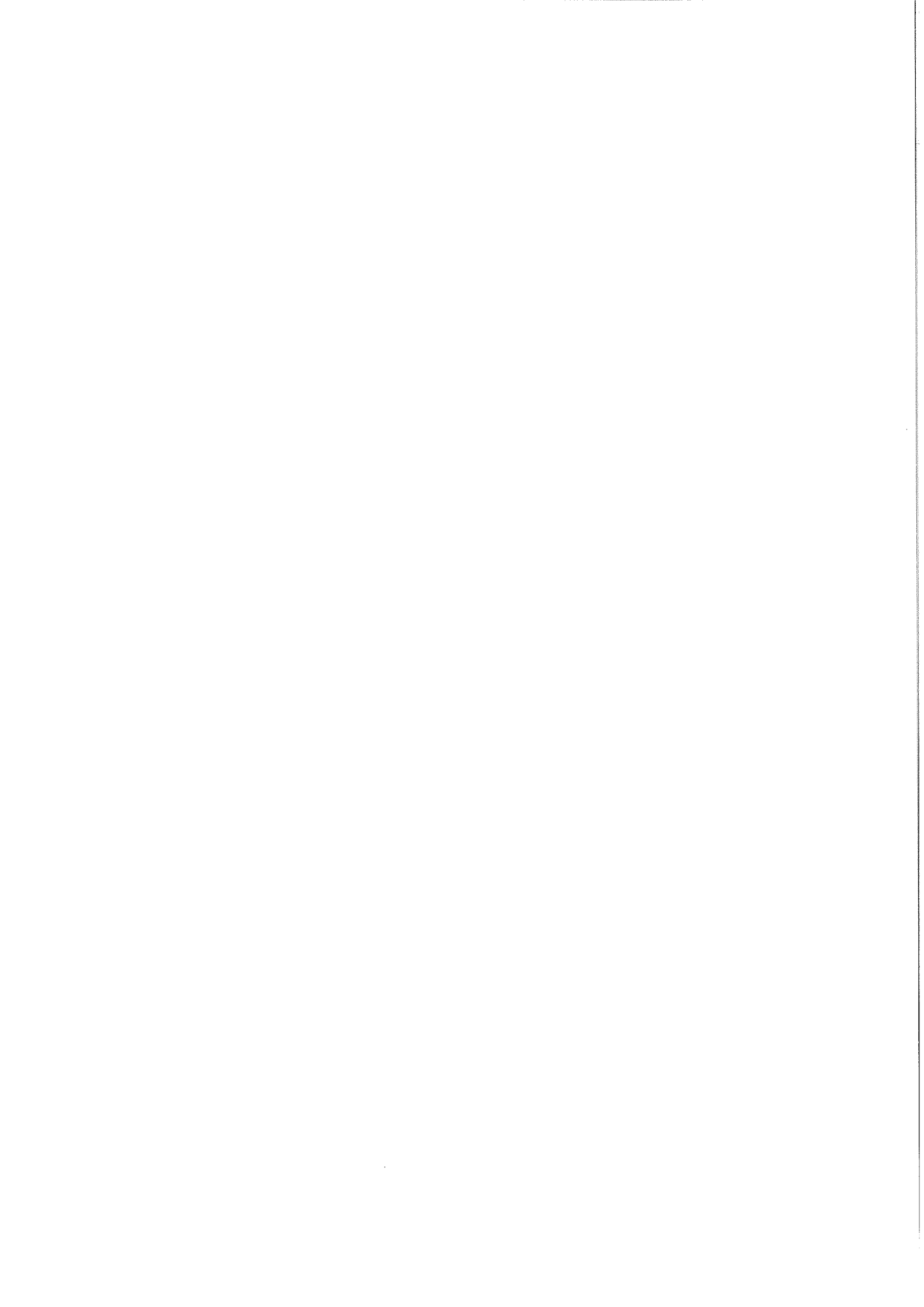
info@hwk-heilbronn.de  
www.hwk-heilbronn.de

Präsident:  
Ulrich Bopp

Hauptgeschäftsführer:  
Ralf Schnörr

Volksbank Heilbronn  
BLZ 620 901 00  
Konto 108 050 009  
IBAN DE97 6209 0100 0108 0500 09  
BIC: GENODE51VHN

Kreissparkasse Heilbronn  
BLZ 620 500 00  
Konto 69 508  
IBAN DE04 6205 0000 0000 0695 08  
BIC: HEISDE66XXX





# terrane**ts** bw

terrane**ts** bw GmbH · Postfach 80 04 04 · 70504 Stuttgart

die STEG  
Postfach 10 43 41  
70038 Stuttgart

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

t.burmeister@terrane**ts**-bw.de  
T +49 711 7812-1203  
F +49 711 7812-1460

Datum	Seite	Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unsere Zeichen
03.06.2013	1/1	83482 Kj/VI	27.05.2013	TNp-Bur TNn 130603_3

**Lauffen am Neckar, Bereich nördl. Bahnhofstraße, (siehe Plan)  
Vorbereitende Untersuchungen / "Lauffen IV", Beteiligung der Behörden  
Erdgashochdruckanlagen und Telekommunikationskabel der  
terrane**ts** bw GmbH**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Anhörungsverfahren. Die **ehemalige GVS Netz GmbH** heißt jetzt **terrane**ts** bw GmbH**.

In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terrane**ts** bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.

Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

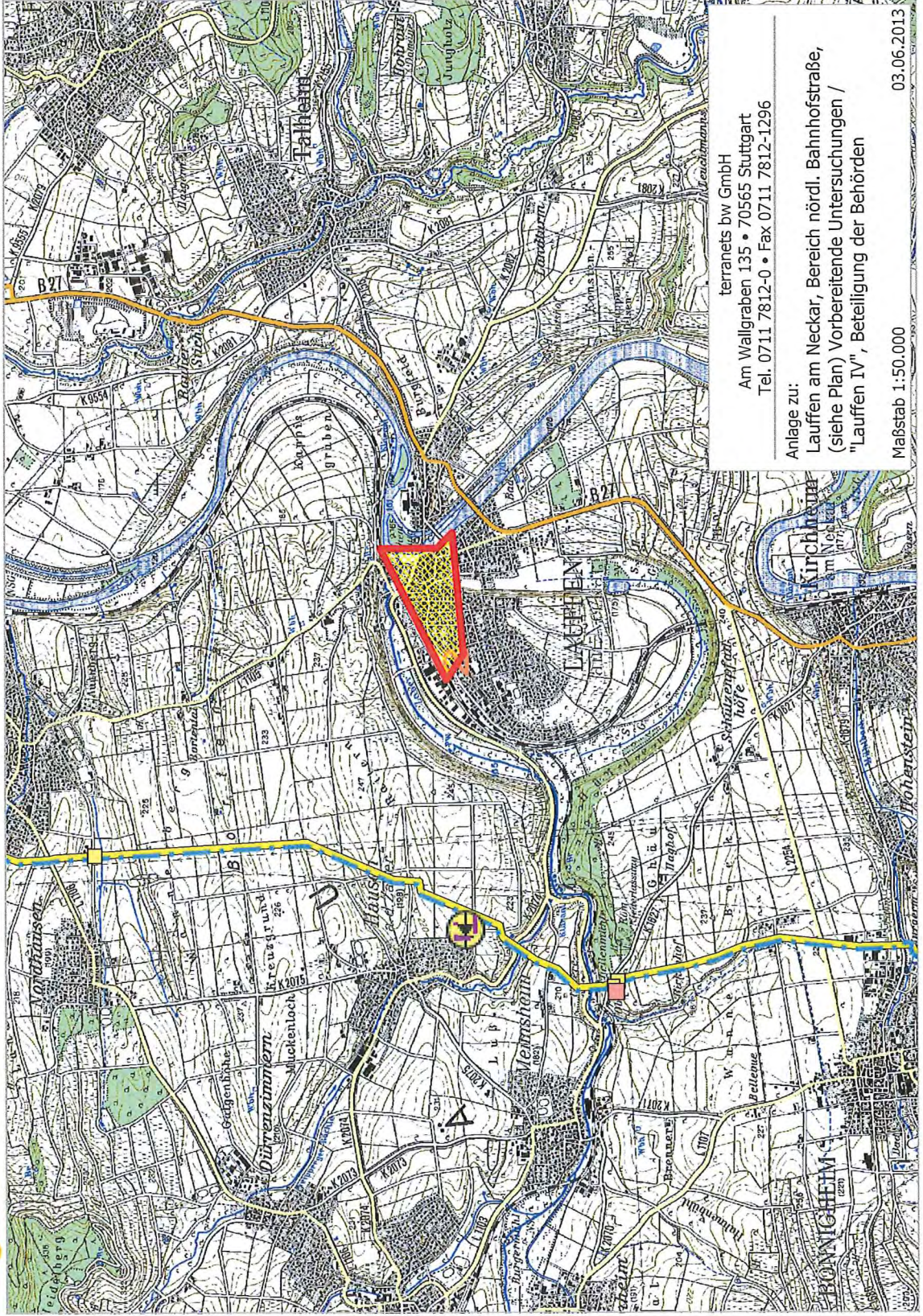
terrane**ts** bw GmbH

Schenk                      Burmeister

Anlagen  
Übersichtsplan

*Unter [www.terrane\*\*ts\*\*-bw.de](http://www.terrane<b>ts</b>-bw.de) können Sie auch die Online-Leitungsauskunft der terrane**ts** bw nutzen.*

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Hans-Josef Zimmer  
Geschäftsführung: Dr. Thomas Gößmann (Sprecher der Geschäftsführung), Dott. Cesare Rovelli  
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart Registergericht: Amtsgericht Stuttgart Registernummer: HRB 2480 DVGW TSM geprüft ISO14001 zertifiziert  
Baden-Württembergische Bank Konto 2 566 580 BLZ 600 501 01 IBAN: DE70600501010002566580 BIC: SOLADEST



terrannets bw GmbH  
 Am Wallgraben 135 • 70565 Stuttgart  
 Tel. 0711 7812-0 • Fax 0711 7812-1296

Anlage zu:  
 Lauffen am Neckar, Bereich nördl. Bahnhofstraße,  
 (siehe Plan) Vorbereitende Untersuchungen /  
 "Lauffen IV", Beteiligung der Behörden

Maßstab 1:50.000

03.06.2013

<ul style="list-style-type: none"> <li>Leitung mit <math>\varnothing</math> in mm (DN)</li> <li>Hauptarmatur mit Nr.</li> <li>Abzweigarmatur</li> <li>fernbedienbare Armatur</li> <li>Meßkontakt mit Nr.</li> <li>Planungstrasse</li> <li>gemeinschaftlich genutzte Leitung</li> <li>technische Dienstleistung durch terrannets bw</li> <li>Betriebsführung u. Wartung durch Fremdunternehmen</li> <li>Korrosionsschutzanlage</li> <li>Bezugsstation</li> <li>Verdichteranlage</li> <li>Regelanlage</li> <li>Übergabestation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LWL-Technik</li> <li>LWL-Kabel</li> <li>Spleiss</li> <li>Abzweigmuffe</li> <li>Kabelschutzrohr</li> <li>Systemtechnikstandort -standort geplant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kupfertechnik</li> <li>Kupfer-Kabel</li> <li>Pupinspule mit Nr.</li> <li>Repeater (ZWR)</li> <li>Muffe</li> <li>KV-Schrank</li> <li>Fernmeldekabine</li> </ul>
---	---	---



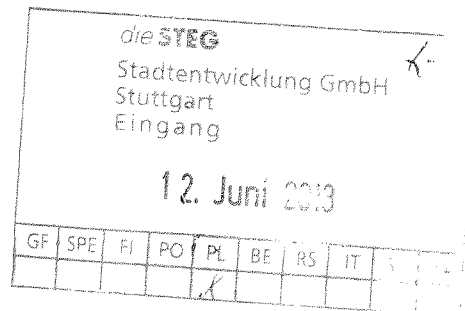


**WSV.de**

Wasser- und  
Schifffahrtsverwaltung  
des Bundes

**Wasser- und Schifffahrtsamt Stuttgart**  
Postfach 10 52 62 · 70045 Stuttgart

die STEG  
Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart



**Wasser- und Schifffahrtsamt  
Stuttgart**  
Birkenwaldstraße 38  
70191 Stuttgart

**Ihr Zeichen**  
83482 Kj/VI

**Mein Zeichen**  
3-213.2-BPL/0

4. Juni 2013

**Alexander Merkel**  
Telefon 0711/25552-335  
Telefax 0711/25552-155

Zentrale 0711 25552-0  
Telefax 0711 25552-155  
wsa-stuttgart@wsv.bund.de  
www.wsa-stuttgart.wsv.de

**Bürozeiten**  
Mo-Do 9:00-15:00 Uhr  
Fr 9:00-12:00 Uhr

**Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen bezüglich städte-  
baulicher Sanierungsmaßnahmen im Stadtgebiet Lauffen am Neckar,  
Bereich „Lauffen IV“/Beteiligung der Behörden  
- Stellungnahme**

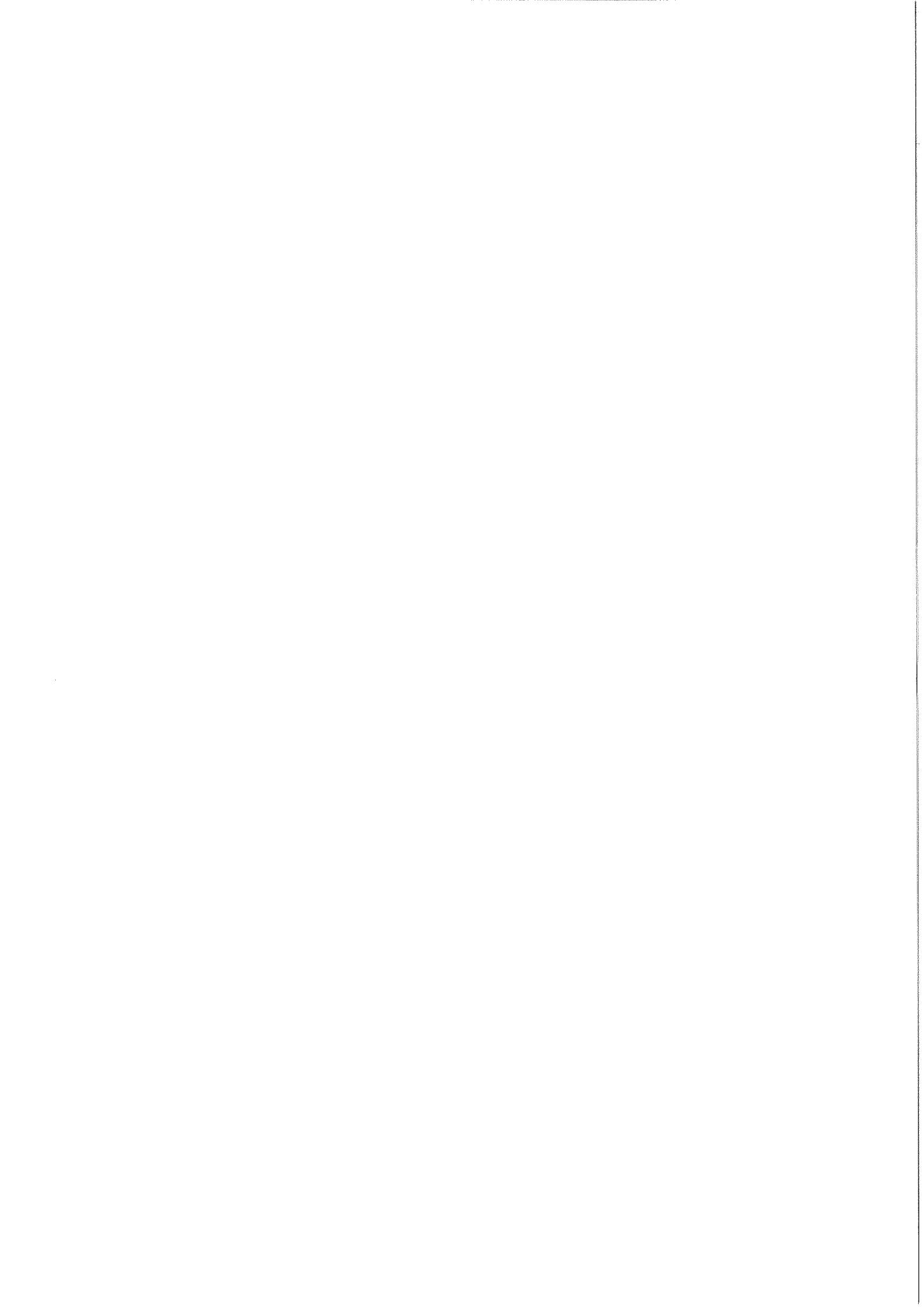
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 27. Mai 2013 informierten Sie uns über die Durchfüh-  
rung der vorbereitenden Untersuchungen im Stadtgebiet Lauffen am Ne-  
ckar.

Gegen die genannten Maßnahmen habe ich keine grundsätzlichen Beden-  
ken. Eine weitere Beteiligung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stuttgart  
ist in dieser Angelegenheit nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Alexander Merkel



## Vohl, Silke (die STEG)

---

**Von:** Kaufmann, Antje <Antje.Kaufmann@umkbw.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 12. Juni 2013 11:50  
**An:** Vohl, Silke (die STEG)  
**Betreff:** Aw Kabel BW: Untersuchungen Stadt Lauffen am Neckar Bereich Lauffen IV

*Ihr Zeichen: 83482 Kj/VI*

*Ihr Schreiben vom 27. Mai 2013*

Sehr geehrte Frau Vohl,  
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Benachrichtigung.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel BW GmbH.

Ob diese Anlagen in dem Untersuchungsgebiet von Sanierungsmaßnahmen betroffen sind können wir erst dann beurteilen, wenn uns das endgültige Sanierungskonzept vorliegt.

Herzliche Grüße

**Antje Kaufmann**  
Planer Linientechnik  
Network Planning  
Network Operations & Technology



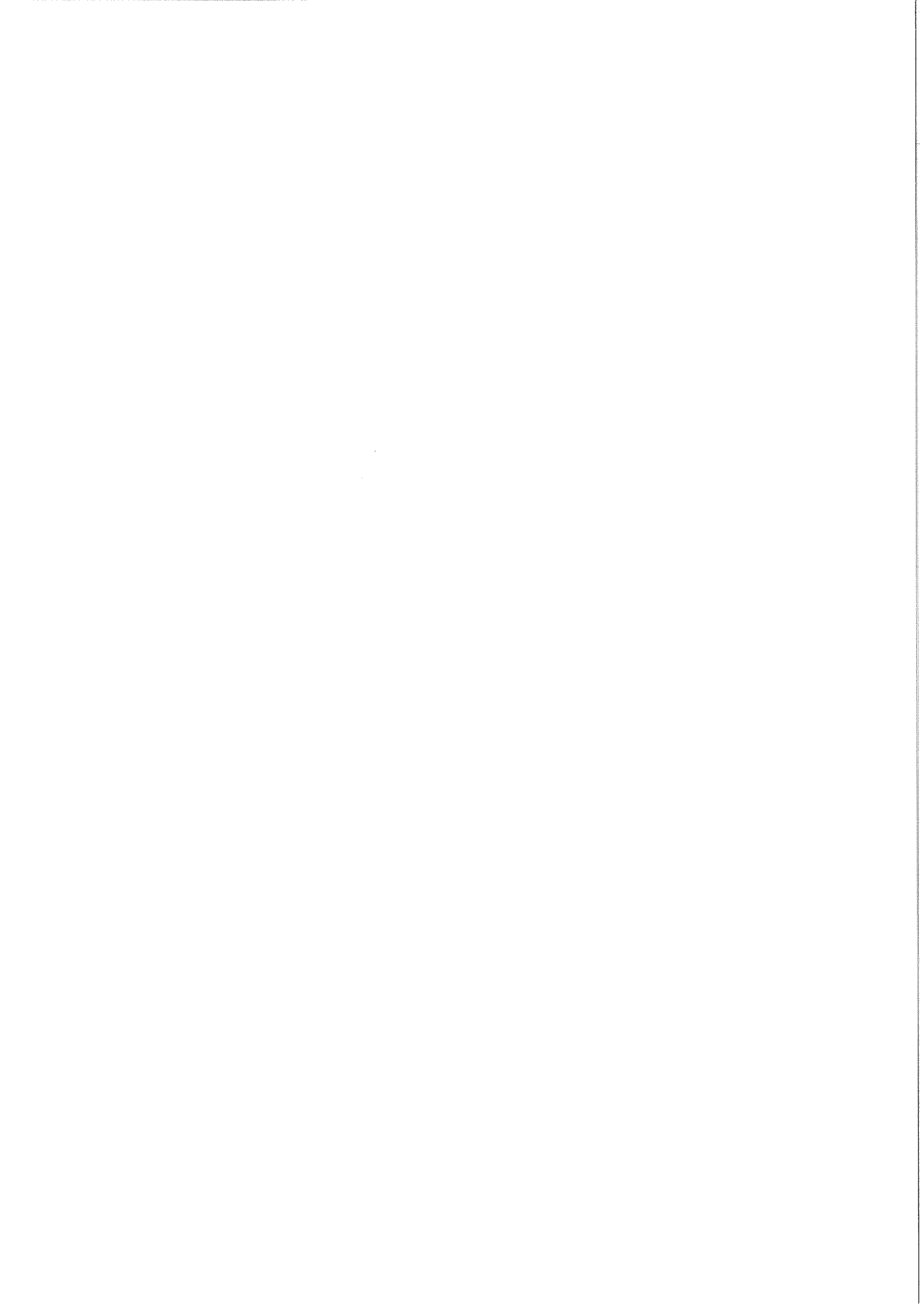
**unitymedia**  
**kabel bw**

T +49 6221 333-2871  
F +49 6221 33316-7271  
M +49 152 1519552  
[antje.kaufmann@umkbw.de](mailto:antje.kaufmann@umkbw.de)

[www.umkbw.de](http://www.umkbw.de)

Kabel BW GmbH | Hedelfinger Str. 60 | 70327 | Stuttgart  
Handelsregister: Amtsgericht Mannheim, HRB 702325  
Geschäftsführung: Lutz Schüler (Vorsitzender), Dr. Herbert Leifker, Jens Müller, Jon Garrison

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.



**GASCADE**

GASCADE Gastransport GmbH, Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel

die STEGE Stadtentwicklung GmbH  
Herr Ruggaber  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Kurt Baier  
Leitungsrechte und -dokumentation  
Tel. +49 561 934-1077  
Fax +49 561 934-1060  
leitungsauskunft@gascade.de

GNT-Bal / 99.2457.13

Kassel,  
14.06.2013

**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Lauffen am Neckar Bereich "Lauffen IV" I  
Beteiligung der Behörden  
- Ihr Zeichen 83482 Kj/VI mit Schreiben vom 27.05.2013 -**

**Unser Az.: 99.99.99.000.2157.13**

Sehr geehrter Herr Ruggaber,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

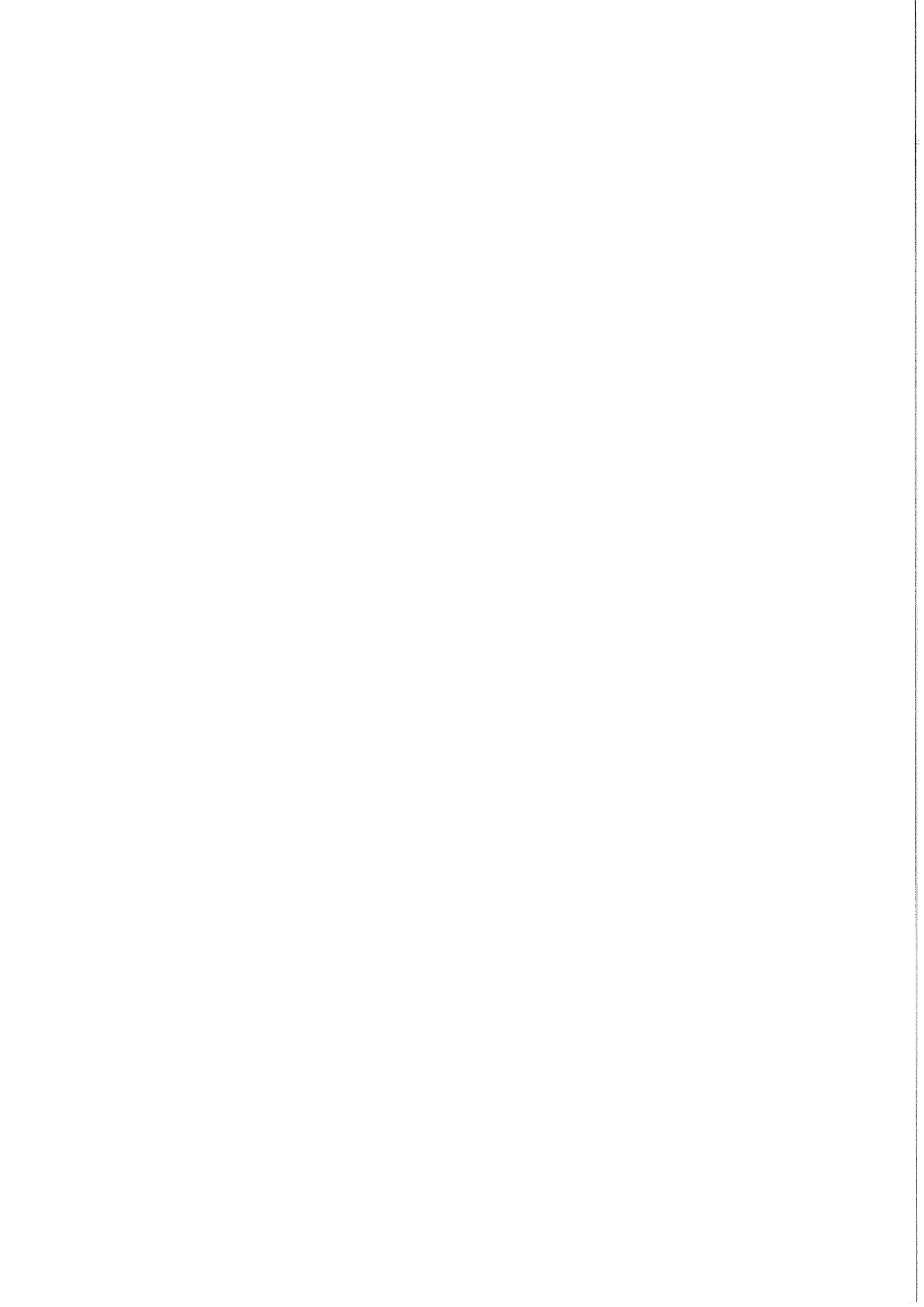
Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann **nur** für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben (s. o.).

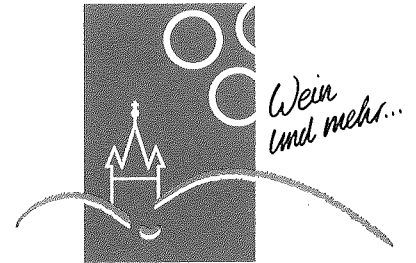
Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH  
Leitungsrechte und -dokumentation



Kurt Baier





Stadt Schwaigern

Stadt Schwaigern · Postfach 1163 · 74190 Schwaigern

die STEG  
Herr Kujacinski  
Postfach 10 43 41  
70038 Stuttgart

die <b>STEG</b> <span style="float: right;">hp</span>										
Stadtentwicklung GmbH										
Stuttgart										
Eingang										
19. Juni 2013										
GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	PL	sp	PL	PL
				X						

**Bauamt**  
Marktstraße 2  
74193 Schwaigern

Ursula Grüner  
FON 07138 - 2162  
FAX 07138 - 2119  
[ursula.gruener@schwaigern.de](mailto:ursula.gruener@schwaigern.de)  
[www.schwaigern.de](http://www.schwaigern.de)

**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Lauffen am Neckar  
Bereich „Lauffen IV“/Beteiligung der Behörden  
Hier: Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft  
Schwaigern/Massenbachhausen**

14. Juni 2013  
AZ 621.25

Sehr geehrter Herr Kujacinski,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Verfahrensbeteiligung.

Die Verwaltungsgemeinschaft Schwaigern/Massenbachhausen ist vom Verfahren nicht betroffen.

Tangierende Maßnahmen oder Entwicklungen unsererseits sind nicht bekannt, die Auswirkungen auf Ihre Maßnahmen hätten oder zur Unterstützung herangezogen werden könnten.

Wir wünschen für die Durchführung des Verfahrens viel Erfolg.

Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Mit freundlichen Grüßen

Claus Rehder  
Bauamtsleiter

**Bankverbindungen**

Kreissparkasse Heilbronn  
011 760 023 (BLZ 620 500 00)  
VBU Volksbank im Unterland eG  
80 450 008 (BLZ 620 632 63)





DB Services Immobilien GmbH • Bahnhofstraße 5 • 76137 Karlsruhe

**die STEG**  
**Postfach 10 43 41**  
**70038 Stuttgart**

DB Services Immobilien GmbH  
Liegenschaftsmanagement  
Bahnhofstraße 5  
76137 Karlsruhe  
www.deutschebahn.com/dbsimm

☰ 2, 4, Haltestelle Mathystraße

Andreas Ross  
Telefon 0721-938-2109  
Telefax 0721-938-2877  
andreas.ross@deutschebahn.com  
Zeichen: FRI-Kar-I 1 Ro  
TöB-Kar-13-7483

die <b>STEG</b> <span style="float: right;">hro</span>										
Stadtentwicklung GmbH										
Stuttgart										
Eingang										
19. Juni 2013										
GF	SPE	FI	PO	FL	RE	IT	SB	MA		
				X						

14.06.2013

Ihr Zeichen: 83482 Kij/VI  
Ihr Datum: 27.05.2013

### **Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Lauffen am Neckar, Bereich „Lauffen IV“**

Beteiligung der Behörden

Rechts angrenzend an die Bahnlinie Bietigheim-Bissingen - Osterburken, Strecken Nr. 4900, bei km 40,67 bis km 41,06,

Sehr geehrter Herr Kujacinski,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren:

Der Bereich der geplanten Sanierungsmaßnahme grenzt von km 40,67 bis km 41,06 an das Flst. Nr. 8378 der DB Netz AG. Zusätzlich ist das Flst. Nr. 688 in den Bereich der vorbereitenden Untersuchungen mit einbezogen.

Die Planungshoheit für dieses Flurstück liegt beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle Karlsruhe / Stuttgart, Standort Stuttgart, Olgastraße 13 in 70182 Stuttgart. Bitte beteiligen Sie daher auch das EBA.

Bei Kaufinteresse wird eine bahninterne Prüfung (10 SVP) erforderlich. Ansprechpartner für einen evtl. Verkauf ist Herr Kurt Kohl. Er ist unter der Telefon Nr. 0721 / 938 2345 zu erreichen.



DB Services Immobilien GmbH  
Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 86 570

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Ralf Schweisel

Geschäftsführer:  
Torsten Thiele  
(Vorsitzender)  
Bodo Bonifer  
Dr. Petra Johnen

...

Weiterhin beachten Sie bitte:

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Stadt / der Bauherren zu erfolgen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinien ist die Deutschen Bahn AG als Angrenzer rechtzeitig zu beteiligen bzw. anzuhören.

Beim Informationstermin am 27. Juni 2013 wird die Deutschen Bahn AG nicht teilnehmen.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH  
Niederlassung Karlsruhe

i.V.

  
Birgit Maaß-Helwing

i.A.

  
Andreas Ross

## Vohl, Silke (die STEG)

---

**Von:** Sutter Thomas <Thomas.Sutter@talheim.de>  
**Gesendet:** Montag, 17. Juni 2013 17:52  
**An:** Vohl, Silke (die STEG)  
**Betreff:** 83482 Kj/VI

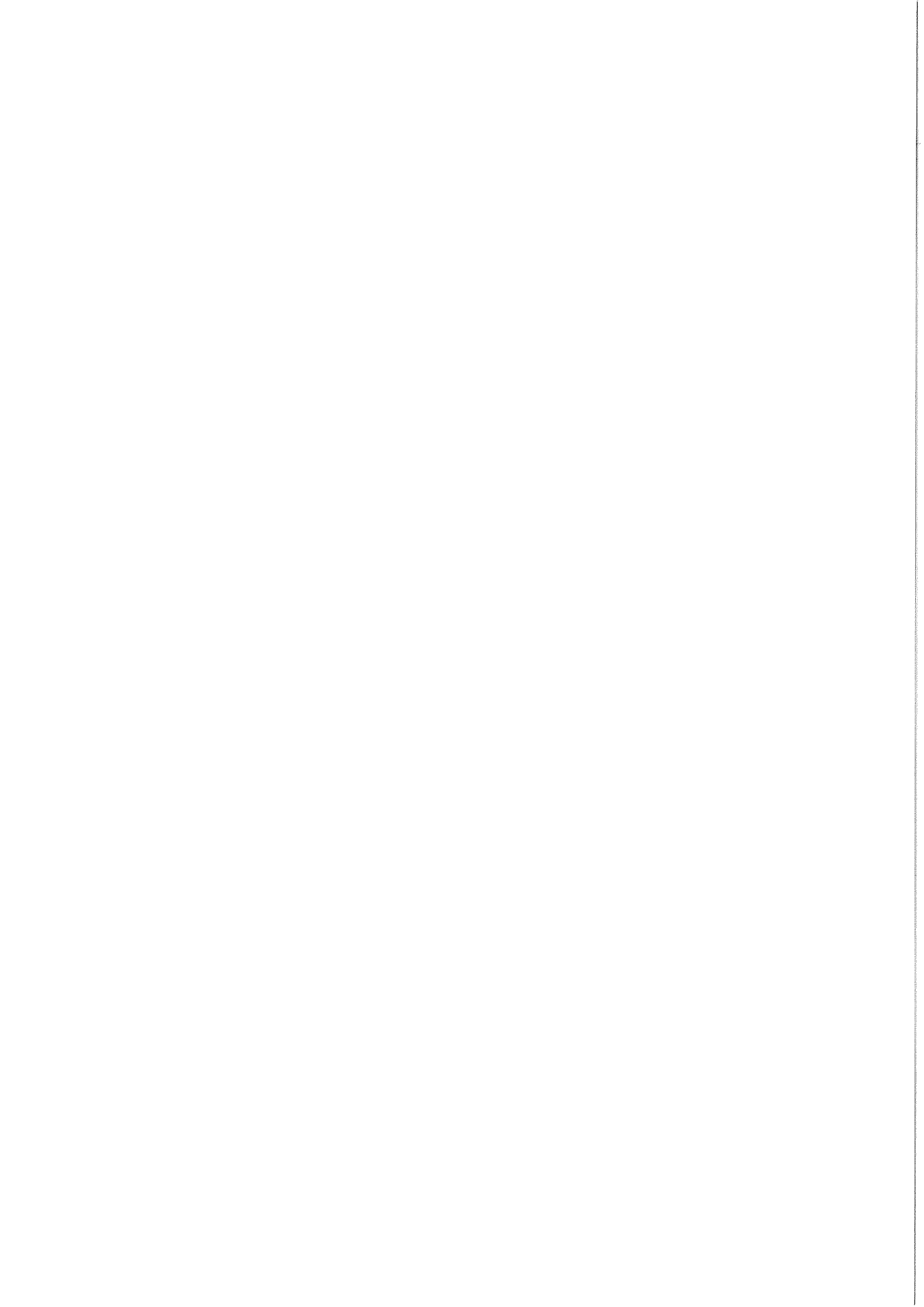
Sehr geehrter Herr Kujacinski,

die Gemeinde Talheim hat keine Einwände gegen die Sanierungs- und Entwicklungsziele.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Sutter

Gemeinde Talheim  
Hauptamt  
Tel.: 07133/9830-20  
Fax: 07133/9830-99  
E-Mail: [Thomas.Sutter@Talheim.de](mailto:Thomas.Sutter@Talheim.de)  
Internet: [www.talheim.de](http://www.talheim.de)





Industrie- und Handelskammer  
Heilbronn-Franken

Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken, 74074 Heilbronn

die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Herrn Kujacinski  
Olgastr. 54  
70182 Stuttgart

die STEG									
Stadtentwicklung GmbH hp									
Stuttgart									
Eingang									
24. Juni 2013									
GF	SPE	FI	PL	BE	RS	RI	RE	RU	RU
				X					

Datum  
20. Juni 2013

Ihr Zeichen  
83482 Kj/V1  
Unser Zeichen  
Wi/yk

Geschäftsbereich  
Recht, Steuern, Außenwirtschaft

Ihr Ansprechpartner  
Yvonne Korb

E-Mail  
[yvonne.korb@heilbronn.ihk.de](mailto:yvonne.korb@heilbronn.ihk.de)

Telefon  
07131 9677-211

Telefax  
07131 9677-445

### Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Lauffen am Neckar

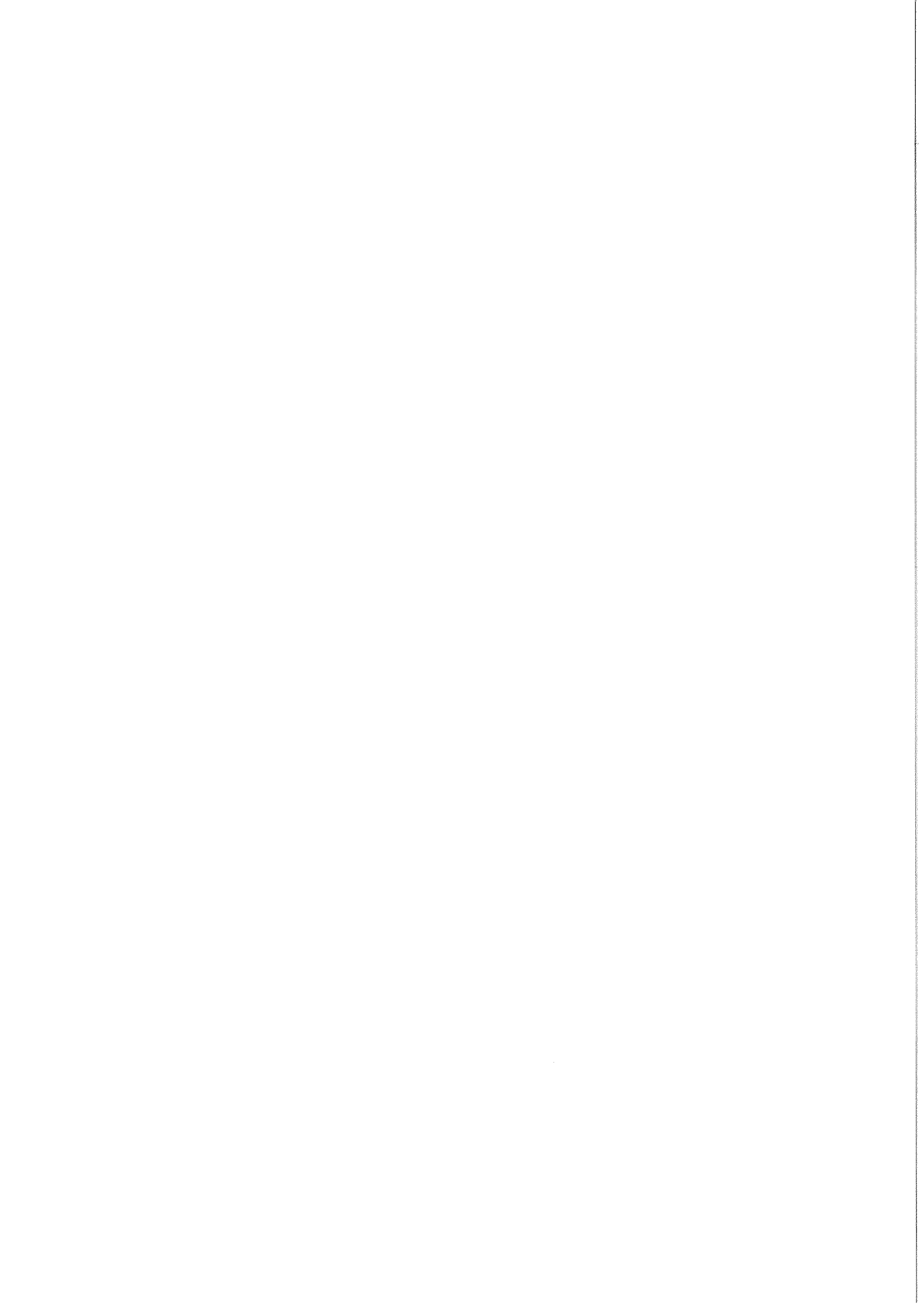
Sehr geehrter Herr Kujacinski,

unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 27. Mai 2013 wird mitgeteilt,

- (X) dass seitens der IHK keine Anregungen oder Bedenken bestehen.
- () um Fristverlängerung bis
- () uns zu gegebener Zeit die öffentlichen Auslegungsfristen mitzuteilen.

Mit freundlichem Gruß

Anabelle Plieninger  
Diplom-Geologin  
Referentin Umwelt und Raumordnung



NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH  
Postfach 1651 · 74006 Heilbronn

die STEG  
Stadtentwicklung GmbH  
Postfach 10 43 41  
70038 Stuttgart

die STEG  
Stadtentwicklung GmbH  
Stuttgart  
Eingang

lp

28. Juni 2013

GE	SPE	FI	PO	PL	BE	RS
				X		

Ansprechpartner  
Otmar Pitz

Telefon 07131 6499 332  
Telefax 07131 6499 391  
Otmar.Pitz@n-hf.de

Unser Zeichen  
PI-ei

Datum  
24.06.2013

Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Lauffen a. N.  
Bereich „Lauffen IV“ / Beteiligung der Behörden  
Ihr Schreiben vom 27.05.2013

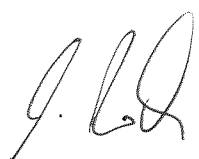

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der von Ihnen zugesandten Unterlagen über die o. g. Untersuchungen der Stadt Lauffen  
nehmen wir wie folgt Stellung:

Von Seiten der ZEAG Energie AG bestehen keine Einwendungen. Wir planen auch in absehbarer  
Zeit keine weiteren Erneuerungen oder Ertüchtigungen unseres Kabelnetzes.

Mit freundlichen Grüßen

NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH

i. A.  i. A. 





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

E-mail: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

die STEG  
Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Freiburg i. Br., 28.06.13  
Durchwahl (0761) 208-3045  
Name: Herr Deck  
Aktenzeichen: 2511 // 13-04683

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **A Allgemeine Angaben**

**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Lauffen a. N., Bereich "Laufen IV"; Stadt Lauffen am Neckar, Lkr. Heilbronn (TK 25: 6920 Brackenheim)  
hier: Behördenbeteiligung**

Ihr Schreiben Az. 83482 Kj/VI vom 27.05.2013

Anhörungsfrist 12.07.2013

### **B Stellungnahme**

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

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

Keine

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

Keine

### **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken**

#### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalkes, die von Junger Talfüllung und/oder Hochterrassenschotter mit im Detail jeweils nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt sind.

Verkarstungserscheinungen (z.B. Erdfälle, offene oder lehmerfüllte Spalten) und ein kleinräumig deutlich unterschiedliches Setzungsverhalten des Untergrundes sind nicht gänzlich auszuschließen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

#### **Boden**

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

#### **Mineralische Rohstoffe**

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

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiets.

Auf bereichsweise hoch stehendes sowie betonangreifendes Grundwasser wird hingewiesen.

#### **Bergbau**

Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.

#### **Geotopschutz**

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse [http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus\\_uebersicht](http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht) (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

**Allgemeine Hinweise**

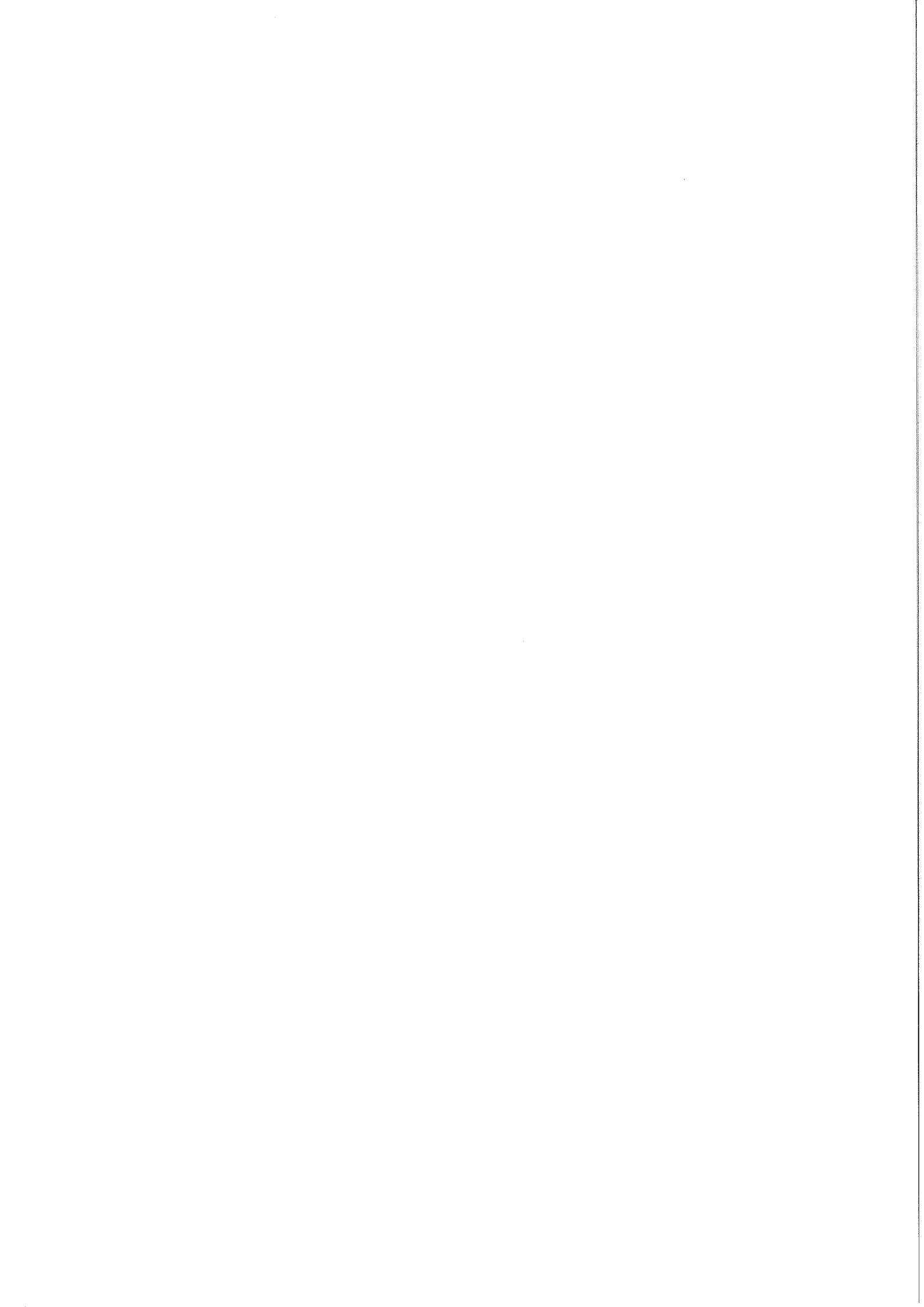
Bei erneuter Vorlage bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen.

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

Im Original gezeichnet

Philipp Deck  
Diplom-Forstwirt



## **Vohl, Silke (die STEG)**

---

**Von:** gottfried kazenwadel <g.kazenwadel@t-online.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 3. Juli 2013 17:52  
**An:** Vohl, Silke (die STEG)  
**Cc:** Frank Rominger; 'Fritz Rieker'; Matthias Mäschle; Ulrich Ritter; Walter Beringer  
**Betreff:** Bereich "Lauffen IV", Ihr Zeichen: 83485Kj/VI; Ihr Schreiben vom 27.5.13

Sehr geehrte Frau Vohl, sehr geehrter Herr Kujacinski,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Unsere Interessen werden von Veränderungen im Untersuchungsgebiet nicht berührt.

Wir möchten aber darauf hinweisen, dass im Rahmen des Verfahrens Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte Flächen (auch für Ausgleichsmaßnahmen) vermieden werden sollten.

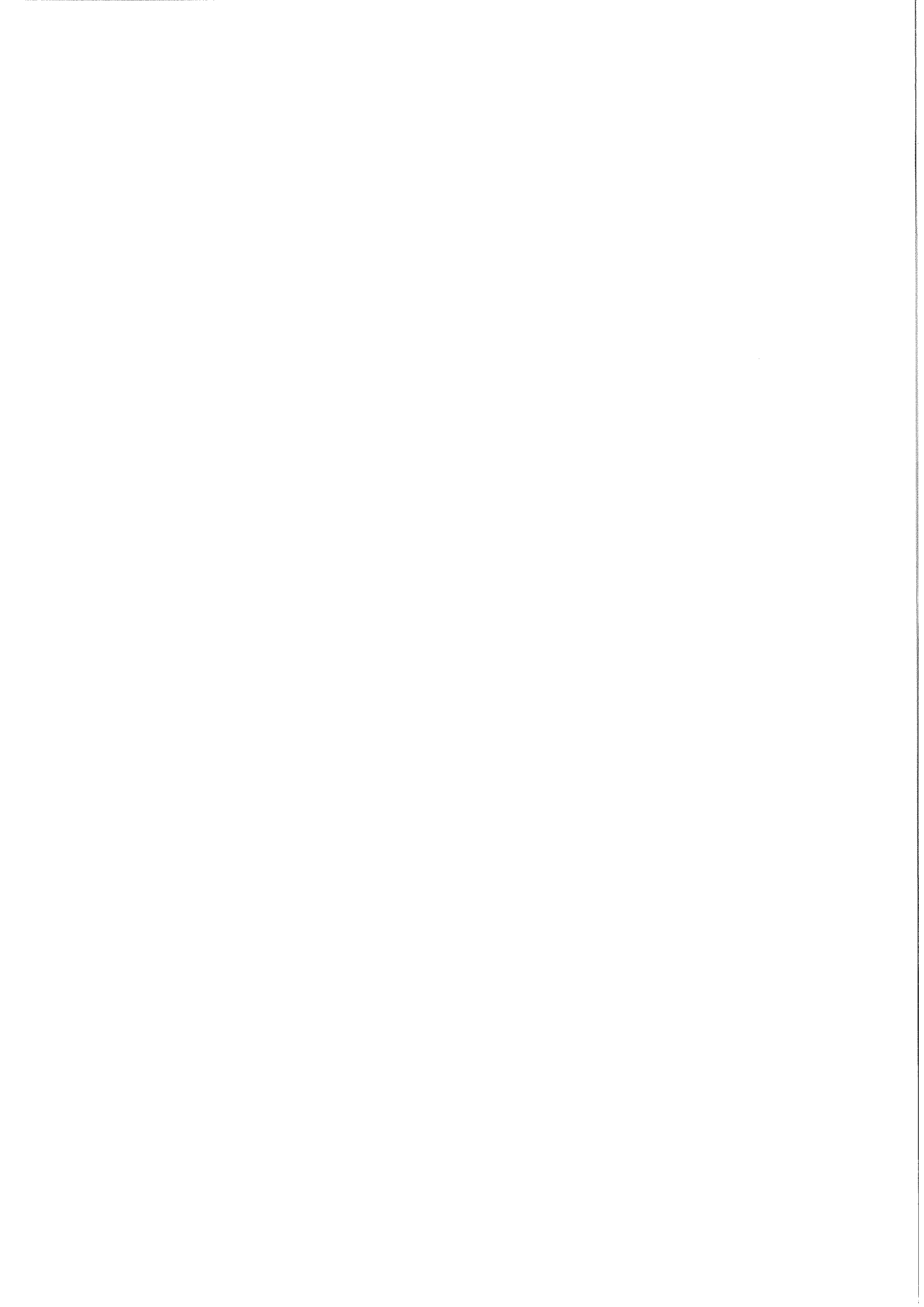
Mit freundlichen Grüßen

Gottfried Kazenwadel

Ortsbauernverband Neckarwestheim  
Dr. Gottfried Kazenwadel  
Pfahlhof 5/1  
74360 Ilsfeld

Tel. +49 (0) 7062/975 986  
Fax +49 (0) 7062/975 973

[g.kazenwadel@t-online.de](mailto:g.kazenwadel@t-online.de)

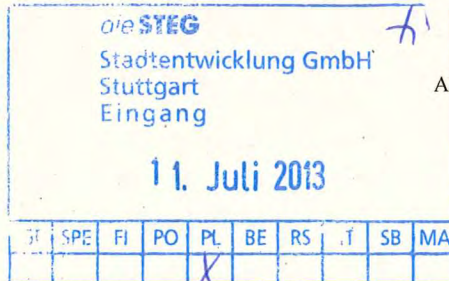




**Baden-Württemberg**  
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73728 Esslingen a. N.

die STEG  
Bernd Kujacinski  
Postfach 10 43 41  
70038 Stuttgart



Esslingen 05.07.2013  
Name Dr. Martin Hahn  
Durchwahl 0711 / 904 45-183  
Aktenzeichen 86/Pl. 2532  
(Bitte bei Antwort angeben)

**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Lauffen am Neckar, Bereich „Lauffen IV“; Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB.**

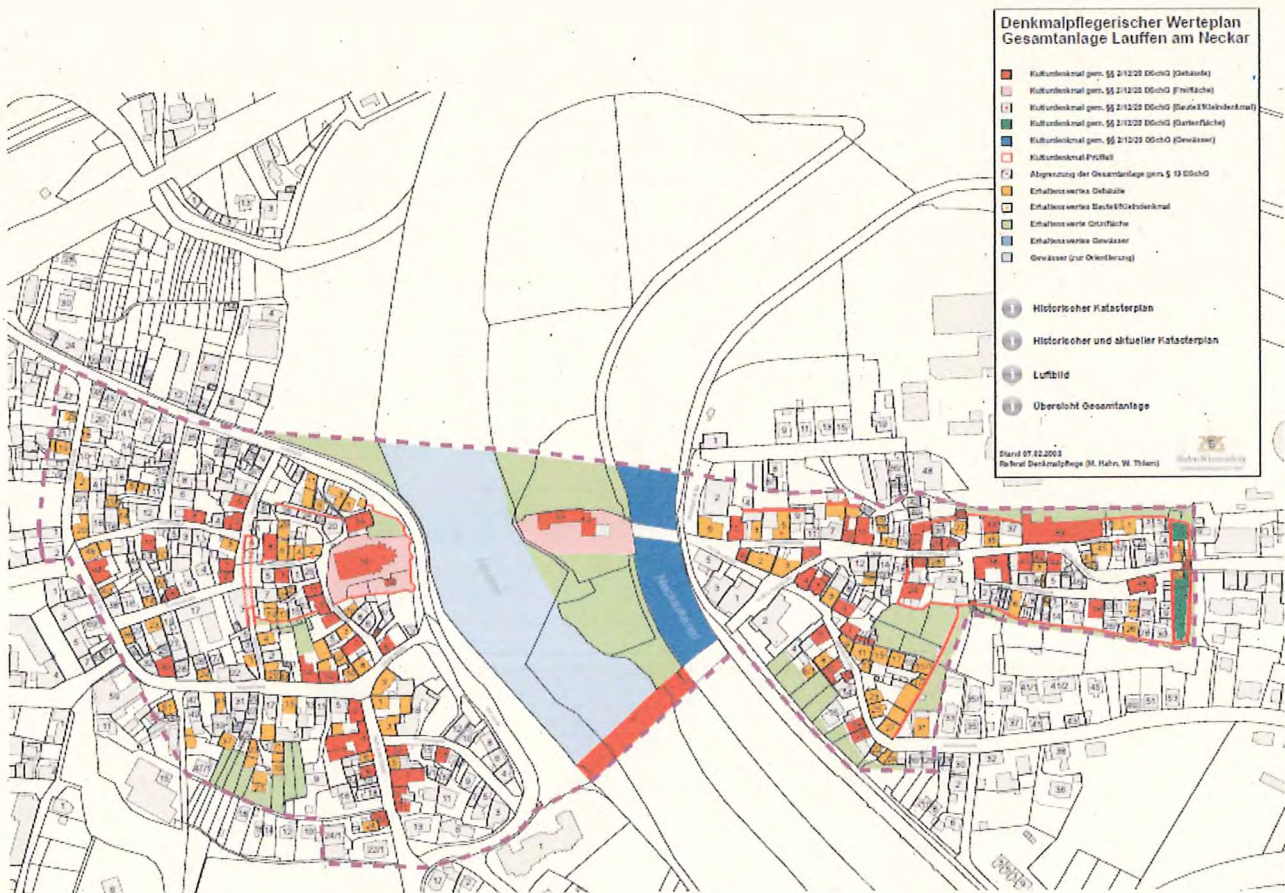
Sehr geehrter Herr Kujacinski,

vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im neuen Sanierungsgebiet in Lauffen am Neckar. Das Gebiet umfasst Teile der Gesamtanlage Lauffen gem. § 19 DSchG. Zur Gesamtanlage Lauffen existiert ein Denkmalpflegerischer Werteplan von 2008 (siehe Planausschnitt unten), der alle wesentlichen Informationen zu historischen Bau- und Raumstrukturen zusammenfasst. Dieser Werteplan liegt der Stadt Lauffen vor. Wir bitten um Berücksichtigung dieses städtebaulich-denkmalpflegerischen Fachgutachtens und (zumindest auszugsweise) nachrichtliche Übernahme in den Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen.

**Denkmalpflegerischer Werteplan  
Gesamtanlage Lauffen am Neckar**



Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege  
Esslingen am Neckar, 2008

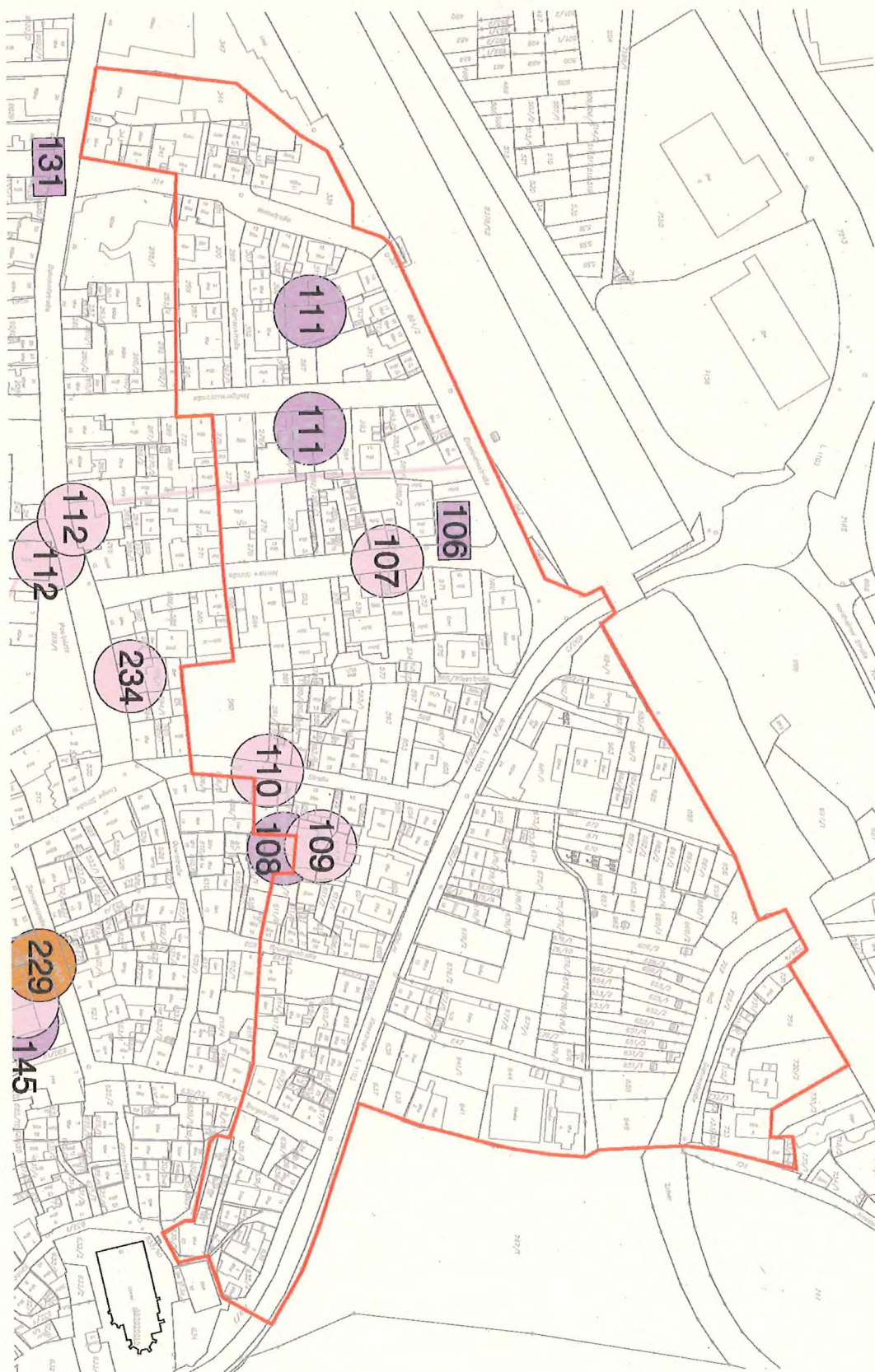


Daneben sind auch Belange der archäologischen Denkmalpflege berührt:

- Zwischen Kirchbergstraße und Bergstraße der in frühmittelalterliche Zeit zurückreichende Burgbereich um die Regiswindiskirche
- der mittelalterliche und frühneuzeitliche Dorfkern Lauffen zwischen südlicher und östlicher Grenze des Untersuchungsraums, der Kiesstraße und dem ehemaligen Dorfgraben westlich der Hinteren Straße
- die auch weiter nach Westen in die Bereiche Heiligkreuz- und Weinstraße ausgreifende frühmittelalterliche Siedlung Lauffen

Unter anderem sind Dank der langjährigen Beobachtungen durch einen ehrenamtlichen Beauftragten der archäologischen Denkmalpflege zahlreiche Fundstellen bekannt geworden, die die mittelalterliche Siedlungstätigkeit in diesem Ausschnitt belegen. Die in der beigefügten Karte verzeichneten Fundpunkte (violett: Frühmittelalter, rosa: Mittelalter bis frühe Neuzeit; Rechtecke: Frühmittelalterliche Gräber(felder), Kreise: Siedlungsbefunde) wurden anlässlich von Bauarbeiten entdeckt und bezeugen eine flächige Besiedlung. Weiterhin zieht der ehemalige Dorfgraben (Nr. 112) in Nord-Süd-Richtung durch das Areal.






In Planverfahren und Bauvorhaben sind Belange der archäologischen Denkmalpflege deshalb insbesondere südlich der Kiesstraße (Archäologische Verdachtsflächen/ Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu berücksichtigen, sofern es zu Bodeneingriffen in den betreffenden Bereichen kommen sollte, die einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Im Übrigen möchten wir darauf hinweisen, dass derzeit vom Landesamt für Denkmalpflege ein archäologischer Kataster der Stadt Lauffen erstellt wird. Die Entwicklungsgeschichte der Stadt wird hierbei auch im Hinblick auf die Herausbildung archäologischer Relevanzgebiete einen breiten Raum einnehmen.

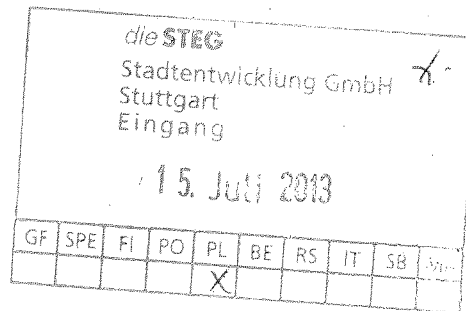
Das Landesamt für Denkmalpflege bittet Sie darum, die oben genannten Kulturdenkmale sowie die Hinweise zu Bau- und Ortsbaugeschichte und archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich in Ihre Planung zu übernehmen und gem. § 136 (4) BauGB dem öffentlichen Erhaltungsinteresse bei Ihren städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Rechnung zu tragen.

Bitte informieren Sie uns über das Ergebnis Ihrer vorbereitenden Untersuchungen. Für die Überlassung eines Exemplars des Berichtes sind wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr.-Ing. Martin Hahn  
(Planungsberatung Denkmalpflege)

**Fa. die Steg GmbH**  
Herrn B.Kujacinski  
Postfach 10 43 41  
**70038 Stuttgart**



**BUND Ortsverband  
Lauffen**

1. Vorsitzender  
Jürgen Hellgardt  
Charlottenstr. 73,  
74348 Lauffen,  
Tel. 07133 / 22755  
Fax 07133 / 22697  
bund.lauffen@online.de

09.07.2013

**Vorbereitende Untersuchungen der Stadt Lauffen a.N., Bereich Lauffen „IV“**  
*Ihr Schreiben v. 27.05.2013*

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange danken wir für die Gelegenheit zu einer Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen im zukünftigen Sanierungsgebiet Lauffen IV. Neben den Zielen einer Aufwertung des Wohnumfelds und einer Anpassung der Verkehrsführung sind die weiteren Ziele des Vorhabens noch unpräzise, weshalb wir bitten, bei Konkretisierung ergänzende Informationen zum Verfahren zu erhalten.

Erste Hinweise zum Naturschutz sind:

1. Nach NatSchG geschützte Flächen sind im Gebiet Lauffen IV nicht betroffen. Dennoch ist der geplante Eingriff entlang der Zaber nicht frei von Rahmenbedingungen. Eine Freilegung des rechten Flussufers muss vermieden werden, um eine weitere Beeinträchtigung des Flusses zu verhindern. Das rechte Zaberufer im Gebiet Lauffen IV zeichnet sich derzeit in Abschnitten durch einen Galeriewald aus standortgerechten Eschen und Ahorn mit etlichen ortsuntypischen Robinien aus, der als Gewässerrandstreifen nach §68 Wassergesetz Baden-Württemberg erhalten werden soll. Im Bestand ist die derzeitige Nutzung des rechten Zaberufers nicht in allen Fällen optimal: - auf einigen Flurstücken ist die Bepflanzung mit Nadelgehölzen und die Zugänglichkeit des Flusses mit improvisierten Treppen zur Entnahme von Gießwasser zu beanstanden. Eine sukzessive Ergänzung des Baum- und Gehölzbestandes mit ortstypischen und autochthonen Pflanzen bringen Fluss und Stadtbild in Einklang.  
Wir bieten an, im Austausch für Nadelbäume für das rechte Zaberufer im Sanierungsgebiet genetisch ortstypische Neckar-Schwarzpappeln zu beschaffen und zu pflanzen. Diese, in unserer Region mit dem Kanalbau „ausgestorbenen“, Charakterbäume des ursprünglichen Neckars sind nicht mit Hybrid- oder Säulenpappeln zu verwechseln und können nahe der Zabermündung ein Refugium erhalten.

2. Das linke Zaberufer im Sanierungsgebiet ist durch eine ufernahe, befestigte Wegeführungen und eine Bepflanzung durch Gartengehölze mit häufigen gärtnerischen Eingriffen beeinträchtigt. Eine Verbesserung der Situation mit einer naturnäheren Gestaltung ist ein erstrebenswertes Ziel, um die Erlebbarkeit des Flusses im Wohnumfeld zu erhöhen.
3. Durch jahrelange Vernachlässigung ist am Bahndamm auf Fl.St.Nr.688 ein Gehölzbiotop entstanden. Nach Entrümpelung der Fläche soll das Biotop erhalten werden.
4. In Folge von Hochwassern des Neckars sind die Böden im Überschwemmungsbereich des Sanierungsgebietes mit Schwermetallen belastet. Entsprechende Untersuchungen sind bei Eingriffen und Verlagerung von Böden vorzusehen.
5. Wir setzen voraus, dass im Überschwemmungsbereich des Neckars und der Zaber keine Bebauung stattfinden kann, die Retentionsbereiche einschränkt und damit neue Zielkonflikte hervorruft.

Die Einführung ökologischer Kriterien zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes und eines Lärm- und Luftschadstoffreduzierten Wohnumfeldes sind zu begrüßen. Bei den angedeuteten Entsiegelungs- und Durchgrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas ist der Istbestand in Bewertungspunkten zu Grunde zu legen um behauptete Zugewinne zu belegen. Sofern aufgrund der Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen obligatorisch werden, schlagen wir vor, mit Priorität Verbesserungen der Sohlstruktur in der Zaber nach WRRL und GEP durchzuführen.

6. Im Altbaubestand der Schuppen und Hinterhöfe ist zu prüfen, inwieweit Quartiere besonders oder streng geschützter Tierarten gefährdet sind. Bei Umbau oder Abriss sind Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen in die Wege zu leiten. Wir gehen davon aus, dass dies in allen Fällen mit geringem Aufwand zu leisten ist.

Wir freuen uns, wieder von Ihnen zu hören und Gelegenheit zu erhalten, unsere Vorschläge ausführlicher darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen



BUND ORTSVERBAND LAUFFEN

## Vohl, Silke (die STEG)

---

**Von:** Baumbusch, Silvia (VB-BW Amt HN) <Silvia.Baumbusch@vbw.bwl.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 11. Juli 2013 12:33  
**An:** Vohl, Silke (die STEG)  
**Betreff:** Lauffen IV

Sehr geehrte Frau Vohl,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der Vorbereitenden Untersuchung in der Stadt Lauffen a.N. Bereich „Lauffen IV“.

Landeseigene Flächen sind im Untersuchungsgebiet nicht betroffen.

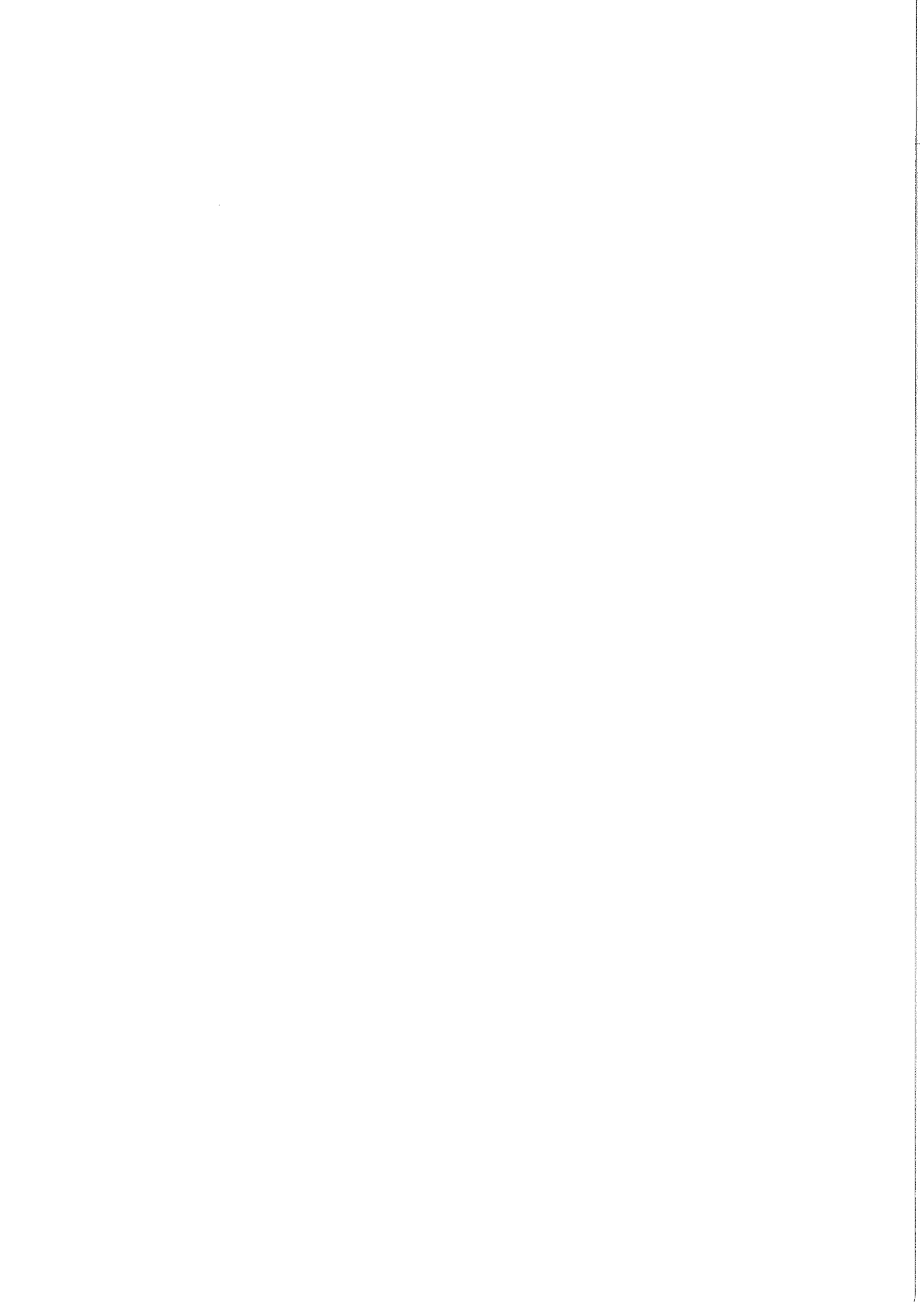
Wir wünschen dem weiteren Verfahren einen guten Verlauf.

Mit freundlichen Grüßen aus Heilbronn

*Silvia Baumbusch*

Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg  
Amt Heilbronn  
Rollwagstraße 16  
74072 Heilbronn  
[Silvia.Baumbusch@vbw.bwl.de](mailto:Silvia.Baumbusch@vbw.bwl.de)

telefonisch erreichen Sie mich von Mo-Do 8.00 - 12.00 Uhr  
Tel.: 07131 / 64 37 442



## Vohl, Silke (die STEG)

---

**Von:** Jakob, Melanie (RPS) <Melanie.Jakob@rps.bwl.de>  
**Gesendet:** Freitag, 12. Juli 2013 17:08  
**An:** Vohl, Silke (die STEG)  
**Betreff:** Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Lauffen am Neckar; Bereich "Lauffen IV"

Sehr geehrte Frau Vohl,

aufgrund der anhaltend hohen Arbeitsbelastung ist es uns derzeit leider nicht möglich, die gesetzten Fristen zur Abgabe einer Stellungnahme einzuhalten. Sie müssen daher mit einer Verzögerung von mindestens ein bis zwei Wochen rechnen.

Ich bitte um Verständnis und danke Ihnen für Ihre Geduld.

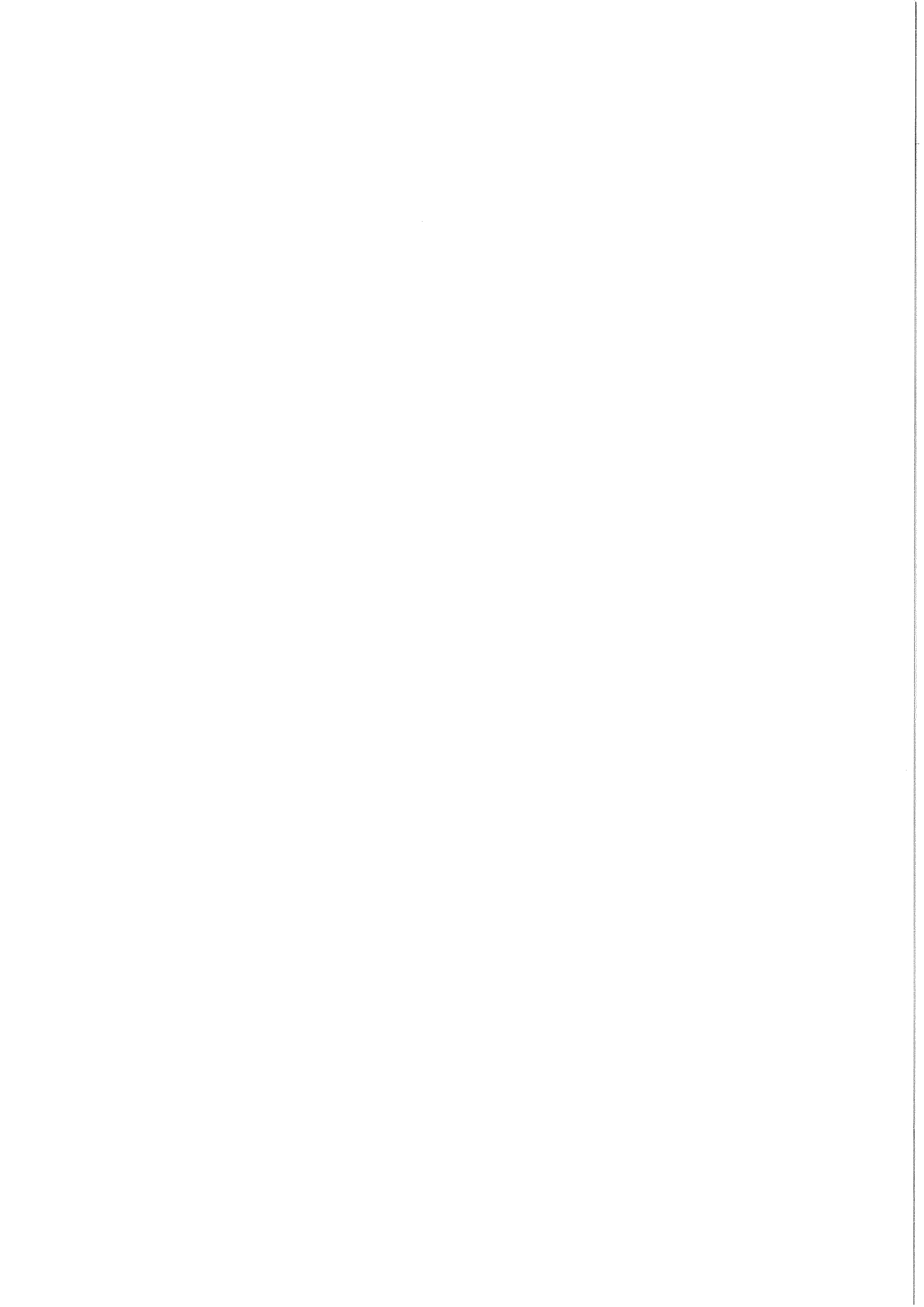
Mit freundlichen Grüßen

Melanie Jakob

Regierungspräsidium Stuttgart  
Ref. 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz  
Ruppmannstr. 21  
70565 Stuttgart

Telefon: 0711 904-12114  
Telefax: 0711 782851-12114  
E-Mail: [melanie.jakob@rps.bwl.de](mailto:melanie.jakob@rps.bwl.de)

Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der elektronischen Nachricht erforderlich ist.





## Vohl, Silke (die STEG)

---

**Von:** Bertram.Krempel@deutschebahn.com  
**Gesendet:** Montag, 15. Juli 2013 14:16  
**An:** Vohl, Silke (die STEG)  
**Cc:** Christian.Kitsch@deutschebahn.com  
**Betreff:** Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Lauffen am Neckar Bereich "Lauffen IV"

Sehr geehrte Damen und Herren,

es befinden sich keine Anlagen, Leitungen oder Kabel der DB Energie im angefragten Bereich.

Mit freundlichen Grüßen  
Bertram Krempel

Referent Infrastrukturdatenmanagement  
I.EBV-SW-2

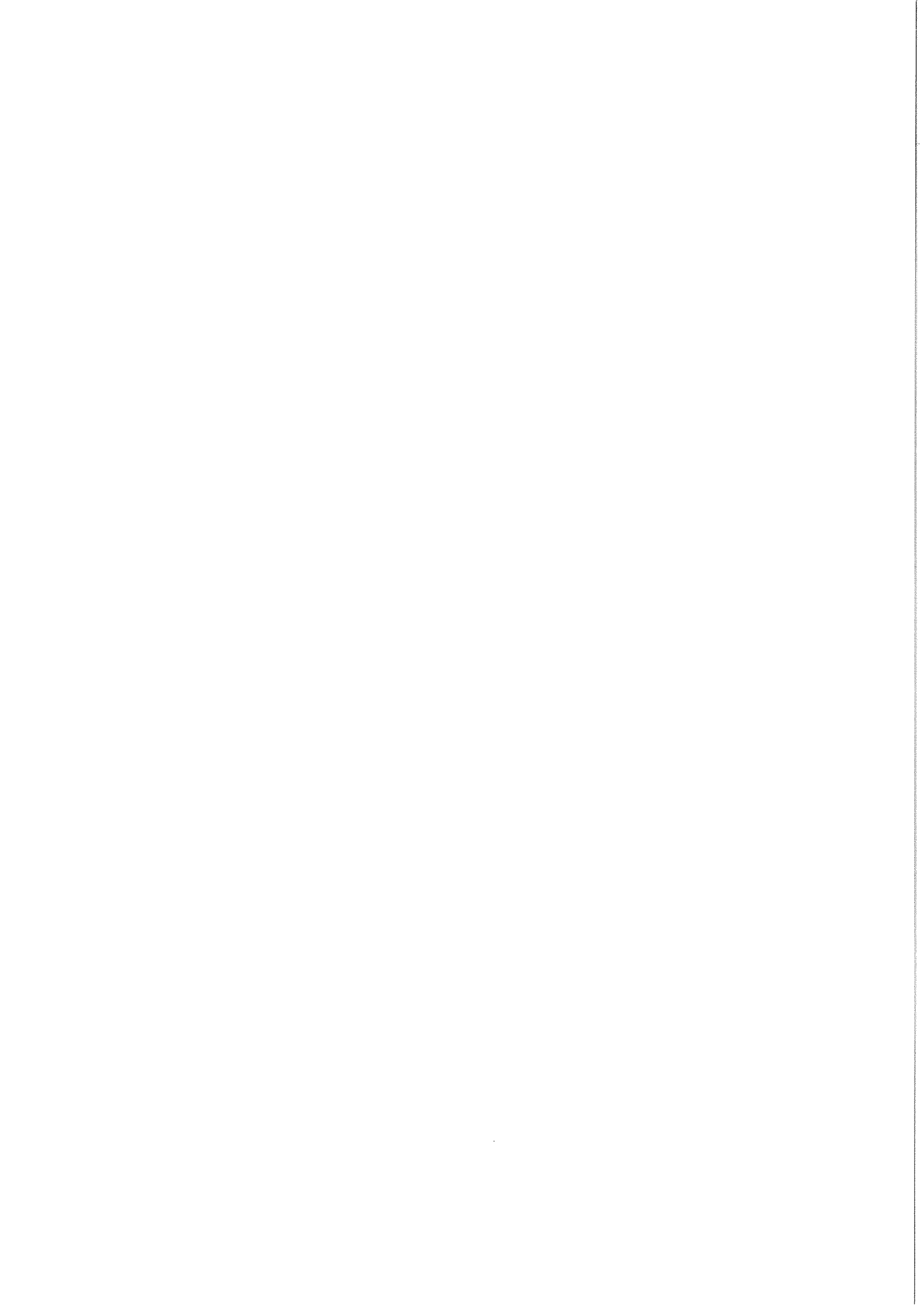
DB Energie GmbH  
Kriegsstraße 77, 76133 Karlsruhe  
Tel. 0721/93145-188, intern 972/92-188 -  
, intern 955-57519-  
, Fax 069-265-57519

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.,

---

Die DB Energie GmbH im Internet >> <http://www.dbnetze.com/energie>

Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main  
Registergericht: Frankfurt am Main, HRB 41 705  
USt-IdNr.: DE 192729381  
Geschäftsführer: Dr. Hans-Jürgen Witschke (Vorsitzender), Thomas Groh,  
Frank Meyer, Werner Raithmayr  
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr.-Ing. Volker Kefer





Deutsche Telekom Technik GmbH  
Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn

die STEG

Postfach 104341  
70038 Stuttgart

Ihre Referenzen 83482 Kj/VI Ihr Schreiben vom 13.06.2013  
Ansprechpartner PTI 21 PB2 Eckhard Kümmerle, E-Mail: [ti-nl-sw-pti-21.bauleitplanungen@telekom.de](mailto:ti-nl-sw-pti-21.bauleitplanungen@telekom.de)  
Durchwahl +49 7131 66 6553  
Datum 17.07.2013  
Betrifft Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Lauffen am Neckar - Bereich „Lauffen IV“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Bedenken.

Zu diesem frühen Planungsstand und dem mitgelieferten Abgrenzungsplan sind für uns die Einzelmaßnahmen nicht ersichtlich - grundsätzlich können wir nur sagen, dass in diesem Bereich sich bereits Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden und bei Realisierung ihrer Planung gegebenenfalls geschützt, umgebaut oder verlegt werden müssten.

Eine Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen kann nach den Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) nur dann verlangt werden, wenn uns die dabei entstehenden Kosten vom Verursacher erstattet werden.

Sobald die Maßnahmen beginnen, bitten wir, uns darüber zu informieren und ggf. eine Mehrfertigung der Pläne (in pdf- und dxf-Format mit Fahrbahnkanten und Grenzen) zu übersenden.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.

Hausanschrift Deutsche Telekom Technik GmbH  
Postanschrift Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn  
Telekontakte Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn  
Konto Telefon +49 7131 66-0, Internet [www.telekom.de](http://www.telekom.de)  
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 86), Kto.-Nr. 24 858 668  
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590  
Aufsichtsrat Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)  
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren  
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn  
USt-IdNr. DE 814645262



Datum  
Empfänger  
Blatt 2

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Planungsverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Helga Siller    i. A. Eckhard Kümmerle  
i. A. Jürgen Harrer

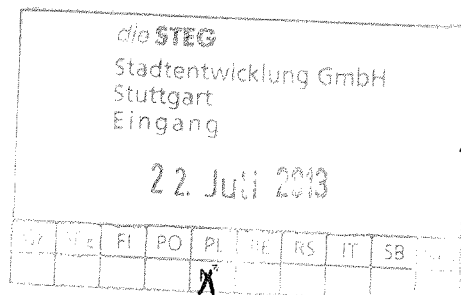


# Baden-Württemberg


POLIZEIDIREKTION HEILBRONN  
FÜHRUNGS- UND EINSATZSTAB

PD Heilbronn / FEst . 74076 Heilbronn . Karlstraße 108

die STEG  
Postfach 104341  
  
70038 Stuttgart



Datum 18.07.2013  
Name Horn  
Durchwahl 07131/104-2744  
CNP 7342-9  
Aktenzeichen Vk-1132.6  
(Bitte bei Antwort angeben)

 Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Lauffen am Neckar  
Bereich "Lauffen IV" / Beteiligung der Behörden  
hier: Stellungnahme der Polizeidirektion Heilbronn

Schreiben der Stadt Lauffen; Az.: 83482 Kj/VI, Herr Kujacinski

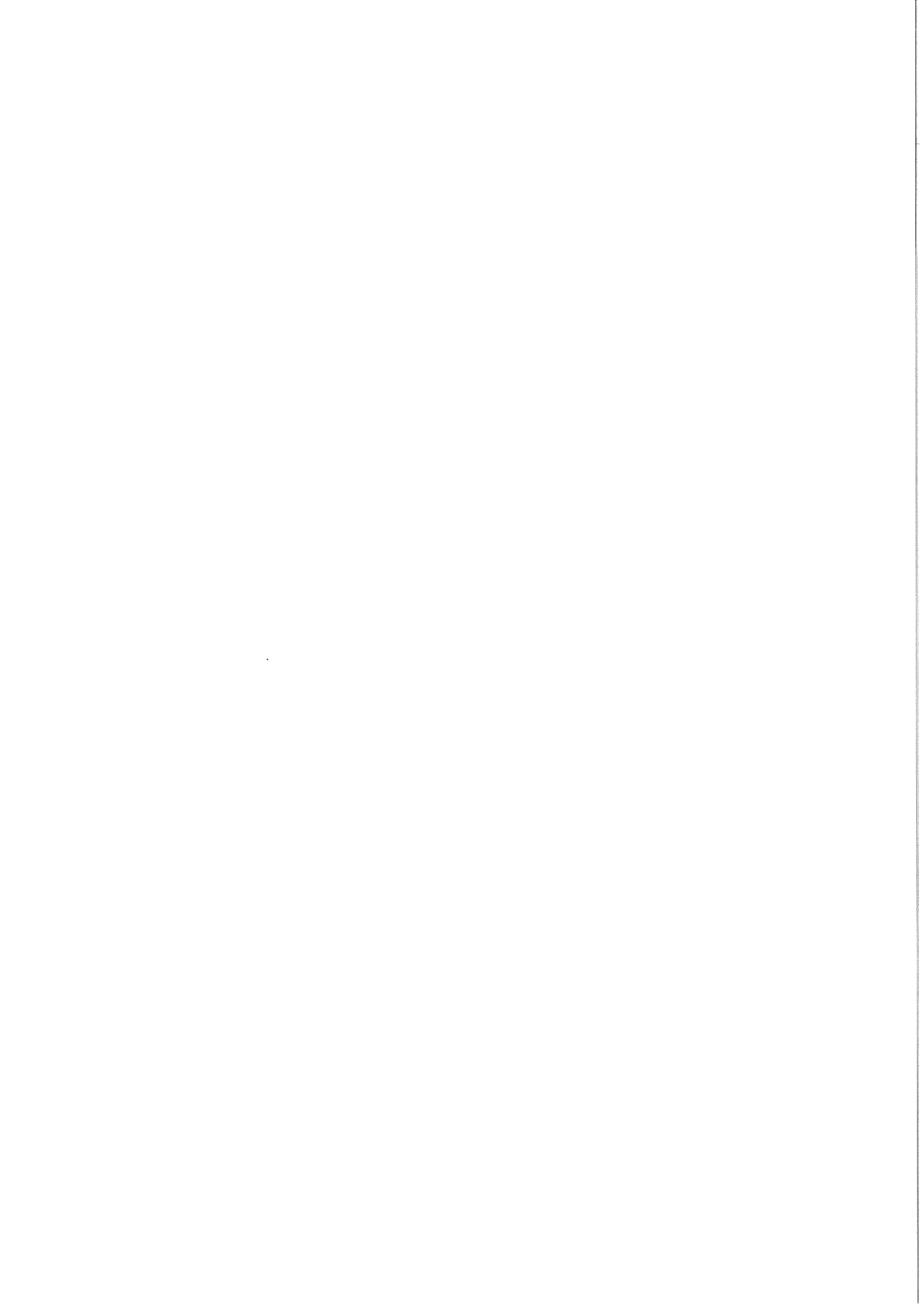
Sehr geehrter Herr Kujacinski,

aus verkehrspolizeilicher Sicht wird darum gebeten bei der Planung öffentlicher Verkehrsflächen im Rahmen der Anhörung beteiligt zu werden.

Die verspätete Antwort bitte ich zu entschuldigen.

Freundliche Grüße

Horn



# Landratsamt Heilbronn

Landratsamt Heilbronn · 74064 Heilbronn

**Bauen, Umwelt u. Planung**

Firma  
die STEG  
Postfach 104341  
70038 Stuttgart

Frau Sperrfechter

*Telefon* 07131 994 - 570

*Fax* 07131 994 - 571

*E-Mail* Susanne.Sperrfechter  
@Landratsamt-Heilbronn.de

*Zimmer* E256

*Ihr Zeichen*

*Unser Zeichen* 2013-1770-BLPL

*Datum* 19.07.2013

## **Städtebauliche vorbereitende Untersuchung "Lauffen IV"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Abgrenzungsgebiets sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften zwingend zu beachten.

Der Artenschutz ist vor allem im Hinblick auf alte Gebäude, dies bezieht sich insbesondere auf die Beseitigung baulicher Substanzmängel im

Abgrenzungsgebiets, die als Lebensstätte für zum Beispiel für Fledermäuse als Sommerquartier oder für Kleinsäuger in Frage kommen, zu prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften auch im Innenbereich uneingeschränkt Anwendung finden. Sowohl bei Einzelbauvorhaben als auch innerhalb von Bebauungsplanverfahren ist ggf. ein artenschutzrechtlicher Beitrag zu erstellen und bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Dies bezieht sich insbesondere auf die Beseitigung baulicher Substanzmängel, sofern beispielsweise alte Scheunen (Lebensraum für Eulen, Fledermäuse,...) abgerissen oder Bestände entfernt oder saniert werden, die gebäudebrütenden Vogelarten und/oder Kleinsäuger als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte dienen.

Lerchenstraße 40  
Telefon 07131 994-308  
Telefax 07131 994-1372  
[www.landkreis-heilbronn.de](http://www.landkreis-heilbronn.de)

Kreissparkasse Heilbronn  
(BLZ 620 500 00) Konto Nr. 725  
IBAN: DE80 6205 0000 0000 0007 25  
Swift-Bic.: HEIS DE 66 XXX

Sprechzeiten:  
Mo bis Fr. 8.00 – 12.00 Uhr  
Mi 13:30 – 18.00 Uhr  
Buslinien 10 + 11 Mönchseestraße

Zudem ist zu untersuchen, ob sich im Abgrenzungsgebiet ein älterer Baumbestand, der ebenfalls artenschutzrelevant sein kann (zusätzlich u.a. Holzkäfer und Vögel) befindet.

Im Plangebiet befinden sich drei Altstandorte, die als B-Fälle mit Entsorgungsrelevanz bewertet sind.

Das Plangebiet liegt nicht im rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet, jedoch gemäß Hochwassergefahrenkarte im Überflutungsbereich. Für eine eventuelle spätere ökologische Aufwertung der Zaber regen wir an, einen ausreichend dimensionierten Gewässerrandstreifen vorzusehen.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst im Zusammenhang mit der Konkretisierung der jeweiligen Planung erfolgen.

Hinweis:

Das Untersuchungsgebiet umfasst auch ein Teilstück der L 1103. Sollten sich geplante Umgestaltungsmaßnahmen auf diese klassifizierte Straße auswirken, so sind diese mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Zuständiger Straßenbaulastträger für Landesstraßen ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat Nord (Ref. 47.1).

Freundliche Grüße

Sperrfechter

**Anlagen:** Planunterlagen zurück






# Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

die STEG  
Postfach 10 43 41  
70038 Stuttgart

Stuttgart 25.07.2013  
Name Stefanie Bäurle  
Durchwahl 0711 904-12130  
Aktenzeichen 21-2434.2 / HN Lauffen  
(Bitte bei Antwort angeben)

 Vorbereitende Untersuchung in der Stadt Lauffen am Neckar  
Bereich "Lauffen IV" / Beteiligung der Behörden  
Ihr Schreiben vom 27.06.2013; Ihr Zeichen: 83482 Ki/VI

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt aus Sicht der Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr und als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

## **Straßenwesen und Verkehr**

Aus Sicht des Regierungspräsidiums Stuttgart, Ref. 47.1 gibt es an der L 1103 im Sanierungsgebiet keine (wesentlichen) Defizite in planerischer Hinsicht die Fahrbahn betreffend (Breite ist bis auf den Einmündungsbereich an der Eisenbahnstrasse ausreichend, ein Radweg ist nicht vorhanden). Konkrete Planungen gibt es daher im Baureferat nicht bzw. sind hier nicht bekannt.

Defizite gibt es aber im Gehwegbereich, der in der Baulast der Stadt steht. Falls aus diesem Grund eine Verlegung der L 1103 nach Nordosten von den Gebäuden weg in Betracht gezogen wird, so ist dies auf Kosten der Stadt durchaus möglich. Hinsichtlich der angedeuteten funktionalen Änderung wird von hier aus bemerkt, dass die L 1103 mangels Umgehungsstrassen auf Dauer wichtige Verbindungsfunktion hat, die

zu berücksichtigen ist. Ein Aus-/Umbau der Einmündung der Eisenbahnstrasse ist verkehrlich sicher sinnvoll.

Für den umzubauenden Straßenabschnitt ist vor Baubeginn mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat 47.1 eine Vereinbarung abzuschließen.

Sämtliche Planungen an der Landesstraße, sind vorher mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, abzustimmen.

Ansprechpartnerin: Tilja Neukamm; Tel: 0711-904-14516

### **Raumordnung**

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem kleinen Teil westlich des Neckars, nördlich der L 1103 innerhalb eines in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 dargestellten Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz (Plansatz 3.4.1).

Nach Plansatz 3.4.1 Absatz 1 (G) sollen zur Minimierung von Schadensrisiken durch Hochwasserereignisse sowohl die natürlichen Überflutungsbereiche im Freiraum als auch die für technische Hochwasserrückhaltemaßnahmen vorgesehenen Flächen von Bebauung und anderen die Wasserrückhaltung beeinträchtigenden Nutzungen freigehalten werden.

Nach Absatz 2 (Z) werden die für Hochwasserabfluss und -rückhaltung besonders bedeutsamen Bereiche im Regionalplan als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.

Nach Absatz 3 (Z) haben in den Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz die Belange des Hochwasserschutzes Vorrang vor anderen Nutzungen. Die Vorranggebiete sind von Bebauung freizuhalten. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit dem Hochwasserschutz nicht vereinbar sind.

Nach Absatz 4 (Z) kommt dem Hochwasserschutz Vorrang zu, wo sich Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit anderen Vorranggebieten überlagern.

Nach Absatz 6 (V) sind ergänzend zu den regionalplanerischen Festlegungen sind bei allen raumbedeutsamen Planungen die Hochwassergefahrenkarten der Wasserwirtschaftsverwaltung für die planerische Abwägung heranzuziehen. Weitere wichtige Überflutungsbereiche und Hochwasserrückhalteeinrichtungen sollen im Rahmen der Bauleitplanung gegenüber anderen Nutzungen gesichert werden.

Ziele der Raumordnung (Z) sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (vgl. § 3 Ziff. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 3 Abs. 1 Ziff. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG).

Vorbehaltsgebiete sind lediglich als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v. 15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen.

Anmerkung:

Abteilung 5 - Umwelt - meldet Fehlanzeige. Referat 86 - Denkmalpflege - hat ihnen die Stellungnahme gesondert zukommen lassen.

**Hinweis:** Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des RVP-Erlasses vom 28.07.2008 mit **jeweils aktuellem Formblatt** zur "Beteiligung in Bauleitplanverfahren" <http://www.rp-stuttgart.de/servlet/PB/show/1251406/rps-ref21-blpverf.pdf>

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung davon - soweit möglich auch in digitalisierter Form - im Originalmaßstab zugehen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stefanie Bäurle



Eisenbahn-Bundesamt, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe

die STEG  
 Stadtentwicklung GmbH  
 Olgastraße 54  
 70182 Stuttgart

die STEG  
 Stadtentwicklung GmbH  
 Stuttgart  
 Eingang

7. Nov. 2013

GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SR	AA

Bearbeitung: Petra Eisele  
 Telefon: +49 (721) 1809-141  
 Telefax: +49 (721) 1809-9141  
 e-Mail: EiseleP@eba.bund.de  
 sb1-kar-stg@eba.bund.de  
 Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de  
 Datum: 05.11.2013

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

VMS-Nummer

59141-591pt/011-2312#237

Betreff: Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Lauffen am Neckar  
 Bereich "Lauffen IV" / Beteiligung der Behörden

Bezug: 83482 Kj/VI

Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.

Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen die „Vorbereitenden Untersuchungen in der Stadt Lauffen am Neckar Bereich "Lauffen IV"

Ich weise jedoch darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn

- Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,
- das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,
- die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.

Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Hausanschrift:  
 Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe  
 Tel.-Nr. +49 (721) 1809-0  
 Fax-Nr. +49 (721) 1809-699  
 Öff. Verkehrsmittel: Straßenbahnlinie 2, Haltestelle ZKM (von dort ca. 3 Minuten Fußweg).

Überweisungen an Bundeskasse Trier  
 Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken  
 BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20  
 IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590

Formgebundene, fristwahrende oder sonstige rechtserhebliche Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Eisele', written in a cursive style.

Eisele



# GEBIETSRUNDGANG „KIES“ – LAUFFEN AM NECKAR

18. JULI 2013

Protokoll

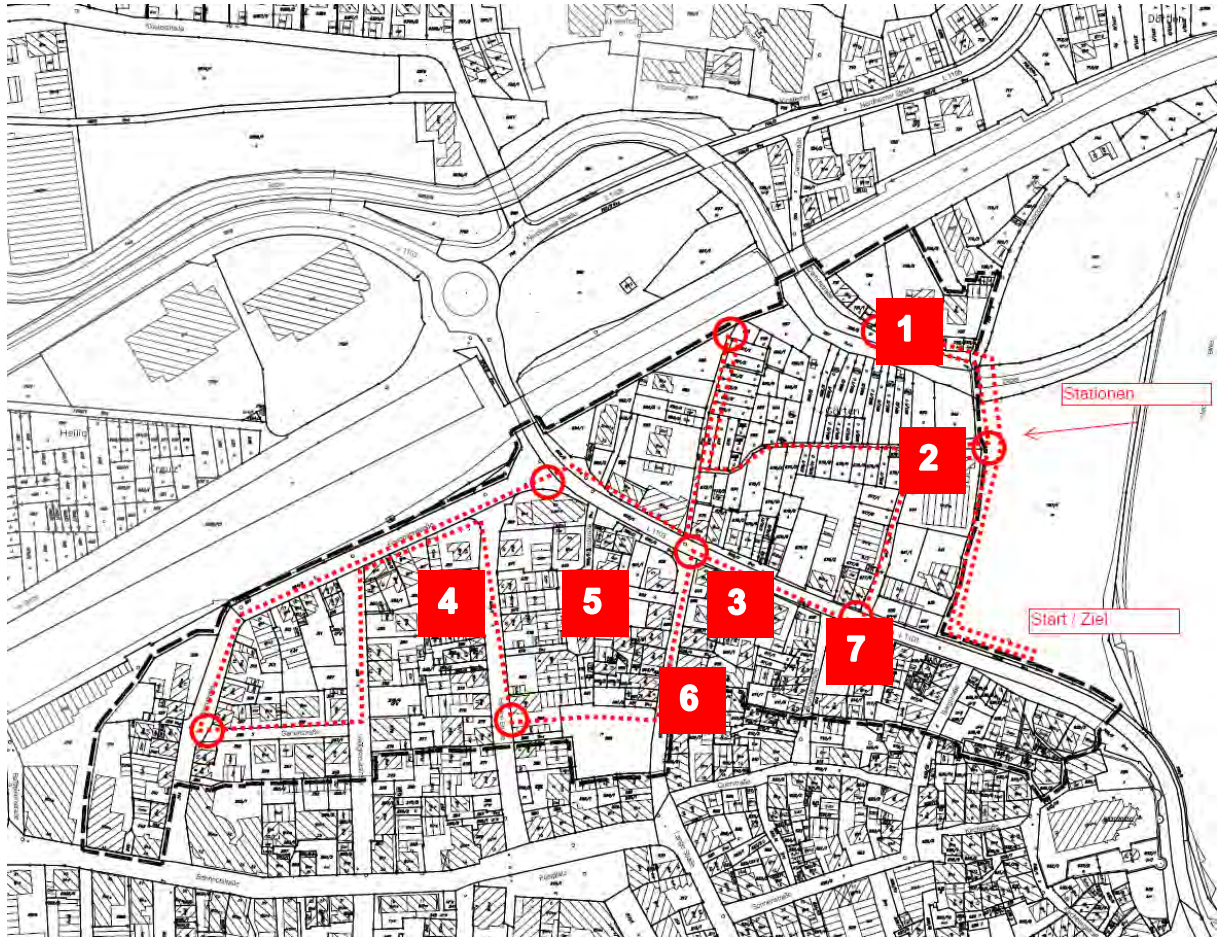


Beginn: 18:00 Uhr am Kiesplatz

Begrüßung durch BM Waldenberger, Hinweise zum Sanierungsvorhaben und zum Ablauf durch Frau Rosenberg und Herrn Sperle

Teilnehmerzahl: ca. 37 Personen

Gruppe 1: BM Waldenberger, Stadt Lauffen am Neckar  
 Herr Spieth, Stadt Lauffen am Neckar  
 Frau Lutz, Reschl und Höschele  
 Herr Straß, Luz Landschaftsarchitekten



### Station 1

#### Zaberufer

- Vorgeschlagen wurde eine Erhöhung des Niveaus zum Schutz vor Hochwasser.
- In einen Damm könnten Bänke integriert werden.
- Im Allgemeinen sollte die Hochwasserproblematik im Einklang mit einer guten Stadtgestaltung vorgenommen werden. Die Hochwasserplanung wird wieder aufgenommen.
- Da das Seniorenheim „Haus Edelberg“ in der Nähe liegt, wird die Strecke häufig von Senioren als Spazierstrecke genutzt. Dementsprechend wird eine rollstuhlgerechte Freiraumgestaltung als wichtig erachtet.



- Die Kiesgärten bieten eine gute Möglichkeit für Bewohner ohne Garten, im Grünen zu sein. Auf der gegenüberliegenden Seite des Ufers sollte die private Gartennutzung erhalten bleiben.
- Die bestehenden Bäume sollten geschützt werden.
- Eingbracht wurde die Gestaltung eines „Zaberwegs“, der als öffentlicher Uferweg bis zum Museum und zur Lauerbrücke fortgeführt wird.

## Station 2

### Kiesgärten

- An dieser Stelle wurde diskutiert, wie die Kiesgärten in Zukunft gestaltet werden können?
- Es wurde beklagt, dass im öffentlichen Bereich Müll abgeladen wird.
- „Gärten sind traumhaft“
- Etwas Besonderes sollte geboten sein, die Kiesgärten sind besondere Gärten
- Die Gartenhäuser werden als charmant empfunden. Die historischen Mauern sollen erhalten werden.
- Neubauten für Toiletten sind nicht möglich, so BM Waldenberger. Aus diesem Grund werden mobile Toiletten angebracht.
- Alle Hütten durch mobile Bauten zu ersetzen ist nicht möglich. Das Problem stellt die Räumungszeit dar. Je mehr mobile Bauten vorhanden sind, umso länger dauert die Räumung der Fläche im Falle eines anstehenden Hochwasserereignisses.
- Für jede Art von Bauten in diesem Bereich ist eine Genehmigung der Stadt erforderlich. Der Naturschutz ist zudem verschärft worden. Weitere Bauten stellen eine Reduktion der Retentionsflächen dar und bedeuten gleichzeitig ein erhöhtes Abflusshindernis.
- Das Feuerwehrhaus liegt im Hochwasserschutzgebiet. Diese Bebauung ist nach Bebauungsplan zulässig.
- Für die Kiesgärten existiert kein Bebauungsplan.
- Das „Haus Edelberg“ sollte rollstuhl- und rollatorgerecht erreichbar sein. Besonders auf einen entsprechenden Bodenbelag ist zu achten.
- Der Bestand der Kiesgärten soll gesichert werden
- Die Stadt kauft die Gärten auf. Evtl. ist eine öffentliche Nutzung in Teilbereichen denkbar.

### Station 3

#### Kiesstraße

- Gewünscht wurde eine Verkehrsberuhigung. Aktuell durchfahren 17.000 Fahrzeuge täglich die Kiesstraße.
- Zur Lärmbekämpfung könnte leiser Asphalt eingebracht werden.
- Das Nachtfahrgebot von 30 km/h wird nicht überwacht.
- Das Auffüllen von Gräben und Schlaglöchern würde ebenfalls eine Lärmquellenminimierung bedeuten.
- Der Raum für Fußgänger sollte sicherer werden. Breitere Gehwege werden gewünscht.
- Die Straße könnte in Richtung Zaber einen Baumstreifen oder eine andere Bepflanzung erhalten.
- Eine generelle Begrenzung auf Tempo 30 wird angesprochen.
- Eine Verlegung der Straße Richtung Zaber wird diskutiert. Die Verlegung der Straße würde jedoch eine Zerstörung der Gärten zur Folge haben.
- Angedacht wurde ein komplett neuer Zubringer/Umfahrung/Tangente. Dies gestaltet sich aber durch den Neckar sowie die B27 geologisch als schwierig.
- Das neue Verkehrskonzept zielt auf eine Stärkung der Bahnhofstraße ab.
- Vor dem Bahndurchgang könnte ein überfahrbarer Kreisverkehr gebaut werden.
- Die Barriere für Linksabbieger wird als nicht praktikabel empfunden und wird teilweise trotzdem umfahren.

### Station 4

#### Hintere Straße

- Wohnstandort
- Rückwärtige Gebäude könnten besser genutzt werden
- Eine Verbesserung des Wohnumfeldes wird gewünscht.
- Wo ist der Fokus der Stadt: Die historische Gesamtanlage der Altstadt ist denkmalgeschützt.
- Blumen sollten angepflanzt werden.
- Gärten und Hofeinfahrten sollten gestaltet werden.
- Ein direkter Fußweg zum Parkplatz zur Heiligkreuzstraße wäre wünschenswert
- Ein Kinderspielplatz wird gewünscht
- Eine Regelung der Parkplätze werden
- Bäume/Bauminseln werden gewünscht

- Die mangelnde Kontrolle der Parkvorschriften wird bemängelt. Schärfere Kontrollen würden jedoch vor allem Beschäftigte und Besucher des „Dächle-Wirts“ treffen.

## Station 5

### Parkplatz

- In der Nähe der Kiesstraße wichtig.
- Der Spielplatz wird nicht mehr genutzt. Geräte wurden abgebaut, da sie von lärmenden Jugendlichen belagert wurden. Die Flächen könnte Platz für weitere Parkplätze bieten.
- Heute ist dort alles zugeparkt wegen der zentralen Lage
- Der Parkplatz wurde mit Hilfe von Sanierungsförderungsmitteln angelegt.
- Hinterhofparkplatz
- Die Müllcontainer versperren Parkplätze
- Gewünscht ist ein Parkplatz statt dem vorhandenen Spielplatz.
- Befürchtet wird, dass die Lange Straße ausstirbt, wenn große Firmen und Konkurrenz wegbrechen. Dies mache den Einzelhandel kaputt. Weiter muss die Verkehrsführung überdacht werden. Autofahrer fahren sehr schnell, die Geschäfte haben schnell geschlossen.

## Station 6

### Mittlere Straße

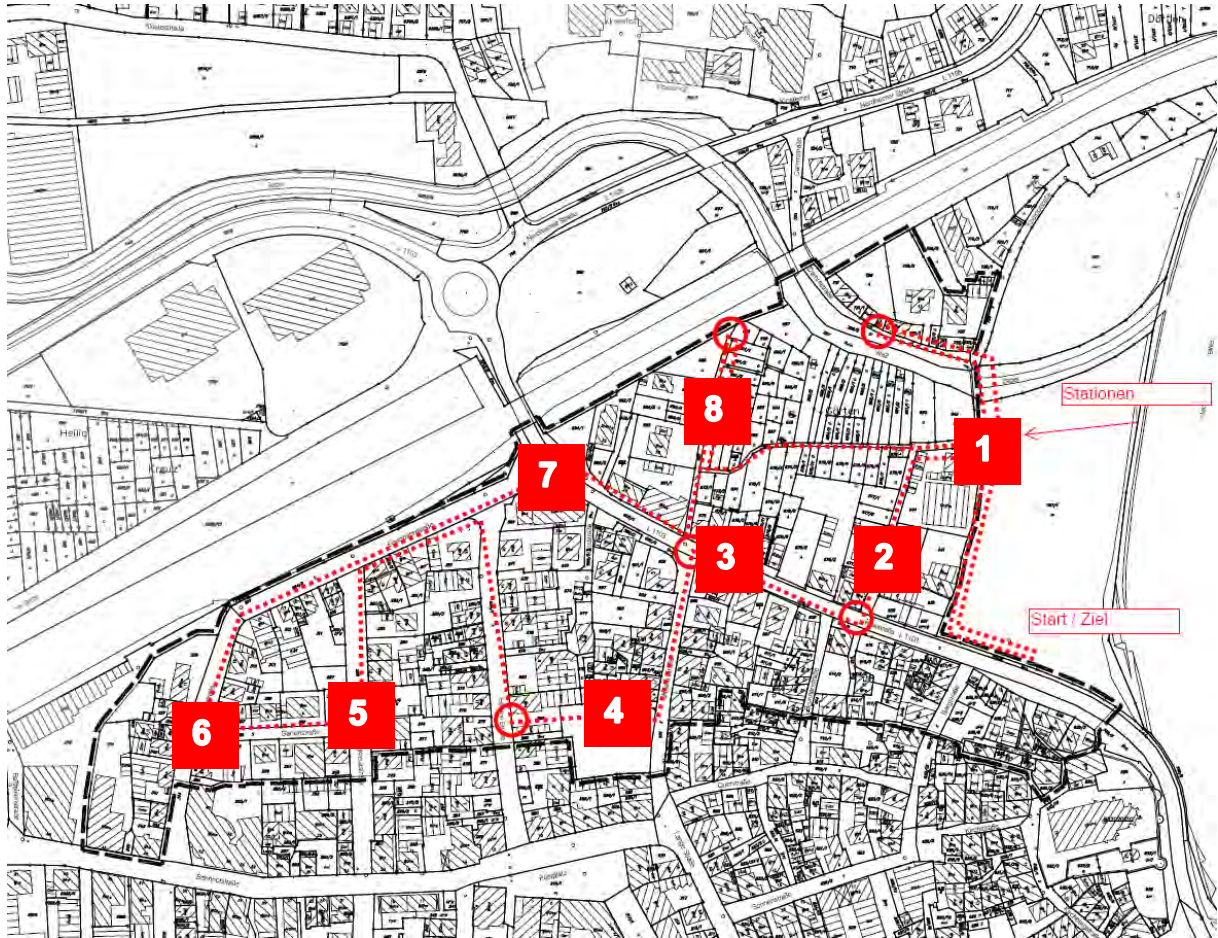
- Straßengestaltung wird als attraktiv wahrgenommen. Als Gründe hierfür gelten das Parkverbot, die fehlenden Gehsteige mit Bordsteinen und die Blumenrabatten.
- Gewünscht sind Blumenrabatten ohne Gehwege sowie ein „Shared Space“-Bereich.
- Ein Parkverbot sowie ein verkehrsberuhigter Bereich könnten auch mehr Qualität für die Hintere Straße bringen.

## Station 7

### Brachfläche Brunnen Straße

- Parkplätze und private Stellplätze sind gewünscht.
- Die Brache ist unattraktiv. Sie kann jedoch derzeit nicht bebaut werden
- Eine private Hofgestaltung wäre möglich.
- Anrainer befürworten den Aufkauf durch die Stadt.
- Leerstände sind auf den Erhaltungswert bzw. einen Abbruch zu prüfen.
- Die historische Gesamtanlage/Stadtstruktur muss erhalten bleiben.

Gruppe 2: Frau Rosenberg, die STEG Stuttgart  
 Frau Kreuter, die STEG Stuttgart  
 Herr Sperle, Reschl und Höschele



## Station 1

### Kiesplatz

- Der neu gestaltete Kiesplatz wird als gelungen bezeichnet.
- Allerdings fehlen eine gastronomische Einrichtung sowie ein öffentliches WC mit Wickelgelegenheit und Mülleimer vor allem im Bereich der Haltestelle für Reisebusse. Hier kommt es immer wieder zu Verunreinigungen, etwa durch Windeln.
- Der Freibereich ist für die Stadtbewohner zu weit von der Innenstadt entfernt.
- Der Zugang zum Freibereich ist vor allem für die Bewohner eines nahegelegenen Seniorenheims erschwert und nicht barrierefrei zu erreichen.
- Generell ist die Barrierefreiheit innerhalb des Gebiets ein wichtiges Thema. Für eine Verbesserung sollten vor allem die Bordsteine abgesenkt werden.

- Die Naherholungsfunktion der neuen Freianlagen steht im Widerspruch zur stark befahrenen Kiesstraße → Nachgefragt wird nach den Planungen bezüglich einer Nordtangente bis 2030 als Umgehung. Diese wird jedoch bei der strategischen Stadtentwicklungsplanung 2030 noch kein Thema sein.

Aussagen zur bestehenden Situation im angrenzenden Gebiet

- Die Eigentümer des seit 4-5 Jahren leerstehenden Anwesens mit Gärtnerei sind nicht bereit zu verkaufen.
- Eine Umgestaltung der Gärten ist bei den Besitzern nicht beliebt.
- Die Kleingärten sollen erhalten bleiben, diese sind für viele Quartiersbewohner als Ausgleich zur Wohnsituation notwendig.
- Der Weg bei den Gärten zur Tankstelle wird als städt. Müllplatz missbraucht

## Station 2

Tankstelle

- Die Gebäude beeinträchtigen den Blick auf die historische Stadt.
- Die Tankstelle ist eine von nur zwei Tankstellen in Lauffen. „Die Tanke ist genial“. Der Eigentümer hat ein Existenzrecht.
- Die ungestaltete Fläche hinter der Tankstelle wird nicht als störend empfunden, da diese Hinterhofsituation eh nicht betritt, sondern nur zum Autowaschen hierher kommt.
- Es wurde der Vorschlag geäußert, die Tankstelle umzusiedeln an den Standort (?) einer vor Jahren aufgegebenen Tankstelle.
- Der Schrottplatz wird als störend empfunden.

## Station 3

Kiesstraße

- Die Kiesstraße ist laut, hat viele Schlaglöcher und ist vor allem auch durch viele LKW belastet → es wird ein Flüsterbelag gewünscht.
- Es wird zu schnell gefahren → es werden Geschwindigkeitskontrollen gewünscht.
- Bürgersteige müssten breiter sein, da es zahlreiche Engstellen gibt.
- Naherholung in einem neuen Park und die Landesstraße vertragen sich nicht.

## Station 4

### Mittlere Straße

- Die Parksituation ist schwierig
- Viele Auswärtige Parken in der Straße → Vorschlag: Anwohnerparken.
- Die Mittlere Straße wird als Durchgangsstraße genutzt → Vorschlag: Anliegerstraße.

### Parkplatz Mittlere Straße

- Wenn der Platz zum Anliegerparkplatz würde, bedürfte es eines Ersatzes für die wegfallenden Parkplätze.
- Es müsste nicht der gesamte Platz als Anliegerparkplatz ausgewiesen werden.
- Das Gebiet ist sehr ruhig, die angrenzende Wiese („verlorener Platz“) ist ungenutzt und sollte vom Parkplatz aus zugänglich gemacht werden.
- Container (Altglas, Papier): der Standort wird als gut empfunden, die Container sind im Blick und werden als nicht störend empfunden
- Die Wegeverbindung vom Parkplatz zur Hinteren Straße wäre mit wenig Aufwand aufzuwerten. Es fehlt eine Lampe → damit wäre die Anbindung zum, auch bei Ortsfremden, sehr beliebten Kultlokal „Dächle“ geben.
- Eine in direkter Verlängerung anschließende Durchwegung des Quartiers zwischen Hinterer Straße und Heiligkreuzstraße wird seitens der Bürger nicht für notwendig erachtet.

### Hintere Straße

- Wird als Ausweichstrecke genutzt.
- Es wird zu schnell gefahren → Vorschlag: stationäre Geschwindigkeitskontrollen.
- Straße ist Schul- und Kindergartenweg – Gehwege zu schmal!
- Eine Umgestaltung der Straße wird befürwortet. Allerdings sollte keine Verkehrsberuhigung in dem Sinne erfolgen, dass „Hindernisse“ umfahren werden müssen und ständiges Abbremsen und Anfahren notwendig wird; der Verkehrsfluss sollte erhalten bleiben → Vorschlag: Einbahnstraßenregelung zusammen mit der Heiligkreuzstraße.

## Station 5

### Heiligkreuzstraße

- Der Quartiersparkplatz wird vor allem von Auswärtigen – vor allem von Bahnfahrern – benutzt, während für die Anwohner Stellplätze fehlen. Das kostenlose Parkhaus am Bahnhof wird nicht benutzt → Vorschlag: kostenloses Parken im Bahnhofsparkhaus bekannt machen! → Vorschlag: Anwohnerparken!

- Für Arbeitnehmer im Quartier sollten aber Dauerparkplätze erhalten bleiben/geschaffen werden.

#### Gartenstraße

- Ruhige Seitenstraße, die nur von Anliegern genutzt wird.

### Station 6

#### Weinstraße: Verkehr

- Es wird zu schnell gefahren.
- Es fehlen Parkplätze → 4 Parkplätze. Dies gilt vor allem auch für den Bereich am Kindergarten.
- Hinsichtlich der weiteren Entwicklung (Verbreiterung des Straßenzugs mit Abriss der westlichen Bebauung, künftige Verkehrsbelastung und Ansiedlung eines Geschäftshauses) herrscht bei den Anwohnern und Eigentümern große Verunsicherung. Mit Investitionen und Sanierungsmaßnahmen wird gewartet.
- Verärgerung der Anwohner, da vor Jahren für eine Verkehrsberuhigung gekämpft und jetzt die Rechts-vor-links-Regelung wieder abgeschafft wurde. Seither wird wieder mit höheren Geschwindigkeiten gefahren. Für die Anwohner sieht es daher so aus, als solle der Hauptverkehr wieder durch die Weinstraße geführt werden.
- Die Funktion des Straßenzugs ist unklar, 10 km/h-Zone mit Rechts-vor-links-Regelung oder Durchgangsstraße mit Linksabbiegerspur?
- → Den Anwohnern und Eigentümern fehlen klare Aussagen über die weitere bauliche und verkehrliche Entwicklung der Weinstraße!

#### Weinstraße: baulich-sozial:

- Bei vielen Gebäuden herrscht (großer) Sanierungsbedarf. Viele ältere Eigentümer haben lange nicht investiert und es kam zu einer Abwertung des Bereichs.
- In der Vergangenheit standen viele Gebäude leer; die Situation hat sich etwas verbessert.
- Die Weinstraße galt mal als die „asoziale Seite“ von Lauffen! Mit Blick auf die unübersichtliche, weitere Verkehrsentwicklung, fühlen sich die Anwohner und Eigentümer als „Bürger zweiter Klasse“ behandelt.
- Die Eigentümerstruktur wird als „komplex“ bezeichnet. Viele neue Eigentümer haben einen Migrationshintergrund.
- Es fehlt an Licht, Luft und Grün. Vor allem die rückwärtige Bebauung ist sehr dicht und beengt.

- Generell finden die Anwohner die Wohnsituation als attraktiv, auch in den rückwärtigen Bereichen
- Die modernen Züge stellen keine Lärmbelastung mehr da.
- Die Grundstücke haben einen schönen Ausblick in die Landschaft.

## Station 7

### Kreuzung Kiesstraße/Eisenbahnstraße

- Es wird zu schnell gefahren
- Die Beschilderung der Verkehrsführung (Linksabbiegen via Kreisel) ist für viele nicht klar erkennbar → Vorschlag: Bessere Beschilderung
- Keine Linksabbiegerspur an der Kiesstraße! Eine Linksabbiegerspur würde zahlreiche Nachteile haben:
  - Staugefahr durch zu geringe Aufstellfläche auf der Kiesstraße.
  - Die Umgehung/der Kreisel werden dann nicht mehr genutzt und es würde wieder mehr Verkehr durch die Stadt geführt.
  - Abriss benachbarter und bewohnter Gebäude wäre notwendig → „es kann doch nicht sein, dass hier über die Köpfe der Bürger hinweg geplant wird!“
- Eine Rechtsabbiegerspur in der Eisenbahnstraße würde den Bürgersteig vor dem Jugendhaus gefährlich verkleinern!
- Die Fußgängerampel an der Kiesstraße ist vor allem für Rechtsabbieger aus der Eisenbahnstraße schlecht einsehbar und wird zu Lasten der Fußgänger häufig übersehen oder missachtet!
- Der breite Bürgersteig vor dem Jugendhaus wird häufig als Abkürzung benutzt, wenn die Ampel in der Eisenbahnstraße auf Rot steht!

### Wünsche der Jugendarbeit

- Heute ist der Skatepark zu weit draußen und die Angebote der Jugendarbeit zu sehr im Stadtgebiet verteilt.
- „Wo gehen die Kinder hin? Der Kies könnte so ein Ort werden!“
- Ein zentraler Freizeitbereich mit Verbindung zum Uferpark und Bündelung der der Jugendarbeit in diesem „überwachten“ und gut einsehbaren Bereich.
- Angemerkt und diskutiert wird der Nutzungskonflikt zwischen Jugendlichen und den Bewohnern → ein zentraler Jugend- und Freizeitstandort auf dem Kies ist nur dann gewährleistet, wenn keine angrenzenden Bewohner belästigt werden.



## Station 8

### Gärten

- „Mein Herz hängt an den Gärten, aber was macht die nächste Generation?“
- Die Gärten sind die einzige Möglichkeit für die Quartiersbewohner einen Garten zu haben.
- Die Gärten sind für die Quartiersbewohner der notwendige Ausgleich zu der relativ beengten und dichten Wohnsituation.
- Es besteht ein weiterer Bedarf an Kleingärten zum Ausgleich und zur Naherholung für Bewohner der City und der Kiesstraße.
- Anmerkung: es stehen auch Kleingärten auf anderen Flächen leer.
- Gesucht sind größere Gärten mit „Hütte“, Grill- und Rasenplatz.
- Kleine Gärten, nur mit Beeten sind nicht so attraktiv.
- ➔ Kontroverse Diskussion um den Vorschlag, Flächen auf Zeit zu vermieten. Zukünftig werden eventuell nur kleinere Parzellen für kurze Zeiträume gebraucht (Beispiel Gärten in Berlin-Schönefeld)
- Bei den Gärten ist ein Generationenwechsel absehbar.

## HINWEISE AUF DEN STELLWÄNDEN

Stärken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt am Fluss</li> <li>• Gesamtbild</li> </ul>
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Verkehrsbelastung / Lärm / Kiesstraße</li> <li>• Junge Familien ziehen nicht in die Innenstadt, da Spielplätze oder Grünflächen für Kinder fehlen</li> </ul>
Stadtgestalt Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Sanierung ohne Hochwasserschutz</li> <li>• Erhalt der Kiesgärten als Hochwassergebiet</li> <li>• Hochwassersituation noch nicht befriedigend gelöst</li> <li>• Sanierung ? → Hochwasserschutz</li> <li>• Kiesweg – Asphaltsanierung</li> </ul>
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anliegerstraßen, Mischnutzung</li> <li>• Alte Häuser abbrechen, eventuell Parkplätze</li> <li>• Auflockerung durch Freiflächen und Bauminseln</li> <li>• Verwaiste Häuser sanieren bzw. abreißen</li> <li>• Wohngestaltung</li> <li>• Wohnen durch den Verkehr sehr beeinträchtigt</li> </ul>
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehr Parkmöglichkeiten für HW-Gefährdete</li> <li>• Spielplatz</li> <li>• Nicht optimal</li> </ul>
Freizeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontrolle des Kiesplatzes und Spielplatzes – Lautstärke –</li> <li>• Ampel vor CVJM-Haus: Die Rechtsabbieger von der Weinstraße beachten oft die Fußgänger nicht, auch wenn ihre Ampel rot zeigt. Möglichkeit: Ampel ein Stück vorsetzen</li> <li>• Hintere Str. : Tempo 30 Zone. 75% halten sich nicht daran. Verkehr hat seit Tempo 10-Zone in Bahnhofstr. zugenommen. Bitte Verkehrskontrollen oder stationäre Blitzer.</li> <li>• Verlegung L1103 Richtung Nord (2-5m) Gehwege sind verbr.</li> <li>• Kiesgärten – Finger weg!</li> <li>• Eventuell Einbahnstraßen Regelung</li> <li>• Verkehrsberuhigte Zonen</li> <li>• Verkehrskontrolle in der Kiesstraße + Eisenbahnstr.</li> <li>• Kaum Parkmöglichkeiten, s. Anwohner der Weinstraße</li> <li>• Toilettenanlage nahe Kiesplatz</li> <li>• Aufhebung „rechts vor links“ in der Eisenbahnstraße verleite die Autofahrer zum Rasen!</li> <li>• Durch den Verkehr ist die Freizeit nicht ok</li> </ul>

Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung Verkehr Kiesstr., „Glättung“ der Straßenoberfläche</li> <li>• Kiesstraße: viel mehr Sicherheit, Fußgängerampeln, breite Gehsteige</li> <li>• Weniger Verkehr in der Eisenbahnstraße</li> <li>• Radfahrer bei der Verkehrsplanung nicht vergessen!</li> <li>• Tempokontrollen</li> <li>• Keine Linksabbiegerspur in der Eisenbahnstraße</li> <li>• Kiesstraße Tempo 30, auch aus Gründen der Verkehrssicherheit</li> <li>• Kiesstr. Bürgersteige, leiser Straßenbelag, keine Abbiegerspur zur Eisenbahnstraße</li> <li>• Durchgehend breitere Gehwege in der Kiesstr., Rechtsabbiegerspur von Weinstr. in Kiesstr., Instandsetzung Kiesstr., keine Linksabbiegerspur in Weinstraße</li> <li>• Keine Linksabbiegerspur in die Eisenbahnstraße, sonst werden alle Bewohner der Weststadt, die jetzt die Umgehungsstraße nutzen, wieder durch die Eisenbahnstr.-Weinstr. fahren</li> <li>• Tempolimit ein, 7,10,30,50,... 30 für die ganze Stadt wäre realistischer</li> <li>• In der Kiesstr. Katastrophal</li> <li>• Kiesstraße Sanierung</li> </ul>
Ideen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jugendquartier, Skaterpark, Dirtpark</li> </ul>
Herzensangelegenheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleingartenanlage für Rollatoren und Rollstühle</li> <li>• Auf dem Kiesplatz mehr blühende Bäume und Sträucher – naturnah- und Blumenwiesen</li> <li>• Kiesgärten: belassen, Durchgang schöner machen</li> <li>• Klare und eindeutige Aussagen</li> <li>• Stadtansicht vom Kiesplatz attraktiv gestalten</li> </ul>

Stuttgart, den 24. Juli 2013

gez. Kreuter, Lutz, Rosenberg, Sperle





# PLANUNGSWERKSTATT „KIES“ – LAUFFEN AM NECKAR

17. SEPTEMBER 2013

PROTOKOLL



Beginn: 19:00 Uhr, Feuerwehrgerätehaus

Teilnehmer:

Stadt Lauffen am Neckar:

Herr BM Waldenberger

Herr Spieth

Büro Reschl und Höschele:

Frau Lutz

Herr Dr. Sperle

dieSTEG: Frau

Rosenberg

Luz Landschaftsarchitektur:

Herr

Luz

ca. 15 Bürgerinnen und Bürger

|||| ■ ■ == == Reschl und Höschele

## **Gliederung**

1. Einführung
2. Gruppenarbeit
3. Präsentation der Ergebnisse
4. Gruppenergebnisse
5. Zusammenfassung der Ergebnisse

## 1. Einführung

Begrüßung durch BM Waldenberger

Erläuterungen zum Sanierungsvorhaben „Kies“ durch Frau Rosenberg.

Kurzer Rückblick auf die Ortsbegehung am 18. Juli und Zusammenfassung der Ergebnisse durch Herrn Sperle sowie Erläuterungen zum Ablauf, zu Grundlagen und Zielsetzungen der Planungswerkstatt.

Rückfragen und Anregungen zum Sanierungsvorhaben:

- Es wird angemahnt, dass im Rahmen der Befragung alle Eigentümer angeschrieben werden sollen. Bei manchen Eigentümergemeinschaften hat nur eine Partei ein Schreiben erhalten.
- Für die Bustouristen fehlen Toilettenanlagen!

## 2. Gruppenarbeit

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben entschieden zwei Gruppen zu bilden.

Für Rückfragen aus den Gruppen standen Herr Spieth, Frau Rosenberg, Frau Lutz, Herr Luz und Herr Sperle den Teilnehmerinnen und Teilnehmern zur Verfügung.

## 3. Präsentation der Ergebnisse

Im Anschluss an die Gruppenarbeit stellten zwei Vertreterinnen der beiden Gruppe die erarbeiteten Ergebnisse vor.





## 4. Gruppenergebnisse

### 4.1 Gruppe 1



#### Stichwortsammlung:

- Die Kiespromenade wird als einer der schönsten Teile von Lauffen gewürdigt. Der aufgewertete Bereich lässt heute die Defizite von Kiesgärten und Kiesstraße hinsichtlich Gestalt- und Aufenthaltsqualität noch deutlicher hervortreten.
- Sicherheit für Fußgänger entlang der Kiesstraße erhöhen.
- Einrichtung einer gastronomischen Einrichtung in der ehemaligen Gärtnerei samt öffentlicher Toilettenanlage; aus Gründen der Hochwassersicherheit könnte die Einrichtung auch auf Pfählen stehen. Dennoch müsste die Gastronomie barrierefrei zu erreichen sein.
- Hinsichtlich der Spazierwege in Lauffen wecken die Angaben auf der Homepage der Stadt (zu) große Erwartungen.
- Freilegung der Zaber.
- Bei Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Zaber sind auch die Gebäude entlang der Dammstraße zu berücksichtigen.
- Zaber-Rundweg - Barrierefreiheit
- Senioren schauen Kindern gerne beim Spielen zu.
- Der Zugang zu den Kiesgärten sollte attraktiver gestaltet, die Mauer erhalten werden.
- Für Streif- und Radwege sollte eine zweite Brücke über die Zaber geschaffen werden.

- Radfahrer entlang von Neckar und Zaber sollten am Kiesplatz Informationen zur Stadt Lauffen und ihrer Angebote erhalten (Beschilderung: Gastronomie, Sehenswürdigkeiten etc.)
- Der Gehweg entlang der Kiesstraße ist gefährlich.
- Das Gebäude neben der Tankstelle bietet Potential für eine Straßenverbreiterung.
- Bauwürdige Häuser sollten renoviert werden.
- Betriebsverlagerung: Tankstelle könnte an die Stuttgarter Straße oder zum Schunk verlagert werden.
- Die Kiesstraße sollte verschwenkt werden.
- Durch die Aufhebung der Rechts-vor-links-Regelung entlang der Eisenbahnstraße wird wieder schneller gefahren.
- Geschwindigkeitsverminderung durch bauliche Maßnahmen.
- Entlang der Kiesstraße sollte auf der Altstadtseite ein Gehweg entstehen.
- Zur Verminderung des Verkehrslärms sollte der Verkehr fließend bleiben.
- Blumensommer in Lauffen.
- Für ältere Menschen sollten Aufenthaltsbereiche im Freien eingerichtet werden.
- Naturerlebnispfade schaffen.
- Schadstoffbelastung entlang der Kiesstraße.
- Ladestation für Elektroräder.
- Der Freiraum in der Brunnenstraße sollte gestaltet werden, wie der Platz in der Bergstraße
- Parksituation entlang der Weinstraße schwierig.
- Fehlende Beleuchtung an der Verbindung zwischen Hintere und Mittlere Straße
- Die Hintere Straße wird wegen der geringeren Steigung von älteren Menschen als Zugang zur Innenstadt genutzt. Zusätzliche Bänke für Ruhepausen – Bänke müssen für ältere Menschen eine ausreichende Höhe aufweisen.
- Entlang der Weinstraße fehlen Freiflächen.
- Buchten und Bänke entlang der Zaber.

## 4.2 Gruppe 2



### Stichwortsammlung:

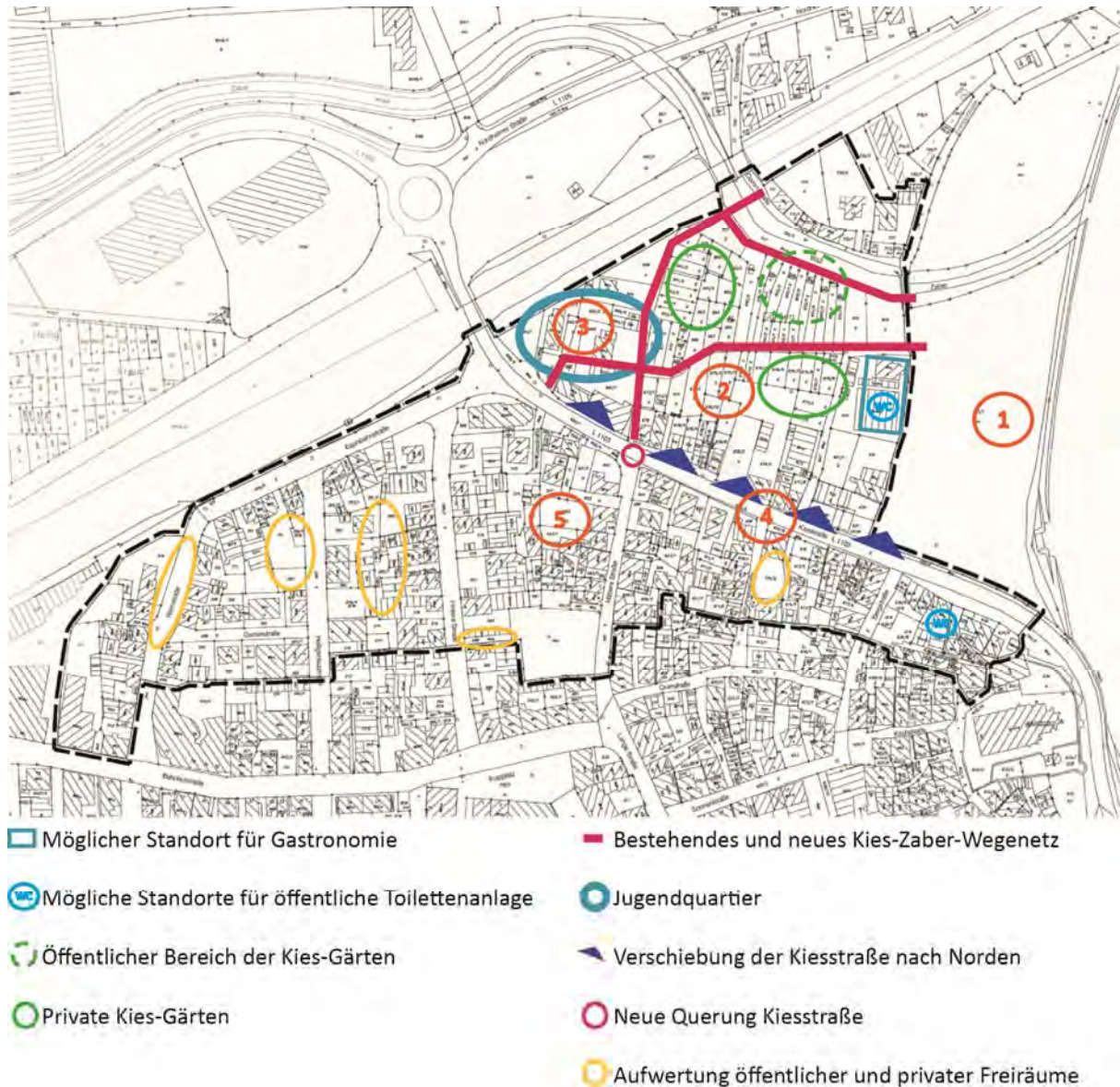
- Der Kiesplatz ist gelungen.
- Am neuen Kiesplatz gibt es zu wenige Parkplätze.
- Die Gebäude neben der Tankstelle könnten zugunsten von Parkplätzen abgerissen werden.
- Der Gehweg entlang der Kiesstraße weist zahlreiche gefährliche Engstellen auf.
- In der Kiesstraße soll keine Linksabbiegerspur in die Eisenbahnstraße geschaffen werden. Dazu soll weiterhin der Kreisverkehr genutzt werden.
- Vor dem CVJM-Gebäude fehlt eine Spur für Rechtsabbieger.
- Es fehlen Parkplätze für Anwohner.
- Die Kiesstraße sollte nach Norden verbreitert werden, um Platz für sichere Gehwege zu schaffen.
- Am Kiesplatz fehlen Toiletten.
- Am Standort der ehemaligen Gärtnerei könnte ein Café oder ein Biergarten entstehen.
- Die Hintere Straße wird als Schulweg und von älteren Menschen als Zugang zur Innenstadt genutzt.
- Die Kiesstraße könnte auf Höhe Mittlere Straße einen zusätzlichen Fußgängerüberweg erhalten.

- Eine Einbahnstraßenregelung in der Hinteren Straße könnte zur Verkehrsberuhigung beitragen.
- Das Fußwegenetz entlang der Kiesgärten könnte ausgebaut und barrierefrei gestaltet werden; zusätzliche Querung der Zaber parallel zur Bahnlinie.
- Das Areal neben Kiesstraße und Bahndamm könnte für Jugendliche weiter ausgebaut werden – das benachbarte Wohngebäude könnte langfristig miteinbezogen werden.
- Die Freiräume entlang der Berg- und der Brunnenstraße sollten als Parkplätze für Anwohner nutzbar gemacht werden.
- Die Zaber sollte zugänglich gemacht werden. Es könnten ein Grillplatz und eine Spielfläche für Kinder entstehen.
- Die privaten Kiesgärten sollen erhalten bleiben.
- „Wilde Bauten“ in den Kiesgärten sollten unterbunden werden.

## 5. Zusammenfassung der Ergebnisse

Generelle Hinweise von Seiten der Teilnehmerinnen und Teilnehmer:

- Hinsichtlich der Spazierwege in Lauffen wecken die Angaben auf der Homepage der Stadt (zu) große Erwartungen.



1. Die Gestaltung des Kiesplatzes und der Kiespromenade findet große Zustimmung und wird als gelungen bezeichnet. Aber

- dadurch wird der schlechte Zustand entlang der Kiesstraße noch deutlicher,
- es fehlen Toilettenanlagen,
- es gibt zu wenige Parkplätze für Kirchgänger und Festbesucher und
- es fehlt eine Beschilderung für Touristen, die auf Sehenswürdigkeiten wie die Regiswindiskirche, die Gastronomie am Postplatz, das Backhäusle etc. hinweist.

Zur weiteren Aufwertung des Kiesplatzes könnte am Standort der ehemaligen Gärtnerei ein Café oder ein Biergarten eingerichtet werden. Hochwasserschutz und Barrierefreiheit müssten dabei berücksichtigt werden. An diesem Standort wäre zudem eine öffentliche Toilettenanlage möglich. Zusätzlich könnte auch eine Ladestation für E-Bikes angeboten werden.

## 2. Zaber und Kiesgärten

- Die Zaber sollte freigelegt und der südliche Uferbereich öffentlich zugänglich gemacht werden. Hier könnten beispielsweise ein Grillplatz oder ein Spielplatz für Jugendliche eingerichtet werden. Buchten und Bänke entlang der Zaber dienen als Aufenthaltsräume für ältere Menschen.
- Bei Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Zaber sind auch die Gebäude entlang der Dammstraße zu berücksichtigen.
- Das Wegesystem könnte entlang der Zaber und durch die Kiesgärten ergänzt werden, so dass eine neue Verbindung zwischen Damm- und Kiesstraße einschließlich einer neuen Zaberbrücke entstünde. Auf durchgängige Barrierefreiheit ist zu achten.
- Schaffung eines Naturerlebnispfads.
- Erhalt der privat bewirtschafteten Gärten am Kies.
- Attraktivere Gestaltung der Zugänge zu den Kiesgärten und Erhalt der Mauern.
- Kontrolle „wilder Bauten“ in den Kiesgärten
- Eine „kleine Gartenschau“ mit Zuschüssen auch für die Eigentümer der privaten Gärten könnte bei den Aufwertungsmaßnahmen unterstützend wirken.

## 3. Jugendquartier

- Die bestehenden Anlagen an Kiesstraße und Bahndamm könnten als Jugendquartier weiter ausgebaut und mittelfristig um das benachbarte Wohngebäude ergänzt werden.

## 4. Kiesstraße

- Die Gehwege entlang der Kiesstraße weisen zahlreiche Engstellen und Gefahrenstellen auf. Wichtig ist daher die Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer entlang der Kiesstraße!
- Einige Gebäude entlang der Kiesstraße bieten aufgrund von Leerstand oder Baufälligkeit heute schon die Möglichkeit, einzelne Gefahrenstellen zu entschärfen.

- Langfristig sollte die gesamte Kiesstraße etwas nach Norden verschoben werden. Zumindest auf der Altstadtseite sollte dabei ein durchgehender und sicherer Gehweg entstehen. Zu diesem Zweck müssten allerdings die Tankstelle und alle anderen Gebäude nördlich der Kiesstraße weichen. Die Tankstelle könnte entweder in die Nähe der Firma Schunk oder an die Stuttgarter Straße verlagert werden.
- Mit baulichen Maßnahmen, wie etwa Bauminselfen und einem Verschwenken der Fahrbahn könnte der Verkehr gebremst werden; allerdings ist auf einen gleichmäßigen Verkehrsfluss zu achten. Auch hier sollte maximale Höchstgeschwindigkeit 10 km/h betragen.
- Keine Spur für Linksabbieger in die Kiesstraße. Es soll auch weiterhin der Weg über den Kreisverkehr genutzt werden.
- Zusätzliche Fußgängerquerung auf Höhe Mittlere Straße.

#### 5. Gebiet südlich der Kiesstraße generell:

- Aufgewertete und neu geschaffene Freiflächen könnten eine Art „grüne Lunge“ im Quartier entstehen lassen. Dazu müsste mit einzelnen Eigentümern über eine Veränderung der Hinterhofsituationen gesprochen werden: etwa über Abriss und Neubau aber auch über Umbau zu Wohnungen. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen: „der Schwabe braucht seine Scheuer!“
- Im Gebiet sollten mehr Parkmöglichkeiten für Anwohner geschaffen werden.

#### 5.1 Eisenbahn- und Weinstraße

- Entlang der Weinstraße fehlen Freiflächen.
- Vor dem CVJM-Gebäude fehlt eine Spur für Rechtsabbieger.
- Zur Geschwindigkeitsreduktion sollte die Rechts-vor-links-Regelung wieder eingeführt werden.

#### 5.2 Hintere Straße

- Die Hintere Straße wird als Schulweg genutzt.
- Die Hintere Straße ist aufgrund der geringen Steigung eine wichtige Verbindung für ältere Menschen in die Innenstadt. Daher sollten durch Bänke mehr zusätzliche Rastplätze geschaffen werden. Auf ausreichende Höhe der Bänke ist zu achten.
- Eine Einbahnstraßen-Regelung könnte zur Verkehrsverringering beitragen.

### 5.3 Mittlere Straße

- Entlang des Verbindungswegs zwischen Hinterer und Mittlerer Straße fehlt Beleuchtung.

### 5.4 Berg- und Brunnenstraße

- Der Freiraum in der Brunnenstraße sollte so gestaltet werden wie in der Bergstraße.
- Die Freiräume entlang Berg- und Brunnenstraße sollten als Parkplätze für Anwohner zur Verfügung stehen.