

LAUFFEN

Die Weinstadt
am Neckarufer

die **STEG**

Städtebauliche Erneuerung in LAUFFEN AM NECKAR Gebiet „STADTMITTE V“ („Städtle“)

Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht	5
1.1 Ziele und Aufgaben	5
1.2 Vorbereitende Untersuchungen	6
1.3 Ablauf einer Sanierung nach §§ 136 ff. BauGB	7
1.4 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen	8
1.5 Inhalt und Ablauf	9
2. Rahmenbedingungen	11
2.1 Untersuchungsgebiet „STADTMITTE V“	11
2.2 Stadtentwicklung	12
2.3 Landes- und Regionalplanung	29
2.4 Bauleitplanung	30
2.5 Demographische Entwicklung	34
2.6 Stadtentwicklungsplanung	35
2.7 Fachplanungen	38
2.8 Interkommunale Kooperationen	45
3. Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet	47
3.1 Vorbemerkungen	47
3.2 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur	48
3.3 Wohnumfeld	51
3.4 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten	55
3.5 Gebäudestruktur, Gebäudezustand, Wohnungsqualität	56
3.6 Betriebsstruktur	60
3.7 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	62
3.8 Bürgerbeteiligung im Untersuchungsgebiet	64
4. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse	71
4.1 Funktionsschwächen	72
4.2 Substanzschwächen	75
5. Sozialplan	77
5.1 Vorbemerkungen	77
5.2 Sanierungsbetroffene	78
5.3 Grundsätze für den Sozialplan	79
6. Sanierungskonzept	81
6.1 Zielkonzept	81
6.2 Maßnahmenkonzept	86
6.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit	88

6.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung	89
7. Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung	91
7.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung	91
7.2 Sanierungsverfahren	91
7.3 Abwägung zur Wahl des Sanierungsverfahrens und Gesamtabwägung	92
7.4 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	94
7.5 Förderung privater Einzelmaßnahmen	96
7.6 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse	96
8. Fotodokumentation	99
9. Planwerk	103
Glossar	105
Anlagen	107
Impressum	109

Vorwort

Seit über 30 Jahren nutzt die Stadt Lauffen am Neckar das Instrument der städtebaulichen Sanierung für ihre Stadtentwicklungspolitik. Mit den Sanierungsgebieten Lauffen I bis IV konnte die Stadt, dank der Unterstützung des Landes Baden-Württemberg, seit 1980 in erheblichem Maße gestärkt und eine Vielzahl städtebaulicher Missstände kontinuierlich beseitigt werden. Als Basis der gesamtstädtischen Stadtentwicklung wurde 2015 die „Strategie 2030“ auf den Weg gebracht, deren strategische Zielstellungen in den Themenfeldern durch konkrete Projekte und Maßnahmen ergänzt wurden, deren Umsetzungen Auswirkungen auf städtische Teilbereiche haben und auch hier den Rahmen der Entwicklung vorgeben.

Bereits 2014 beauftragte die Stadt Lauffen am Neckar die STEG Stadtentwicklung GmbH mit der Erarbeitung einer Grobanalyse für das Lauffener „Städtle“ als Antragstellung in das Städtebauförderprogramm, die im Programmjahr 2015 jedoch abgelehnt wurde. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen für realisierbare städtebauliche Zielsetzungen konnte die Stadt Lauffen am Neckar die Gebietserweiterung der Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte IV“ durchführen. Mit dem Erweiterungsbereich „Museumsquartier Dörfle“ wurde ein kultureller Schwerpunkt geschaffen, der sich aus der mit umfangreicher bürgerschaftlicher Beteiligung erarbeiteten Stadtentwicklungsstrategie ergibt. Das gesamte Quartier konnte durch öffentliche und private Maßnahmen aufwertet werden. Das Hölderlinhaus, das als Museum 2020 zum 250. Geburtstag Friedrich Hölderlins eröffnet wurde, konnte grundlegend und denkmalgerecht saniert werden und gilt heute als Kristallisationsort kulturellen Lebens, des Lesens und des Austauschs in Lauffen am Neckar. In vier Ausstellungsräumen präsentiert das Museum in Briefzitate und Gedichtausschnitten zahlreiche Persönlichkeitsfacetten des sprachgewaltigen Dichters sowie stellt einen Saal für Veranstaltungen der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Ein weiterer städtebaulicher Meilenstein konnte mit der Umsetzung der Freiraumplanung „Kies“ im Rahmen des Sanierungsgebiets „Stadtmitte IV“ erfolgen: In über einem Jahrzehnt wurden große Anstrengungen zur Aufwertung des Ufer- und Grünflächenbereiches zwischen alter Neckarbrücke und Schiffsanleger unternommen, so dass zusammen mit dem sogenannten Lamparter Park eine großzügige, gern und oft genutzte Erholungslandschaft am Neckar inmitten der Stadt entstanden ist. Somit wurde ein großzügiger Grünraum bis zur Zaber geschaffen, um den nördlichen Altstadtrand in Wert zu setzen und die Wohnqualität insgesamt zu verbessern. Die Maßnahmen gingen synergetisch einher mit Hochwasserschutzmaßnahmen und der Schaffung von gebündelten Stellplatzflächen.

Im Gebiet „Stadtmitte V“, das nahezu der Gebietskulisse des 2015 beantragten „Städtle“ entspricht, besteht dringender Handlungsbedarf. Wie die Untersuchung zeigt, liegen in der kleineren der beiden Lauffener Altstädte zahlreiche städtebauliche Missstände vor. Dieser ebenfalls zur denkmalgeschützten Gesamtanlage der Stadt Lauffen am Neckar gehörende Altstadtbereich ist in besonderem Maße von strukturellen Veränderungen betroffen: Der Wandel zum Wohnen ist in den Quartieren des Städtles vollzogen. Besonders deutlich wird die schleichende Verschlechterung der Wohn- und Lebensbedingungen anhand der Versorgungsdefizite, zahlreicher Leerstände und mindergenutzter Gebäude sowie der zahlreichen, zum großen Teil denkmalgeschützten Gebäude mit erheblichen baulichen und energetischen Mängeln in der Bausubstanz. Sehr viele Kulturdenkmale sind in beklagenswertem Zustand in der ansonsten noch geschlossenen historischen Substanz. So ist eine mangelnde Investitionsbereitschaft der privaten Gebäudeeigentümer zu beobachten. Sichtbar sind große Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Straßen- und Platzraumes als unmittelbares Wohnumfeld, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen der Klimawandel-

folgen, die im Städtle durch überkommenen Gebäudebestand und historischer Parzellierung kaum integrierende Möglichkeiten der Anpassung bietet. Eine große Rolle spielt hierbei auch der demografische Wandel und die Überalterung in Teilbereichen des Untersuchungsgebiets. Es ist bereits spürbar und absehbar, dass zukünftig vermehrt historische Bausubstanz „auf den Markt“ kommen wird, deren Erneuerung und Nutzung im Rahmen einer zielgerichteten städtebaulichen Entwicklung vollzogen werden muss. Weiterhin sind Fehlnutzungen zu begegnen, die durch Gebäudevermietung in Überbelegung an sozial schwache Personen ausgenutzt wird.

Die genannten Gründe machen deutlich, warum es erforderlich ist, in Lauffen am Neckar Impulse für die Stadtentwicklung zu setzen und dringend benötigte Investitionen attraktiver zu gestalten, um das Stadtensemble zu erhalten und sensibel weiterzuentwickeln. Diese Anstrengungen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Gesamtanlage sind ohne Hilfe von der Stadt Lauffen am Neckar nicht zu bewältigen und erfordern die Unterstützung des Landes Baden-Württemberg, dessen Unterstützung durch die erfolgte Programmaufnahme 2023 signalisiert wurde. Das Sanierungskonzept berücksichtigt das Stadtentwicklungskonzept Strategie 2030 sowie dessen Fortschreibungen und geht mit den darin formulierten Zielen einher.

Aufnahme in die städtebauliche Erneuerung

Aufgrund einer großen Zahl baulicher Mängel im privaten Gebäudebestand sowie von Defiziten bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes sind neue Anreize und Impulse erforderlich, um ein attraktives und zeitgemäßes Leben im „Städtle“ von LAUFFEN AM NECKAR zu ermöglichen. Mit der anstehenden Sanierung soll daher die historische Bausubstanz erhalten und eine identitätsstiftende Ortsmitte geschaffen werden. Durch die Sanierungsmaßnahmen sollen Anreize geschaffen werden, Leerstände und Mindernutzungen im Ortskern einer neuen Nutzung zuzuführen, um damit den Wohnort aufzuwerten.

Das vorliegende Maßnahmenpaket eröffnet der Stadt LAUFFEN AM NECKAR die Chance einer städtebaulichen Gestaltung der Ortsmitte als wichtigen Ort der sozialen Begegnung, der Anpassung an moderne Wohnansprüche und die Befriedigung der Bedarfe einer alternden, aber auch einer jungen Bevölkerung. Die Ortskernentwicklung zielt auf Maßnahmen, die zeitgemäßes Wohnen in der Altstadt ermöglichen, die junge Familien bindet, Mobilitätsangebote schafft und den öffentlichen Raum durch funktional-gestalterische Synergien in Orte der Kommunikation und der hohen Aufenthaltsqualität wandelt, da der öffentliche Raum mit weiteren Funktionen belegt ist wie Klimaanpassung, soziale Gerechtigkeit und Barrierefreiheit.

Das Ziel der städtebaulichen Modernisierung der Ortsmitte wird durch das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2015 bekräftigt und entspricht der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung.

- > Die historische Gesamtanlage und die Stadtstruktur sind zu erhalten. Bei alten und leerstehenden Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden ist der Erhaltungswert sowie ggf. die Frage eines zeitgemäßen und stadtbildergänzenden Neubaus zu prüfen.
- > Durch die Pflege privater und öffentlicher Grünbereiche sollen wichtige Sichtachsen und Blickbeziehungen erhalten und wiederhergestellt werden. Dies gilt vor allem für die Sichtbeziehung Dorf - Städtle.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Stadt LAUFFEN AM NECKAR und dem Gemeinderat für die Unterstützung bedanken. Durch das Engagement kann auf einen erfolgreichen Verlauf einer anstehenden Sanierungsmaßnahme geschlossen werden.

Stuttgart und Heilbronn, im Februar 2024
die Bearbeiter

1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht

1.1 Ziele und Aufgaben

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

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

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

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

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

- 1) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,

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

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

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

1.2 Vorbereitende Untersuchungen

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

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

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

1.3 Ablauf einer Sanierung nach §§ 136 ff. BauGB

Phase 1 Antragstellung und ISEK für ein Städtebauförderungsprogramm

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

Phase 2 Vorbereitende Untersuchungen

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

Phase 3 Sanierungsdurchführung

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

1.4 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Rechtsgrundlagen

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

- > 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ im BauGB,
- > die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung vom 01.02.2019,
- > die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
- > die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/2024.

Zuwendungsfähige Kosten

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

1) Vorbereitung

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

2) Nicht rentierlicher Grunderwerb

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

3) Rentierlicher Grunderwerb

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

4) Ordnungsmaßnahmen

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

5) Baumaßnahmen

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

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

1.5 Inhalt und Ablauf

24. Mai 2023	Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der VU
15. Juni 2023	Öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses
28. Juni 2023	Bürgerinformationsveranstaltung
22. September 2023	Gebietsrundgang mit der Bürgerschaft
28. August bis 25. September 2023	Befragung
27. Oktober 2023	Planungswerkstatt mit der Bürgerschaft
Juli bis Dezember 2023	<ul style="list-style-type: none"> > Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung > Gespräche mit den Beteiligten > Sozialplan > Zielkonzept > Maßnahmenkonzept
13. März 2024	Bericht über die Ergebnisse der VU im Bau- und Umweltausschuss
20. März 2024	Bericht über die Ergebnisse der VU im Gemeinderat
20. März 2024	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat
im Anschluss	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inklusive Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)
im Anschluss	Beginn der Sanierungsdurchführung Förderung von kommunalen und privaten Einzelmaßnahmen

2. Rahmenbedingungen

2.1 Untersuchungsgebiet „STADTMITTE V“

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

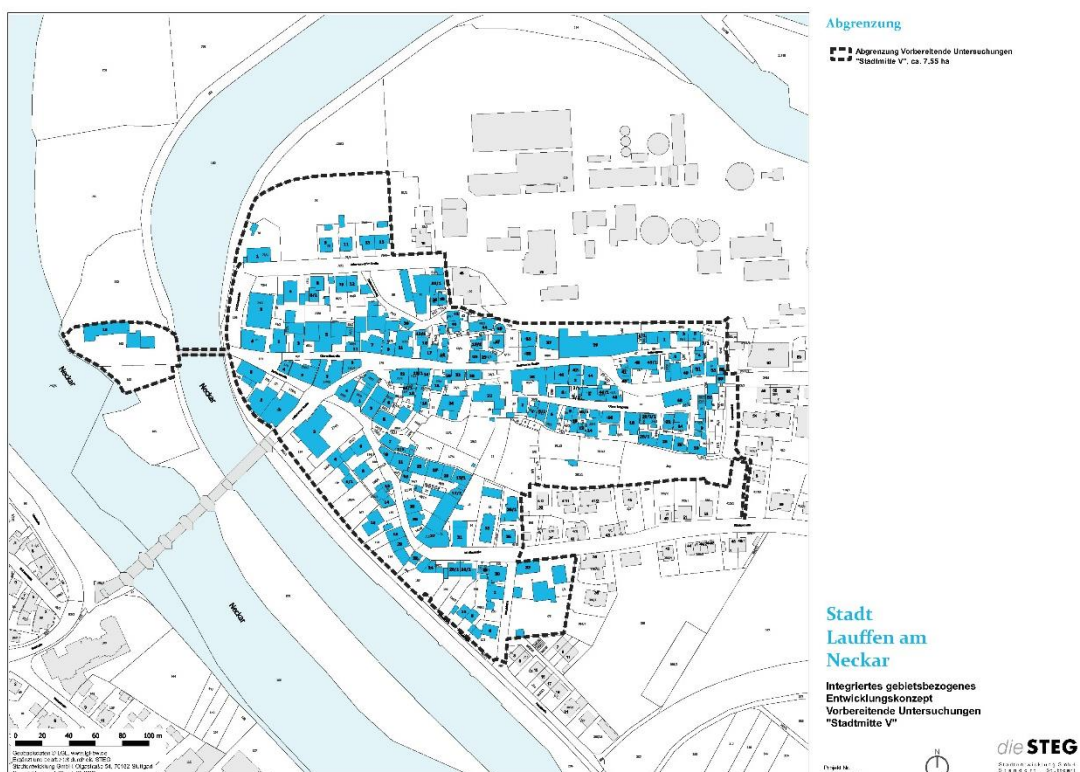
Das Untersuchungsgebiet umfasst den historischen Ortskern des „Städtles“ der Stadt Lauffen östlich des Neckars, der zahlreiche denkmalgeschützte und erhaltenswerte Bausubstanz enthält und in weiten Teilen von einer Stadtmauer umgeben ist. Das „Städtle“ ist Teil der Gesamtanlage „Altstadt Städtle und Dorf - Bereich Regiswindiskirche“, die 1984 mit dem Erlass einer Gesamtanlagensatzung gemäß § 19 DSchG BW unter Denkmalschutz gestellt wurde. Das Untersuchungsgebiet grenzt im Südwesten bzw. Westen unmittelbar an den Neckarkanal, der ursprünglich als Burggraben diente. Auf der zwischen Kanal und Neckar entstandenen Insel befinden sich die Überreste der Burg der Grafen von Lauffen, in der heute die Stadtverwaltung untergebracht ist und die über eine schmale Brücke mit dem „Städtle“ verbunden ist. Diese sogenannte Vogelinsel mit Rathausbrücke ist Bestandteil des Untersuchungsgebiets. Im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes grenzt das Areal des Zementmahlwerkes an. Den östlichen Abschluss bildet das 1777 erbaute Obere Heilbronner Tor mit Stadtmauerring sowie die vorgelagerte Werderstraße, die aufgrund des funktionalen Ausbaus keinen adäquaten Auftakt in den historischen Bereich darstellt. Im Südosten ist das Untersuchungsgebiet begrenzt von der neueren Bebauung in der Mühltorstraße sowie durch das mindergenutzte landwirtschaftliche Anwesen östlich des Kreuzungsbereichs Mühltor-/ Kanalstraße.

Lage in der Stadt

Teilbereich des „Städtles“

Größe des Untersuchungsgebiets

ca. 7,55 ha



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „STADTMITTE V“ | Quelle: die STEG, 2023

2.2 Stadtentwicklung

Stadtbaugeschichte

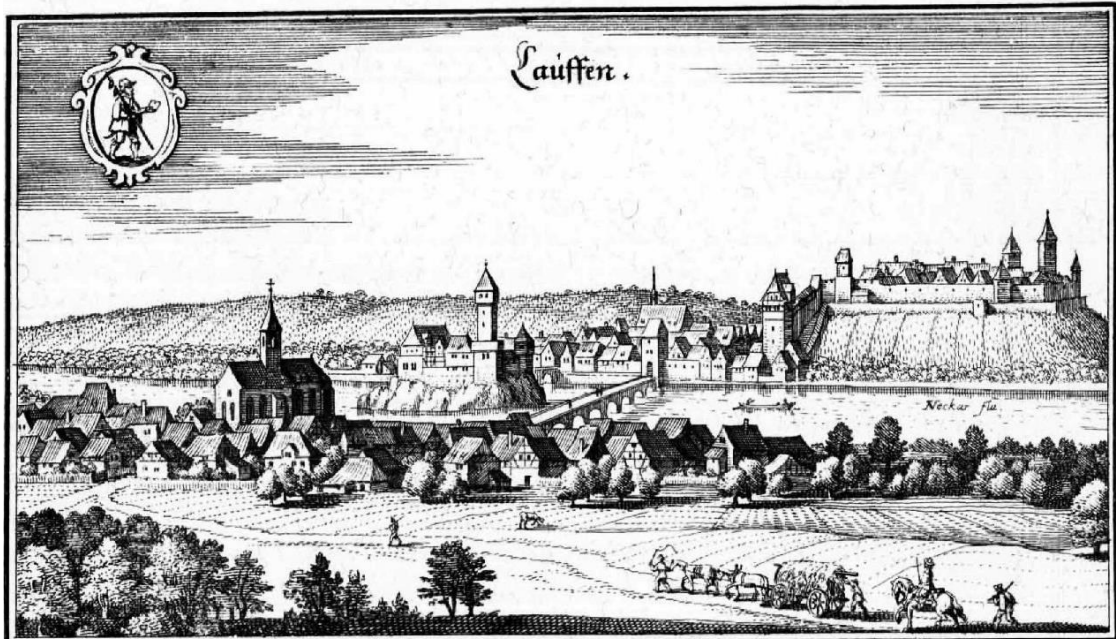
Durch den Neckardurchbruch hatte sich im Bereich der heutigen Neckarbrücke eine natürliche Furt gebildet, die man schon in römischer und alemannischer Zeit nutzte. 741/42 wird die heutige Regiswindiskirche als Martinskirche erstmals genannt, die dazugehörige fränkische Siedlung erscheint erstmals 823 als „*villa Hlauppa*“. Zudem gab es auch einen Königshof sowie eine Burg, deren äußere Befestigungsreste mit der heutigen inneren Dorfmauer bzw. der so genannten Kirchhofbefestigung fassbar sind. Die Burg war wohl um die Mitte des 8. Jh. entstanden oder ausgebaut worden. Wohl im Jahr 1003 hatte man zudem ein Benediktinerinnenkloster innerhalb des alten Burg- und Kirchenbezirkes gegründet. In der ersten Hälfte des 12. Jh. suchten sich die Grafen von Lauffen einen neuen Standort für ihre Burg und fanden diesen auf der dafür künstlich vom Festland abgetrennten Neckarinsel. Nachdem auch das Kloster zur Mitte des 13. Jh. an die Zabermündung verlegt worden war, konnte sich die heute noch ablesbare Grundstruktur von Lauffen-Dorf entwickeln. Bis zur Reformation war der einstige Burgund Klosterbezirk und heutige Dorfkern aber noch von geistlichen Einrichtungen beherrscht. Ab 1227 hatte man anstelle der Martinskirche die häufig von Wallfahrern besuchte Regiswindiskirche errichtet, die Häuser westlich davon dienten vorrangig als Pfründhäuser.



Die Heilige Regiswindis wird tot im Neckar bei Lauffen aufgefunden

Quelle: Gemäldezyklus im Chor der Regiswindiskirche, Lauffen am Neckar, Kopie einer Kopie, 1959, Original um 1480

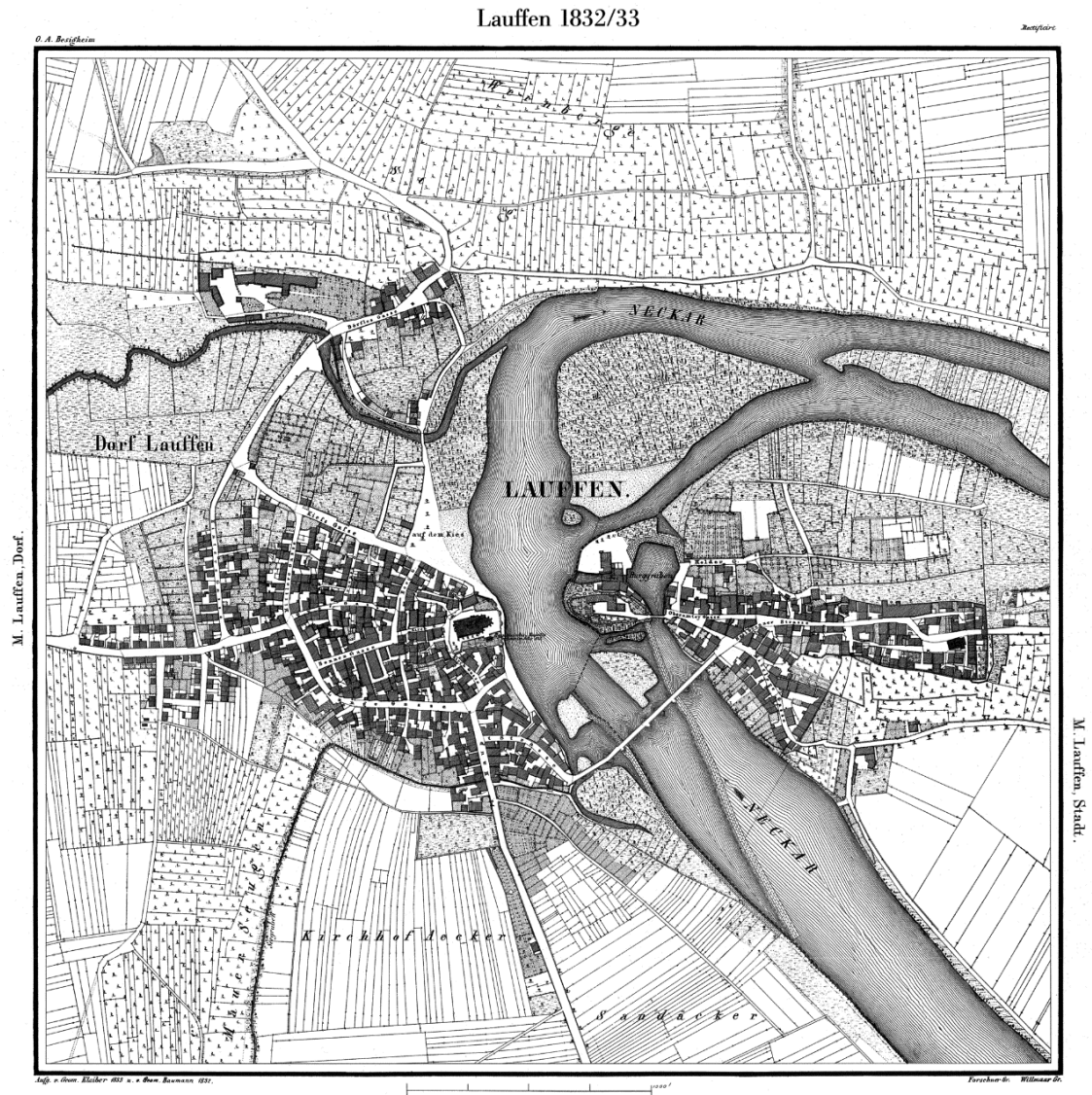
Im Zuge ihres Machtausbaues sollen die Lauffener Grafen zu Anfang des 13. Jh. und damit kurz vor ihrem Aussterben auf dem Sporn östlich der Neckarburg die Stadt Lauffen angelegt haben.



Lauffen am Neckar, Historische Stadtansicht, Merian, um 1640

Quelle: https://de.m.wikipedia.org/wiki/Datei:Lauffen_am_Neckar_um_1640_De_Merian_Sueviae_149.jpg (Abruf am 20.01.2022)

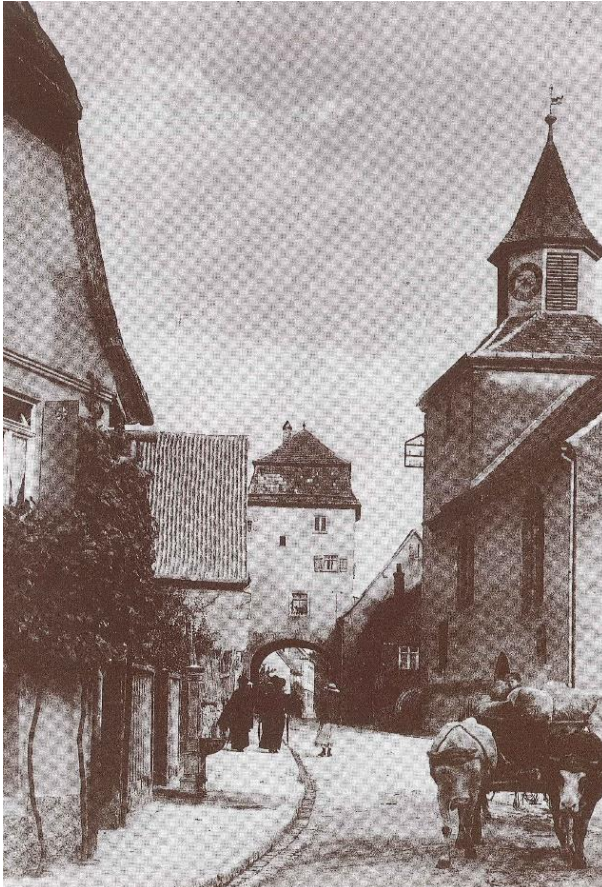
Lauffen-Stadt ist eine planmäßige Gründung mit der Heilbronner Straße als Hauptleitlinie auf dem längs gerichteten Berggrat. Er fällt nach Norden und Süden jeweils steil ab, so dass das damals gern verwendete rippenförmige Grundrissystem nicht zur Anwendung kommen konnte. Vielmehr ist die Leitlinie mit zwei etwa parallel verlaufenden Seitentrassen ausgestattet, der Oberen Berggasse und der Kellereigasse. Die Kernstadt erhielt dadurch die äußere Form eines lang gestreckten Rechteckes, das im Westen durch das abgegangene Alte Tor und im Südwesten durch das seitliche Alte Heilbronner Tor erschlossen wurde. Nachdem Lauffen-Stadt und Lauffen-Dorf ab 1361 sukzessive in den Besitz der Grafen von Württemberg gelangt waren, dürfte es zu einem weiteren Ausbau der Siedlungen gekommen sein. In westlicher Fortsetzung der Leitlinie von Lauffen-Stadt hatte sich bis zum alten Mühlbach an der Neckarburg eine vorstädtische Siedlung gebildet. Diese griff mit der heutigen Mühltorstraße auch nach Süden aus, wo der erstmals 1444 erwähnte herrschaftliche Drittelhof (siehe Mühlstraße 23/25/27) den südöstlichen Abschluss und neuen Stadtrand bildete. Spätestens im 15. Jh. hatte man die auch als Untere Stadt bezeichnete Vorstadt ummauert und mit zwei neuen Toren ausgestattet, dem Brückentor im Westen und den Mühltor im Süden. Lauffen-Dorf nahm zunächst nur die Fläche des alten Burgbereiches ein, der sich nach Westen bis zum Grabentunnel erstreckte, dem ehemaligen Halsgraben der Burganlage. Die spätmittelalterliche Siedlungserweiterung des Dorfes umfasst den Ring, der von der Langen Straße über die Mittlere Straße bis zum heute un bebauten Kiesplatz gebildet wird und nur leicht befestigt war. Im Süden hatte sich der Bereich der Stuttgarter Straße und der Brückenstraße in Nachbarschaft zur erstmals 1474 erbauten Neckarbrücke zu einem städtisch verdichteten Areal entwickelt.



Stadtplan von Lauffen am Neckar, 1832/1833

Quelle: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 1992

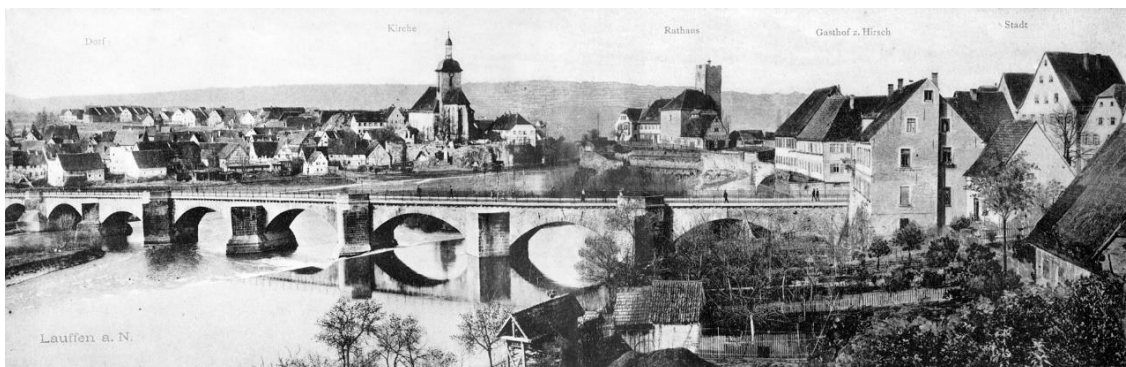
Im Norden ergaben sich bis zum 19. Jh. strukturelle Veränderungen durch die Aufgabe der hochwassergefährdeten Siedlungsbiotope auf dem Kies. Der „Kiesplatz“ wurde anschließend zur Schiffs- und Floßanlegestelle umfunktioniert. Eine weitere Veränderung für die Stadtstruktur ergab sich im 18. Jh., als man im Zuge der Chausseierung der Verbindung Stuttgart-Heilbronn im Osten der hochmittelalterlichen Kernstadt 1772/73 das „Neue Heilbronner Tor“ errichtete und dafür das Alte Heilbronner Tor stilllegte. Die bis dahin im Osten an der Stadtmauer endende Leitlinie Heilbronner Straße wurde zur Durchfahrtsstraße.



Blick auf Martinskirche und Neues Heilbronner Tor (o. J.) sowie heutige Situation
Quelle: Walter, Farbbildband; die STEG 2022

Das kleine Amtstädtchen Lauffen und das eher bäuerlich-handwerklich geprägte Dorf Lauffen hatten seit dem Verlust des Oberamtes zu Beginn des 19. Jh. einen beachtlichen Bevölkerungsrückgang durch eine vor allem überseeische Abwanderung hinzunehmen. Erst seit der anwachsenden Neckarschifffahrt, dem Anschluss an das Eisenbahnnetz um 1850 sowie seit der Inbetriebnahme des Strom- und Zementwerkes nördlich der Stadt ab 1888 wuchs Lauffen über seine historischen Grenzen hinaus. Der Bau des Werkskanals für das oben genannte Werk zeichnete dabei die weitere Entwicklung vor, denn schon 1938 hatte man den Kanal zum Neckarkanal ausgebaut. Mit dem Bau einer weiteren Schleusenkammer und der neuen Neckarbrücke in den 1950er Jahren schloss man den Ausbau des Neckars ab.

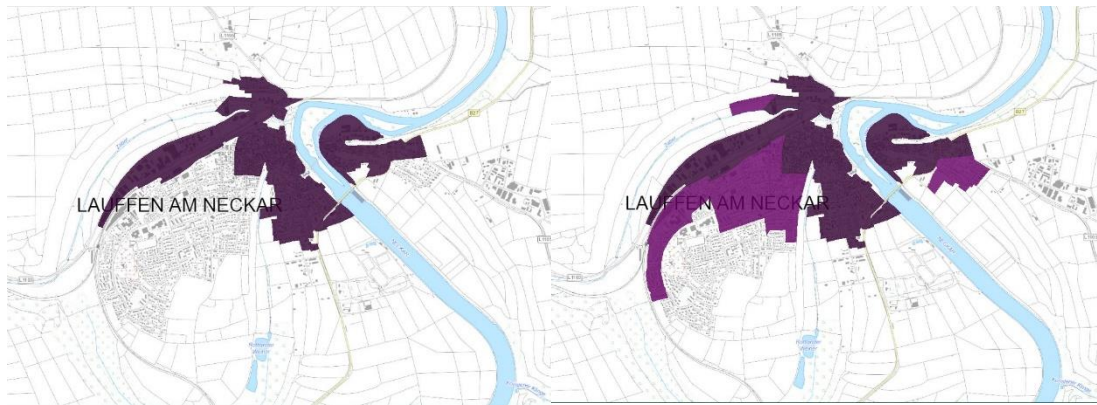
Quelle: Denkmalpflegerischer Wertepplan, 2008



Panorama der Stadt Lauffen am Neckar mit Neckarbrücke, die Dorf und Städtle verbindet, um 1900

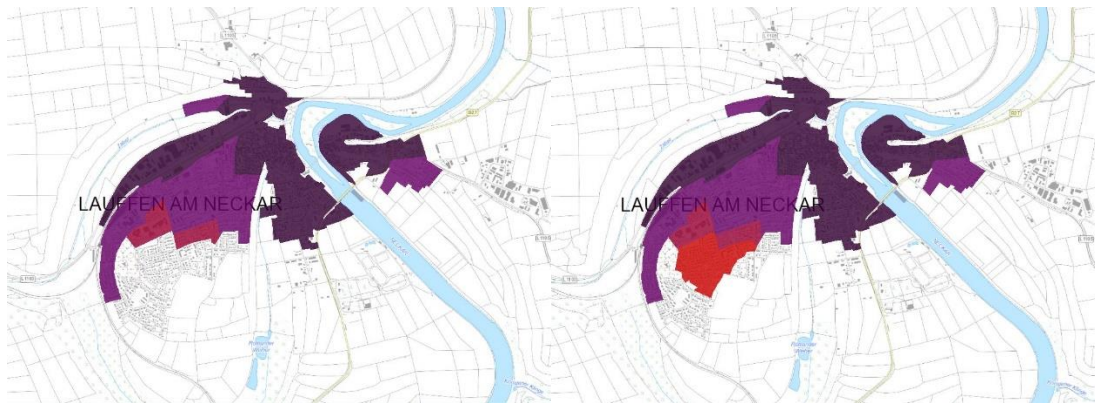
Quelle: wikiwand

Das Untersuchungsgebiet liegt gänzlich in der historischen Ortslage, die sich bis 1930 entwickelt hat.



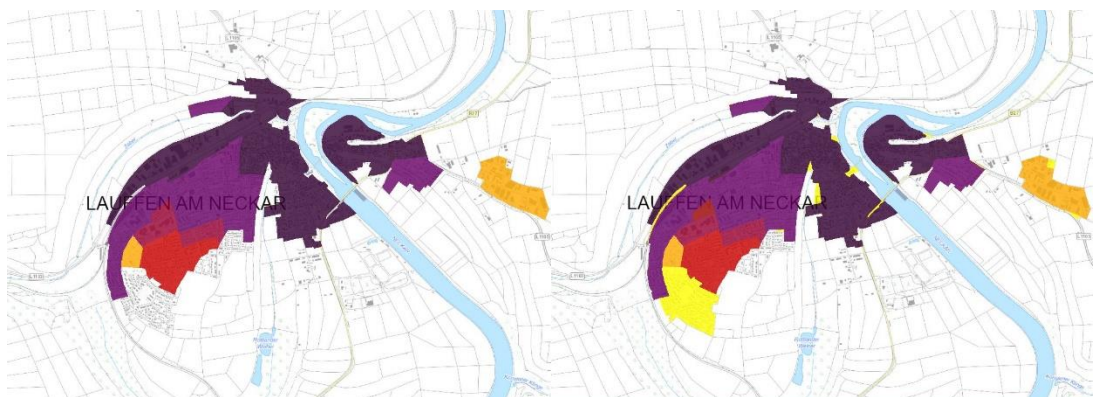
Ortslage 1930

Ortslage bis 1966



Ortslage bis 1977

Ortslage bis 1989



Ortslage bis 1998

Ortslage bis 2004

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 2022
Bisher keine Fortschreibung der Daten nach 2004.

Denkmalschutz

Die Gesamtanlage Lauffen setzt sich aus zwei genetisch und historisch unterschiedlichen und erst 1914 vereinten Siedlungskörpern zusammen, Lauffen-Dorf und Lauffen-Stadt. Lauffen-Dorf besitzt einen dicht bebauten, von der Regiswindiskirche beherrschten und einst geistlich geprägten Kern und ackerbürgerliche Erweiterungsgebiete im Westen und Süden. Lauffen-Stadt hat als hochmittelalterlicher Stadtkern mit spätmittelalterlicher Vorstadt einen sehr gut erhaltenen Grundriss, eine großteils erhaltene Stadtumwehrung sowie eine eindrucksvolle topographische Lage und kulturlandschaftliche Einbettung in die vom Weinbau geprägte Umgebung. Die Neckarburg stellt das optische und die Neckarbrücke das verkehrliche Bindeglied zwischen Dorf und Stadt dar.

Aufgrund dieser Bedeutung ist Lauffen als Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG geschützt.

Schutz für Lauffens Ortskern

Städtle, Regiswindiskirche und Umgebung bilden Ensemble

Lauffen a. N. (maw): Begeisterungsrufe hat die Nachricht im Gemeinderat und in der Stadtverwaltung nicht ausgelöst. Eher kann die Haltung der Stadtväter als leicht reserviert bezeichnet werden. Mit Schreiben vom 30. Dezember 1982 bekannte das Regierungspräsidium Stuttgart, daß die Stadt Lauffen vom Landesdenkmalamt Baden-Württemberg in die Liste der Orte aufgenommen worden ist, deren „historische Ortskerne“ als Gesamtanlage ausgewiesen und besonderem Schutz unterstellt werden.

Im Gemeinderat wurde dies zur Kenntnis genommen und gleichzeitig ausgedrückt, daß eine „Anerkennung der Unterschutzstellung der Bereiche Stadt und Regiswindiskirche nicht verbunden ist“. Wie Bürgermeister Manfred Kübler dem Gremium kundtat, teilte das Regierungspräsidium Stuttgart der Stadt im gleichen Schreiben mit, daß wegen der Vielzahl der Fälle ein systematisches Vorgehen geboten sei. In einem eigenen „Aktionsprogramm“, an dem zur Zeit gearbeitet wird, will man das weitere Verfahren eng mit den Gemeinden, dem Landesdenkmalamt und weiteren zuständigen Behörden abstimmen.

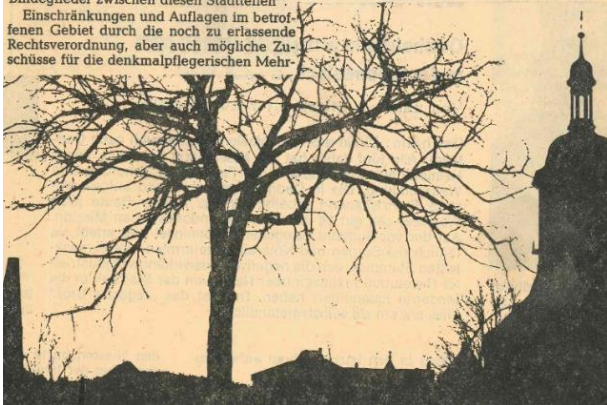
Wie weiter aus Stuttgart verlautete, befaßt sich das Landesdenkmalamt mit einem Katalog über nähere Angaben zu den schützenswerten Ensembles, wobei Charakteristika und Grobabbildungen zusammengestellt werden sollen. Sobald die Angaben über Lauffen zusammengestellt sind, will der Gemeinderat seine Beratungen aufnehmen.

Die vorläufige Liste der Gesamtanlage nach dem Landesdenkmalschutzgesetz umschließt in Lauffen den Bereich der „Stadt“ auf der rechten Neckarseite, die Regiswindiskirche mit umgebender Bebauung innerhalb der alten Dorfbefestigung sowie Neckarbrücke und ehemalige Pfalz als „wichtige Bindeglieder zwischen diesen Stadtteilen“.

Einschränkungen und Auflagen im betroffenen Gebiet durch die noch zu erlassende Rechtsverordnung, aber auch mögliche Zuschüsse für die denkmalpflegerischen Mehrkosten sind zwei Seiten, die der Gemeinderat Lauffen bei seinen weiteren Beratungen in Zukunft abzuwägen hat. Denn die im Einvernehmen mit der Gemeinde von der höheren Denkmalschutzbehörde zu erlassende Satzung legt nach Paragraph 19 des Landesdenkmalschutzgesetzes fest, daß Veränderungen am geschützten Bild der Gesamtanlage durch die Denkmalschutzbehörde genehmigt werden müssen.

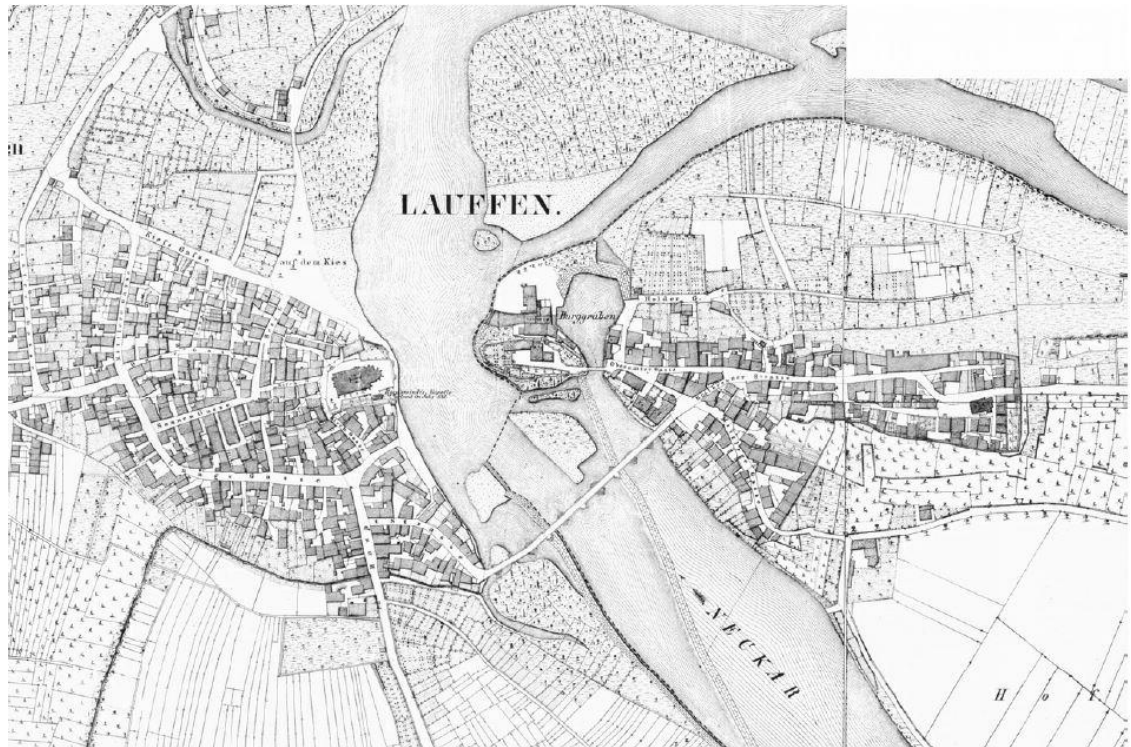
Diese Verordnung, vom Regierungspräsidium in Stuttgart erlassen, greift in die Planungshoheit der Gemeinde ein und bedarf der Zustimmung der Stadt. Und diese kann sie selbstverständlich auch ablehnen. Jedemfalls gilt, falls die Stadt sich für diese Verordnung entscheidet, daß Bauanträge im betroffenen Gebiet, das im Ensembleschutz ausgewiesen ist, zusätzlich die Zustimmung der unteren Denkmalbehörde erfordern.

In Gemeinderat und Verwaltung soll nun abgewartet werden, bis die weiteren Unterlagen zum Aktionsprogramm und Vorgehen aus dem Regierungspräsidium vorliegen. Dann muß sich der Gemeinderat entscheiden. Mit über 35 historischen und als Denkmale ausgewiesenen Gebäuden allein im Städtle, die nach Kübler, „alle zu erhalten unsere finanziellen Kräfte übersteigt“, eine nicht leichte Aufgabe.

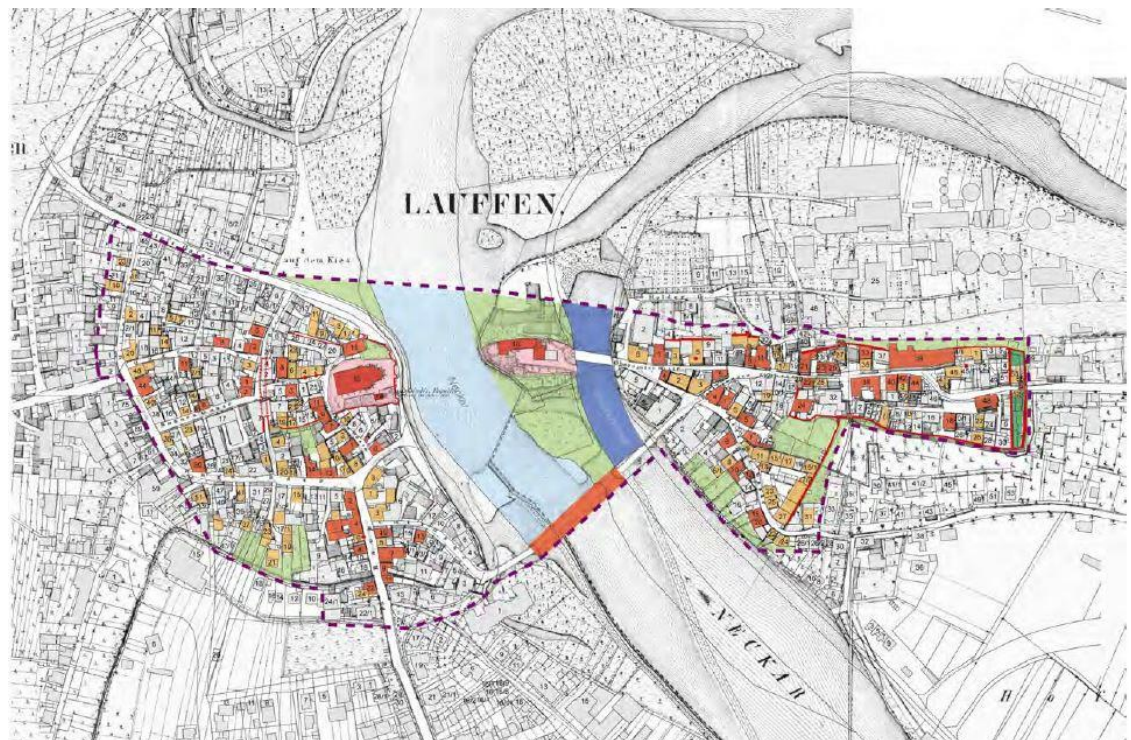


Artikel über die Unterschutzstellung der historischen Stadtkerne als Gesamtanlage
Quelle: Heilbronner Stimme vom, 25.02.1983, Stadt Lauffen am Neckar

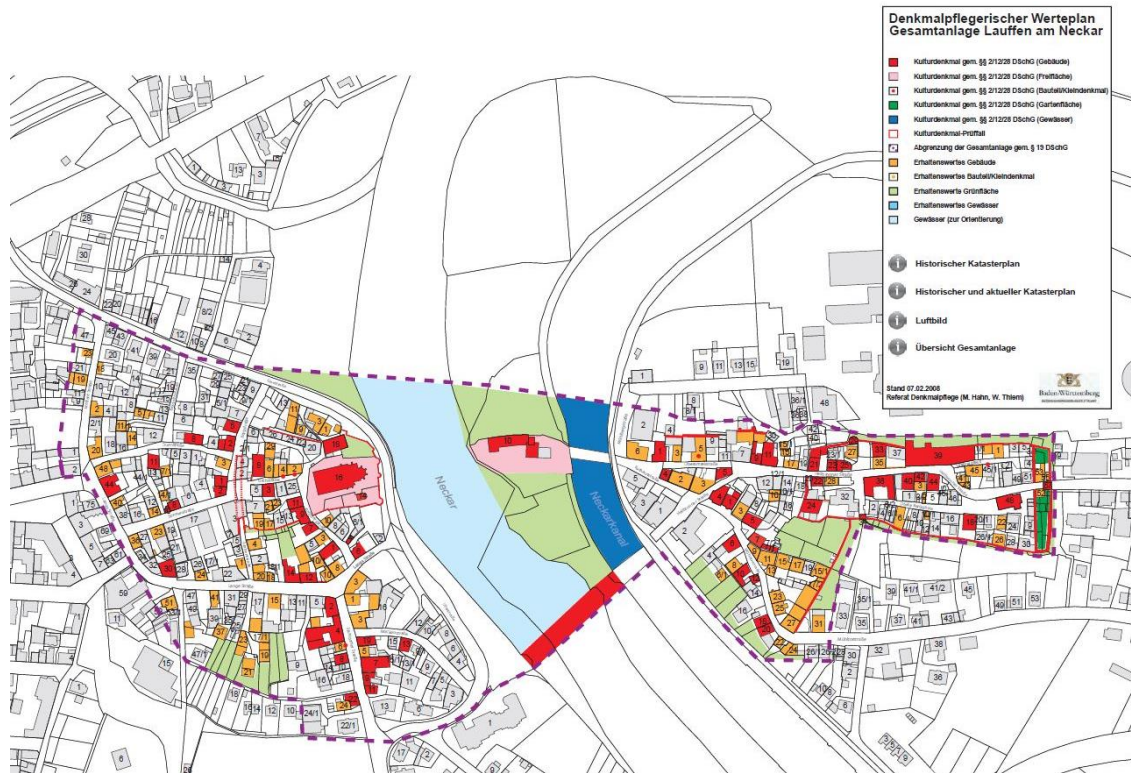
Sanierungsmaßnahmen an Kulturdenkmalen sind stets mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Ein Eingriff ohne vorherige Abstimmung kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Grundsätzlich soll die künftige Sanierungsmaßnahme das Ortsbild bewahren.



Württembergische Flurkarte Lauffen am Neckar, 1833
 Quelle: Denkmalpflegerischer Werteplan, 2008



Überlagerung Württembergische Flurkarte Lauffen am Neckar, 1833 mit Denkmalpflegerischem Werteplan, 2007
 Quelle: Denkmalpflegerischer Werteplan, 2008



Kulturdenkmale und erhaltenswerte Bausubstanz im Untersuchungsgebiet

Quelle: Denkmalpflegerischer Werteplan, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 2008

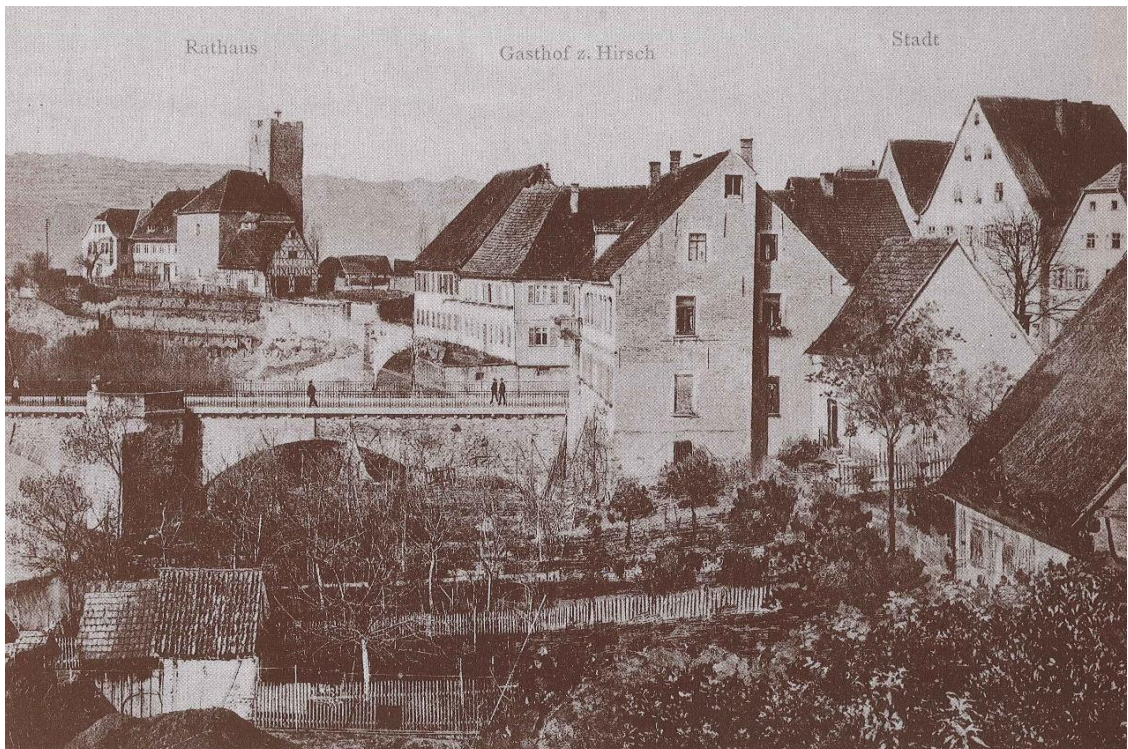
Stadtbaugestalt

Das äußere Bild von Lauffen wird von dem Dreiklang Lauffen-Dorf, Neckarburg und Lauffen-Stadt bestimmt. Alle drei Siedlungseinheiten liegen jeweils auf Spornen und sind dadurch topographisch bedingt überhöht. Verstärkt wird diese historisch-topographische Situation durch hohe Mauern (Kirchhofmauer St. Regiswindis, Stadtmauer Lauffen-Stadt). Bekrönt wird die Silhouette von städtebaulichen Dominanten Kirchturm St. Regiswindis, Neckarburg, Kirchturm Martinskirche. Besonders eindrucksvoll im äußeren Bild ist die südöstliche Ansicht von Lauffen-Stadt mit den direkt auf der Mauer sitzenden Giebeln der Anwesen der Oberen Berggasse sowie den unterhalb angrenzenden Weingärten. Hinzu kommt in dieser Ansicht die Vorstadtmauer, die gleich einer Schenkeltauer in das Mühlortviertel führt. Den südwestlichen Eckpunkt der Kernstadt markiert das hohe Nachfolgegebäude des Oberen Schlosses. Westlich davon fällt die Topographie steil zur Vorstadt ab, die hier zu Recht als Unterstadt bezeichnet wird und gleichzeitig die Verbindung zur Neckarburg herstellt. Mit ihrem zinnenbekröntem Turm und den daran angelehnten Burghäusern liegt die Burg beherrschend zwischen Neckar und Neckarkanal auf einer Insel, die ihre heutige Form erst nach 1945 erhielt. Durch die umgebende Flusslandschaft tritt die Burg weit hin sichtbar in Erscheinung und gilt als einzige Burganlage, die sich auf einer Neckarinsel befindet. Alle weiteren Außenansichten von Lauffen-Stadt und Lauffen-Dorf sind heute weitgehend durch jüngere, anschließende Bebauung überformt.



Ansicht von Lauffen am Neckar, Unbekannt, um 1800

Quelle: https://www.wikiwand.com/de/Lauffen_am_Neckar (Abruf am 20.01.2022)



Ansicht des „Städtle“ mit Neckarburg im Hintergrund

Quelle: Walter, Farbbildband

Lauffen-Stadt gliedert sich genetisch und topographisch in zwei auch baulich unterschiedliche Bereiche: die Kernstadt als Oberstadt und die Vorstadt als Unterstadt. In der Kernstadt konzentrieren sich die alten administrativen Funktionen und somit auch größeren öffentlichen Bauten wie die Martinskirche am Ostrand, die lang gestreckte Kelter am Nordrand, der Vogthof im Zentrum und das ehemalige Obere Schloss im

Südwesteck. Der gehobenen Bürgerschicht zuzuordnen sind zahlreiche giebelständige Wohnhäuser des 16. bis 18. Jh. vor allem entlang der westlichen und mittleren Heilbronner Straße, der Leitlinie der Kernstadt. Beidseits der Oberen Berggasse, der Kellereigasse und der östlichen Heilbronner Straße hingegen stehen vor allem die kleineren Anwesen der ackerbürgerlichen Schicht aus dem 18. und 19. Jh. Die giebelständige Bebauung mit überwiegend repräsentativen Fachwerkhäusern in der Heilbronner Straße setzt sich in der westlichen Vorstadt bis über die Oberamteistraße in die Rathausstraße fort. An all diesen Gebieten besitzen die Anwesen öfters Rundbogen-Kellertore, die zu den großen und vor allem für die Weinlagerung notwendigen Gewölbekellern führen. Die südliche Vorstadt mit ihrer Leitlinie Mühltorstraße ist wiederum zweigeteilt. Der westliche Teil, einst mit einem Rathaus ausgestattet und als Marktplatz benannt, zeichnet sich auf der Nordseite durch eine hochwertige giebelständige Bebauung des 16. bis 18. Jh. aus. Im östlichen Bereich dominiert auf der Nordseite der etwa dreiecksförmige ehemals herrschaftliche Drittelshof den Bereich vor dem ehemaligen Mühltor. Auf der Südseite zum Ufer des Neckars hatte sich eine kleinteilige und einst bäuerlich geprägte Bebauung mit kleineren und größeren Höfen entwickelt.

Quelle: Denkmalpflegerischer Werteplan, 2008



Besonders eindrucksvoll im äußeren Bild ist die südöstliche Ansicht von Lauffen-Stadt mit den direkt auf der Mauer sitzenden Giebeln der Anwesen der Oberen Berggasse sowie den unterhalb angrenzenden Weingärten.

Quelle: die STEG, 2022

Kulturdenkmale

Heilbronner Straße, Heilbronner Straße, Kellereigasse, Obere Berggasse (Stadtbesetzung Kernstadt, Stadtmauer mit Türmen und Toren), § 28 DSchG, Sachgesamtheit

Stadtmauer mit allen oberirdischen und im Boden befindlichen Teilen samt Grabenbereich, um die Kernstadt bis 1274 angelegt, ursprünglich mit zwei Toren, Westtor (bei Heilbronner Straße 20, abgängig) und Altes Heilbronner Tor (siehe Heilbronner Straße 34), mit Chaussierung der Heilbronner Straße 1772/73 Altes Heilbronner Tor geschlossen und Neues Heilbronner Tor angelegt (siehe Heilbronner Straße 57), vielfach wird die Stadtmauer von den angrenzenden Häusern und Scheunen als Außenwand genutzt, südlich und nördlich des Neuen Heilbronner Tores doppelte „Schiedmauer“, Bestandteil der Befestigung auch ein ehemaliger Rundturm (siehe Heilbronner Straße 29). Die Stadtmauer mit Stadttoren und Rundturm ist ein wesentliches Element der Stadtgründung um 1200 und hat für die Stadtgestalt und die Stadtgeschichte einen hohen dokumentarischen Wert.

Heilbronner Straße, Mühltorstraße (Stadtbesetzung Vorstadt, Stadtmauerreste), § 2 DSchG, Sachgesamtheit
Vorstadtmauer (Reste) mit allen oberirdischen und im Boden befindlichen Teilen samt Grabenbereich, die Reste befinden sich insbesondere im Norden hinter den Anwesen Oberamteistraße 3, 5, und 9 sowie hinter den Anwesen Heilbronner Straße 7, 9 und 11, im Südosten besteht eine Art Schenkelmauer vom Alten Heilbronner Tor bis zum so genannten Drittelhof an der Mühltorstraße, ursprünglich mit Brückentor (zur Neckarburg im Westen, abgänglich) und Mühltor (am Drittelhof bei Mühltorstraße 27, abgänglich) ausgestattet, im späten Mittelalter um die westliche Vorstadt zur Neckarburg und um die südliche Vorstadt (Mühltorviertel, Drittelhof) neu angelegt. Die Reste der Vorstadtmauer sind ein wesentliches Element der spätmittelalterlichen Stadterweiterung und haben für die Stadtgestalt und die Stadtgeschichte einen hohen dokumentarischen Wert.

Oberamteistraße 1, § 2 DSchG

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus in Hanglage, Erdgeschoss massiv mit geohrten Fensterumrahmungen, geohrte Türumrahmung mit Oberlicht, leicht vorkragende Geschosse, Satteldach, 1736 bezeichnet. Nach dem Häuserbuch wurde das Anwesen 1736 neu erbaut. Das gut überlieferte Wohnhaus veranschaulicht mit seiner besonderen Fassadengestaltung im Erdgeschoss das repräsentative Bauen innerhalb der Reihe der v.a. auf der Nordseite der Oberamteistraße giebelständigen Wohnhäuser. Es hat dokumentarischen Wert als charakteristischer Haustypus in der Vorstadt.

Oberamteistraße 5 (Keller), § 2 DSchG

Zwei parallel angeordnete und große Keller mit Tonnengewölben, mit der Stirnseite auf die Stadtmauer stoßend, 17. Jh. oder älter; erhaltenswert ist das zweigeschossige verputzte Fachwerkhaus, Erdgeschoss massiv, traufseitig auf Westseite spätere Erweiterung, Satteldach, im Kern 17. Jahrhundert; Kulturdenkmal gem. § DSchG sind die im Hinterhaus und Nebengebäude integrierten Reste der Stadtmauer der Vorstadterweiterung, spätes Mittelalter. Nach dem Häuserbuch wohnten im 18. und 19. Jh. Stadt- und Amtspfleger in dem Gebäude. Das lang gestreckte Wohnhaus hat mit seinen Veränderungen innerhalb der Reihe der vor allem auf der Nordseite der Oberamteistraße giebelständigen Wohnhäuser städtebaulichen Wert als charakteristischer Haustypus in der Vorstadt. Die Keller haben dokumentarischen Wert für die Wirtschaftsgeschichte der Stadt. Die Stadtmauer hat als Teil der Stadtbesetzung einen hohen dokumentarischen Wert.

Rathausstraße 4, § 2 DSchG

Dreigeschossiges verputztes Fachwerkhaus in Kopflage, Erdgeschoss massiv, Geschosse jeweils vorkragend, zum Erdgeschoss mit Steinknagge, Halbwalmdach, im Kern 17. Jh. Das Anwesen in prominenter Lage an der Aufspaltung der von der Neckarburg kommenden Rathausstraße hat als gut überliefertes frühneuzeitliches Anwesen exemplarischen Wert für das gehobene Bauen im 17. Jh.

Rathausstraße 10 (Burg der Grafen von Lauffen (Neckarburg), Sitz des Oberamtes, Rathaus), § 28 DSchG

Mehrteiliger Komplex, rechteckiger Turm mit Zinnenbekrönung, angebaut dreigeschossiges Steinhaus mit Walmdach, jeweils unverputzt und massiv aus Bruch- und Hausteinen, im Kern um 1100; östlich anschließend mittleres Längsgebäude, zweigeschossig verputzt mit Halbwalmdach, 16./17. Jh., Rundbogentor 1710 bezeichnet; westlicher Kopfbau (Querbau) mit Erker und Krüppelwalmdach, zweigeschossig, 1903; mehrfache Umbauten, zuletzt 1963/65, 1991. Die Neckarburg wurde wohl um 1100 von den Grafen von Lauffen angelegt und diente später als Sitz des Lauffener Obervogtes. Nach der teilweisen Zerstörung im Dreißigjährigen Krieg hatte man die Anlage 1645 neu errichtet. Seit Auflösung des Amtes im Jahr 1817 nutzt man den Komplex als Rathaus. Die einzige Burganlage auf einer Neckarinsel hat mit ihrer Lage zwischen Dorf und Stadt und mit ihrem hochmittelalterlichen Kern sowie den aus dem 17. Jahrhundert stammenden und um 1900 überprägten Nebengebäuden einen hohen dokumentarischen Wert für die Geschichte der Stadt und des Amtes Lauffen.

Mühltorstraße 1, § 2 DSchG

Dreigeschossiges Fachwerkhaus in Hanglage, Erdgeschoss massiv mit auskragendem Rundbogeneingang und Maßwerkfenster, rechteckiger Toreingang, am ersten Geschoss polygonaler Erker, Geschosse jeweils vorkragend, Satteldach, 1605 bezeichnet, 1973 Fachwerkreilegung und Sanierung, 1983 und 1993 Fassadenrenovierungen, 2006 Sanierung und Umbau im Innern. Das Anwesen nahe dem so genannten Marktplatz wurde nach seinem mutmaßlichen Neubau im Jahr 1605 von ehrbaren Bürgern wie einem Stadtschreiber und einem Bürgermeister bewohnt. Das frühneuzeitliche Anwesen mit dem namensgebenden Erker veranschaulicht das Wohnen des gehobenen Bürgertums im 17. Jh. und hat dokumentarischen und exemplarischen Wert für die differenzierte Sozialgeschichte der Stadt Lauffen.

Mühltorstraße 5, § 2 DSchG

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus in Hanglage, vorkragende Geschosse mit profilierten Schwellen, Satteldach mit Krüppelwalm, um 1700 neu erbaut. Das im Kern gut überlieferte Anwesen hat mit seinen Veränderungen dokumentarischen Wert innerhalb der auf der Nordseite des ehemaligen Marktplatzes giebelständigen Bebauung mit repräsentativen Wohnhäusern des 17. Jh.

Mühltorstraße 6, § 2 DSchG

Dreigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Erdgeschoss massiv mit gekehlten Fensterumrahmungen und seitlicher Laube, vorkragende Geschosse mit zum ersten Geschoss profilierter Schwelle, Satteldach rückwärtig mit Halbwalm, im Kern 17. Jh., 1833 verändert. Nach dem Häuserbuch ist das Anwesen seit 1587 belegt und wurde eventuell im 17. Jh. überformt. Das gut überlieferte Anwesen mit baulichen Details der frühen Neuzeit hat dokumentarischen Wert innerhalb der am ehemaligen Marktplatz giebelständigen Bebauung mit repräsentativen Wohnhäusern des 17. Jh.

Mühltorstraße 7, § 2 DSchG

Dreigeschossiges verputztes Fachwerkhaus in Kopflage, die beiden Untergeschosse massiv, vorkragende Geschosse, traufseitig am Obergeschoss abgeschleppter Erker als Überdachung des Einganges mit doppelläufiger Treppe, Satteldach, im Kern 17. Jh.; rückwärtige dreigeschossige Fachwerkkremise mit Laubengang im dritten Geschoss, 17./18. Jh. Das gut überlieferte Anwesen hat mit seinen Nebengebäuden dokumentarischen Wert innerhalb der am ehemaligen Marktplatz giebelständigen Bebauung mit repräsentativen Wohnhäusern des 17. Jh. Gleichzeitig hat das Anwesen städtebauliche Bedeutung als Kopfbau am Übergang des alten Marktplatzes zur Mühltorstraße.

Mühltorstraße 10, § 2 DSchG

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Erdgeschoss massiv, vorkragende Geschosse mit zum obersten Dachgeschoss profilierter Schwelle, Satteldach, im Kern um 1600, Umbauten um 1920, 1995 Erneuerung der Fenster. Das gut überlieferte Anwesen mit Kern aus der frühen Neuzeit hat dokumentarischen Wert innerhalb der am ehemaligen Marktplatz sowie der westlichen Mühltorstraße giebelständigen Bebauung mit repräsentativen Wohnhäusern des 17. Jh.

Mühltorstraße 12, § 2 DSchG

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss mit getreppten Steinknaggen stark vorkragend, im Giebel profilierte Schwellen, im Kern 16. Jh. Nach dem Häuserbuch stammt das Anwesen noch aus der ersten Hälfte des 16. Jh. Das gut überlieferte Anwesen mit Kern aus der frühen Neuzeit hat dokumentarischen Wert innerhalb der am ehemaligen Marktplatz sowie der westlichen Mühltorstraße giebelständigen Bebauung mit repräsentativen Wohnhäusern vor allem des 17. Jh.

Mühltorstraße 18/20, § 2 DSchG

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkdoppelhaus, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss und Giebel jeweils vorkragend, Rundbogen-Kellereingang, auf der Nordseite überdachter Treppenaufgang zum Obergeschoss, Nordteil (Nr.18) teils mit Rundbogenfenstern, Satteldach, im Kern 17. Jh. Nach dem Häuserbuch wurde das Teilhaus Nummer 20 Mitte des 16. Jh. erbaut, das Teilhaus Nummer 18 ist seit 1716 belegt. Die oft geäußerte Meinung, dass es sich um eine ehemalige Mühle handelt, ist archivalisch nicht belegbar. Im Mittelalter befand sich hier jedenfalls eine Badstube. Das gut überlieferte Doppelanwesen mit Kern aus der frühen Neuzeit hat als mit seiner fast solitären Lage nahe dem ehemaligen Mühlort dokumentarischen Wert für den Sondercharakter des östlichen Mühlortviertels.

Heilbronner Straße 4, § 2 DSchG

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus in Eck- und Hanglage, Halbwalmdach, Geschosse vorkragend, an der Traufseite zur Mühltorstraße verschindelt, dort auch Zwerchhaus über zweigeschossigem Vorbau, im Kern 16. Jh.; rückwärtig zweigeschossiges und verputztes Hinterhaus, Satteldach, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss vorkragend, um 1900, Erdgeschoss älter. Nach dem Häuserbuch war das Anwesen seit dem 17. Jh. im Besitz von Kaufleuten, seit dem 19. Jh. im Besitz von Bäckern. Das Anwesen mit Haupt- und Nebenhaus in Ecklage markiert zusammen mit dem Anwesen Heilbronner Straße 3 die Eingangssituation zur ab hier enger bebauten Vorstadt. Das im Kern frühneuzeitliche Haupthaus hat als typischer Repräsentant eines städtischen Kaufmannshauses dieser Epoche zusammen mit dem Nebenhaus dokumentarischen Wert.

Heilbronner Straße 9, § 2 DSchG

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Satteldach, leicht vorkragende Geschosse, neuerer Ladeneinbau, um 1577 errichtet, 1773 umgebaut; erhaltenswert ist die rückwärtige Scheune, Fachwerkbau mit traufseitig breitem Erker, 17./18. Jh.; die Reste der Stadtmauer, auf der die Scheune aufsitzt, sind Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, spätes Mittelalter. Nach dem Häuserbuch wurde in dem Anwesen Robert Gradmann, geboren (1865-1950), ein Wegbereiter der Vegetations- und Landeskunde. Das frühneuzeitliche Wohnhaus mit Zwischenbau und Scheune stellt ein weitgehend original überliefertes Gesamtanwesen dar und hat dokumentarischen Wert als Beispiel städtischen Bauens in der Vorstadt. Die Stadtmauer hat als Teil der Vorstadtbefestigung einen hohen dokumentarischen Wert.

Heilbronner Straße 11, § 2 DSchG

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus in Ecklage, Satteldach, leicht vorkragende Geschosse, im Kern 17./18. Jh.; traufseitig Anbau mit Walmdach, 18. Jh. Neben dem Anwesen führt ein Gässchen durch die Stadtmauer nach Norden in die Talau, der ehemalige Badbrunnenweg. Nach dem Häuserbuch war das seit 1571 belegte Anwesen seit dem 18. Jh. in der Hand von Bäckern und seit dem 19. Jh. in der von Metzgern, die im Anbau eine Metzgerei betrieben. Das lang gestreckte Fachwerkhaupthaus der frühen Neuzeit gehört zur Reihe giebelständiger Häuser in der Heilbronner Straße und hat als gut überliefertes Beispiel eines historischen Bäcker- und Metzgeranwesens dokumentarischen Wert.

Heilbronner Straße 20 (Stadtmauer), § 28 DSchG

Stadtmauerrest im Anwesen Heilbronner Straße 20, Bruch- und Quadermauerwerk auf der Westseite des Hauses im Erdgeschoss integriert, Rest der 1274 fertig gestellten ersten Stadtbefestigung, direkt angrenzend an das abgegangene Mittlere Stadttor zwischen Kernstadt und Vorstadt. Der in dem Haus steckende Rest der ersten Stadtmauer besitzt für die Geschichte der Lauffener Befestigungsanlagen einen hohen dokumentarischen Wert.

Heilbronner Straße 21, § 2 DSchG

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Erdgeschoss massiv, Satteldach, leicht vorkragende Geschosse, im Kern 17. Jh.; rückwärtig auf der Stadtmauer aufsitzend winkelförmig angebautes Nebenhaus, zweigeschossig, Satteldach, 18./19. Jh.; Kulturdenkmal gem. § 28 DSchG sind die Reste der auf der Nordseite im Nebenhaus integrierten Stadtmauer der Kernstadt, im Kern 13. Jh. Das Mittlere Stadttor, das sich einst direkt neben dem Haus befand, musste bereits vor Errichtung des nach dem Häuserbuch bereits 1567 belegten Gebäudes abgegangen sein. Das Wohnhaus mit Hofanlage stellt ein gut überliefertes Gesamtanwesen der frühen Neuzeit dar und hat dokumentarischen Wert als Beispiel städtischen Bauens am Rande der Kernstadt. Die Stadtmauer hat für die Geschichte der Stadtbefestigung einen hohen dokumentarischen Wert.

Heilbronner Straße 22, § 2 DSchG

Dreigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Erdgeschoss massiv, Halbwalmdach, vorkragendes Obergeschoss mit Steinknaggen, Dachstuhl spätmittelalterlich, im Kern 16. Jh., Instandsetzungsmaßnahmen von 1996 bis 2001; Kulturdenkmal gem. § 28 DSchG sind die Reste der inneren Stadtmauer auf der Westseite (ehemals Scheune), im Kern 13. Jh.; auf der Südseite der ehemaligen Scheune Teile der Mauer des Alten bzw. Oberen Schlosses (siehe Heilbronner Straße 24). Die Lage des Anwesens innerhalb des Stadtgefüges zwischen Oberem Schloss und innerem Stadttor weist auf eine besondere Stellung hin. Das im Kern mittelalterliche Wohnhaus von beachtlicher Größe hat mit seinen Veränderungen exemplarischen Wert für das städtische Bauen dieser Zeit in der Kernstadt.

Heilbronner Straße 23/25, § 2 DSchG

Doppelanwesen:

Nr. 23: zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Halbwalmdach mit breiter Schleppgaube, im Kern 15./16. Jh., 2003 Erneuerung des Dachstuhles

Nr. 25: zweigeschossiges Fachwerkhaus, komplett verkleidet, zur Straße hin aufgestockt, im Kern 15./16. Jh.; auf der Ostseite Fachwerkanbau über dem Kellerhals des großen gemeinsamen Gewölbekellers, zweigeschossig, komplett verkleidet, vorkragendes Obergeschoß, Rundbogen-Kellertor, steiles Satteldach, im Kern 15/16. Jh. Nach dem Häuserbuch hat das Doppelwohnhaus mit gemeinsamer Kelleranlage trotz teilweiser Aufstockung von Nr. 25 auch einen gemeinsamen Dachstuhl mit Verblattungen. Das Doppelhaus mit mittelalterlichem Kern hat mit seinen Veränderungen exemplarischen Wert als Beispiel städtischen Bauens in der Kernstadt.

Heilbronner Straße 23a (Stadtmauer), § 28 DSchG

Erste Stadtmauer, 1274 vollendet, im Kern 13. Jahrhundert. Die Reste der ersten Stadtbefestigung besitzen einen hohen dokumentarischen Wert für die Geschichte und Entwicklung von Lauffen als befestigte Stadt

Heilbronner Straße 24 (Oberes oder Altes Schloss), § 2 DSchG

Zweigeschossiges Wohnhaus mit hohem Untergeschoss, massiv aus Bruchsteinen, teilweise verputzt, teilweise verkleidet (Westseite), mit spitzbogigem Tor als Hofeingang, Halbwalmdach mit Mansarde auf der Südseite, um 1807 unter Verwendung des ehemaligen Oberen Schlosses und Stadtmauerresten neu errichtet; auf der Westseite des Anwesens und südlich als Hofmauer integriert Reste der ersten Stadtmauer, im Kern 13. Jh. Das bereits seit 1296 belegte Obere oder auch Alte Schloss war einst in niederadeligem Besitz, gehörte dann der Herrschaft und war 1710 privatisiert worden. Das steinerne Haus mit mittelalterlicher Vergangenheit und beachtlicher Fernwirkung am Südwesteck der Kernstadt hat hohen exemplarischen und dokumentarischen Wert für die Stadtgeschichte. Die Reste der ersten Stadtbefestigung besitzen einen hohen dokumentarischen Wert für die Geschichte und Entwicklung von Lauffen als befestigte Stadt.

Heilbronner Straße 29 (Gefängnisturm), § 28 DSchG

Eingeschossiges Wohnhaus auf Rundturm mit Schießscharten, dieser aus massivem Bruch- und Quadermauerwerk, unverputzt, im Kern 13. Jh., 1986 und 1998 Sanierung und Umbau; das Wohnhaus mit Holzpfosten aufgesetzt, Fachwerkbau, Satteldach, im Kern 18. Jh., 1796 erneuert. Nach dem Häuserbuch diente der Turm seit 1582 als Gefängnisturm. Bis in die 50er Jahre des 20. Jh. hatte das Gebäude mit zwei offenbar noch bestehenden Arrestzellen diese Funktion inne. Der einzig erhaltene Rundturm der ersten Stadtbefestigung hat mit seinem aufgesetzten Häuschen einen hohen dokumentarischen Wert für die Geschichte der Befestigungsanlage der Stadt Lauffen.

Heilbronner Straße 33, § 2 DSchG

Dreigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Untergeschosse massiv, Satteldach, vorkragendes Obergeschoß mit Knaggen, Reste profilierter Türrahmung mit kleinem Wappenschild, 1599 bezeichnet, 1995 Fassadensanierung, 2002 Dachsanierung; Kulturdenkmal gem. § 28 DSchG sind die rückwärtig in die Nordwand des Hauses integrierten Reste der ersten Stadtmauer, im Kern 13. Jahrhundert. Das Wohnhaus mit dem Stadtmauerrest hat exemplarischen Wert als Beispiel städtischen Bauens in der frühen Neuzeit. Die Reste der ersten Stadtbefestigung besitzen einen hohen dokumentarischen Wert für die Geschichte und Entwicklung von Lauffen als befestigte Stadt.

Heilbronner Straße 35 (Altes Heilbronner Tor), § 28 DSchG

Dreigeschossiges Stadttor mit Bossen-Eckquaderung, unverputzter Bruchsteinbau, Walmdach mit Dachreiter, Rundbogendurchfahrt, auf Ostseite mit Treppenzugang zum dritten Geschoss, dort Gefängniszellen, auf Westseite Stadtmauer mit Wehrgangresten, 1353 „das türlein“ genannt, im Kern 13. Jh. Im Zuge der Chaussierung der Straße Heilbronn-Besigheim hatte man im Osten der Stadt 1772/73 das neue Heilbronner Tor erbaut; das alte Heilbronner Tor wurde überflüssig und ist seither geschlossen. Das einzige aus der Zeit der ersten Stadtbefestigung erhaltene Stadttor hat hohen dokumentarischen Wert für die Geschichte der Lauffener Befestigungsanlage und die südliche Silhouette der Kernstadt.

Heilbronner Straße 38 (Vogthof), § 2 DSchG

Zweigeschossiger dreiflügeliger Gebäudekomplex mit Innenhof in Ecklage, Erdgeschoss massiv, gekahlte Fensterumrahmungen, profilierter Rundbogeneingang, Rundbogeneinfahrt mit Wappen, Obergeschoss Fachwerk verputzt, Walmdach, im Kern (Keller) 16. Jh, 1716 weitgehend neu erbaut, 1989 Erneuerung des Dachstuhles. Nach dem Häuserbuch ist der Vogthof seit 1554 belegt und wurde 1716 unter Verwendung der alten Keller neu errichtet. Das herrschaftliche und neben dem „Neuen Bau“ (alte Kelter) größte Anwesen der Kernstadt hat mit seiner markanten Ecklage einen hohen dokumentarischen und exemplarischen Wert. Es symbolisiert die Macht der Vögte vor dem Ende des Alten Reiches.

Heilbronner Straße 39 (Alte Kelter), § 28 DSchG

Zweigeschossiger lang gestreckter Massivbau direkt auf der ersten Stadtmauer sitzend, verputzt, Eckquaderung, steinerne Fensterstöcke, mehrere Rundbogentore und profilierte Türrahmungen, Satteldach, nach Bezeichnung 1568 errichtet, 2004/05 Umbau zum Ärztehaus; in der Nordwand des Gebäudes integriert Reste 1568 hatte Herzog Christoph das Gebäude als so genanntes „Neuschloss“ oder auch „Neuen Bau“ anstelle der Alten Kelter errichten lassen. Ursprünglich als schlossartige Herberge, Magazin und Waffenarsenal konzipiert blieb dieser Plan unvollendet. Schon seit Ende des 16. Jh. diente das Anwesen als Kelter, Brenn- und Bindhaus, Zehntscheune und Fruchtkasten. Das Anwesen hat als frühneuzeitlicher Baukörper mit schlossartigem Anspruch hohen dokumentarischen Wert für den herzoglichen Einfluss auf die Stadt. Die Stadtmauer hat dokumentarischen Wert für die Geschichte der Befestigung der Stadt Lauffen.

Heilbronner Straße 40 (Vogtwohnhaus), § 2 DSchG

Dreigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Erdgeschoss massiv, Rundbogen-Kellertor, profilierte Türumrahmung, Steinkonsolen und Steingesims über Erdgeschoss, Satteldach, über Kellertor mit Wappenschild 1599 bezeichnet, im Kern älter, 1994 und 1999 Um- und Ausbauten. Das Anwesen ist das westliche von drei mächtigen Giebelhäusern gegenüber der Alten Kelter. Nach dem Häuserbuch wurde es 1599 lediglich aufgestockt und diente vom 16. bis zum 18. Jh. als Wohnhaus der Vögte. Das ehemalige Wohnhaus der Lauffener Vögte veranschaulicht mit seiner mächtigen Kubatur seine ehemalige Sonderfunktion und hat mit seinen Veränderungen dokumentarischen Wert als Beispiel herrschaftlicher Bauweise im späten Mittelalter und der frühen Neuzeit.

Heilbronner Straße 42, § 2 DSchG

Dreigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, die beiden Untergeschosse massiv, Rundbogen-Kellertor, mehrfach gestufte Steinknaggen zum Obergeschoss, Satteldach, im Kern 16. Jh. Das Anwesen ist das mittlere von drei mächtigen Giebelhäusern gegenüber der Alten Kelter. Das schon aufgrund seiner mächtigen Kubatur herrschaftlich wirkende Wohnhaus hat mit seinen Veränderungen dokumentarischen Wert als Beispiel frühneuzeitlichen Bauens der gehobenen Schicht.

Heilbronner Straße 44, § 2 DSchG

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus mit hohem Kellergeschoss, Keller- und Erdgeschoss massiv, Rundbogen-Kellertor, die beiden Untergeschosse massiv, vorkragende Geschosse, Satteldach mit Zwerchhaus, im Kern 17. Jh., 1988 Teilsanierung (Fenster). Das Anwesen ist das östliche von drei mächtigen Giebelhäusern gegenüber der Alten Kelter und ist nach dem Häuserbuch seit 1642 belegt. Das im Kern noch frühneuzeitliche Gebäude hat mit seinen Veränderungen dokumentarischen Wert als Beispiel eines städtischen Wohnhauses dieser Zeitstellung.

Heilbronner Straße 48 (Martinskirche, St. Nikolaus), § 28 DSchG

Chorturmanlage, massiv und verputzt, einschiffiges Langhaus, gedrungener quadratischer Turm mit oktagonalem Glocken- und Uhrtürmchen, wohl um 900 angelegt, im Kern romanisch und frühgotisch (11. Jh.), nach der Reformation langsamer Verfall, um 1792 Fachwerkaufbau des Kirchturmes abgebrochen, ab 1795 Nutzung als Magazin, 1884 grundlegende Sanierung und Wiederinbetriebnahme als Kirche, 1911 Erneuerung des Turmes, 1934 Renovierungen, Kriegsschäden im 2. Weltkrieg, 1977 - 1998 weitere Renovierungen mit Freilegung der romanischen Malereireste. Die so genannte Martinskirche war ursprünglich eine Nikolauskapelle und hatte erst seit Mitte des 19. Jh. fälschlicherweise den neuen Namen erhalten. Der Kirchturm geht wohl auf einen alten Wachturm zurück. Das oft überformte Kirchengebäude mit frühmittelalterlichem Kern hat für die Stadt- und Kirchengeschichte einen hohen dokumentarischen Wert als Beleg für eine Besiedlung dieses Areals vor der staufischen Stadtgründung.

Heilbronner Straße 57 (Oberes Tor, Neues Heilbronner Tor), § 28 DSchG

Viergeschossiges Stadttor mit Rundbogendurchfahrt, Putzbau mit Mansardwalmdach, Torzone nach außen mit repräsentativer Gestaltung, rustiziert mit Säulenrahmung und Sprenggürtel, Wappentafel, 1772/73 im Zuge des Chausseebaues Heilbronn-Besigheim anstelle eines Stadtturmes (Gefängnisturm) neu errichtet, 1953/54 wegen Baufälligkeit nach altem Vorbild neu errichtet, 1999 Innensanierung, 2003 Instandsetzung der Stadtmauer am Turm. Im Zuge der Chausseierung der Straße Heilbronn-Besigheim hatte man das alte Heilbronner Tor (siehe Heilbronner Straße 34) geschlossen und hier im Osten der Stadt das neue Heilbronner Tor errichtet. Das aus dem 18. und 20. Jh. stammende Stadttor hat hohen dokumentarischen Wert für die Geschichte Verkehrserschließung der Stadt im 18. Jh., für die Geschichte der Befestigungsanlage und für die östliche Silhouette der Kernstadt.

Kellereigasse 45 (Bauteil) Inschrift 1609**Oberer Berggasse 18 (ehem. Gasthaus „Grüner Baum“), § 2 DSchG**

Zweigeschossiges verputztes Wohnhaus, hohes Sockelgeschoss mit Vortreppe, im Erdgeschoss reich profilierte Fensterumrahmungen, Mansardwalmdach mit Stehgauben, 1774 neu erbaut, 1984/85 Fassadenrenovierung und Umbau; Kulturdenkmal gemäß ist die am südlichen Grundstücksrand verlaufende Stadtmauer, im Kern 13. Jh. Nach dem Häuserbuch diente das Anwesen im 19. Jh. als Gasthaus „Grüner Baum“. Das repräsentative Wohnhaus mit seinem zeittypischen Erscheinungsbild hat dokumentarischen Wert für anspruchsvolle Wohnbebauung der Zeit um 1800 in der östlichen Kernstadt. Die Reste der ersten Stadtbefestigung besitzen einen hohen dokumentarischen Wert für die Geschichte und Entwicklung von Lauffen als befestigte Stadt.

Erhaltenswerte Bausubstanz

Oberamteistraße 3

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus in Hanglage, Sockel massiv aus Quadersteinen, Erdgeschoss massiv, Fachwerkbobergeschoß auf Konsolen vorkragend, Satteldach mit Schleppgauben, im Kern 17. Jh.; Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG sind die im rückwärtigen Nebengebäude integrierten Reste der Stadtmauer der Vorstadterweiterung, spätes Mittelalter. Das gut überlieferte Wohnhaus hat mit seinen Veränderungen innerhalb der Reihe der vor allem auf der Nordseite der Oberamteistraße giebelständigen Wohnhäuser städtebaulichen Wert als charakteristischer Haustypus in der Vorstadt. Die Stadtmauer hat als Teil der Vorstadtbefestigung einen hohen dokumentarischen Wert.

Oberamteistraße 5 (Fachwerkhaus)

erhaltenswert ist das zweigeschossige verputzte Fachwerkhaus, Erdgeschoss massiv, traufseitig auf Westseite spätere Erweiterung, Satteldach, im Kern 17. Jh.; Nach dem Häuserbuch wohnten im 18. und 19. Jh. Stadt- und Amtspfleger in dem Gebäude. Das lang gestreckte Wohnhaus hat mit seinen Veränderungen innerhalb der Reihe der vor allem auf der Nordseite der Oberamteistraße giebelständigen Wohnhäuser städtebaulichen Wert als charakteristischer Haustypus in der Vorstadt.

Rathausstraße 2

Dreigeschossiges Doppelhaus, verputzter Fachwerkbau, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss vorkragend, westlicher Hausteil mit weiteren Vorstößen, rückwärtige, zwischen den beiden Hausteilen lange, getreppte Knagge, im Kern 17. Jh. Nach dem Häuserbuch bestand in dem seit 1679 belegten Anwesen 1719 bereits ein Kramladen; bis ins 20. Jh. war es in Besitz von Händlern und Kaufleuten. Das Anwesen in städtebaulich bedeutsamer Lage zwischen der Rathausstraße und der Oberamteigasse ist im Kern gut überliefert und hat exemplarischen Wert für das repräsentative Bauen innerhalb der Reihe von giebelständigen Wohnhäusern auf der Nordseite der Rathausstraße.

Rathausstraße 6

Zweigeschossiges Wohnhaus in Hanglage, massiv und verputzt, Untergeschoss gegen Westen als Vollgeschoss ausgeführt, dieses unverputzt aus Bruchsteinen, historistische Fassade mit Zierelementen aus Sandstein, im zweiten Obergeschoss Erker über abgescrägtem Hauseck, Walmdach mit modernen Gauben, Anfang 20. Jh. Nach dem Häuserbuch wohnten im Vorgängerbau viele bedeutende Bürger, so Bürgermeister, Amtmänner, Quartiermeister,

usw. Das Anwesen in städtebaulich bedeutsamer Lage unweit des kanalisierten Neckars hat mit seinen Veränderungen städtebaulichen Wert als typisch historistisches Gebäude unweit der Neckarburg.

Kellereigasse 1

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, zweiflügeliger Winkelbau mit Satteldach (Hof), im giebelständigen Wohnteil Geschosse jeweils vorkragend, Erdgeschoss massiv, im Kern 16. Jh.; Kulturdenkmal gemäß § 28 DSchG sind die in die Nordwand des Anwesens integrierten Reste der ersten Stadtmauer, im Kern 13. Jh. Nach dem Häuserbuch ist das Anwesen bereits seit 1537 belegt. Das noch als eine einst landwirtschaftliche Hofanlage erkennbare Anwesen hat dokumentarischen Wert für die frühe ackerbürgerliche Vergangenheit in der Stadt Lauffen. Die Stadtmauer hat dokumentarischen Wert für die Geschichte der Befestigung der Stadt Lauffen.

Obere Berggasse 3

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Hinterhaus von Heilbronner Straße 42, im Giebel teils gekoppelte Fenster, Satteldach, im Kern 17. Jh., dazugehörig ein Nebengebäude, Holzkonstruktion mit abgeschleppten Dach zum Anwesen Obere Berggasse 5. Das Wohnhaus mit dem Nebengebäude hat mit seinen Veränderungen als Hinterhaus des denkmalgeschützten Anwesens Heilbronner Straße 42 städtebaulichen Wert für die hier stark verdichtete Kernstadt.

Obere Berggasse 6

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Erdgeschoss massiv, Satteldach, im Kern 17./18. Jh., im 19./20. Jh. überformt, dazugehörige rückwärtige Scheune, verputzt, Satteldach, 19. Jh.; Kulturdenkmal sind die Reste der in der südlichen Giebelwand der Scheune integrierten Stadtmauer, im Kern 13. Jh. Das Wohnhaus mit der Scheune hat exemplarischen Wert für die hier stark verdichtete und vor allem durch giebelständige Wohn- und Nebengebäude charakterisierte Kernstadt. Die Reste der ersten Stadtbefestigung besitzen einen hohen dokumentarischen Wert für die Geschichte und Entwicklung von Lauffen als befestigte Stadt.

Obere Berggasse 10/1

Nebengebäude, ehemalige Brennerei, massiv und verputzt, mit Ladeluke im Giebel und rechteckiger Toreinfahrt, Satteldach, Anfang 20. Jh. Das kleine Zweckgebäude mit gewerblicher Nutzung hat exemplarische Bedeutung als Dokument des einst auch landwirtschaftlichen Charakters der Kernstadt.

Obere Berggasse 22

Eingeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Erdgeschoss massiv, Satteldach mit Schleppgaube, im Kern 17. Jh. Das Wohnhaus hat als eines der wenigen eingeschossigen historischen Häuser dokumentarischen Wert für die in der östlichen Kernstadt einst auch vertretene einfachere Bebauung.

Obere Berggasse 26 (Gemeindehaus mit Fruchtkasten)

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Erdgeschoß massiv, Satteldach, im Kern 16. Jh.; 1989 Sanierung; Kulturdenkmal gemäß § 28 DSchG sind die in der südlichen Hauswand integrierten Reste der ersten Stadtmauer, im Kern 13. Jh. Nach dem Häuserbuch diente das 1567 erstmals erwähnte Anwesen im 17. Jahrhundert und bis zur Mitte des 18. Jahrhunderts als Gemeindehaus und Gemeindefruchtkasten. Das gut überlieferte Wohnhaus mit dem hohen und einst wohl als Fruchtkasten dienenden Dachgeschoß hat als typisches giebelständiges Wohnhaus dokumentarischen Wert für die stark verdichtete und hier sogar zweizeilige Bebauung der Oberen Berggasse. Die Reste der ersten Stadtbefestigung besitzen einen hohen dokumentarischen Wert für die Geschichte und Entwicklung von Lauffen als befestigte Stadt.

Mühltorstraße 3

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus in Hanglage, lagebedingt hohes Kellergeschoß zur Straße, Keller- und Erdgeschoß massiv, vorkragendes Obergeschoß, Satteldach, 16./17. Jh. Nach dem Häuserbuch ist das Anwesen bereits seit 1571 belegt. Das weitgehend original überlieferte Anwesen hat dokumentarischen Wert innerhalb der auf der Nordseite des ehemaligen Marktplatzes giebelständigen Bebauung mit repräsentativen Wohnhäusern des 17. Jh.

Mühltorstraße 8

Eingeschossiges verputztes Fachwerkhaus, hohes Kellergeschoß massiv aus teils unverputzten Sandsteinquadern, Obergeschoß traufseitig vorkragend, Satteldach, im Kern 18. Jh. Das hier ausnahmsweise traufständig und zurückversetzt positionierte Anwesen hat städtebaulichen Wert innerhalb der eng und verwinkelt bebauten Mühltorstraße.

Mühltorstraße 9

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus in Kopflage, Erdgeschoß massiv, Traufseitig vorkragendes Obergeschoß, durch die ausgesprochene Schmalheit steiles Satteldach, im Kern 17. Jahrhundert, 2004 mit neuen Kunststofffenstern ausgestattet. Nach dem Häuserbuch ist das Anwesen seit 1719 belegt, als Gebäude aber sicher älter. Das gut überlieferte Kleinanwesen hat städtebaulichen Wert als markanter Kopfbau am Übergang vom ehemaligen Marktplatz zur Mühltorstraße sowie dokumentarischen Wert für die differenzierte Sozialstruktur im Mühlortviertel der Vorstadt.

Mühltorstraße 11

Dreigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, die beiden Untergeschosse wohl massiv, mit Außentreppe in das erste Geschoss, Satteldach, im Kern 17. Jh., 1743 bauliche Veränderungen. Die Lage des Anwesens als Teil der Reihe der Anwesen Mühltorstraße 11/15/17/19 am Fuß der alten Kernstadt bzw. im dreiecksförmigen Südosteck des Mühlortviertels lässt auf einen baulichen Zusammenhang mit dem so genannten Drittelhof schließen (Mühltorstraße 23/25/27). Nach dem Häuserbuch ist das Anwesen im 17. und 18. Jh. als „Wirtsherberg“ belegt. Das Anwesen hat städtebaulichen Wert als östlichster Bau der in einer Baulinie aneinander gereihten Anwesen nördlich des so genannten Drittelhofes.

Mühltorstraße 13

Dreigeschossiges verputztes Wohnhaus in Kopflage, im Erdgeschoss seitliche Rundbogeneinfahrt, Eckquaderung, Ladeneinbau mit Segmentbogenfenster und Schlussstein, Satteldach, 1739 neu erbaut. Das Anwesen wurde wohl erst nachträglich an die geschlossen gereichte Bebauung der Anwesen Mühltorstraße 11/15/17/19 angefügt, nach dem

Häuserbuch im Jahr 1739. Das Gebäude mit dem offenbar historischen Ladeneinbau hat städtebaulichen Wert als giebelständiger Kopfbau.

Mühltorstraße 15

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Erdgeschoss mit Rundbogentür und Segmentbogenfenstern mit Schusssteinen, Giebel vorkragend, im Kern 18. Jh., Fensterformate verändert; dazugehörig in der Nordostecke des „Drittelhofareals“ Scheune, Fachwerkgebäude, Satteldach, 18./19. Jh.; Kulturdenkmal ist die auf der Ostseite integrierte Vorstadtmauer, spätes Mittelalter. Die Lage des Anwesens und der Scheune als Teil der Reihe der Anwesen Mühltorstraße 11/15/17/19 im dreiecksförmigen Südosteck des Mühltorviertels lässt auf einen baulichen Zusammenhang mit dem Drittelshof schließen (Mühltorstraße 23/25/27). Das Wohnhaus mit dem offenbar im 19. Jh. neu gestalteten Erdgeschoss hat mit seinen Veränderungen ebenso wie die dazugehörige Scheune städtebaulichen Wert als Teil der gereihten Bebauung in der Vorstadt am Fuß der Kernstadt. Die Vorstadtmauer hat dokumentarischen Wert für die Stadtgeschichte.

Mühltorstraße 17

Zweigeschossiges verputztes Wohnhaus, Erdgeschoss zwei teils vermauerten Rundbogeneingängen, Segmentbogenfenster mit Schusssteinen, 1764 weitgehend erneuert, um 1850 Umbauten; dazugehörig in der Nordostecke des „Drittelhofareals“ Scheune, verputzter Massivbau, Satteldach, 19./20. Jh.; Kulturdenkmal ist die auf der Ostseite integrierte Vorstadtmauer, spätes Mittelalter. Die Lage des Anwesens und der Scheune als Teil der Reihe der Anwesen Mühltorstraße 11/15/17/19 im dreiecksförmigen Südosteck des Mühltorviertels lässt auf einen baulichen Zusammenhang mit dem Drittelshof schließen (Mühltorstraße 23/25/27). Das zwischen 1833 und 1870 unter Verwendung des Vorgängerbaues neu erbaute Wohnhaus hat mit seinen Veränderungen ebenso wie die dazugehörige Scheune städtebaulichen Wert als Teil der gereihten Bebauung in der Vorstadt am Fuß der Kernstadt.

Mühltorstraße 22

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Satteldach, im Kern 18. Jh., Ende 19. Jh. wohl aufgestockt. Nach dem Häuserbuch ist das Kleinhaus direkt neben dem ehemaligen Mühltor 1719 als eingeschossiges Torhaus erwähnt. Vermutlich wurde dieses Ende des 19. Jh. aufgestockt. Das gut überlieferte Kleinanwesen veranschaulicht die Auflösung der Vorstadtbefestigung zu Beginn des 19. Jh. und hat dokumentarischen Wert.

Mühltorstraße 23/25

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkdoppelhaus, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss und Giebel jeweils vorkragend, bei Nummer 25 Rundbogentür und Eckquaderung, Satteldach, bei Nummer 25 mit Krüppelwalm, im Kern 17. Jh., bei Nr. 25 Dachausbau 1991/92, wenig später Dachausbau bei Nr. 23 Der erstmals 1444 erwähnte Drittelhof war in württembergischem Eigentum und hatte seinen Namen von der Höhe der Abgabe an den Eigentümer erhalten. Seit 1537 gab es zwei Pächter, spätestens seit 1671 drei und ab 1712 zeitweise auch vier. 1799 wurde das Anwesen privatisiert; die drei Pächter wohnten vermutlich in den späteren Anwesen Mühltorstraße 23, 25 und 27. Das gut überlieferte Doppelanwesen als Kern des spätmittelalterlichen Drittelhofes hat mit seinen Veränderungen dokumentarischen Wert für die Geschichte der herrschaftlichen Großgüter in der Stadt Lauffen.

Mühltorstraße 23/1 und 25/1 (Scheune des Drittelhofs)

Dreiteilige Scheune, massiv verputzt, die drei Teile jeweils mit Rundbogentor, gemeinsames Satteldach, Nordteil (23/1) mit neuen Schleppläuben, im Kern 18. Jh.; Kulturdenkmal ist der in der traufseitigen Außenmauer integrierte Rest der Vorstadtmauer, spätes Mittelalter. Zu dem erstmals 1444 erwähnten herrschaftlichen Drittelhof, der vor seiner Privatisierung im Jahr 1799 von drei Pächtern gehalten wurde, gehörten ebenso viele Scheunenteile. Die dreiteilige Scheune stellt nicht nur den größten historischen Scheunenkomplex der Stadt Lauffen dar, sondern veranschaulicht hat als wirtschaftlicher Kern des spätmittelalterlichen Drittelhofes dokumentarischen Wert für die Geschichte der herrschaftlichen Großgüter in der Stadt Lauffen.

Mühltorstraße 24

Zweigeschossiger verputzter Winkelbau, am Wohnteil Traufgesims mit Wiederkehr, im Wirtschaftsteil im Erdgeschoss Werkstatteinbau, Ende 19. Jh. Das kleine Anwesen mit Werkstatt bestand auf dem Katasterplan von 1870 noch nicht. Vermutlich wurde es gegen Ende des 19. Jh. direkt jenseits des ehemaligen Mühltores neu erbaut. Das gut überlieferte Kleinanwesen veranschaulicht den Beginn des Wachstums über das ehemalige Mühltor hinaus und hat als typisches Handwerkeranwesen seiner Zeit exemplarischen Wert.

Mühltorstraße 27 (Drittelhof)

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Erdgeschoss massiv mit Eckquaderung, Steinkonsole zum Obergeschoss, Satteldach mit Krüppelwalm, im Kern 17./18. Jh., 1852 bezeichnet, 1986 grundlegender mit Neuerrichtung der Obergeschosse; Kulturdenkmal ist der in der traufseitigen Außenmauer integrierte Rest der Vorstadtmauer, spätes Mittelalter. Der erstmals 1444 erwähnte Drittelhof war in herrschaftlichem Eigentum. Seit 1537 gab es zwei Pächter, spätestens seit 1671 drei und ab 1712 zeitweise auch vier. 1799 wurde das Anwesen privatisiert; die drei Pächter wohnten vermutlich in den späteren Anwesen Mühltorstraße 23, 25 und 27. Das Wohnhaus am Südeck der ehemaligen Wirtschaftsgebäude des Drittelhofes fungiert quasi als Kopfbau und hat mit seinen Veränderungen als zweiter Kern des spätmittelalterlichen Drittelhofes hat dokumentarischen Wert für die Geschichte der herrschaftlichen Großgüter in der Stadt Lauffen.

Mühltorstraße 31

Zweigeschossiges verputztes Wohnhaus, massiv, historistische Fassadengliederung und -gestaltung mit Sandsteinquadern, große Segmentbogenfenster im Erdgeschoss, Toreinfahrt mit Wappen, Satteldach mit Krüppelwalm und dort aufgesetzter Gaube, Zwerchhaus und Stehgauben, nach 1902 erbaut. Das große Anwesen bestand auf dem Katasterplan von 1870 noch nicht. Nach dem Häuserbuch wurde es nach 1902 jenseits des ehemaligen Drittelhofes neu erbaut. Das gut repräsentative Wohnhaus hat als eines der wenigen villenartigen Bauten der Gründerzeit innerhalb der Gesamtanlage Lauffen städtebaulichen Wert.

Heilbronner Straße 3

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus in Ecklage, Erdgeschoß massiv, abgewalmtes Satteldach, im Kern 18. Jh., neuerer Ladeneinbau; rückwärtig ein verputztes Hinterhaus, Erdgeschoß massiv, Satteldach, im Kern 17./18. Jh. Nach dem Häuserbuch war das immer mit zwei Häusern geführte Anwesen seit dem 17. Jh. im Besitz von Bäckern und Metzgern und weist einen großen Gewölbekeller auf. Das Anwesen mit Haupt- und Nebenhaus in Ecklage markiert zusammen mit dem Anwesen Heilbronner Straße 4 die Eingangssituation zur ab hier enger bebauten Vorstadt. Mit seinem frühneuzeitlichen Kern hat es exemplarischen Wert als traditionell gewerblich genutztes Anwesen an der alten Durchfahrtsstraße.

Heilbronner Straße 7

Scheune, Fachwerkbau direkt auf Stadtmauer der Vorstadt aufsitzend, Satteldach, um 1710 erbaut, 1995 instandgesetzt; Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG ist die Stadtmauer der Vorstadterweiterung, spätes Mittelalter. Nach dem Häuserbuch wurde die Scheune um 1710 erbaut und gehörte zum Gasthaus „Adler“. Die rückwärtige Scheune des umgebauten Gasthausanwesens hat aufgrund ihrer Position auf der Stadtmauer eine beachtliche Fernwirkung und damit städtebaulichen Wert. Die Stadtmauer hat als Teil der Vorstadtbefestigung einen hohen dokumentarischen Wert.

Heilbronner Straße 10

Zweigeschossiges verputztes Wohnhaus, Satteldach mit Krüppelwalm und breiter Schleppegaupe, Erdgeschoss massiv, ehemals geteilt, im Kern 18./19. Jh. Das kleine Doppelhaus befindet sich im Hinterhof von Heilbronner Straße 12 und ist nach dem Häuserbuch bereits seit 1687 belegt. Das überformte Anwesen hat als Beispiel für die frühe und starke Verdichtung in der Vorstadt dokumentarischen Wert.

Heilbronner Straße 15 und 15/1

Zweigeschossiges verputztes Doppelhaus, leicht versetzt hintereinander, jeweils mit Satteldach und Gaupe, im Kern 19. Jh. Das kleine Doppelanwesen befindet sich traufständig zu dem schmalen nach Norden aus der Stadt führenden Badbrunnenweg und ist nach dem Häuserbuch seit 1719 als eingeschossiges Gebäude belegt. Der gut überlieferte Hauskomplex hat hier an dem schmalen Stadtausgang im Bereich der Vorstadtmauer dokumentarischen Wert als Kleinhaus in der inneren Vorstadt.

Heilbronner Straße 17

Zweigeschossiges verputztes Gasthaus in Eck- und Hanglage, massiver Sockel, Satteldach, 1773 erbaut. Das Anwesen wurde nach dem Häuserbuch auf dem ehemaligen Stadtgraben der Kernstadt nahe dem ehemaligen Tor am Westrand der Kernstadt im Jahr 1773 neu erbaut. Das im Kern gut überlieferte Anwesen hat mit seinen Veränderungen exemplarischen Wert als Beispiel eines städtischen Gasthauses direkt an der ehemaligen Hauptdurchfahrtsstraße.

Heilbronner Straße 27

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, vorkragendes Dachgeschoss, Rundbogen-Eingangstür, rückwärtig Rundbogen-Kellertor (vermauert), massives Erdgeschoss, Satteldach, im Kern 17./18. Jh. Nach dem Häuserbuch ist das Anwesen bereits seit 1554 belegt. Das im Kern gut überlieferte Wohnhaus hat dokumentarischen Wert als städtisches Wohnhaus.

Heilbronner Straße 28

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Erdgeschoss massiv, Satteldach mit Schleppegaupe, im Kern 15./16. Jh., moderner Ladeneinbau. Westlich des Anwesens stand früher ein weiteres Wohnhaus, so dass hier sekundär eine traufständige Kopflage entstand. Das überformte Gebäude ist im Kern gut überliefert und hat dokumentarischen Wert als Beispiel eines städtischen Wohnhauses der frühen Neuzeit.

Heilbronner Straße 35

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss vorkragend, Satteldach, im Kern 17. Jh. Nach dem Häuserbuch ist das Anwesen seit 1694 belegt. Das im Kern frühneuzeitliche Gebäude ist gut überliefert und hat dokumentarischen Wert als Beispiel eines städtischen Wohnhauses in der Kernstadt.

Heilbronner Straße 41 und 43

Zweigeschossiges verputztes Doppelhaus in Ecklage; Südteil (Nr. 43) mit abgewalmten Satteldach und Schleppegaupe, 1790 erbaut, Nordteil (Nr. 41) mit Satteldach und Schleppegaupe, zum Hof hin Zwerchhaus, 18. Jh. Das im Kern gut überlieferte Doppelhaus hat mit seiner städtebaulichen Funktion als Teiler der Leitlinie Heilbronner Straße/ Kellereigasse dokumentarischen Wert für die bauliche Verdichtung in der oberen Kernstadt im 18. Jh.

Heilbronner Straße 45 (Haus der Familie Pfeilsticker)

Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus mit hohem Kellergeschoss, Keller und Erdgeschoss massiv, Rundbogen-Kellertor, vorkragendes Obergeschoß, Halbwalmdach, 1609 bezeichnet. Das Anwesen markiert mit den Anwesen Nummer 41 und 43 den östlichen Abschluss der bis dorthin geradlinig von Westen kommenden Heilbronner Straße. Nach dem Häuserbuch war es das Haus der Familie Pfeilsticker, die über Generationen hinweg Vögte und Stadtschreiber in Lauffen stellten. Das schon aufgrund seiner Position städtebaulich prägende und im Kern frühneuzeitliche Anwesen hat mit seinen Veränderungen dokumentarischen Wert für die Geschichte der Vögte in Lauffen.

Heilbronner Straße 52

Zweigeschossiges verputztes Wohnhaus, Satteldach, 1786 erbaut, 1969 Umbauten; Kulturdenkmal gem. § 28 ist die an der Ost- und Westseite des Gebäudes jeweils angrenzend östliche Stadtmauer der ersten Ummauerung, im Kern 13. Jahrhundert. Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG ist der mehrteilige Garten südlich des Hauses bis zum Südosteck der Mauer, erhöht liegend zwischen innerer und äußerer Mauer der ersten Stadtbefestigung. Das Gebäude befindet sich genau zwischen der äußeren und inneren Mauer der hier etwa 15 Meter breiten Befestigung, der so genannten „Schiedmauer“. Das Wohnhaus hat mit seinen Veränderungen direkt neben dem neuen Heilbronner Tor und innerhalb der Befestigung dokumentarischen Wert für die Umnutzung der „Schiedmauer“ im ausgehenden 18. Jahrhundert. Die angrenzenden Stadtmauern haben für die Geschichte der Stadtbefestigung hohen dokumentarischen Wert als Bestandteile der ersten Ummauerung.

Heilbronner Straße 53

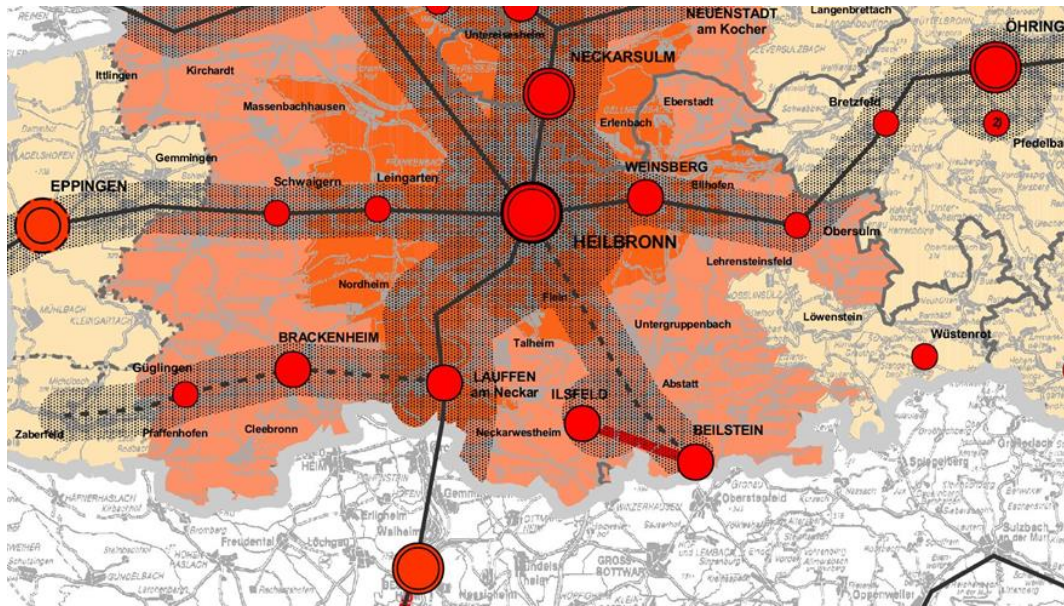
Zweigeschossiges verputztes Fachwerkhaus, Satteldach, hohes Kellergeschoss, 1773 erbaut, 1969 Umbauten; Kulturdenkmal gemäß § 28 ist die an der Westseite des Gebäudes angrenzende östliche Stadtmauer der ersten Ummauerung, im Kern 13. Jh.; Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG ist der dazugehörige Garten nördlich des Hauses, erhöht liegend zwischen innerer und äußerer Mauer der ersten Stadtbefestigung. Das Gebäude befindet sich genau zwischen der äußeren und inneren Mauer der hier etwa 15 Meter breiten ersten Befestigung, der so genannten „Schiedmauer“. Das Wohnhaus hat mit seinen Veränderungen direkt neben dem neuen Heilbronner Tor und innerhalb der Befestigung dokumentarischen Wert für die Umnutzung der „Schiedmauer“ im ausgehenden 18. Jh. Die angrenzende innere Stadtmauer hat für die Geschichte der Stadtbefestigung hohen dokumentarischen Wert als Bestandteil der ersten Ummauerung.

Heilbronner Straße 55

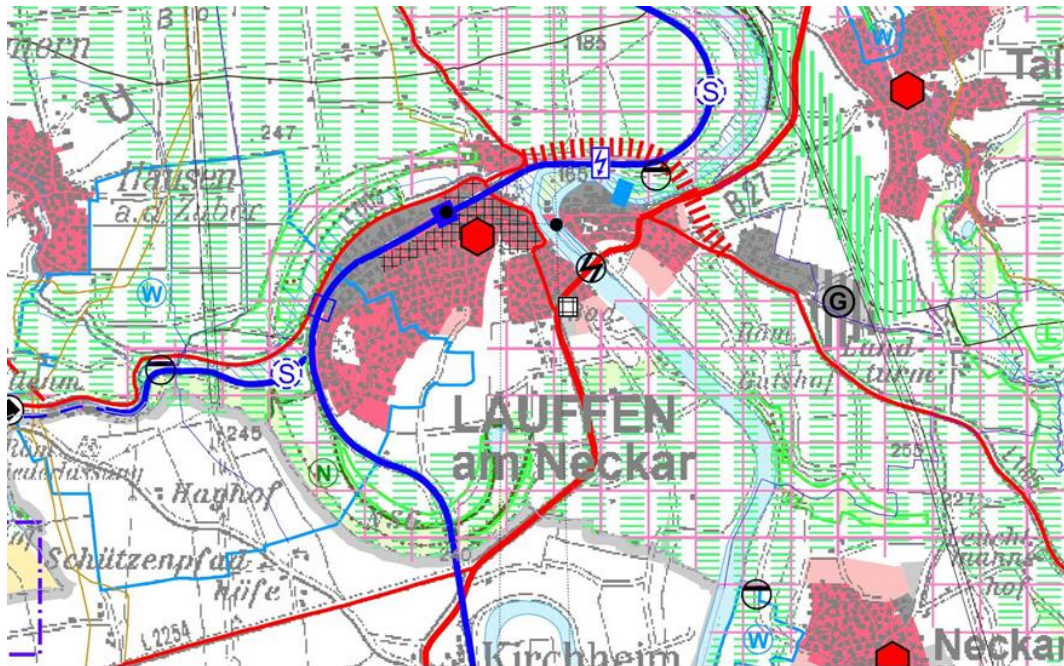
Zweigeschossiger Bau zwischen äußerer Stadtmauer und dem Wohnhaus Heilbronner Straße 53, abgeschlepptes Dach zu diesem Anwesen, 1787 erbaut; Kulturdenkmal gem. § 28 DSchG ist die als östliche Außenwand des Hauses dienende äußere Stadtmauer, im Kern 13. Jh. 2003 Sanierung der Stadtmauer. Das Gebäude liegt völlig eingebaut zwischen dem neuen Heilbronner Tor, der Stadtmauer und dem Anwesen Heilbronner Straße 53. Das Wohnhaus hat mit seinen Veränderungen direkt neben dem neuen Heilbronner Tor und innerhalb der Befestigung dokumentarischen Wert für die Umnutzung der „Schiedmauer“ im ausgehenden 18. Jh. Die angrenzende äußere Stadtmauer hat für die Geschichte der Stadtbefestigung hohen dokumentarischen Wert als Bestandteil der ersten Ummauerung.

2.3 Landes- und Regionalplanung

Region	Heilbronn-Franken
Landkreis	Heilbronn
Raumkategorie	Verdichtungsraum Heilbronn
Zentralörtliche Einordnung	Unterkern mit zusätzlichen mittelzentralen Funktionen Sicherstellung der qualifizierten Grundversorgung für die jeweils zugehörigen Kommunen im Verflechtungsbereich Lauffen am Neckar - Nordheim - Neckarwestheim
Oberzentrum	Heilbronn, ca. 12 km entfernt (MIV ca. 20 min), ÖPNV ca. 10 min
Mittelzentrum	Neckarsulm, ca. 20 km entfernt (MIV ca. 30 min), ÖPNV ca. 20 min
Kleinzentrum	Güglingen, ca. 12 km (MIV ca. 17 min), ÖPNV ca. 40 min
Entwicklungssachse gem. Landesentwicklungsplan	(Stuttgart) – Lauffen am Neckar – Heilbronn – Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim – (Mosbach)
Regionale Entwicklungssachse	Zaberfeld – Güglingen – Brackenheim – Lauffen am Neckar
Regionale Siedlungsentwicklung	Verstärkte Siedlungstätigkeit im Kernort Lauffen am Neckar
Regionale Freiraumstruktur	Höhenrücken zwischen Neckartal und Schozachtal: Nutzungen: - Landwirtschaft - Weinbau - Hochspannungsfreileitungen Funktionen: - Naturschutz und Landschaftspflege - Siedlungszäsur



Auszug aus der Strukturkarte
Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020



Auszug aus der Raumnutzungskarte
Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

2.4 Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung

2. Fortschreibung, Zieljahr 2035, Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Lauffen am Neckar-Nordheim-Neckarwestheim, rechtskräftig seit 21.05.2021

Aktuelle und geplante Baugebiete

Baugebiete:

- „Obere Seugen II 1. BA“ > Wohngebiet

Laufende Bebauungsplanverfahren:

- „Vorderes Burgfeld II“ > Gewerbegebiet

- „Obere Seugen II 1. BA, 1. Änderung“ (örtliche Bauvorschriften) > Wohngebiet
- „Bahnhofstraße, 2. Änderung“ > Gewerbe-, Sondergebiet
- „Obere Lange Straße II“ > Mischgebiet, Gemeinbedarf
- „Nördlicher Altstadtrand“ > Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung durch Steuerung von selbstständigen gewerblichen Nutzungen und Werbeanlagen
- „Südöstliche Mühltorstraße“ > Schaffung von Mietwohnungen

Rechtskräftige Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

siehe Übersichtskarte:

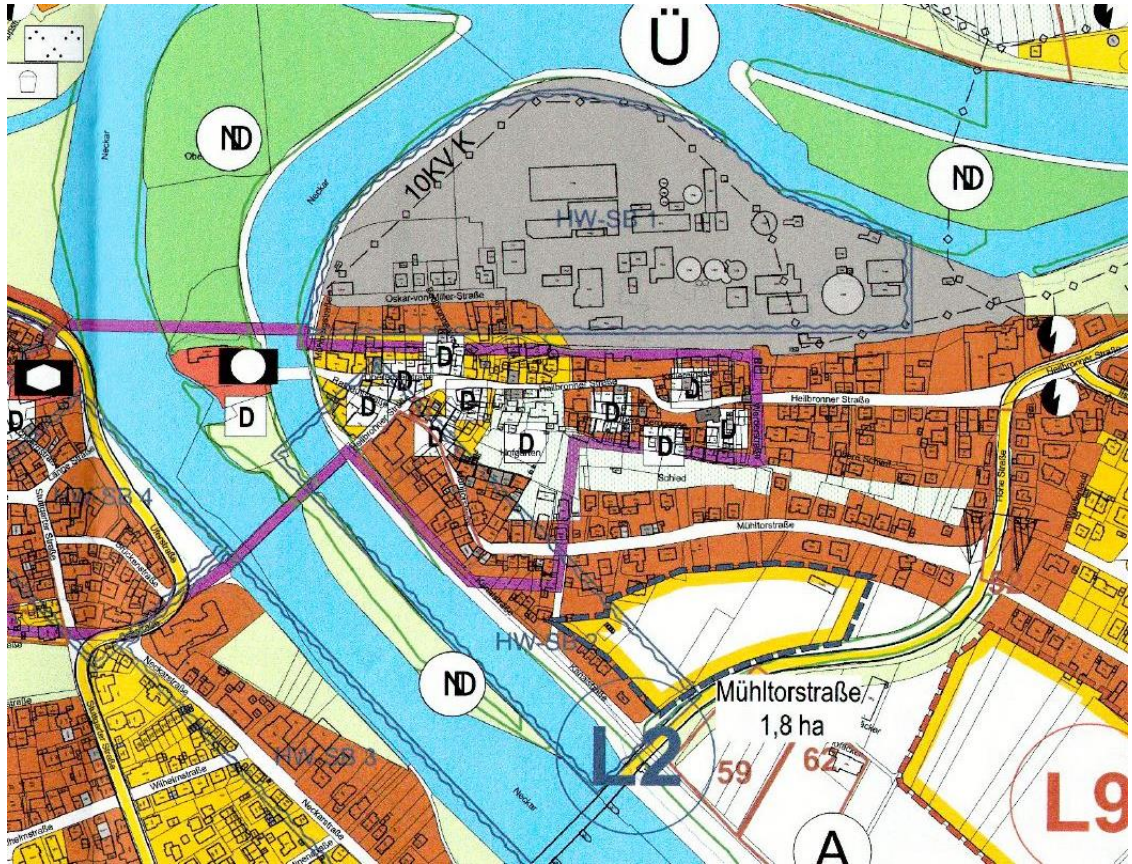
- Blatt 2
- Blatt 5

Weitere rechtskräftige Satzungen im Untersuchungsgebiet

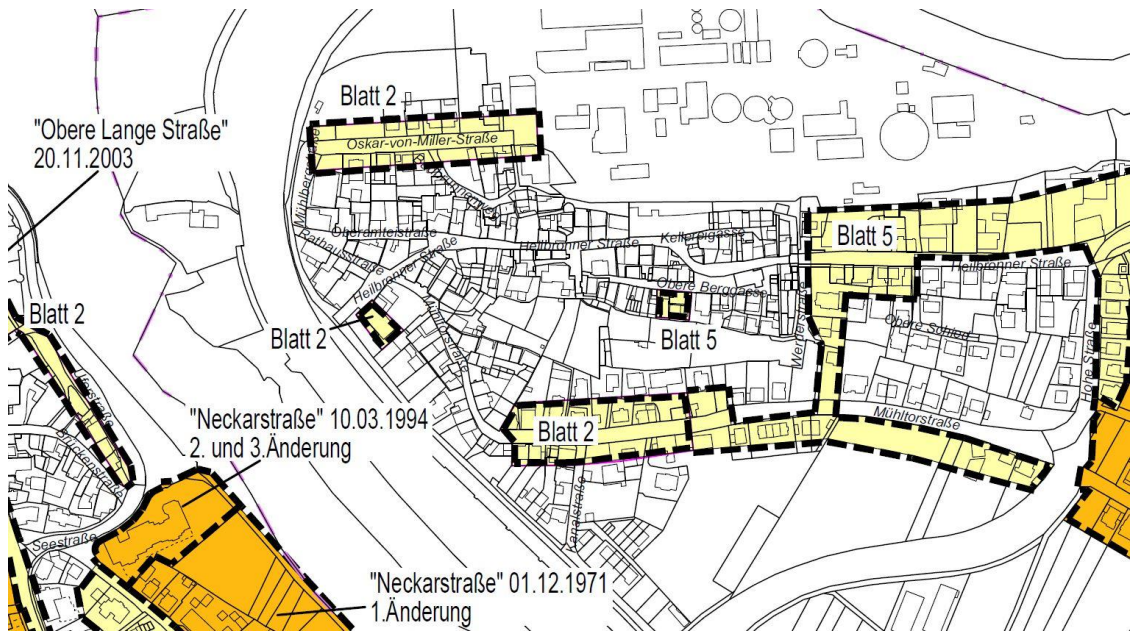
- Gestaltungssatzung für die historischen Bereiche Städtle und Dorf, 1982
- Satzung über die Gesamtanlage „Altstadt Städtle Dorf – Bereich Regiswindiskirche“, 1984
- Satzung über die Festlegung der Zahl notwendiger PKW-Stellplätze für Wohnungen in Lauffen am Neckar, 1996
- Entwurf Altstadtsatzung, o. J.
- Entwurf Innenstadtsatzung, o. J.

Art der (baulichen) Nutzung im Untersuchungsgebiet

- Wohnbauflächen
 - Gemischte Bauflächen
 - Flächen für Weinbau
 - Schutzbereich für Hochwasserschutz
-

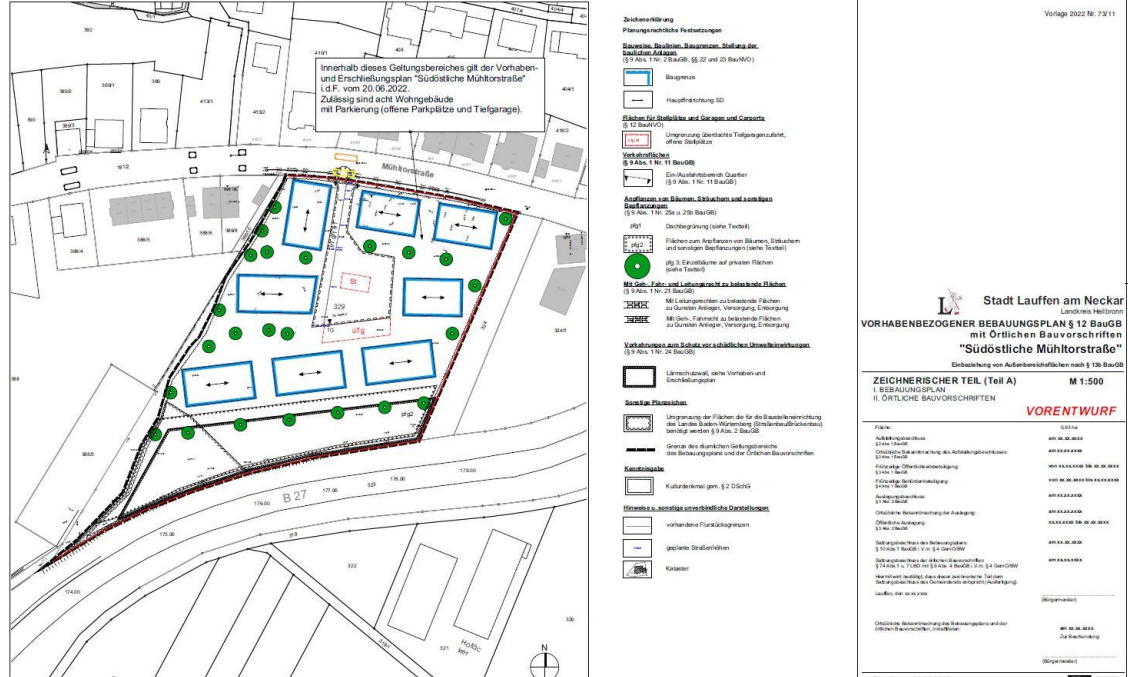


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 2. Fortschreibung 2021
 Quelle: Homepage Stadt Lauffen am Neckar, 2022



Übersichtskarte rechtskräftiger Bebauungspläne im Ortsteil
 Quelle: Homepage Stadt Lauffen am Neckar, 2022

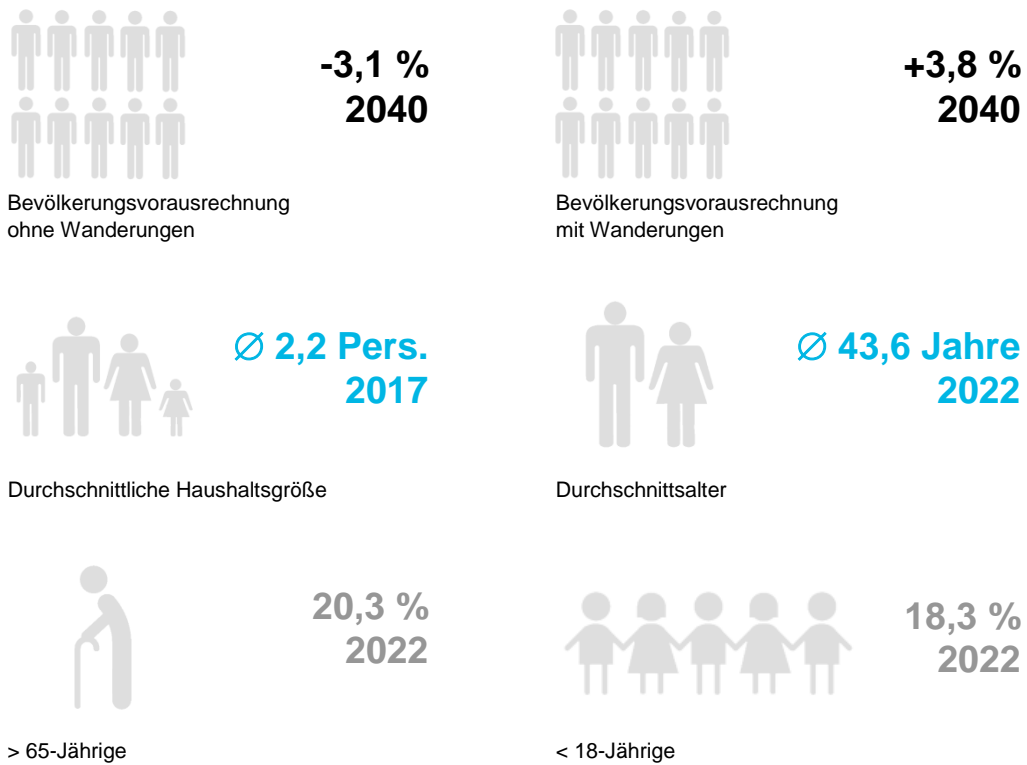
Quelle: Stadt Lauffen am Neckar, 2022



Bebauungsplan, Entwurf „Südöstliche Mühltorstraße“
Quelle: Stadt Lauffen am Neckar, 2022

2.5 Demographische Entwicklung

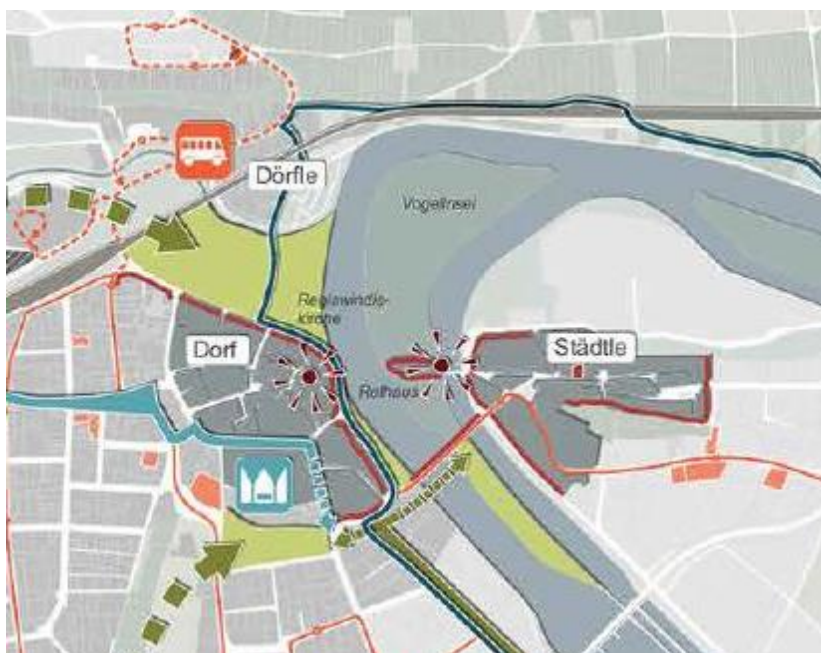
Einwohnerzahl Gesamtstadt	11.872 EW	
Stichtag 30.09.2023		
Bevölkerungsentwicklung 2012–2022	+1.090 EW	+10,2 %
Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderungen 2022–2040	-368 EW	-3,1 %
Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen 2022–2040	+449 EW	+3,8 %
Durchschnittsalter Stichtag 31.12.2022	43,6 Jahre	
	43,8 Jahre BW	
Anteil der unter 18-Jährigen Stichtag 31.12.2022	2.162 Pers.	18,3 %
		17,3 % BW
Anteil der über 65-Jährigen Stichtag 31.12.2022	2.402 Pers.	20,3 %
		20,9 % BW
Durchschnittliche Haushaltsgröße 2017	2,2 Pers.	
	2,2 Pers. BW*	



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, letzte Abfrage am 20.10.2023

2.6 Stadtentwicklungsplanung

Die im Jahr 2015 veröffentlichte gesamtkommunale Entwicklungsstrategie definiert die entwicklungspolitischen und strategischen Zielsetzungen und setzt damit den Grundstein für die weitere Entwicklung. Damit passt sich die Stadt LAUFFEN AM NECKAR mit Blick auf ihre ganzheitliche Entwicklung den geänderten Rahmenbedingungen und neuen kommunalen Herausforderungen an und richtet ihre Stadtentwicklung zukunftsfähig aus.



Ausschnitt aus dem Stadtentwicklungskonzept Strategie 2030 mit Teilbereichen Dorf und Städtle, 2015
Quelle: Stadt Lauffen am Neckar

Die dabei entwickelten Themenfelder wurden durch Entwicklungsziele mit Maßnahmen konkretisiert:

Zentralörtliche Funktion

- > Ziel ist es, die zentralörtliche Funktion Lauffens zu stärken und im Sinne des Regionalplans auszubauen

Demografische Entwicklung

- > Ziel ist es, bis zum Jahr 2030 einen Bevölkerungsstand von rund 11.000 Einwohnern zu erreichen

Stadt am Fluss: Landschaft, Städtebau und Wohnen

- > Ziel ist es, das besondere Stadt- und Landschaftsbild zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln
- > Ziel ist die Entwicklung eines vielfältigen Wohnstandorts mit differenziertem Wohnungsangebot

Arbeit und Gewerbe – Wein- und Ackerbau

- > Ziel ist der Erhalt, die Pflege und die Erweiterung der bestehenden Struktur von Industrie und Gewerbe sowie die zukunftsfähige Weiterentwicklung und Diversifizierung der Branchenstruktur
- > Ziel ist die Pflege und der Beibehalt der heutigen Struktur der Landwirtschaft und der Landnutzung durch Wein- und Ackerbau

Siedlungsentwicklung

- > Ziel ist es, die Innenentwicklung zu forcieren und die Außenentwicklung zu ermöglichen

Bildung, Generationengerechtigkeit und Integration

- > Unter dem Motto „Lauffen pflegt seine Talente“ ist es Ziel der Stadtentwicklung, alle Generationen und gesellschaftlichen Gruppen zu berücksichtigen und integrierend zu wirken

Mobilität und Energie

- > Ziel ist eine sichere Mobilität für alle Verkehrsteilnehmer und Reduktion des hausgemachten motorisierten Individualverkehrs
- > Ziel ist es, die Potentiale beim Klimaschutz und bei der Energieeinsparung voll auszuschöpfen

Kultur, Freizeit und Tourismus

- > Ziel ist der Erhalt des außerordentlich großen und niveaureichen Kultur- und Freizeitangebots
- > Ziel ist es, die Erlebbarkeit der Kulturlandschaft Lauffens sowohl für die Bevölkerung als auch für Touristen zu erhöhen

Zentrum: Handel und Versorgung

- > Ziel ist die dauerhafte Belebung des Zentrums, um nicht nur für Lauffener Kunden, sondern auch Touristen attraktiver zu werden



Ablauf der Beteiligungen im Rahmen der „Strategie 2030“



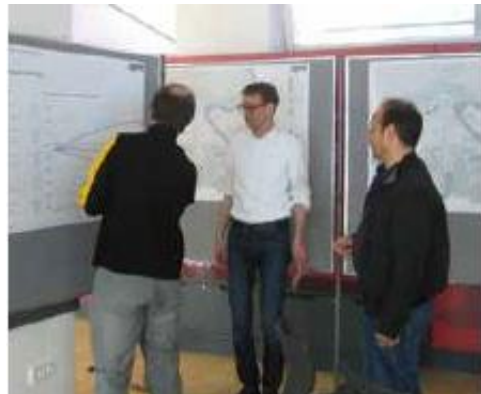
Impression aus der Gemeinderatsklausur – Ergebnisse aus den Arbeitskreisen, 2014



Impression aus dem Bürgerworkshop „Kies“, 2014



Impression aus dem Spaziergang durch das Sanierungsgebiet „Stadtmitte IV“, 2014

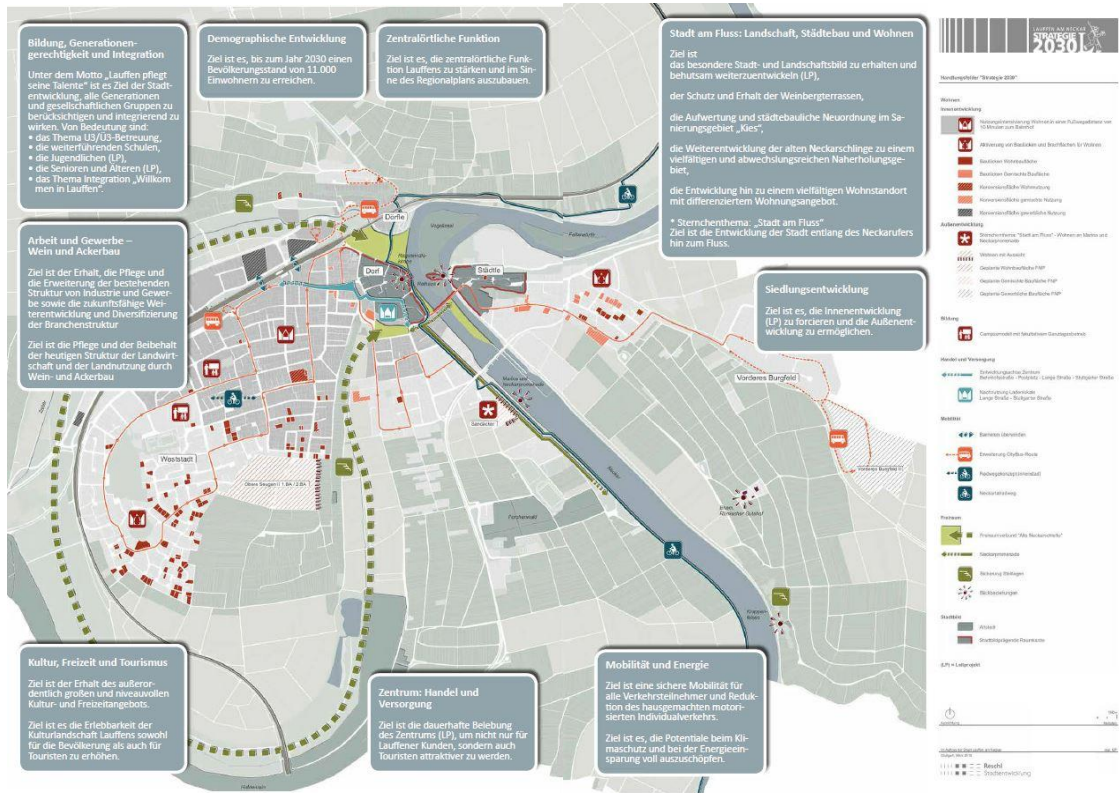


Impression aus dem Bürgerworkshop zur „Strategie 2030“

Bereits 2017 fand ein erstes Monitoring statt, um den Stand der Maßnahmen abzubilden und ggf. Zielkorrekturen anhand geänderter Rahmenbedingungen einzuleiten. Der Schwerpunkt Verkehr wurde 2018 zum Stand der Umsetzung einem Monitoring unterzogen:

- Zur Unterstützung des überörtlichen Radverkehrs mit E-Bikes will die Stadt Ladestationen für die elektrobetriebenen Fahrräder schaffen:
- Überlegungen sehen am Beginn der Oskar-von-Miller-Straße ein Bikeport mit photovoltaik-gespeister Lademöglichkeit gegenüber der ZEAG-Scheune am Neckartalradweg vor. Entlang aller Radrouten werden geeignete Orte für Radständer, Bikeports, Ladestationen sowie Rastplätzen und eines Hotels bzw. Gastronomie, um den Radverkehr weiter zu fördern.
- Integration des interkommunalen ÖPNV Lauffens in den VVS

- Neckartalradweg: Der Radweg ist seit Ende 2018 in Betrieb und stellt eine sehr attraktive, schnelle und komfortable Verbindung in die Innenstadt von Heilbronn für den touristischen Verkehr, aber auch für Pendler, Studenten etc. dar.
- In der Mühltorstraße wurden und werden verkehrsberuhigende Maßnahmen durchgeführt, um den überörtlichen Durchgangsverkehr erfolgreich zu verringern.

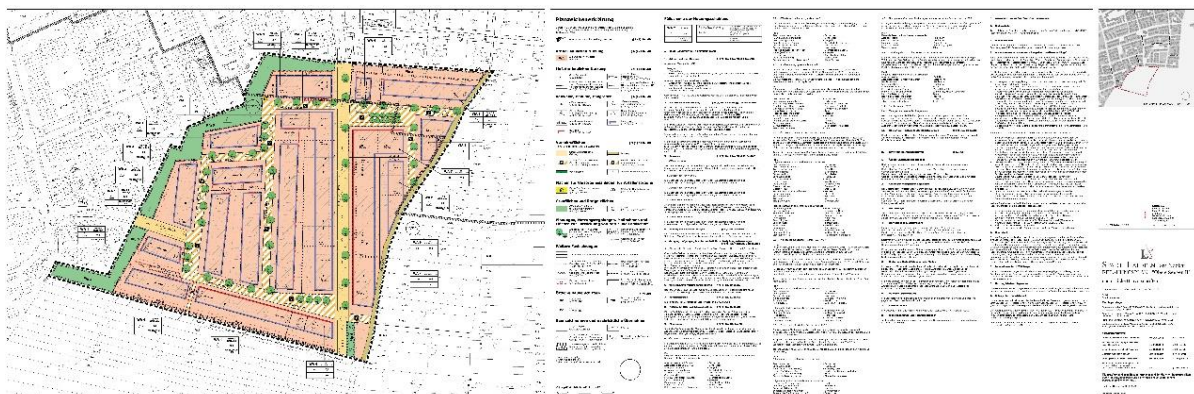


Strategieplan „Lauffen 2030“, 2015; Quelle: Stadt Lauffen am Neckar

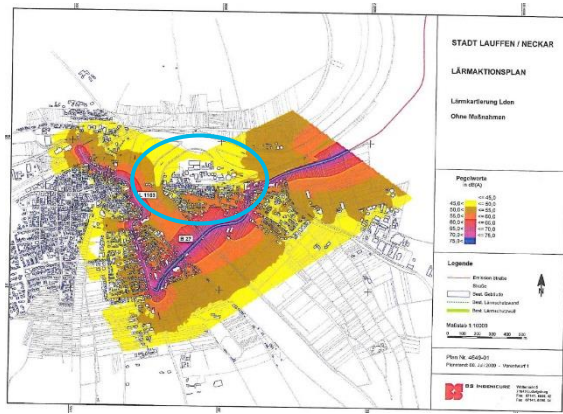
2.7 Fachplanungen

Wohnen / Bauland

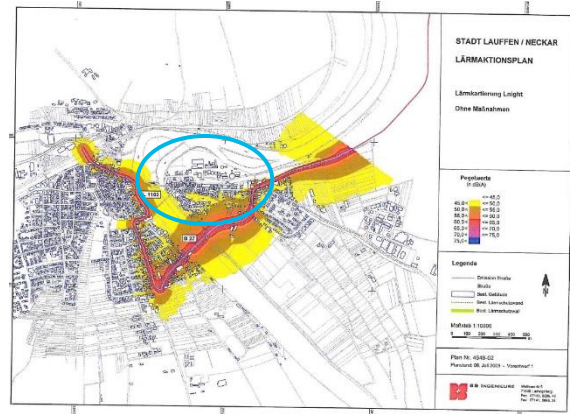
- > Wohngebiet „Obere Seugen II 1. BA“ (derzeit Bebauungsplanänderung der örtlichen Bauvorschriften im Verfahren „Obere Seugen, II, 1. BA, 1. Änderung“)



- > Prüfung der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern, wie z. B. der GEWO Heilbronn
- > Derzeit befindet sich der Lärmaktionsplans 2011 in der Fortschreibung. Dargestellt sind die Ergebnisse mit Stand 2009:



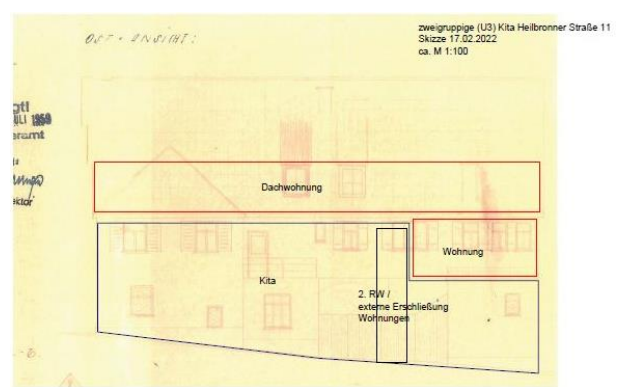
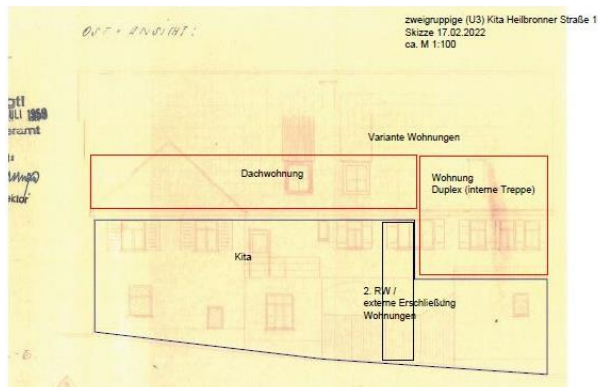
Ergebnis Lärmkartierung Tag, Stand 2009
Quelle: Stadt Lauffen am Neckar



Ergebnis Lärmkartierung Nacht, Stand 2009
Quelle: Stadt Lauffen am Neckar

Infrastruktur

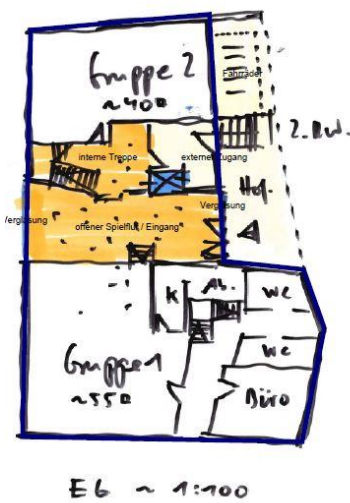
- > Konzeptskizze zur Umnutzung des Gebäudes Heilbronner Straße 11 als 2-gruppigen Kindergarten und Wohnen oder auch zur Nutzung für Quartierstreff-/café im EG und Wohnen im OG



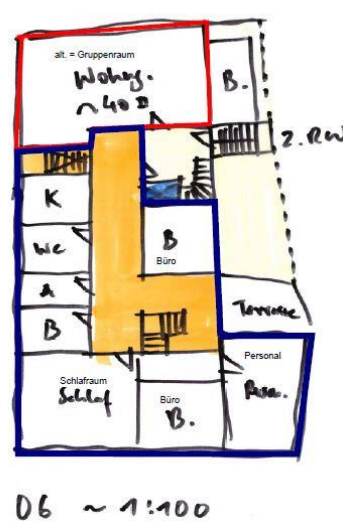
zweigruppige (U3) Kita Heilbronner Straße 11
Skizze 17.02.2022
ca. M 1:100

zweigruppige (U3) Kita Heilbronner Straße 11
Skizze 17.02.2022
ca. M 1:100

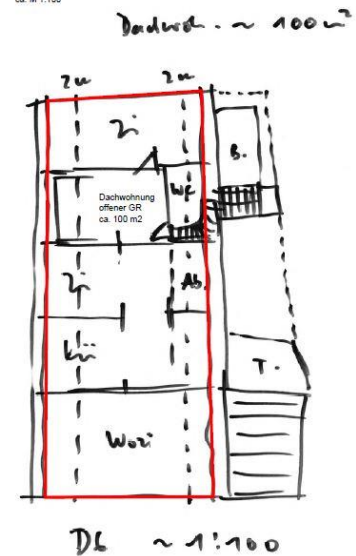
zweigruppige (U3) Kita Heilbronner Straße 11
Skizze 17.02.2022
ca. M 1:100



EB ~ 1:100



DB ~ 1:100



DL ~ 1:100

Klimaschutz und Klimaanpassung/ Energie

- > Schaffung einer Personalstelle Klimaneutralitätsbeauftragter, 2022
- > Erarbeitung eines Solarkatasters für die Altstadt bis Mitte 2023 zur Stärkung der PV-Nutzung

- > Beratung durch die KEA Karlsruhe zum Thema Klimaschutz:
 - Städtisches Energiemanagement der Liegenschaften, der Einrichtung von Solaranlagen auf städtischen Gebäuden und Untersuchungen zur Effizienzsteigerung der Straßenbeleuchtung
 - Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED
 - Energetische Optimierung der Kläranlage
 - Energetische Gebäudesanierungen
 - Nahwärmekonzepte
 - Solare Beckenwasserheizungsunterstützung im Freibad
 - Elektromobilitätskonzepte
 - Energiecontrolling/ Energiekonzepte

- > Erstberatung der Verwaltung zum Thema Klimaschutz durch KEA: Erarbeitung von Grundlagen für einen systematischen Einstieg in das Politikfeld Klimaschutz und die zukünftige Klimaschutzstrategie (Ist-Analyse, Beschreibung der Ausgangssituation, Klimaschutzstrategie und Maßnahmenkatalog, Konzepte für Institutionalisierung und zukünftige Akteursbeteiligung, Controllingkonzept)

- > Teilnahme am Programm STADTRADELN

- > Im Rahmen einer Energiekonzeption für Lauffen ist zu prüfen, in wieweit die Kooperation mit dem lokalen Energiebetreiber ZEAG A intensiviert werden kann, z. B. Nutzbarmachung der Abwärme des Zementwerks für das Städtle.

Städtebauliche Sanierung im Untersuchungsgebiet

- 1979 Grobanalyse „Städtebaulicher Rahmenplan Lauffen am Neckar“
- 1980 Vorbereitende Untersuchungen „Städtle“
- 1987 Sanierungsabschlussbericht „Städtle“
- 2014 Grobanalyse „Städtle“

Weitere Förderprogramme im Untersuchungsgebiet

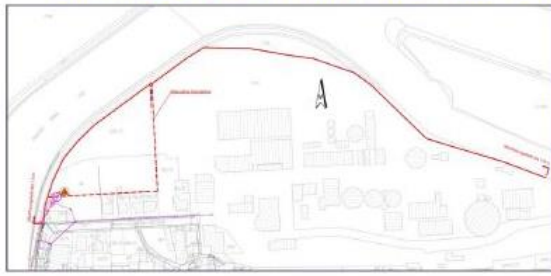
- > Kommunales Förderprogramm zur Unterstützung privater Fassadengestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Gesamtanlagensatzung vom 23.10.2019

- > Ziel: Erhaltung des ortstypischen, eigenständigen Charakters des Ortsbildes der Altstadt im Sinne der Satzung über die Gesamtanlage der Stadt Lauffen am Neckar. Durch geeignete Erhaltungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen soll die städtebauliche Entwicklung der Altstadt unter Berücksichtigung des typischen Ortsbildes und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte unterstützt werden. Durch finanzielle Zuwendungen sollen die Eigentümer darin unterstützt und angeregt werden, Maßnahmen im Sinne der o.g. Ziele mit den damit verbundenen Mehraufwendungen durchzuführen. > bisher geringe Nutzung des Förderprogramms durch die Eigentümer

- > ELR > findet keine Anwendung

- > LEADER > private Maßnahmen im Bereich Steillagen-Weinberge

Bereich Oskar-von-Miller-Straße / Zementwerk



Überflutungstiefe bis 1,0 m

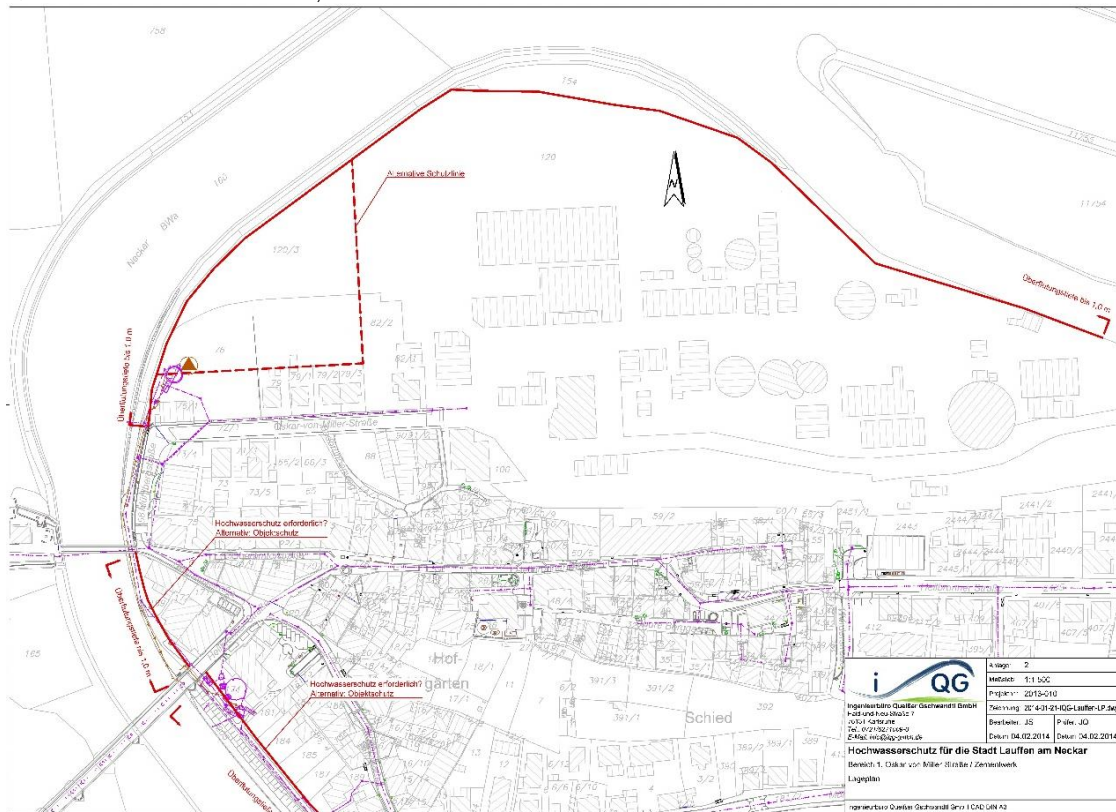


Überflutungstiefe bei HQ₁₀₀:

0 - 0,25 m	> 2,0 - 2,5 m
> 0,25 - 0,5 m	> 2,5 - 3,0 m
> 0,5 - 1,0 m	> 3,0 - 3,5 m
> 1,0 - 1,5 m	> 3,5 - 4,0 m
> 1,5 - 2,0 m	> 4,0 m

Überflutungstiefen Bereich 1

Quelle: Stadt Lauffen am Neckar, 2022



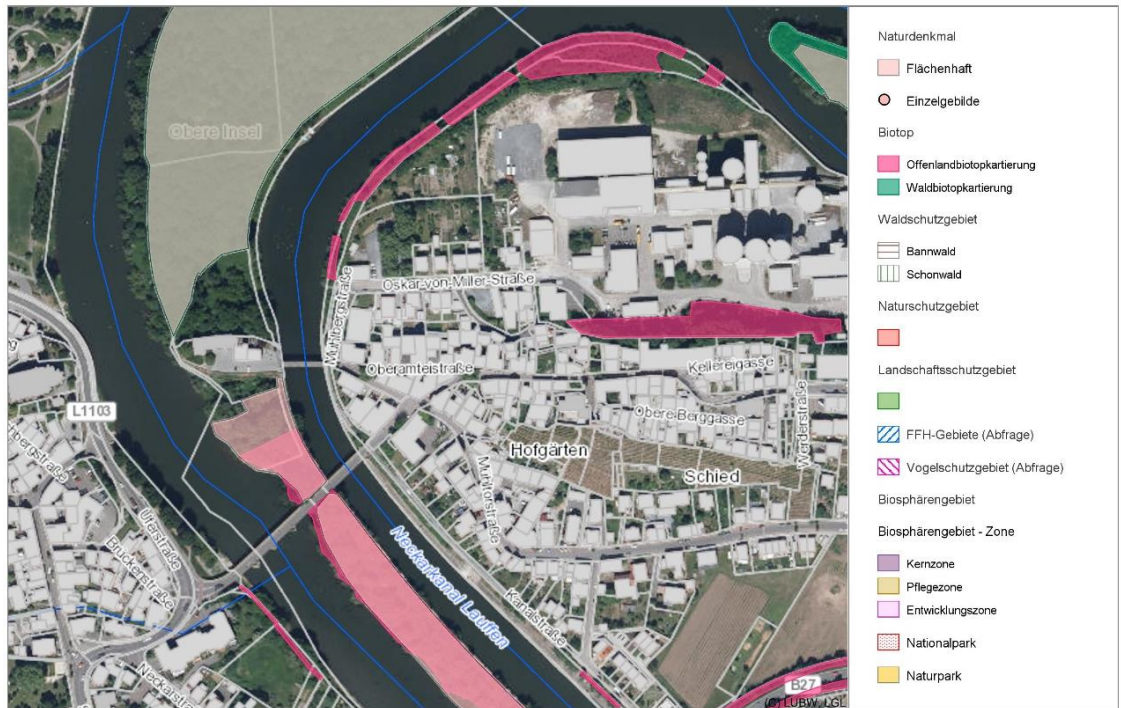
Planung Hochwasserschutz im Bereich Untersuchungsgebiet (Bereich 1)

Quelle: Stadt Lauffen am Neckar, 2022

Schutzgebiete

> Geschützte Biotope

- Feldgehölzband mit Felswand am 'Haldenrain' O Lauffen
- Neckar-Ufergehölze beim Zementwerk N Lauffen



Schutzgebiete im Untersuchungsgebiet
Quelle: LUBW, Abfrage am 09.05.2022

Mobilität

> Verkehrsplanung Innenstadt

- Strategie 2030, Monitoring zum Stand der Umsetzung, 2018 Teil I Verkehr

> Straßenplanung Heilbronner Straße, 2. BA oberes Städtle:

- Weitestgehende Berücksichtigung der Barrierefreiheit im Erschließungsbereich durch Plattenstreifen



> Fertigstellung des außerörtlichen Radwegs in Richtung Brackenheim, 2021

> Inbetriebnahme des außerörtlichen Radwegs in Richtung Kirchheim am Neckar in 2022

> Planung einer innerörtlichen Radachse zum Bahnhof

Stadtmauersanierung

- > Sanierungsmaßnahmen an der Schiedmauer (Teil der historischen Wehranlage, am Heilbronner Tor, Werderstraße), 2022

Tourismus

- > Umfassende Beschilderung in der Altstadt für touristische Anlaufpunkte, Fertigstellung 2022

2.8 Interkommunale Kooperationen

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Lauffen am Neckar - Nordheim - Neckarwestheim

Die Stadt LAUFFEN AM NECKAR bildet zusammen mit den Kommunen Nordheim und Neckarwestheim die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft. Seit der Gründung 1977 übernimmt diese im Namen der Mitgliedskommunen die folgenden Geschäfte und Angelegenheiten der Kommunalverwaltungen:

Erledigungsaufgaben:

- a) die technischen Angelegenheiten bei der verbindlichen Bauleitplanung und der Durchführung von Bodenordnungsmaßnahmen sowie von Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz,
- b) die Planung, Bauleitung und örtliche Bauaufsicht bei den Vorhaben des Hoch- und Tiefbaus,
- c) die Unterhaltung und den Ausbau der Gewässer zweiter Ordnung.

Erfüllungsaufgaben:

- a) die vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan
- b) die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast für die Gemeindeverbindungsstraßen,
- c) die Bereitstellung von Geräten und Ausrüstungsgegenständen für Maßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, für Reinigung, Unterhaltung und Instandsetzung der öffentlichen Straßen und Plätze einschließlich der Straßenbeleuchtung, der Grün-, Sport- und Freizeitanlagen, der Friedhöfe und sonstiger öffentlicher Einrichtungen sowie für das Gebiet der allgemeinen Verwaltung.

Wirtschaftsförderung

- Pakt Zukunft
Projektförderung durch den Zusammenschluss von Wirtschaft und Kommunen der Region Heilbronn-Franken
Mit über 120 Mitgliedern wurde der Pakt Zukunft 2007 als freiwillige Vereinbarung der Partner gegründet. Ziel ist es, die wichtigen Themen der Zukunft für die Region zu unterstützen und voranzutreiben. Die Schwerpunkte liegen dabei in der Interessenvertretung und in der Projektförderung. Die Zukunftsthemen der Region sind die Handlungsfelder Demografie, Bildung, Infrastruktur und Innovation.

Kulturlandschaftspflege

- Die Kommunen Lauffen am Neckar, Benningen am Neckar, Besigheim, Bönnigheim, Freiberg am Neckar, Gemmrigheim, Hessigheim, Ingersheim, Kirchheim am Neckar, Mundelsheim, Walheim sowie der Landkreis Ludwigsburg haben sich zusammengeschlossen, um mit dem Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzept (ILEK) eine Initiative zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Weinkulturlandschaft des Neckartals und insbesondere der terrassierten Weinbausteillagen zu starten und zeigt Perspektiven für die Erhaltung und Nutzung der historischen Weinbauterrassen auf und setzt damit Impulse für wegweisende Projekte.

Bildung

- Der „Zweckverband Musikschule Lauffen am Neckar und Umgebung“ wurde 2015 durch die folgenden Städte und Gemeinden gegründet: Brackenheim, Cleebronn, Flein, Güglingen, Kirchheim, Lauffen, Neckarwestheim, Nordheim, Pfaffenhofen, Talheim.

3. Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

3.1 Vorbemerkungen

Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen

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

Auftaktveranstaltung

Für das Gelingen einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme ist es unerlässlich, die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Einwohner frühzeitig über die geplanten Maßnahmen zu informieren. Im Rahmen der VU wurden alle Beteiligten zu einer zentralen Informationsveranstaltung am 28.06.2023 in die Alte Kelter im Städtle eingeladen.

Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Pächter

Von Juli bis Oktober 2023 fand eine ausführliche Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden statt. Die Befragten erhielten einen postalisch versandten Fragebogen, konnten alternativ aber auch online an der Befragung teilnehmen. Der Aufbau der Fragebögen ist dem Anhang zu entnehmen. Ziel dieser Befragung war sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahme relevanten Daten als auch die frühzeitige Information der Beteiligten über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme.

An der Befragung beteiligten sich Eigentümer und Pächter von 148 Wohn- und Geschäftsgebäuden aus dem Untersuchungsgebiet. Bei insgesamt 333 Wohn- und Geschäftsgebäuden entspricht das einer Rücklaufquote von 44 Prozent.

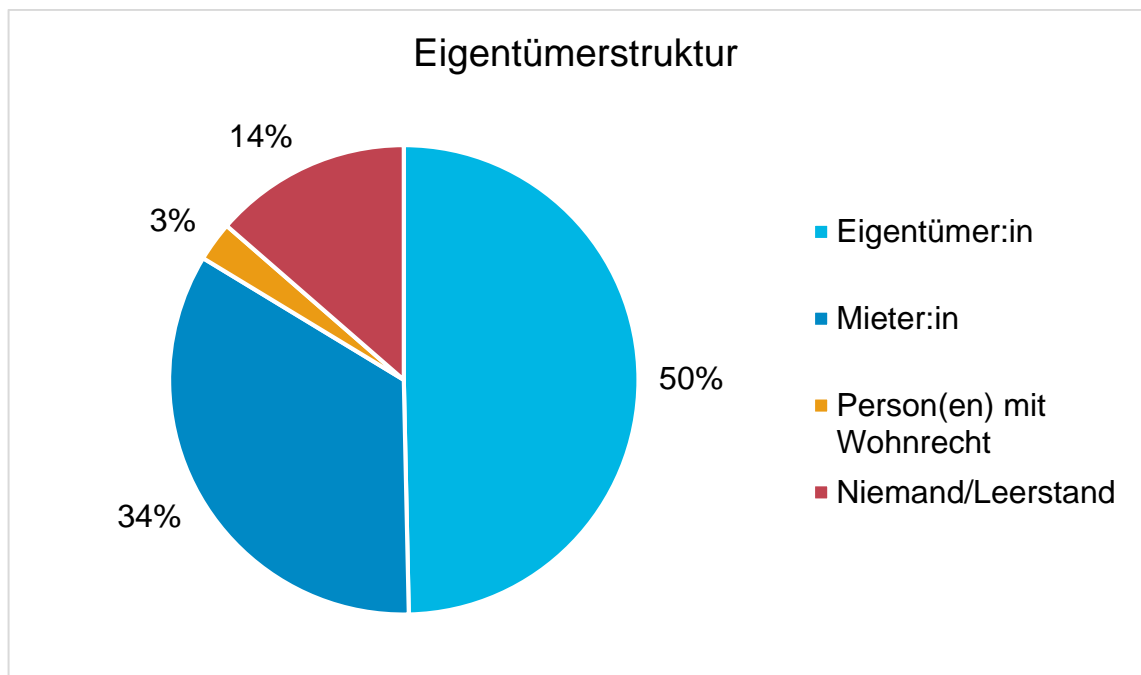
Für die folgende Darlegung der Befragungsergebnisse wurden die Informationen der zurückerhaltenen, teilstandardisierten Fragebögen erfasst und statistisch ausgewertet. Da die erhobenen Daten den Bestimmungen des Datenschutzes unterliegen und als solche vertraulich behandelt werden müssen, werden die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

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

3.2 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Eigentümerstruktur und Wohnungsgröße

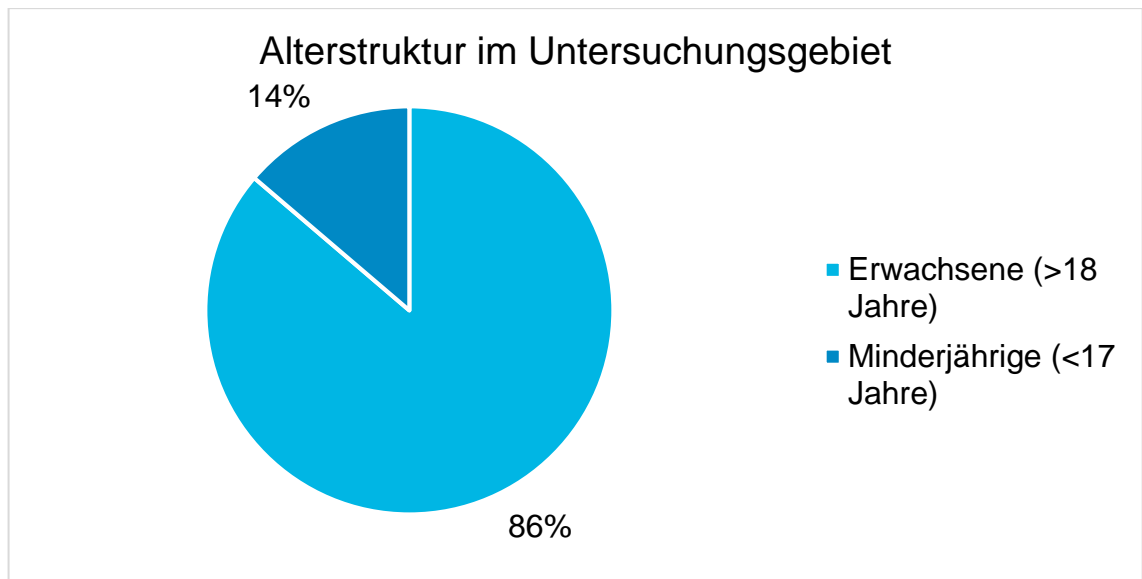
Die Befragung im Untersuchungsgebiet diente sowohl der Ermittlung der soziostrukturellen und ökonomischen Voraussetzungen als auch einer besseren Einschätzung der Verhältnisse hinsichtlich der Gebäude- und Grundstücksstruktur. Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden diese u. a. im Hinblick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



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=147

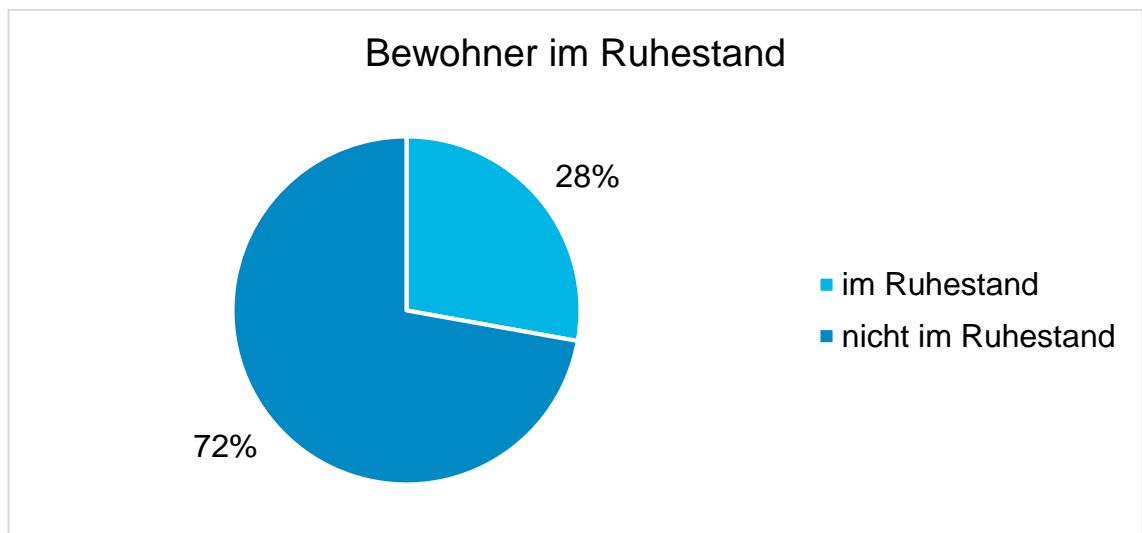
Die innerhalb des Untersuchungsgebiets „Stadtmitte V“ gelegenen, nichtkommunalen Wohnungen der Befragten werden zu 50 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnt. Da private Einzeleigentümer die ihr Gebäude selbst bewohnen tendenziell eine stärkere Bindung zu ihrem Besitz zeigen als dies bei juristischen Personen und Unternehmen der Fall ist, kann die Eigentümerstruktur im Gebiet grundsätzlich als sanierungsfreundlich eingestuft werden.

Der Anteil an Mietwohnungen liegt bei 34 Prozent und weitere 3 Prozent verfügen über ein Wohnrecht. Die Anzahl an leerstehenden Wohnungen im Untersuchungsgebiet weist mit 14 Prozent einen sehr hohen Anteil auf. Das ist ein Hinweis auf den vorhandenen Modernisierungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Im Zuge der Sanierung können Fördermöglichkeiten dazu beitragen, eine erhöhte Leerstandsquote von Gebäuden und Wohnungen zu vermeiden und abzubauen.

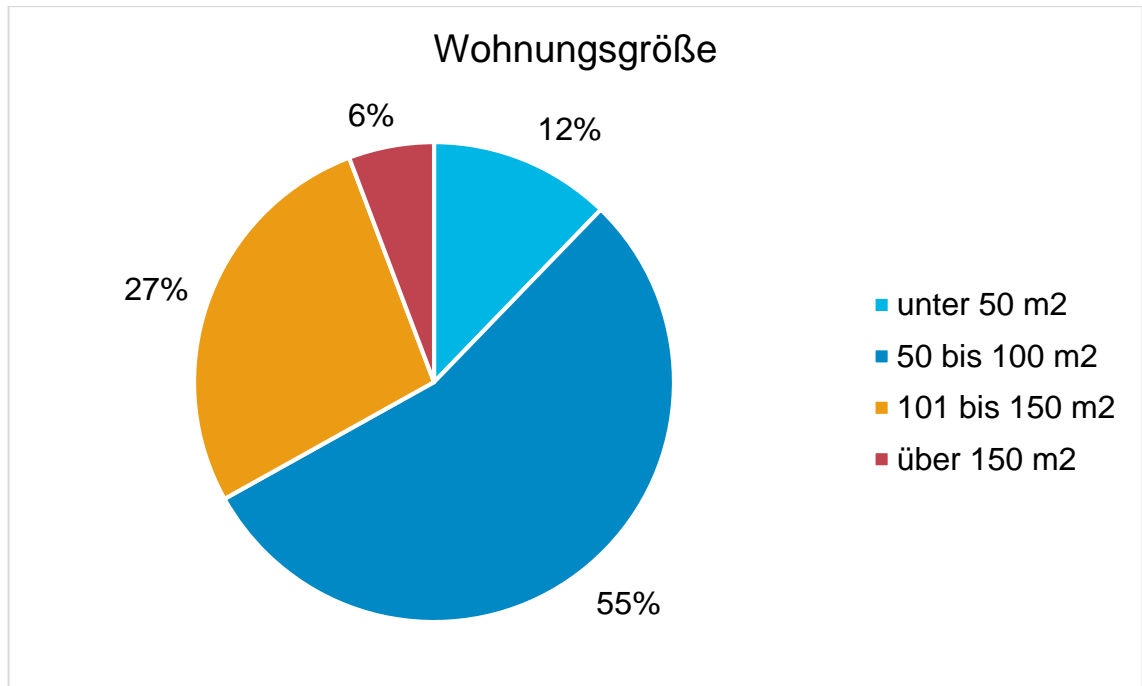


Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=269

Laut Angaben der Befragten leben in den 147 Wohneinheiten 232 erwachsene Bewohner und 37 minderjährige Personen. Das entspricht einer Verteilung von 86 Prozent zu 14 Prozent. Von den 232 Erwachsenen haben sich 169 bezüglich ihrer Erwerbstätigkeit geäußert; 28 Prozent der 169 Personen gaben an bereits im Ruhestand zu sein. Die restlichen 72 Prozent sind es nicht.

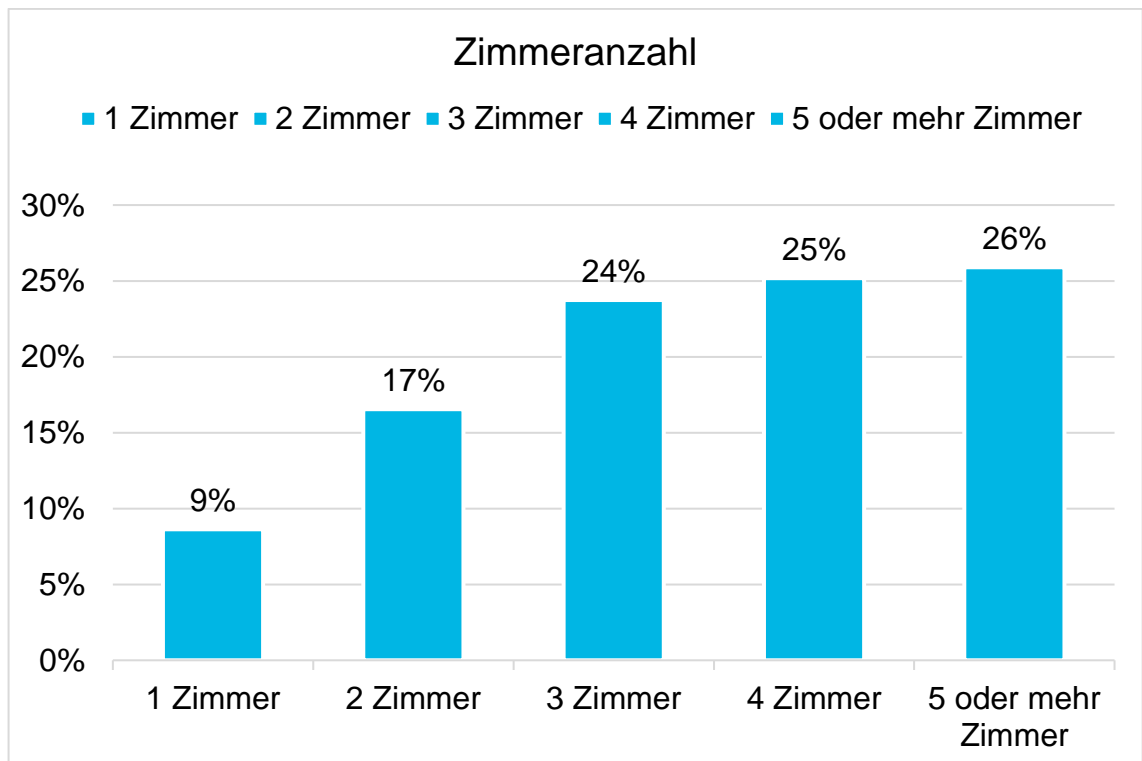


Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=169



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=139

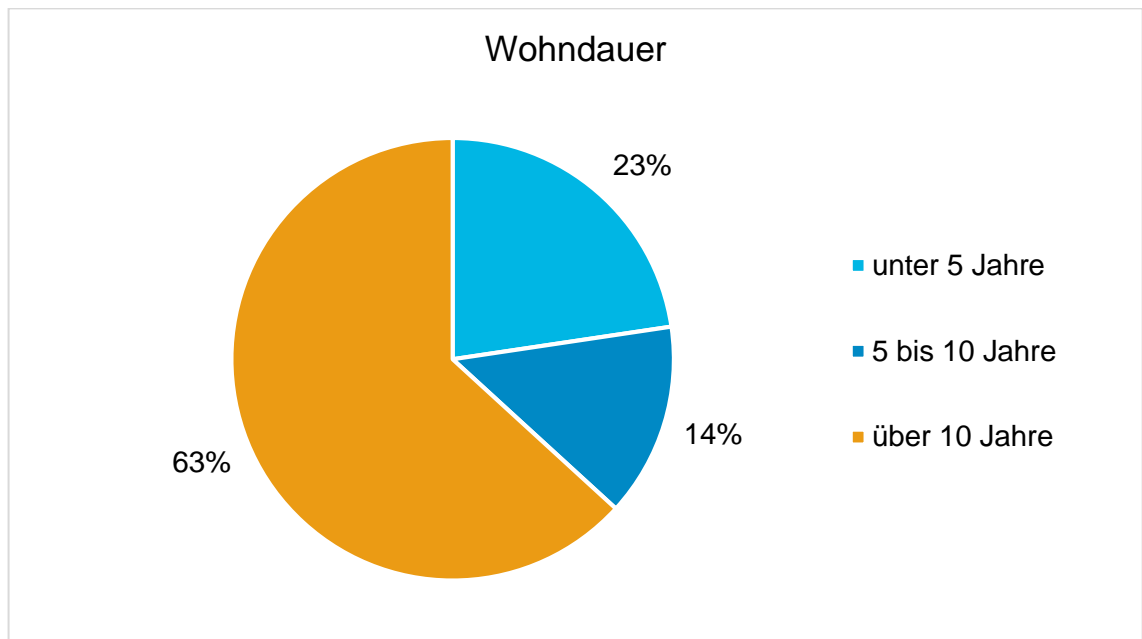
Die Befragung ergab, dass 55 Prozent der Wohnungen eine Größe von 50 bis 100 Quadratmeter haben. Der Anteil von Wohnungen zwischen 101 und 150 Quadratmeter ist mit 27 Prozent ebenfalls sehr hoch. Dagegen machen Wohnungen mit weniger als 50 Quadratmeter lediglich einen Anteil von 12 Prozent aus. Wohnungen größer als 150 Quadratmeter kommen zu 6 Prozent im Untersuchungsgebiet vor.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=139

Die Betrachtung der Anzahl der Zimmer je Wohnung zeigt, dass im Untersuchungsgebiet eine sehr große Anzahl an 3-Zimmer-Wohnungen vorhanden ist. Zusammen mit den Vier-Zimmer-Wohnungen und 5 und mehr-Zimmer-Wohnungen erreichen die drei Kategorien einen Anteil von 75 Prozent. Der zukünftige Handlungsbedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße besteht in der Schaffung von 1- und 2-Zimmerwohnungen, um

für Singlehaushalte ausreichend Wohnraum vorhalten zu können. Dies betrifft nicht nur junge, alleinlebende Menschen, sondern im Besonderen ältere Bewohner.



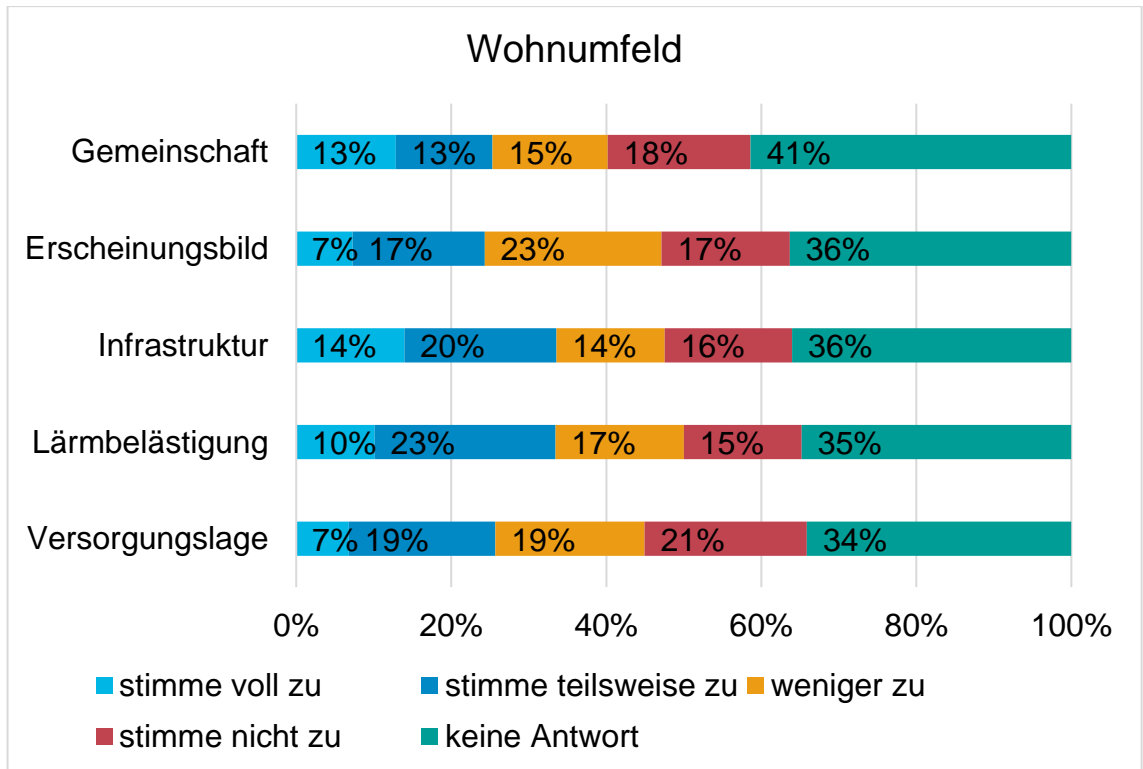
Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=106

In Bezug auf die Wohndauer lässt sich im Untersuchungsgebiet bei einem großen Teil der Haushalte eine starke Ortsverbundenheit feststellen. 63 Prozent der Haushalte wohnen seit über 10 Jahren in der gegenwärtigen Wohnung. Der zweitgrößten Gruppe „Wohndauer: unter 5 Jahre“ sind 23 Prozent der Haushalte zuzuordnen und rund 14 Prozent der Gruppe „Wohndauer: 5 bis 10 Jahre“. Vor diesem Hintergrund muss in den kommenden Jahren überprüft werden, ob sich ein verstärkter Zuzug in das Gebiet feststellen lässt.

3.3 Wohnumfeld

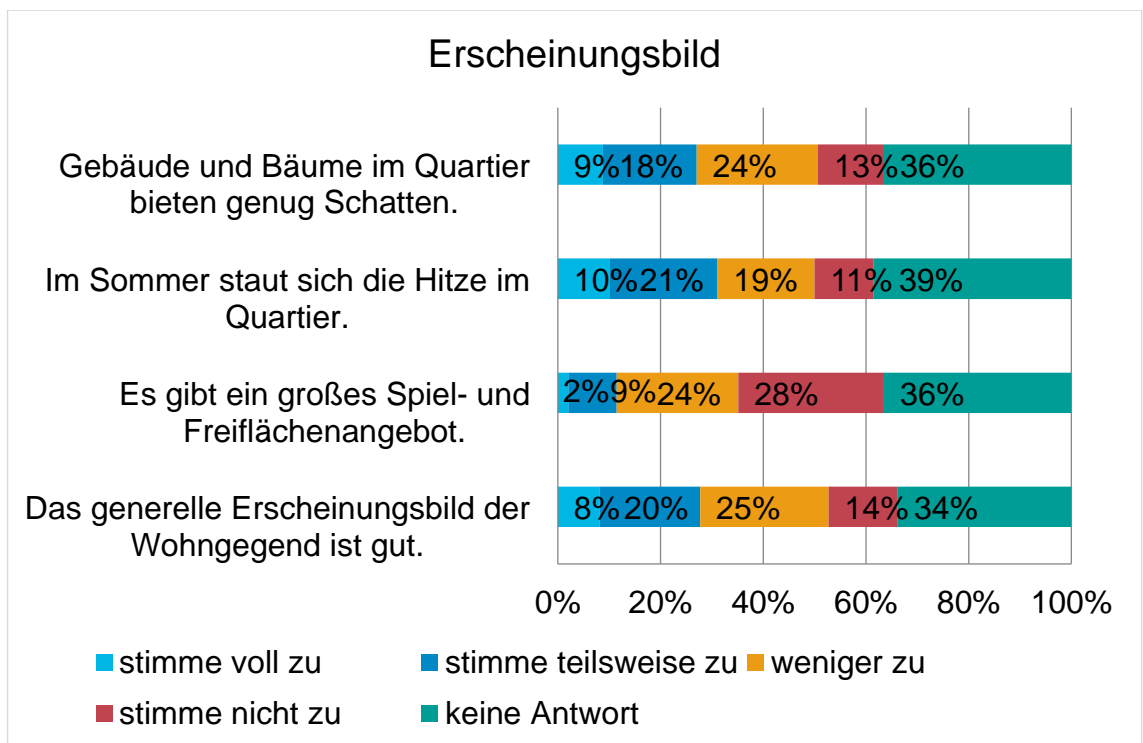
Neben dem direkten Wohnbereich der eigenen bzw. gemieteten Wohnung ist auch die Struktur und Gestaltung des Wohnumfeldes ausschlaggebend für die Zufriedenheit der Bewohner mit den Wohnbedingungen. Auch eine komplett sanierte Wohnung kann enorme Mängel in der Wohnqualität aufweisen, wenn im Nahbereich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

Der Kategorie „Erscheinungsbild“ stimmen mit 24 Prozent am wenigsten Befragte zu. Darauf folgend werden den Aussagen bezüglich der Gemeinschaft und der Versorgungslage mit lediglich 26 Prozent zugestimmt. Besser schneiden die Kategorien „Infrastruktur“ und „Lärmbelästigung“ ab. In beiden Kategorien stimmen je rund ein Drittel zu.



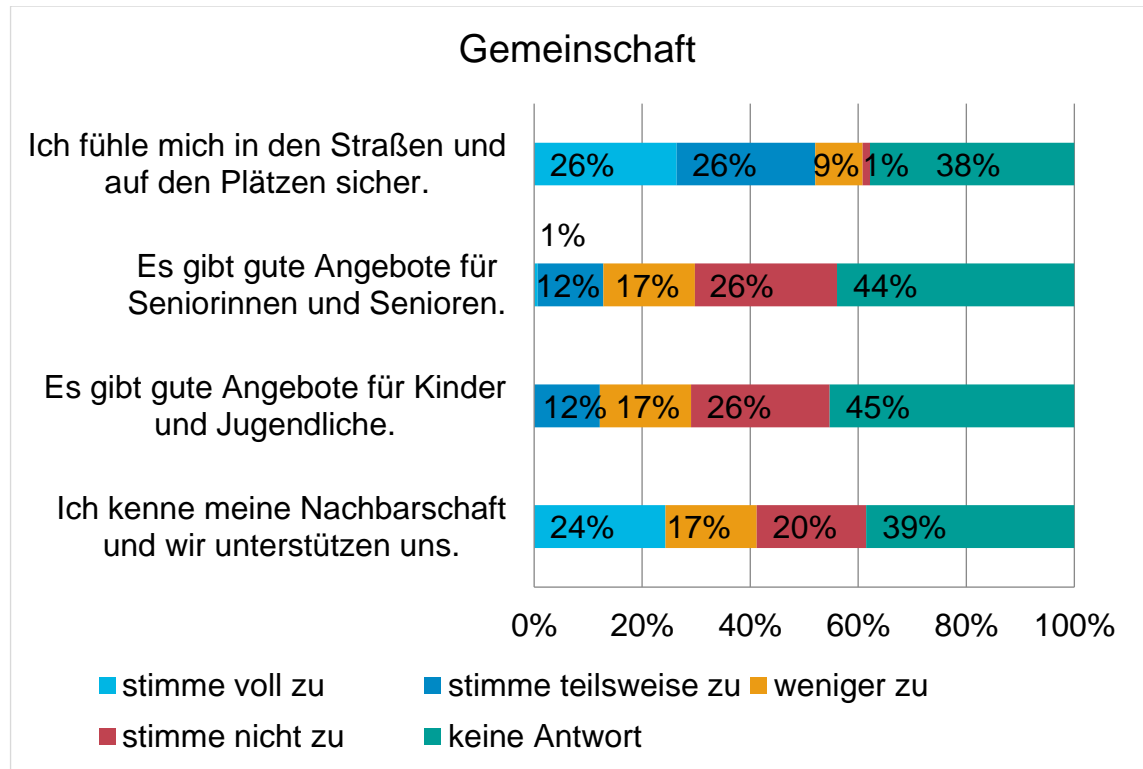
Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=148

Bei genauerer Betrachtung der Kategorie „Erscheinungsbild“ wird deutlich, dass vor allem die öffentlichen Plätze, wie Spielflächen und Parks, Verbesserungspotenzial bieten. Rund 28 Prozent der Befragten empfinden das Spiel- und Freiflächenangebot als zu gering. Nur 11 Prozent stimmen der Aussage, dass das Angebot groß sei, voll oder teilweise zu. Darüber hinaus wurde ermittelt, dass im Sommer 30 Prozent der Befragten zu viel Hitze wahrnimmt. Das ist mitunter auf den geringen Schattenwurf von Bäumen und Gebäuden zurückzuführen, was von 37 Prozent bestätigt wurde. Generell haben lediglich 28 Prozent ein gutes Bild von der Wohnegend.



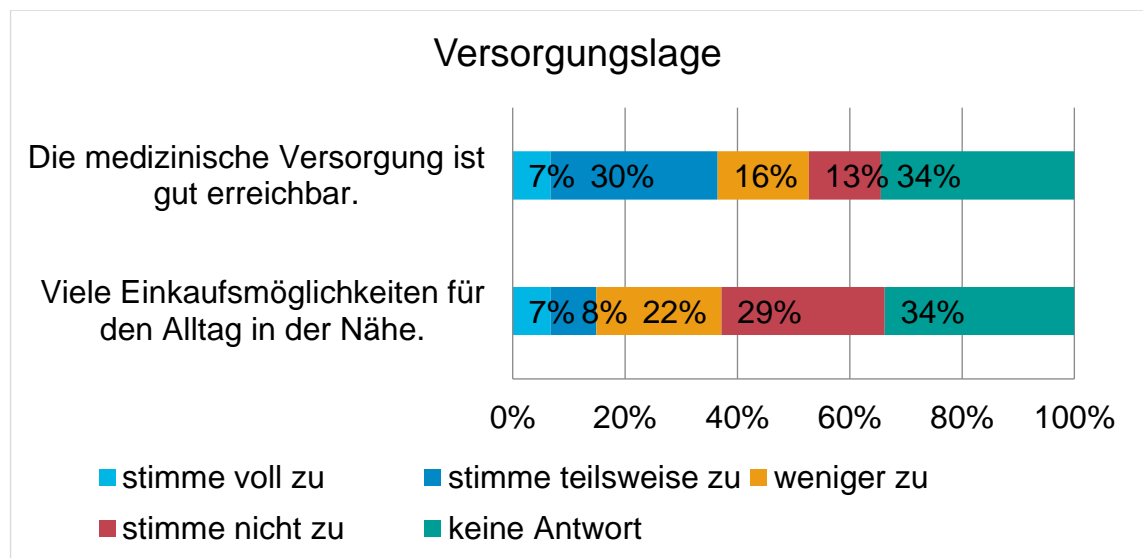
Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=148

Auch in der Kategorie „Gemeinschaft“ werden das soziale Angebot für Senior:innen sowie Kinder und Jugendliche kritisiert. In beiden Unterkategorien stimmen 43 Prozent den Aussagen, es gäbe ausreichend gute Angebote, weniger oder garnicht zu. Ein gutes Ergebnis lässt sich in den Unterstützungsstrukturen der Gemeinschaft erkennen; fast ein Viertel äußert sich positiv. Des Weiteren muss die hohe empfundene Sicherheit hervorgehoben werden. Nur 1 Prozent der Befragten ist der Meinung, dass die Straßen und Plätze in Lauffen unsicher sind.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=148

Bezüglich der Versorgungslage lässt sich ein Defizit im Einzelhandel erkennen. 51 Prozent empfinden das Angebot zur alltäglichen Versorgung als nicht ausreichend. Die medizinische Versorgung wird hingegen von 37 Prozent als gut bewertet.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=148

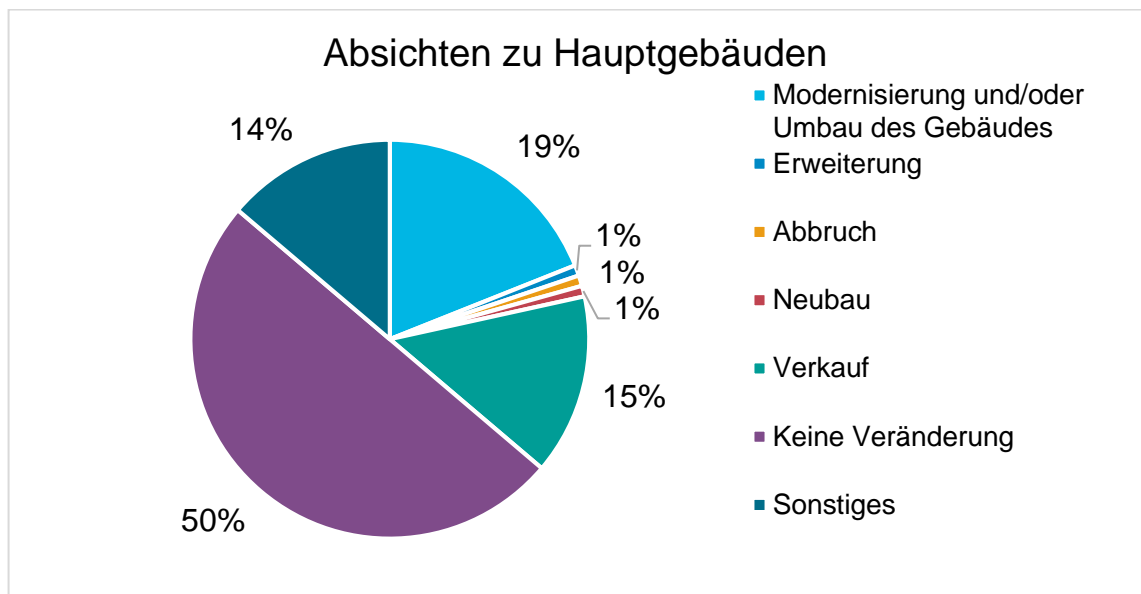
Somit kann festgehalten werden, dass vor allem das soziale Angebot (Freizeitangebote sowie Freizeittflächen) sowie der Einzelhandel Raum zur Verbesserung bietet. Bei der Frage nach möglichen Ideen für die Gebietsentwicklung wurden die folgenden Punkte genannt:



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=64

Von 17 Befragten wurden Maßnahmen zur Beruhigung des Verkehrsaufkommens in der Stadt und zum Ausbau von Parkmöglichkeiten genannt. Des Weiteren sprachen sich 11 Befragte für die Stärkung von sozialen Treffpunkten aus. Dies könne beispielsweise durch weitere Kulturangebote umgesetzt werden. Jeweils 7 Stimmen bezogen sich auf den Ausbau von erneuerbaren Energien, Begrünungsflächen sowie der allgemeinen Verschönerung des Stadtbilds. Einzelne machten sich für den ÖPNV, die Barrierefreiheit an öffentlichen Plätzen, den Ausbau von Rad- und Fußgängerwegen sowie die Reduktion von Leerstandsimmobilien stark. Besonders die Förderung des Einzelhandels solle in Zukunft in Angriff genommen werden, so 6 Befragte.

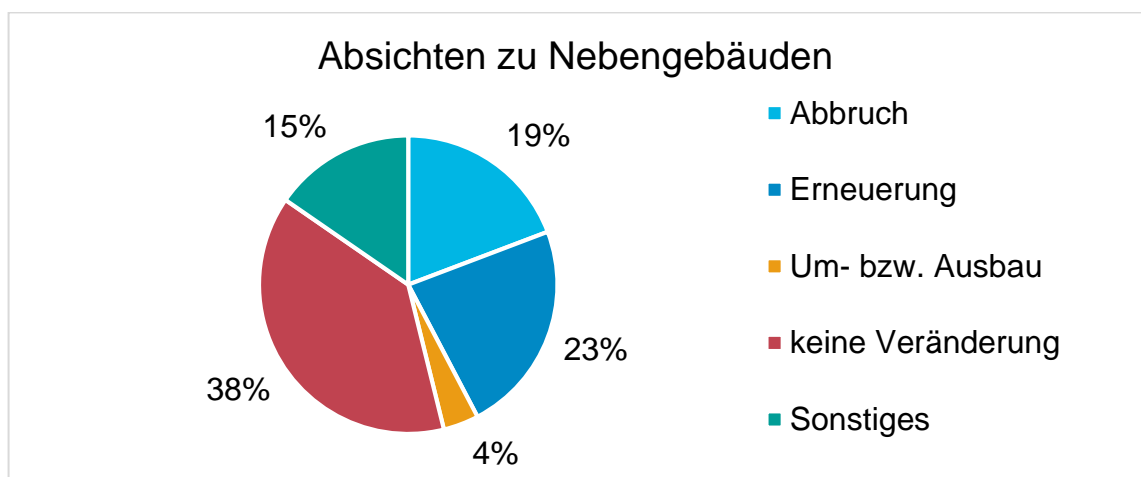
3.4 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=116

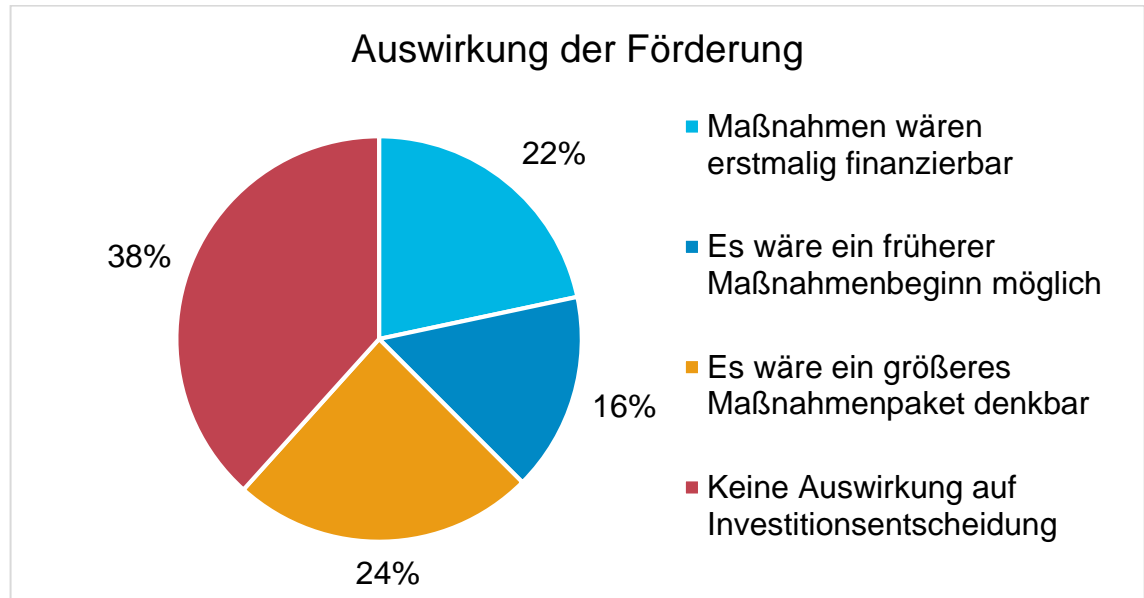
Die Eigentümer wurden nach ihren Zukunftsabsichten befragt. Daran lässt sich ein bestimmtes Mitwirkungsbereitschaftsniveau bezüglich des eigenen Grundstücks und Gebäudes erkennen. 50 Prozent der Antworten fallen in die Kategorien „Keine Veränderungen erforderlich“. Insgesamt 19 Prozent der Eigentümer gaben an, Modernisierungsmaßnahmen durchführen zu wollen. Nur 15 Prozent der Befragten streben einen Verkauf ihres Gebäudes an. Jeweils 1 Prozent der Befragten wollen einen Abbruch, Neubau oder eine Erweiterung des Gebäudes. Weitere 14 Prozent gaben sonstige Absichten an. Das mittlere Mitwirkungsbereitschaftsniveau der Befragten lässt sich durch die Bevölkerungsstruktur erklären, da eine hohe Anzahl der Bewohner Rentner sind, die zumeist aus Altersgründen oder finanziellen Gründen vor einer Sanierung zurückweichen.

Bezüglich der vorhandenen Nebengebäude lässt sich eine Bereitschaft zur Erneuerung feststellen (23 Prozent). Weitere 19 Prozent streben einen Abbruch des Nebengebäudes an. Ein Um- oder Ausbau kommt für 4 Prozent in Frage. Für 38 Prozent der Befragten sind keine Veränderungen notwendig.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=26

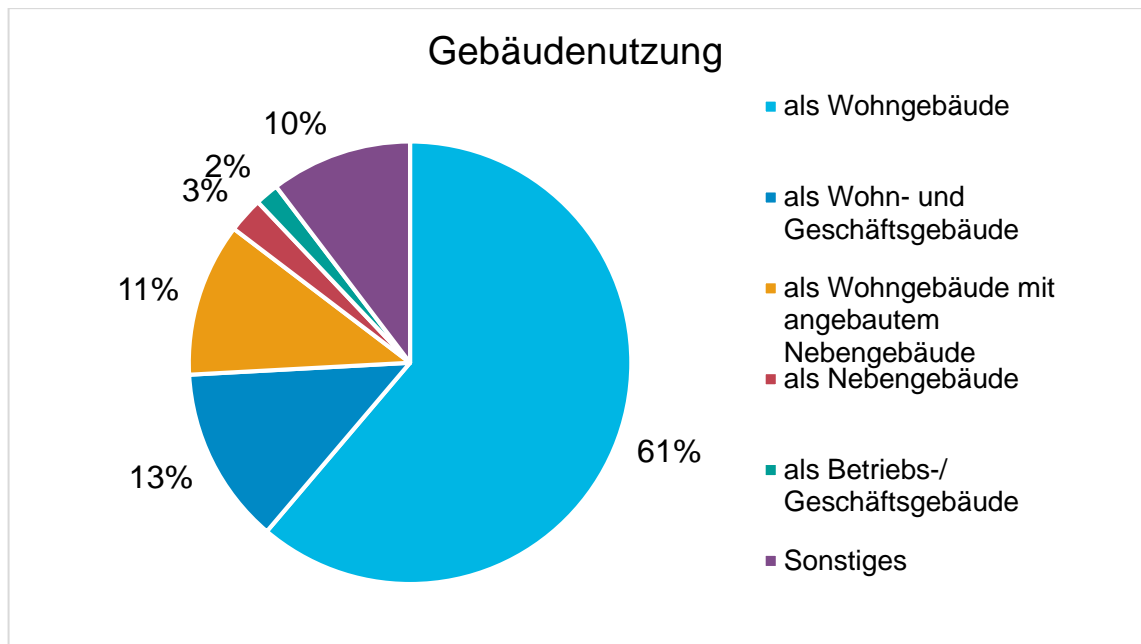
Durch die Förderung von Erneuerungsmaßnahmen würden für 22 Prozent der Befragten Maßnahmen erstmals finanzierbar werden. 16 Prozent sind der Meinung, dass Maßnahmen früher durchführbar wären; 24 Prozent halten ein größeres Maßnahmenpaket für denkbar. Die restlichen 38 Prozent erwarten keine Auswirkungen auf ihre Investitionsentscheidung.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=120 (Mehrfachantworten)

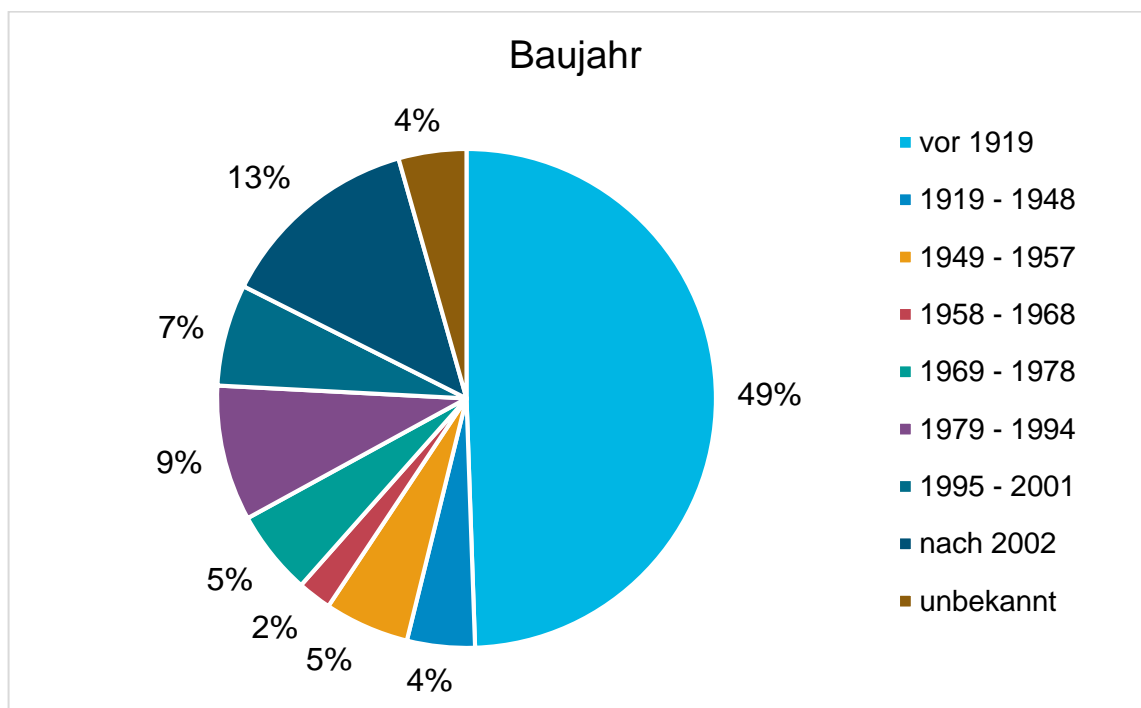
3.5 Gebäudestruktur, Gebäudezustand, Wohnungsqualität

Im Rahmen der VU wurde die bauliche Qualität der Gebäude im Untersuchungsgebiet beurteilt. Die Bewertung und Einstufung der Bausubstanz erfolgte anhand einer äußerlichen Begutachtung der einzelnen Gebäude nach festgelegten Kriterien (Dachdeckung, Fassade, Fenster etc.). Im Zuge der Befragung konnte weitaus detailliertere Erkenntnisse über die Bausubstanz gewonnen werden. Sowohl die äußerliche Einschätzung als auch die Bewertung durch die Eigentümer zeigt, dass Mängel in der Bausubstanz in unterschiedlichem Ausmaß vorhanden sind. Weiterhin hatten die Bewohner noch die Möglichkeit, den Zustand und auch die Qualität ihrer Wohnungen zu bewerten. Auch hier zeigen sich Mängel in unterschiedlichem Ausmaß.



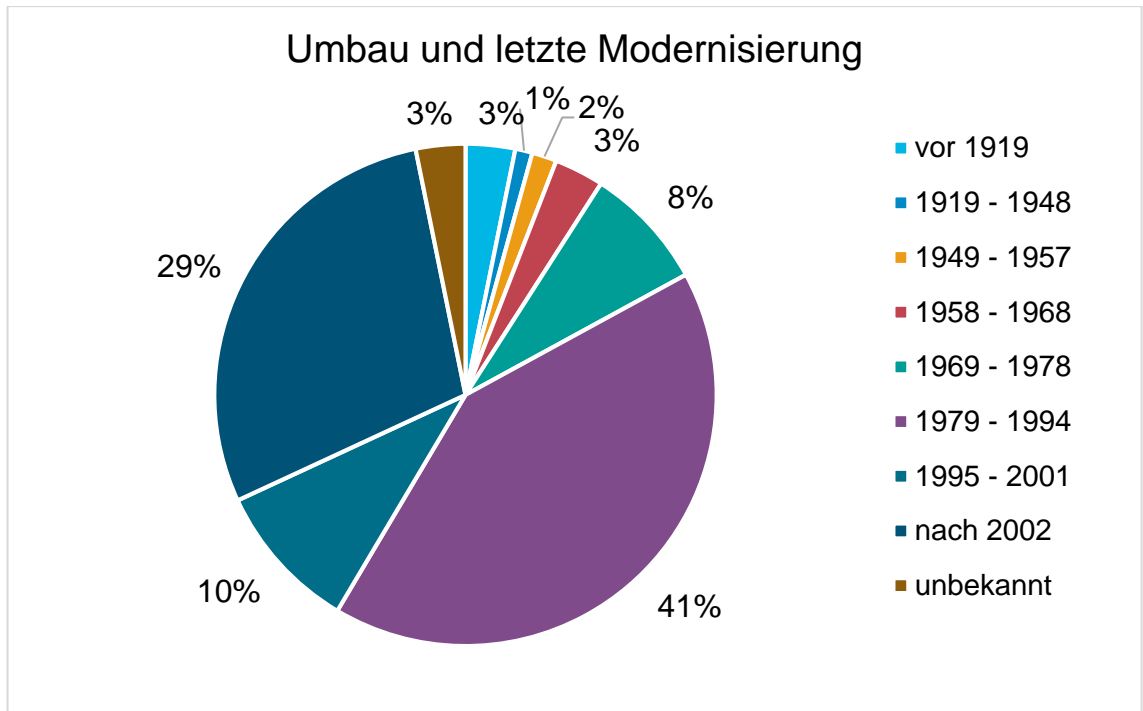
Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=116

Gemäß dem Rücklauf der Fragebögen zeigt sich, dass es sich bei vielen Gebäuden um reine Wohnhäuser handelt (61 Prozent). Im Gebiet sind vereinzelt auch Wohn- und Geschäftsgebäude (13 Prozent) zu finden. 11 Prozent gaben zudem an, ein Wohngebäude mit angebautem Nebengebäuden zu besitzen. Weitere 3 Prozent werden als reines Nebengebäude genutzt; 2 Prozent sind Betriebs- und Geschäftsgebäude. Ganze 10 Prozent der Befragten gaben sonstige Nutzungen an.



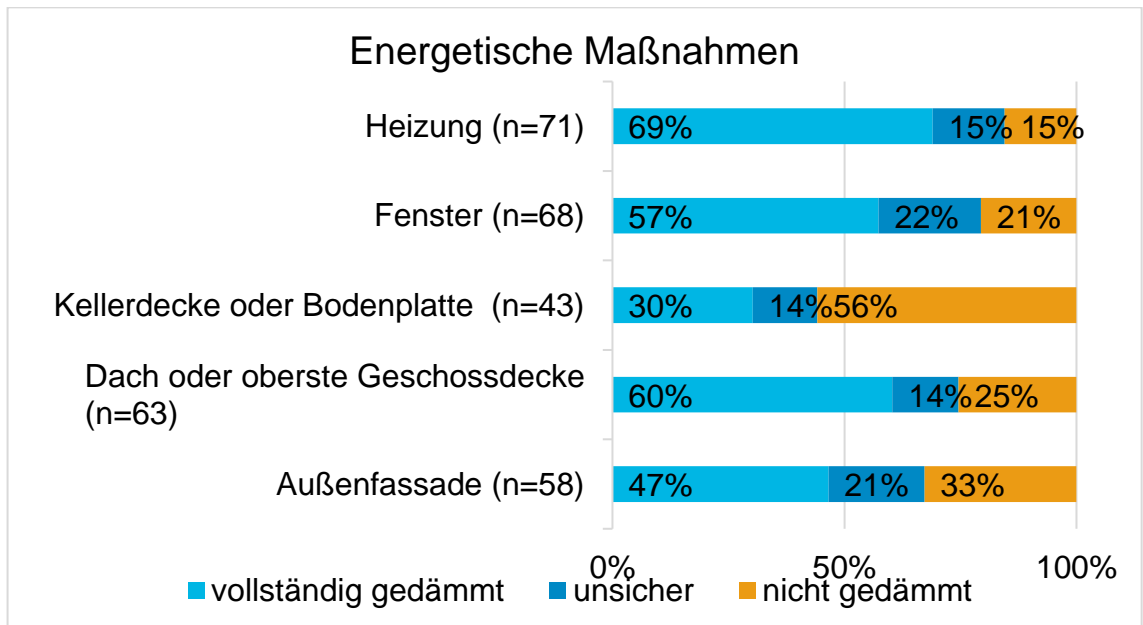
Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=91

Gebäude mit einem Baujahr vor 1919 machen gemäß der Befragung im Untersuchungsgebiet mit rund 49 Prozent den mit Abstand größten Anteil aus. Zwischen 1919 und 1994 wurden 25 Prozent des Gebäudebestands errichtet. Die Gebäude, die nach 1995 errichtet wurden, sind zu 20 Prozent vertreten. Davon sind 13 Prozent nach 2002 erbaut. Insgesamt lässt sich feststellen, dass im Untersuchungsgebiet ein überdurchschnittlich hoher Anteil an alten Bestandsgebäuden vorliegt.



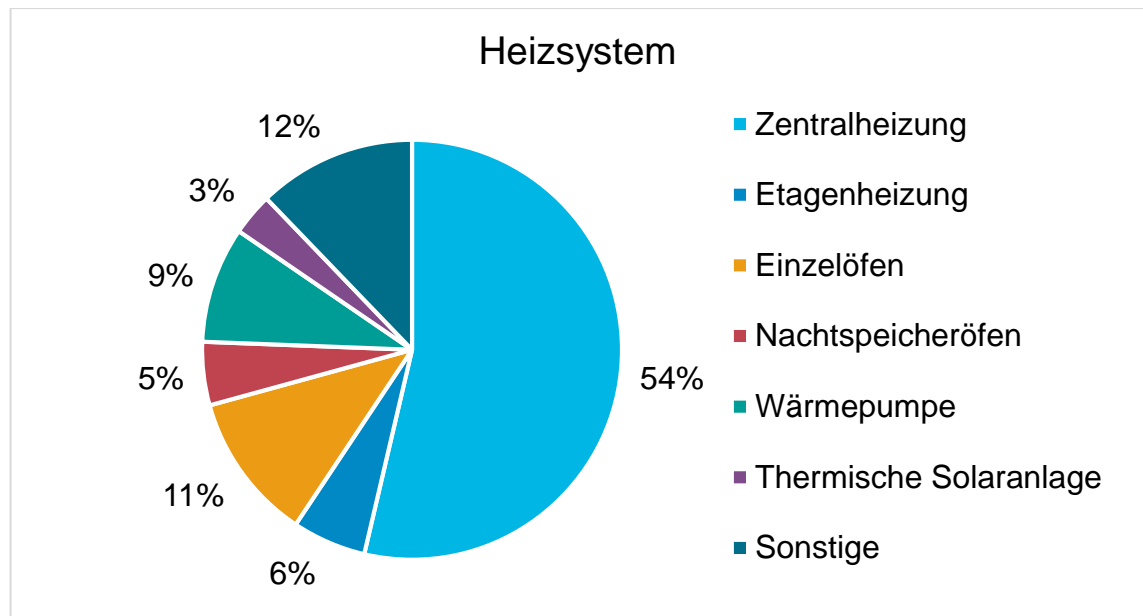
Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=63

Aufgrund des hohen Anteils an älteren Bestandsgebäuden wurden bereits bei manchen Gebäuden kleinere bis größere Umbaumaßnahmen vorgenommen, um Bausubstanz und Wohnqualität nachhaltig zu verbessern. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass bei 41 Prozent dieser Gebäude die Umbaumaßnahmen zwischen den Jahren 1979 und 1994 stattgefunden haben. Damit ist aufgrund der langen Zeit seit der letzten Modernisierungsmaßnahme, vor allem für die 58 Prozent der Gebäude, die vor 1994 Umbaumaßnahmen erhalten haben, die Notwendigkeit einer Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Dach-/Fenstersanierung) gegeben. Bei den restlichen 42 Prozent der Gebäude wurden nach 1995 bereits Umbaumaßnahmen vollzogen und dürften deshalb (zumindest bei der sanierten Maßnahme) auf dem neuesten Stand sein.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=43-71

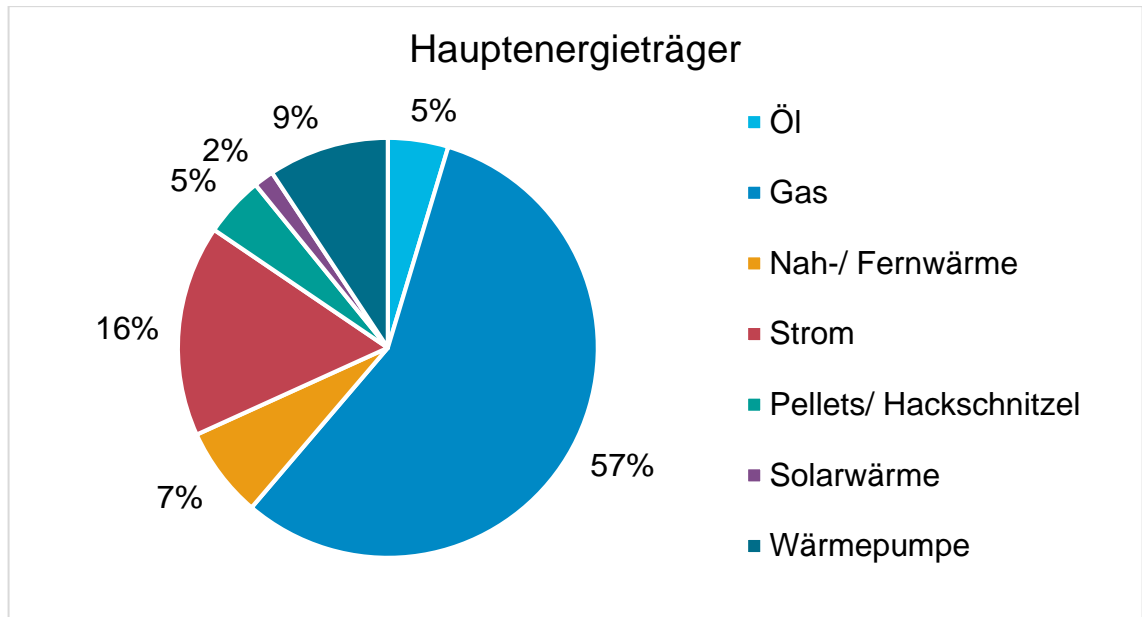
Die Grafik zeigt, dass bereits energetische Maßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt worden sind. Im Fokus stehen hierbei die Zustände von Kellerdecke und Bodenplatte. Nur 30 Prozent der Befragten schätzen diese Bauteile als energetisch effizient ein. Bei den Außenfassaden und Fenster liegen ebenfalls enorme Defizite vor. Über die Hälfte der Befragten gab keine vollständige Dämmung an. Bereits über 60 Prozent der Gebäude haben in der Vergangenheit eine Ertüchtigung der Heizsysteme und Dächer erhalten.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=123

Der Großteil von 54 Prozent der Wohnungen wird mittels einer Zentralheizung beheizt. 11 Prozent der Wohnungen werden mit Einzelöfen und weitere 6 Prozent mit Etagenheizung beheizt. Bei rund 5 Prozent kommen noch Nachtspeicheröfen vor. Lediglich 12 Prozent heizen mittels erneuerbaren Heizsystemen, wie einer Wärmepumpe oder der Solarthermie. Weitere 12 Prozent geben an, mit einer anderen als den aufgeführten Heizsystemen zu heizen.

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

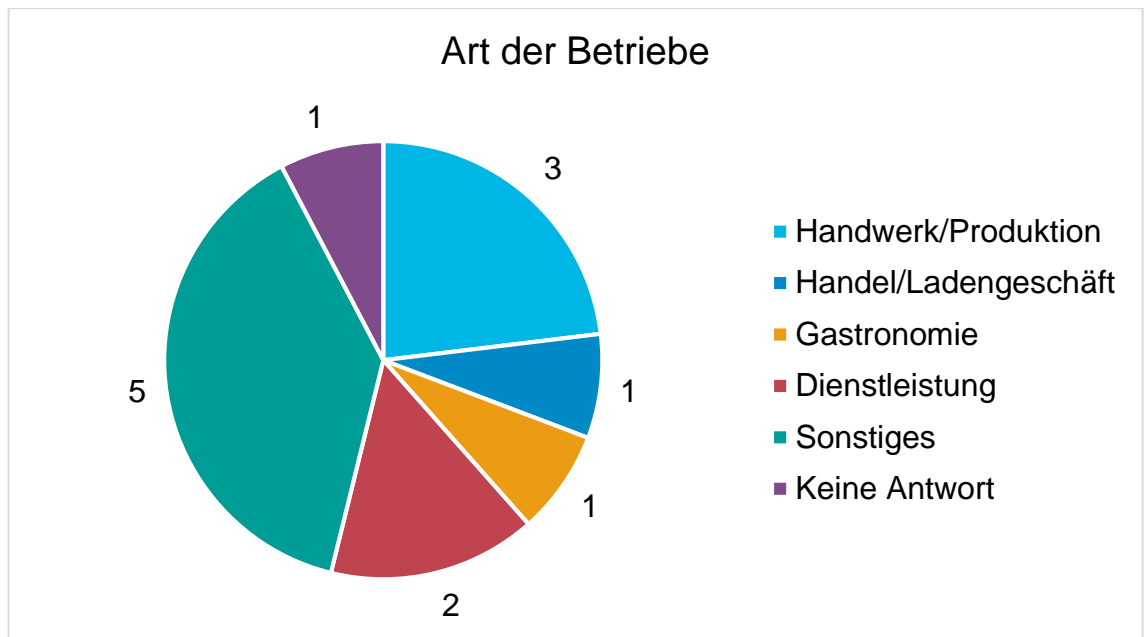


Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=129

Gegenwärtig werden die Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet vorrangig durch Gasheizungen (57 %) und Strom (16 %) beheizt. In weiteren 5 Prozent findet die Beheizung mit Öl statt. Die restlichen 23 Prozent heizen mit regenerativen Energieträgern, wie Hackschnitzel, Pellets und anderen Heizmitteln. Von den 23 Prozent gaben 7 Prozent an, über einen Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz zu verfügen.

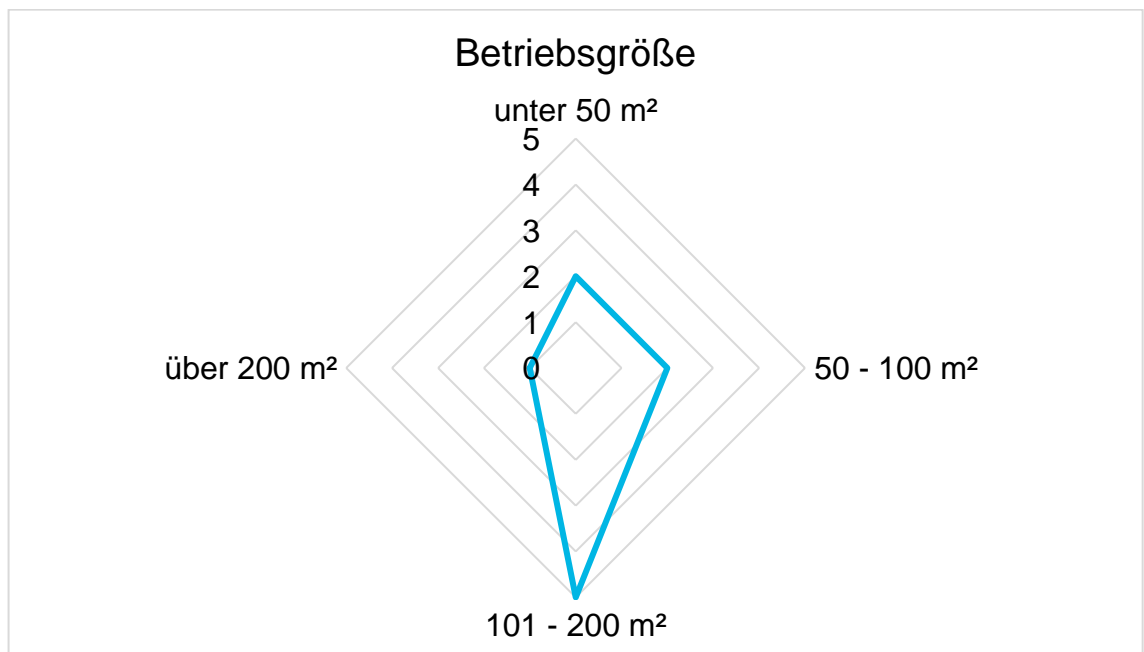
3.6 Betriebsstruktur

Auf Grundlage der Befragung konnten Daten zu 13 Betrieben im Untersuchungsgebiet erhoben werden. Die Art der Betriebe ist der folgenden Abbildung zu entnehmen. Den Großteil machen drei Betriebe im Handwerk aus. Allerdings ist auch der Dienstleistungssektor mit zwei Betrieben vertreten. Sowohl die Gastronomie als auch der Einzelhandel sind mit einem Betrieb im Untersuchungsgebiet gemäß Angaben der Befragten vertreten. Weitere 5 Betriebe ordnen sich anderen Branchen (Energie, Freizeit, etc.) zu. Landwirtschaftliche Betriebe sind im Untersuchungsgebiet nicht mehr zu finden.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=13

Die Gewerbeeinheiten sind vollständig im Erdgeschoss (100 %) angesiedelt; es kommt demnach zu keinen vertikalen Mischnutzungen in den Gebäuden.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=10

Die Mehrheit der Betriebe im Untersuchungsgebiet haben eine Größe zwischen 101 und 200 Quadratmeter. Nur ein Betrieb gibt an mehr als 200 Quadratmeter Betriebsfläche zu haben. Von vier Betrieben ist bekannt, dass sie weniger als 100 Quadratmeter Flächenverbrauch haben.

Im Rahmen der Sanierung sollte es Ziel sein, die Betriebe und Geschäfte und ihren Erhalt im Verlauf des Sanierungsprozesses aktiv zu unterstützen. Dies sollte insbesondere vor dem Hintergrund ihrer identitätsstiftenden Wirkung und der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für das Untersuchungsgebiet und die gesamte Gemeinde geschehen. Außerdem werden somit die Voraussetzungen für eine intakte Ortsmitte und damit für ein attraktives Wohnumfeld geschaffen.

3.7 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

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

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit dem Schreiben vom 3. August 2023. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 15. September 2023 eingeräumt.

Folgende öffentliche Aufgabenträger wurden beteiligt:

Öffentlicher Aufgabenträger	Stellungnahme abgegeben	Keine Antwort
Landratsamt Heilbronn	14.09.2023	
RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Bergbau und Rohstoffe	31.08.2023	
IHK Heilbronn-Franken	29.08.2023	
Handwerkskammer Heilbronn-Franken	29.08.2023	
Stadt Besigheim		X
Stadt Heilbronn	22.08.2023	
RP Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	04.09.2023	
RP Stuttgart, Abt. 2	13.09.2023	
RP Stuttgart, Ref. 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherheit	11.08.2023	
RP Stuttgart, Ref. 16 - Kampfmittelbeseitigungsdienst	22.08.2023	
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	14.08.2023	
Netze BW	14.09.2023	
Gemeinde Kirchheim		X

Gemeinde Neckarwestheim		X
Gemeinde Nordheim	24.08.2023	
Gemeinde Talheim	10.08.2023	
Stadtwerke Lauffen am Neckar	11.08.2023	
Stadt Brackenheim	04.09.2023	
Gemeinde Gemmrigheim		X
ZEAG Energie AG		X
Gemeinde Ilsfeld	08.08.2023	
Polizeipräsidium Heilbronn	07.08.2023	
Amprion GmbH	09.08.2023	
BUND, Ortsgruppe Lauffen	15.09.2023	
Regionalverband Heilbronn-Franken	30.08.2023	
Deutsche Telekom Technik GmbH	15.09.2023	
Heilbronner Versorgungs GmbH		X
Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e.V.		X
Blinden- und Sehbehindertenverband Württemberg e.V, Bezirksgruppe Kreis Heilbronn	09.08.2023	
Vermögen und Bau Baden-Württemberg	11.08.2023	
Vodafone		nicht beteiligt, da nicht in BIL-Positivliste
NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH	31.08.2023	

Die Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt in tabellarischer Form und ist in der Anlage der Broschüre beigefügt.

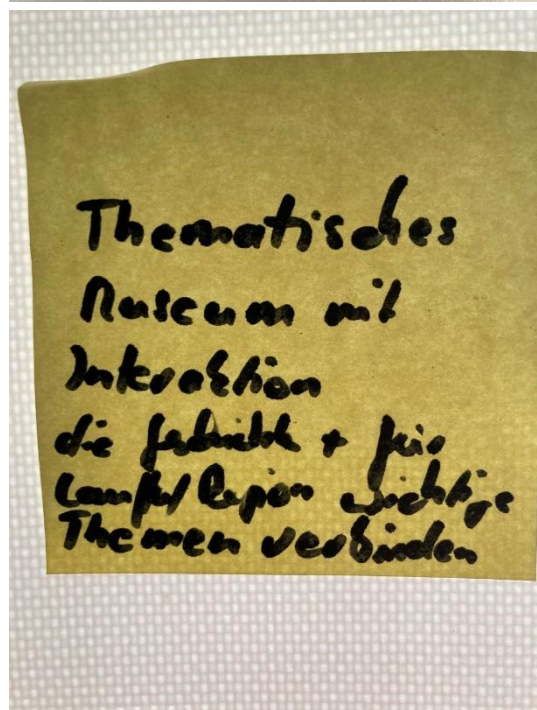
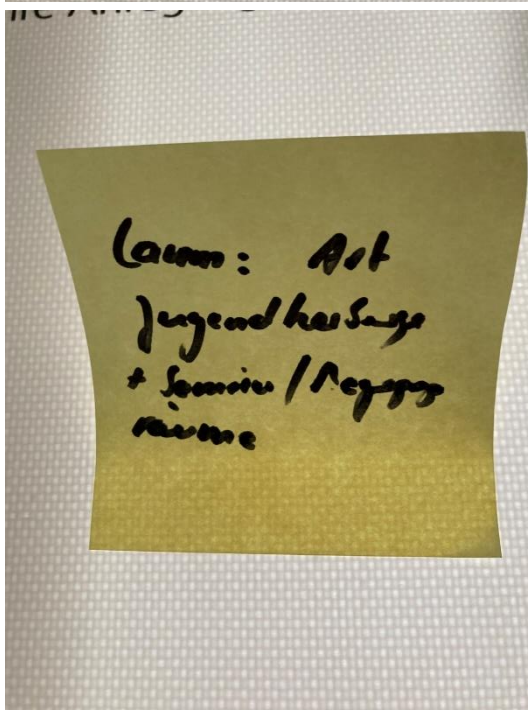
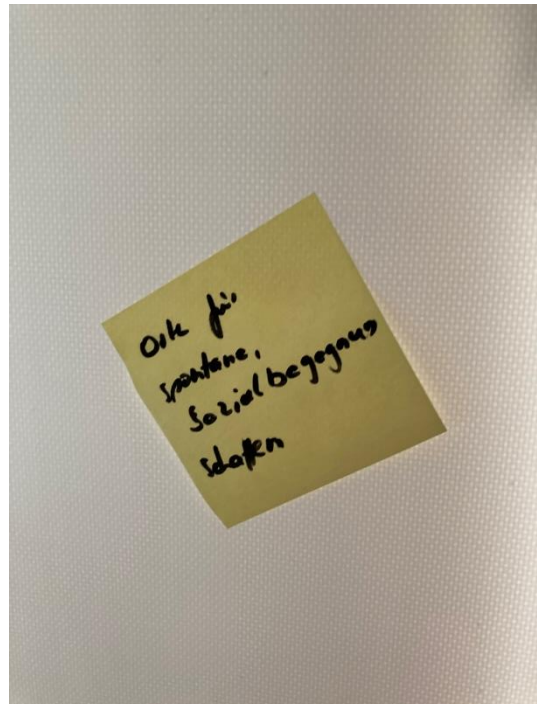
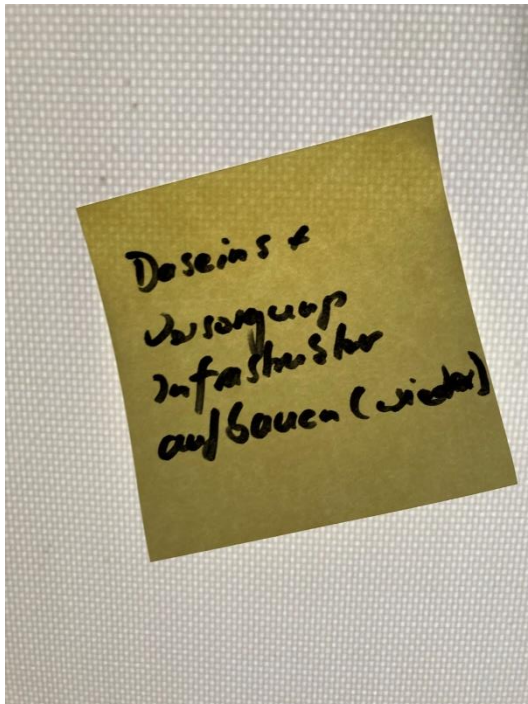
3.8 Bürgerbeteiligung im Untersuchungsgebiet

Tag der Städtebauförderung am 13. Mai 2023

Informationen und Diskussionen zur Umnutzung des Gebäudes Heilbronner Str. 11



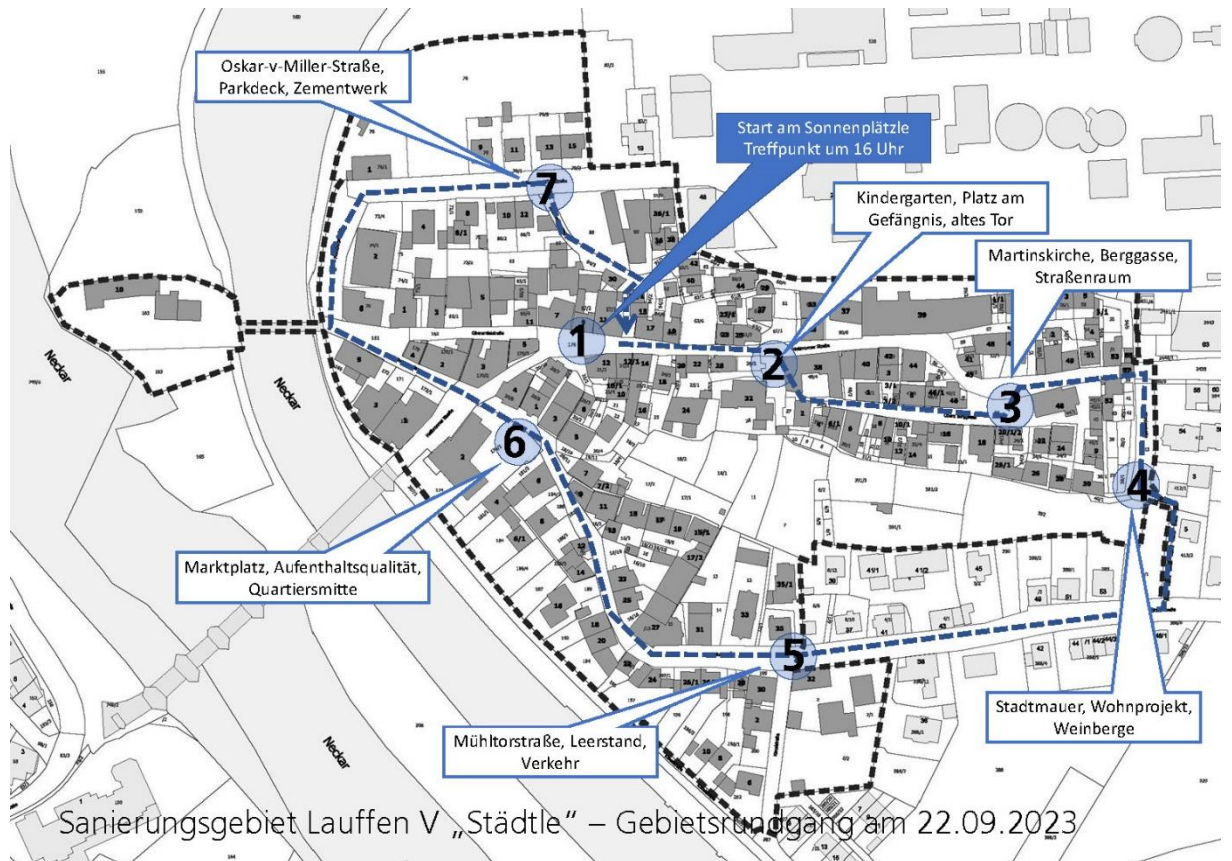
Ideen und Anregungen für die Umnutzung des Gebäudes Heilbronner Str. 11



Gebietsrundgang am 22. September 2023

Informationen und Gespräche im Untersuchungsgebiet





Ergebnisse:

> Aufenthaltsqualität Heilbronner Straße-Bereich Kindergarten/Grünfläche

- kindgerecht
- barrierefrei
- Wiese als „Hundeklo“

> Parkdeck Heilbronner Straße (außerhalb des Untersuchungsgebiets)

- Parkdeck aufstocken (Referenz Würth-Museum SHA)

> Stadtmauer Werderstraße

- Blumenwiese mit Beerensträuchern entlang der Stadtmauer

> Platz vor Martinskirche

- Belebung des Quartiers
- Gastronomie
- Laden
- Grünflächen mit essbaren Kräutern
- autofreie Altstadt
- Sitzgelegenheiten
- Parkplätze:
- Rettungszufahrt
- Anwohnerparken 30 €, da Garagen fremdgenutzt werden
- Öffentliche Lademöglichkeit E-Auto

> Mühltorstraße

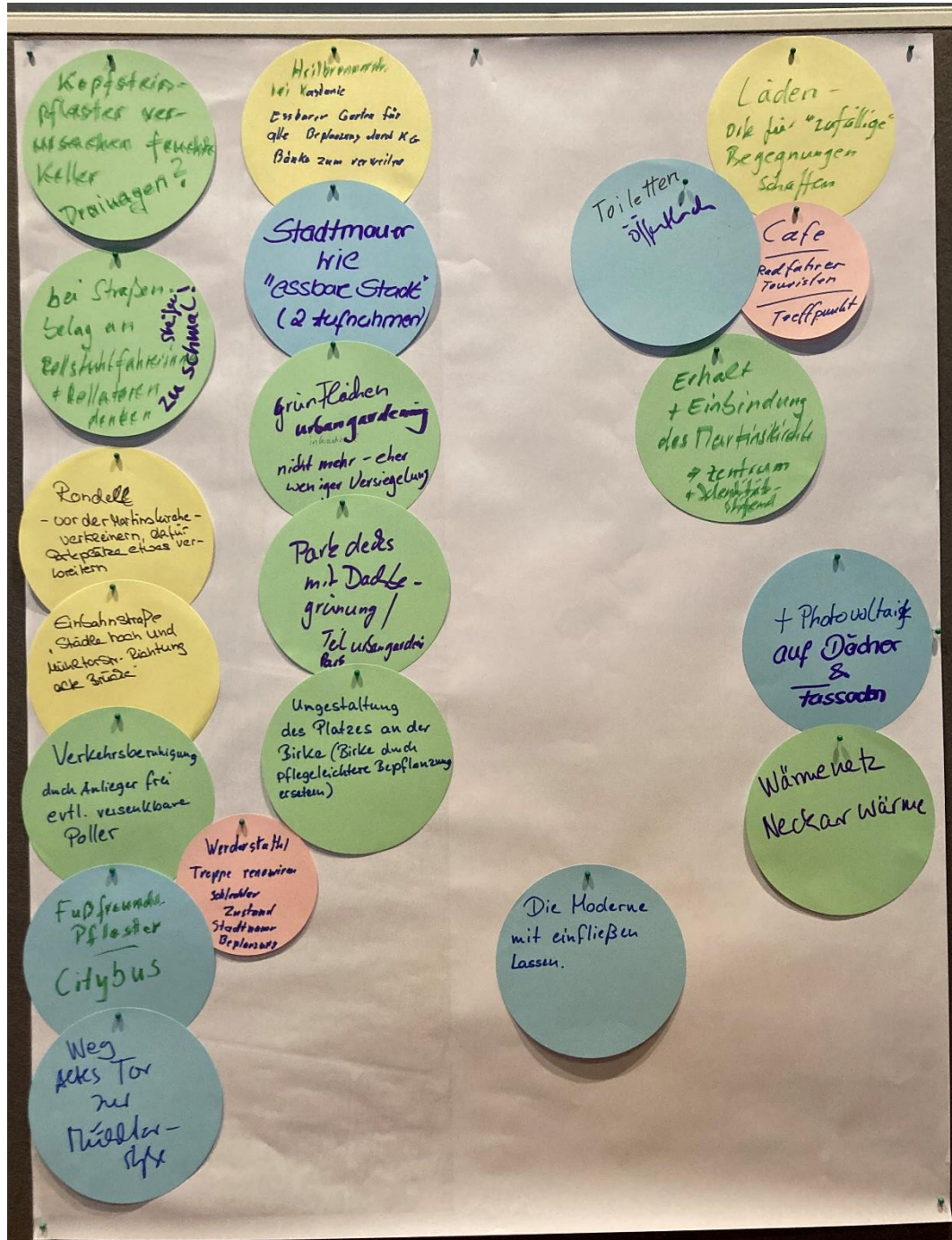
- Verkehrsbelastung > Durchfahrtsverkehr > versenkbarer Poller

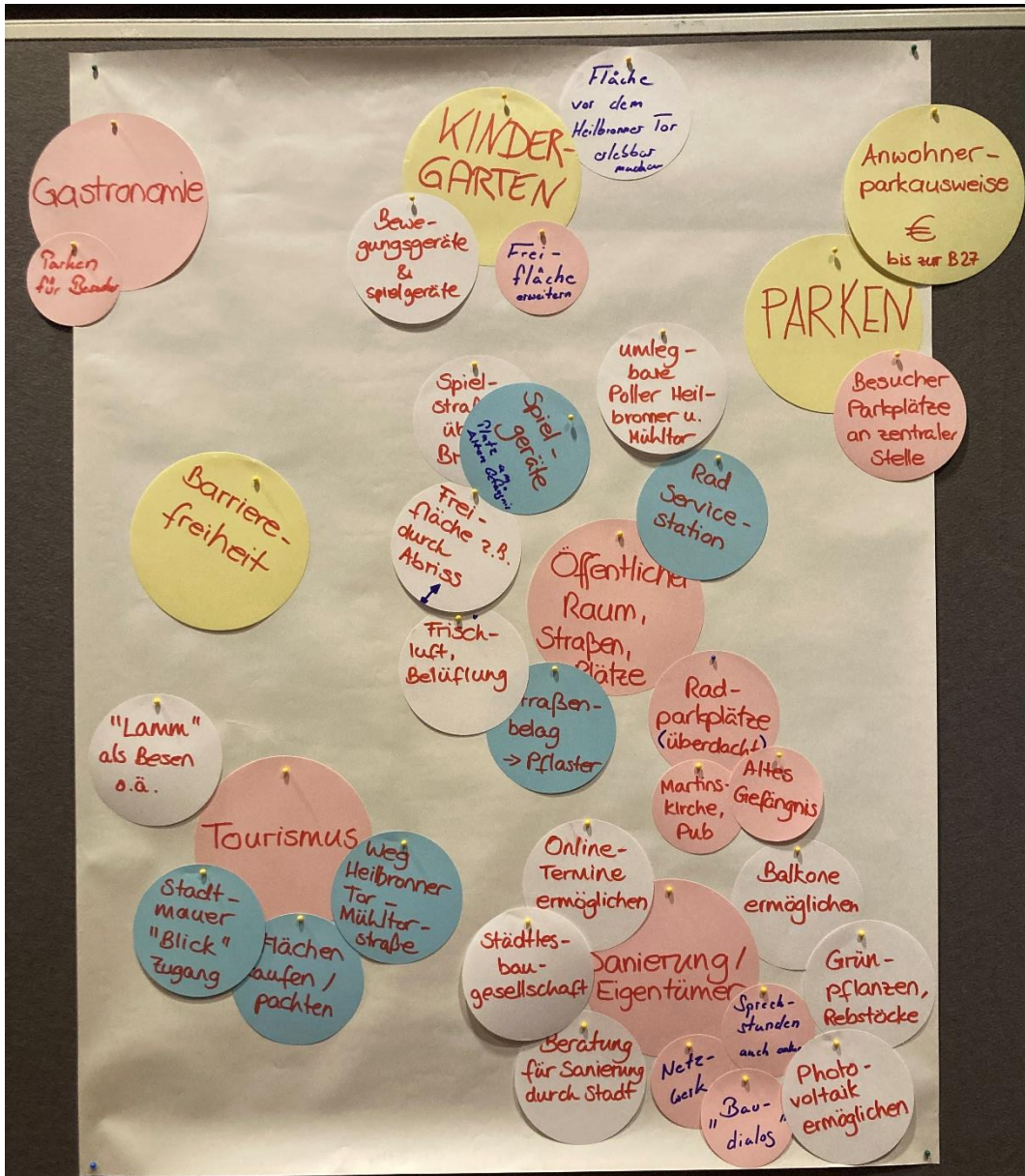
Planungswerkstatt am 27. Oktober 2023

Ideen und Anregungen für Gebäude und Flächen im Untersuchungsgebiet



Ergebnisse:





4. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

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

Gemäß § 177 Abs. 2 und 3 BauGB werden Mängel und Missstände unterschieden:

„(2) Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.“
(§ 177 Abs. 2 BauGB)

„(3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

- 1) die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
- 2) die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
- 3) die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.“ (§ 177 Abs. 3 BauGB)

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

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

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden zahlreiche Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt: Mehrere, sich überlagernde Missstände hinsichtlich Struktur, Funktion und Ortsbild sind im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Die heterogene Bebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden, wobei die Wohnnutzung insgesamt dominiert und sich auch zukünftig verstärkt entwickeln wird. Das Untersuchungsgebiet weist eine hohe bauliche Dichte mit verschiedenen Bauformen bzw. Typologien auf. Fehlende öffentliche Grünflächen und versiegelte Hofbereiche sind vorhanden. Unterhalb der Oberen Berggasse befindet sich eine zusammenhängende Rebfläche, die die landwirtschaftliche Nutzung des längs gerichteten Berggrats bezeugt und ortsbildprägend ist.

Derzeit liegen mehrere Bauanträge zur Sanierung und zum Umbau von Wohngebäuden vor, die somit v.a. im Dachgeschoss Wohnraumerweiterungen verfolgen. Nutzungsänderungen für zukünftiges Wohnen, aber auch für Ferienappartements liegen aktuell vor. Ebenfalls sind kleinere Abbrüche beantragt, deren Flächen jedoch zur erneuten Bebauung (für Nebengebäude) bzw. zur Stellplatzschaffung dienen.

Im Untersuchungsgebiet hat der Struktur- und Funktionswandel bereits deutliche Spuren hinterlassen: Leerstehende bzw. mindergenutzte Gebäude bzw. Erdgeschosse

durch Geschäftsaufgaben, Zunahme des ruhenden sowie des MIV-Verkehrs, unzeitgemäßer öffentlicher Raum, fehlende Grünflächen sowie Nahversorgungsmöglichkeiten zeugen von geänderten Rahmenbedingungen und Verhältnissen. Instandsetzungen, Sanierungen und bauliche Erneuerungen sind teilweise nicht im Einklang mit der geltenden Gestaltungssatzung und weiterer fachlicher Richtlinien umgesetzt, so dass durch fachgerechte und gebäudespezifische Maßnahmen das Stadtbild im Bereich des Städtles repariert werden sollte. Insbesondere basieren diese Entwicklungen zunehmend auf fehlgenutzte Bestandsgebäude, die an soziale schwache Personen, teilweise in Überbelegung und in unzureichenden Wohnverhältnissen, vermietet werden. Notwendige Maßgaben durch Klimawandel und Klimafolgenanpassung sind unzureichend ausgebildet und schwächen den Bereich zusätzlich. Durch kommunalen Grunderwerb sorgt die Stadt Lauffen am Neckar seit Jahren für zielgerichtete, insbesondere denkmalgerechte Erneuerung und Nutzung von Bestandsgebäuden mit anschließender Reprivatisierung, um den besonderen Charakter, Struktur und Parzellierung des Städtles zu bewahren und sensibel weiterzuentwickeln.

Innerhalb von fünf Jahren hat die Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet um 52 Personen (2017: 400; 2021: 452) zugenommen, was die Bedeutung als Wohnstandort und die Gebäudenutzung aufzeigt. Die Aufteilung in Altersgruppen zeigt in der Entwicklung, dass vermehrt jüngere Einwohner (<14 Jahre), aber auch zunehmend Hochbetagte (>81 Jahre) im Untersuchungsgebiet leben, was Auswirkungen auf die Ansprüche, die Versorgung, die soziale Inanspruchnahme und funktionale Gestaltung der Wohnumgebung hat.

2017	EW	2021	EW
0-14	37	0-14	65
15-18	21	15-18	15
19-25	35	19-25	36
26-40	69	26-40	97
41-65	160	41-65	168
66-80	56	66-80	42
81-...	22	81-...	29

Quelle: Stadt Lauffen am Neckar, Stand 31.12.2021

Die Anzahl der Zweitwohnsitze hat 2021 (16) im Vergleich zu 2017 (21) abgenommen, so dass von einer höheren Identifizierung mit der Immobilie, der Wohnumgebung und auch mit der Stadt Lauffen am Neckar ausgegangen werden kann.¹

4.1 Funktionsschwächen

Strukturelle Mängel und Missstände

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

- > Teilleerstände bzw. Leerstände und mindergenutzte Gebäude, Gebäudeteile und Wirtschaftsgebäude/Scheunen, insbesondere
 - Heilbronner Straße
 - Mühltorstraße

¹ Quelle: Stadt Lauffen am Neckar, Stand 31.12.2021

- > Gebäude mit Umnutzungspotenzial
 - Heilbronner Straße 9
 - Heilbronner Straße 11
 - Scheunengebäude des Dreiseithofs, Mühltorstraße

- > Innerörtliches Flächenpotenzial/ mindergenutzte Flächen
 - Flurstück 2, 2/1, 2/2, Kanalstraße
 - Flurstück 88, Oskar-von-Miller-Straße/Badbrunnenweg
 - Flurstück 186/1, Mühltorstraße > Bauantrag Neubau Wohnen

- > fehlende Raumkante
 - Flurstück 76, Oskar-von-Miller-Straße
 - Flurstück 88, Oskar-von-Miller-Straße/Badbrunnenweg
 - Flurstück 2, Kanalstraße

- > Schlechte Belichtung an Bestandsgebäuden durch dichte, (denkmalgeschützte) Bebauungsstruktur, aber auch durch viele (mindergenutzte, teilweise leerstehende) Nebengebäude aufgrund eingegrenzter Lagen, v. a. in den Bereichen
 - im historischen Stadtkernbereich bedingt durch überkommene Parzellierung der mittelalterlichen Stadtstruktur mit zahlreichen Nebengebäuden

Funktionale Mängel und Missstände

Die Kategorie bezieht sich auf Freiflächen und Verkehrsflächen: Missstände sind dann als funktional zu betrachten, wenn einzelne Funktionen dieser Flächen „über- oder unternutzt“ werden. Gestaltungsmängel in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und für die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Zu den funktionalen Mängeln im Untersuchungsgebiet gehören ebenso negative Auswirkungen der Verkehrsbelastung, Missstände im öffentlichen Raum, aber auch, wenn das Gebiet bioklimatische, stadthygienische und ökologische Funktionen nicht gewährleisten kann (z. B. Durchlüftung, Verschattung, Kühlung, Wasserretention und -speicherung, Evapotranspiration, Verkehrs-, Freizeit- und Erholungsfunktion).

- > Verkehrsaufkommen mit Immissionsbelastung (Feinstaub- und Schadstoffeinträge) und Gefährdungspotenzial für alle Verkehrsteilnehmer/ gefährlicher Kreuzungsbereich
 - Heilbronner Straße
 - Mühltorstraße
 - Kreuzung Heilbronner Straße/Rathausstraße

- > Lärmemissionen
 - Lärmemissionen der B27 sowie der See- und Kiesstraße wirken in die Bereiche Mühltorstraße bis Rathausstraße

- > Funktional-gestalterische Mängel des öffentlichen Raums bzw. des Stadtgrüns/un- ausgeprägte, mindergenutzte Platzsituationen/ fehlende multifunktional beispielbare öffentliche Räume/ mangelhafte Aufenthaltsqualität/ fehlende Spielplätze/-inseln/-geräte
 - Flurstück 174/1, Platzfläche
 - Flurstück 44, Platzfläche vor Martinskirche, Obere Berggasse

- Flurstück 61, 61/1, Platzfläche
 - Flurstück 174, Grünfläche
- > Funktional-gestalterische Mängel im öffentlichen Erschließungsbereich
 - Teilabschnitt Heilbronner Straße
 - Kellereigasse
 - Obere Berggasse
 - Werderstraße
 - Oskar-von-Miller-Straße
 - Teilabschnitt Mühltorstraße
 - Rathausbrücke
 - Treppenanlage zwischen Mühltorstraße und Werderstraße
 - > Fehlende/ unausgeprägte Fußwegverbindung, teilweise mit Engstellen/ Schäden im Gehwegbereich/ mangelhafte Durchwegung
 - Treppenanlage zwischen Heilbronner Straße und Badbrunnenweg
 - Heilbronner Straße
 - Kellereigasse
 - > Nutzung des öffentlichen Raumes für ruhenden Verkehr
 - im gesamten Untersuchungsgebiet
 - > fehlende funktional-gestalterische Anpassung an Klimawandelauswirkungen im öffentlichen Raum/ Plätze und Fußgängerzonen/ öffentlicher Erschließungsbereich/ privater Hofbereiche aufgrund von:
 - versiegelten und/oder geschotterten Flächen
 - fehlenden klimaaktiven Flächen²
 - fehlende (verknüpfte/vernetzte) Grünstrukturen
 - fehlenden temporären Überflutungsflächen
 - fehlender Gebäudebegrünung
 - teilweise fehlender Verschattung
 - fehlender grüne Erholungsflächen mit Multicodierung/Multifunktion
 - fehlendem Angebot/ Erreichbarkeit von Trinkwasserbrunnen
 - > Defizite in der energetischen Infrastruktur für den Gebäudebestand/ Quartiere
 - im gesamten Untersuchungsgebiet
 - > Baulicher Zustand von Teilen und Fragmenten der Stadtmauer (denkmalgeschützt) als Stützmauer

Räumliche Mängel und Misstände

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

² Klimaaktive Flächen: Durchlässiger Boden filtert und speichert Niederschlagswasser, hat eine klimatische Ausgleichsfunktion und ist Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch die Versiegelung der Oberfläche sind diese Funktionen des Bodens gestört und können nicht mehr nutzbar gemacht werden. Die Freihaltung unbefestigter Flächen sowie die Umwandlung bisher befestigter Flächen kann diese zu klimaaktiven Flächen machen, d. h. zu einer Ressource, die aktiv für Klimaanpassung wirkt. Bereits die teilweise Entsiegelung von Flächen erzielen positive Auswirkungen.

vorzufinden. Aufgrund der Missstände muss von einer notwendigen Stadtbildreparatur im Untersuchungsgebiet des „Städtle“ ausgegangen werden.

- > Stadtbildbeeinträchtigender ruhender Verkehr
 - im gesamten Untersuchungsgebiet

- > Eingeengte Lagen
 - Obere Berggasse
 - Kellereigasse
 - Heilbronner Straße/Mühltorstraße

- > Unpassende Baukörper bzw. untypische Formensprache von Gebäuden
 - Garagen, Flurstück 88
 - Gewerbe, Flurstück 90
 - Parkhaus, Mühlbergstraße 2
 - Insbesondere Garagen im Untersuchungsgebiet

- > Ortsbildstörende Fassadenmängel an einzelnen Gebäuden
- > Gestaltungsmängel im Bereich der Erschließungsflächen
 - Heilbronner Straße
 - Kellereigasse
 - Obere Berggasse
 - Oskar-von-Miller-Straße
 - Mühlbergstraße
 - Werderstraße
 - Mühltorstraße
 - Treppenanlage zw. Werderstraße-Mühltorstraße

- > Gestaltungsdefizite und versiegelte Flächen in privaten Hofbereichen

4.2 Substanzschwächen

Bauliche, energetische und gestalterische Missstände

In Rahmen von Ortsbegehungen erfolgte die Bewertung der äußeren Erscheinung der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Untersucht wurden Fassaden, Fenster, Türen, das Vorhandensein einer Fassadendämmung (soweit erkennbar), der Zustand des Daches, der Zustand der privaten Außenbereiche sowie der Zustand der Scheunen, Garagen oder anderer Anbauten, soweit sie vom öffentlichen Bereich einsehbar waren. In die Bewertung wurde, neben dem baulichen Zustand, auch der energetische Zustand der Gebäude miteinbezogen, soweit dies von außen erkennbar war. Eine umfassende Bewertung der Bausubstanz kann daher nur durch die Begehung der Gebäude erfolgen. Hierdurch können sich im Weiteren abweichende Feststellungen ergeben.

In die Bewertung wurde, neben dem baulichen Zustand, auch der energetische Zustand der Gebäude miteinbezogen, soweit dies von außen erkennbar war. Eine umfassende Bewertung der Bausubstanz kann daher nur durch die Begehung der Gebäude erfolgen. Hierdurch können sich im Weiteren abweichende Feststellungen ergeben. Die Ergebnisse der äußerlichen Begutachtung wurden darüber hinaus durch die Befragung der Eigentümer gestützt (s. Kapitel 3).

Angesichts der städtebaulichen Dimension von Klimaschutzaufgaben sind Defizite in der zeitgemäßen energetischen Erneuerung als Missstände zu bezeichnen, die durch unzureichende Gebäudesubstanz, aber auch wegen einer unzureichenden energetischen Infrastruktur hervorgerufen werden.

Die energetischen Anforderungen an Bestandsgebäude bleiben hinter dem Standard für Neubau zurück. Ungeachtet der Möglichkeiten der energetischen Sanierung ist nach jetzigem technischem Stand nicht zu erreichen, dass der Altbaubestand an die Neubaustandards herangeführt werden kann. Dies kann mittel- und langfristig (eigentlich) zu einer Abwertung dieser Bestände führen, was Attraktivität, Kosten, Vermietbarkeit und generell Marktfähigkeit betrifft. Deshalb sind hinausgehende energetische gebietsbezogene Maßnahmen für Quartiere und dem Gebäudebestand möglich und notwendig, wie bspw. Blockheizkraftwerke, Photovoltaik, Fernheizung.

Diese Defizite in der energetischen Infrastruktur können „überlagernd“ funktionelle Missstände begründen. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB nennt hierzu „entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“.

Bewertung der äußeren Erscheinung der Bestandsgebäude

Zustand	Anzahl der Hauptgebäude (Nebengebäude)		Anteil an der Gesamtzahl (Nebengebäude)	
Keine Einschätzung von außen möglich	1	(7)	1 %	(6 %)
Neu Neuwertig	21	(15)	15 %	(13 %)
Geringe Mängel	43	(25)	31 %	(21 %)
Erhebliche Mängel	52	(35)	37 %	(30 %)
Substanzielle Mängel	23	(35)	16 %	(30 %)
Σ	140	(117)	100 %	100 %

(Erläuterung siehe Glossar)

> Gebäude- und Objektsubstanz

Bezogen auf das Untersuchungsgebiet weisen 53 Prozent der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Orts- und baujahrtypische Gestaltungs- und Gliederungselemente der Gebäude sind oft überformt oder vernachlässigt (Fenster, Haustüren, Traufen, Gesimse, Dachgauben etc.). Angesichts der städtebaulichen Dimension von Klimaschutzaufgaben sind diese Missstände hinsichtlich einer unzureichenden Gebäudesubstanz, aber auch aufgrund unzureichender energetischer Infrastruktur (z. B. Blockheizkraftwerk mit Gebäudeanschluss) vorhanden.

5. Sozialplan

5.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

5.2 Sanierungsbetroffene

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

Ältere Bewohner und Rentner

Laut Daten vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg liegt der Anteil der älteren Bevölkerung (Personen über 65 Jahre alt) in der Stadt LAUFFEN AM NECKAR bei 20,3 Prozent. Im Untersuchungsgebiet wurden bezogen auf den Rücklauf Personen, die sich im Ruhestand befinden, mit 72 Prozent ermittelt. Aufgrund des demografischen Wandels werden die Anteile in den nächsten Jahren voraussichtlich deutlich steigen. Erfahrungsgemäß sinkt mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, notwendige Veränderungen der Wohn- und Lebensverhältnisse anzugehen.

Insbesondere aufgrund der langen Wohndauer vieler (älterer) Bewohner (63 Prozent über 10 Jahre) kommt deshalb ein Fortzug kaum in Frage. Ein altersgerechter Umbau bzw. wohnortnahe Umzüge in altersgerechte Wohnformen sollten deshalb vor allem für Eigentümer höheren Alters unterstützt werden.

Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln

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

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

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

5.3 Grundsätze für den Sozialplan

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

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

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

6. Sanierungskonzept

6.1 Zielkonzept

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

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

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

Themenfelder:

- > Klimaschutz und Klimaanpassung als wichtigstes globales und gesellschaftliches Ziel
- > Wohnen als herausragendes Ziel der Städtebauförderung
- > Energie
- > Grün und Wasser in der Stadt
- > Mobilität
- > Öffentlicher Raum
- > Denkmalschutz
- > Baukultur

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

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

Herausbildung resilienter, suffizienter und klimaangepasster Strukturen einer hitzeangepassten und wassersensiblen Stadt

- > Verträgliche Mischung aus Bestands- und neuen Nutzungen, insbesondere das Wohnen in der Stadtmitte mit Anforderungen der Wohnnutzung nach Ruhe und gesunden Lebensverhältnissen im Einklang mit bestehenden Innenstadtnutzungen (und ihrer Emissionen)
- > Funktionale Kopplung grün-blauer Infrastrukturen, Erhöhung der Schwammfähigkeit/Speicherfähigkeit von Flächen > Schaffung bzw. Qualifizierung von klimaaktiven Flächen
- > Klimaanpassungsmaßnahmen in Synergie mit hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität (Multicodierung – Multifunktionalität)
- > Fußläufige bzw. mit dem Umweltverbund erreichbare Wohnfolgeeinrichtungen
- > Stärkung des Umweltverbunds: Stärkung des Fuß- und Fahrradverkehrs, geänderte Logistik der letzten Meile, Quartiersgarage
- > Zulassen von temporären Nutzungen durch neue Geschäftsmodelle > multifunktionale Räume innen und außen, (Wieder)Ansiedlung von wohnverträglichem Handwerk und Manufakturen

Entwicklung auf Basis der Doppelten Innenentwicklung: Wohnen in der lebendigen Altstadt

- > Sicherung des Stadtbilds der denkmalgeschützten Gesamtanlage im Bereich „Städtle“
- > Energetische Sanierung und Aufwertung des Gebäudebestandes, Anpassung an heutige Wohnstandards
- > Leerstehende bzw. mindergenutzte Gebäude und Wirtschaftsgebäude gilt es zu aktivieren und um zu nutzen, um Wohnraum und ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen
- > Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- > Qualifizierung von Grünräumen als Erholungsräume in Wohnortnähe durch Prüfung und Anpassung des Bestandes
- > Erhaltung und Sicherung der Grün- und Freiflächen

Funktionale Verbesserung des Stadtquartiers „Städtle“

- > Sicherung der zukunftsfähigen Nutzung des Stadtquartiers durch Nahversorgung, soziale und gesundheitsbezogene Einrichtungen, Parken, Gastronomie, Tourismus
- > Stärkung der Wohnfunktion, v. a. für Familien und Senioren
- > Stärkung der Nachbarschafts- und Quartiersfunktion: Schaffung von Spielplätzen und Spielinseln, Treffpunkten, Quartierstreff/-café

Verbesserung des Stadtbildes

- > Ortsbildgerechte Aufwertung des öffentlichen Straßen- und Platzraumes unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit
- > Durch die Beseitigung der gestalterischen Mängel am Gebäudebestand, insbesondere der ortsuntypischen bzw. nicht fachgerecht ausgeführten Gebäudefassaden

und störenden Anbauten in untypischer Formensprache, wird das charakteristische Stadtbild gestalterisch aufgewertet und sensibel weiterentwickelt.

- > Durch die Pflege privater und öffentlicher Grünbereiche sollen wichtige Sichtachsen und Blickbeziehungen erhalten und wiederhergestellt werden. Dies gilt vor allem für die verlorengegangenen Sichtbeziehungen zwischen Dorf und Städtle.

Gestalterische und funktionale Aufwertung privater Hofbereiche

- > Auch die gestalterische Aufwertung einzelner privater Hofbereiche, insbesondere durch Entsiegelungs- und Durchgrünungsmaßnahmen, dient einem homogenen und charakteristischen Ortsbild und trägt darüber hinaus zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Aktivierung der Naturkreisläufe im Gebiet bei.

Folgende konkrete Sanierungsziele sind in den folgenden einzelnen Handlungsschwerpunkten lokalisiert:

Ziel und Handlungsschwerpunkt 1

Energetische Erneuerung des Gebäudebestandes unter besonderer Berücksichtigung des denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäudebestandes unter der Beachtung der Gestaltungssatzung - Stadtbildreparatur

- > Energetische Erneuerung und Modernisierung des privaten Gebäudebestandes auf der Basis klimasicherer Bauweise und Sanierung und in Kombination mit Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung > Private Gebäudeerneuerungen, die noch nicht in vorheriger Sanierung gefördert wurden
- > Prüfung der Gebäudeausstattung hinsichtlich regenerativer Energieerzeugung
- > Aktivierung von leerstehenden bzw. mindergenutzten Bestandsgebäuden durch Umnutzung, insbesondere für Wohnnutzung und wohnverträgliches Gewerbe
- > Energetische Erneuerung der kommunalen Gebäude:
 - Kindergarten, Heilbronner Straße 32 > Energetische Sanierung inkl. Erweiterung
 - Rathaus, Rathausstraße 10, § 28 DSchG > Energetische und denkmalgerechte Generalsanierung
 - Heilbronner Straße 45 (erhaltenswert), 45/1
 - Parkhaus, Mühlbergstraße 2
 - Engelhansenturm, Heilbronner Straße 29, § 28 DSchG
- > Energetische Erneuerung/ Modernisierung/Umnutzung der Gebäude auf Grundlage eines neuen Nutzungskonzepts
 - Heilbronner Straße 11 > Umnutzung Quartierstreff/-café und Wohnen

Ziel und Handlungsschwerpunkt 2

Heilbronner Straße - Kellereigasse - Werderstraße

- > Funktional-gestalterische Erneuerung des Erschließungsbereichs Heilbronner Straße > 2. Bauabschnitt zwischen Flurstück 61/1 und Kreuzungsbereich Heilbronner Straße/Werderstraße
- > Funktional-gestalterische Erneuerung des Erschließungsbereichs Kellereigasse
- > Funktional-gestalterische Aufwertung der Platzfläche (Flurstücke 61, 61/1) sowie Qualifizierung des Stadtgrüns für Klimaanpassung in hoher Aufenthaltsqualität

- > Heilbronner Straße 11 (§ 2 DSchG): Energetische Sanierung auf Grundlage Nutzungskonzept Quartierstreff/-café und Wohnen, Prüfung der Integration einer öffentlichen Toilette
- > Heilbronner Straße 32 (Kindergarten): energetische Erneuerung inkl. Erweiterung und Umfeldgestaltung
- > Heilbronner Straße 45 (erhaltenswert), 45/1: energetische Erneuerung/Modernisierung für Wohnen
- > Instandsetzung der Stadtmauer als Stützmauer im Bereich Werderstraße, § 28 DSchG
- > Erneuerung der Treppenanlage zwischen Werderstraße und Mühltorstraße
- > Erneuerung der Treppenanlage zwischen Heilbronner Straße und Badbrunnenweg
- > Schaffung neue Fußwegverbindungen:
 - entlang Rebfläche Altes Heilbronner Tor – Mühltorstraße
 - entlang der südlichen Stadtmauer Neues Heilbronner Tor – Werderstraße
- > Qualifizierung des Grünbereichs an der Stadtmauer für hohe Wohnumfeldqualität (z. B. als essbarer Garten)
- > Entsiegelung/Durchgrünung privater Hofbereiche

Ziel und Handlungsschwerpunkt 3

Rathausstraße - Mühltorstraße

- > Denkmalgerechte Generalsanierung des Rathauses (§ 28 DSchG), Rathausstraße 10
- > Umnutzungspotenzial Dreiseithof Mühltorstraße (DSchG, erhaltenswert): Prüfung der erhaltenswerten Bestandsgebäude für die Nutzungen Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Baugemeinschaft, Generationenwohnen mit hoher Wohnumfeldqualität, ggf. weitere städtebauliche Untersuchungen
- > Entwicklungspotenzial Areal Mühltorstraße 32: Abbruch der Nebengebäude und Freilegung, Neubebauung für Wohnnutzung unter Integration des Bestandsgebäudes Mühltorstraße 32, ggf. weitere städtebauliche Untersuchungen





Abb. Referenzen Bestandssanierungen, neue Nutzungskonzepte Wohnen – wohnverträgliches Gewerbe

- > Funktional-gestalterische Erneuerung des Erschließungsbereichs Mühltorstraße
- > Qualifizierung des Grünbereichs der Mühltorstraße 2 für hohe Wohnumfeldqualität (z. B. als essbarer Garten)



Abb. Referenzen für essbare Gärten/essbare Stadt

Ziel und Handlungsschwerpunkt 4

Oskar-von-Miller-Straße - Mühlbergstraße

- > Flächenpotenzial Flurstück 88: Abbruch Garagen und Neubau Quartiersgarage mit ggf. Radinfrastruktur (z. B. Werkstatt, Café, Ladestation, öffentliche Toilette) im EG durch Lage am Neckartalradweg und Wohnen DG, öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität, ggf. weitere städtebauliche Untersuchungen

Ziel und Handlungsschwerpunkt 5

Obere Berggasse

- > Funktional-gestalterische Erneuerung des Erschließungsbereichs Obere Berggasse inkl. Platzfläche vor der Kirche für hohe Wohnumfeldqualität/Durchgrünung (z. B. als essbarer Garten)

- > Entsiegelung/Durchgrünung privater Hofbereiche

Ziel und Handlungsschwerpunkt 6

Beteiligung der Bürgerschaft

- > Fortführung der Bürgerbeteiligung in verschiedenen Formaten zur Unterstützung und Konkretisierung der Maßnahmenvorbereitung und –umsetzung während der Sanierungsmaßnahme

Durch die im Zuge der Sanierung durchgeführten Maßnahmen kommt es grundsätzlich zu einer Aufwertung des betroffenen Gebiets. Durch Aktivierung der Leerstände können zuvor abgegangene Frequenzen wieder zurück in die Ortsmitte gebracht werden und neben weiteren geplanten Maßnahmen, die im Zuge der Sanierung erfolgen sollen, dem Funktionsverlust der Ortsmitte entgegengesteuert werden.

6.2 Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept definiert die Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele.

Mit der städtebaulichen Erneuerung strebt die Stadt LAUFFEN AM NECKAR eine Aufwertung und Stärkung an, sodass ein zukunftsfähiges Zentrum unter Berücksichtigung der historischen und sozialen Gegebenheiten, entsteht.

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

Grundstückbezogene Maßnahmen

- > Abbruch und Neubebauung
 - Flurstück 88 > Neubebauung Quartiersgarage und weitere Nutzung im EG, z. B. Integration Radinfrastruktur, öffentliche Toilette
 - Flurstücke 2; 2/1; 2/2 > Neubebauung Wohnen

Kommunale Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand

- > Umfassende Erneuerung
 - Rathaus, Rathausstraße 10 (§ 28 DSchG)
 - Heilbronner Straße 11 (§ 2 DSchG) > Umnutzung z. B. Quartierstreff/-café und Wohnen, öffentliche Toilette
 - Heilbronner Straße 32 (Kindergarten), inkl. Erweiterung
 - Heilbronner Straße 45 (erhaltenswert) und 45/1 > Wohnen
 - Parkhaus, Mühlbergstraße 2
 - Engelhansenturm, Heilbronner Straße 29, § 28 DSchG
- > Abbruch und Neuordnung für ortsbildgerechten Neubau
 - Garagen (Flurstück 88) > Neubebauung Quartiersgarage
- > Instandsetzung der Stadtmauer als Stützmauer (§ 28 DSchG)

Private Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand

- > Umfassende energetische Erneuerung und Modernisierung von Bestandsgebäuden
- > Abbruch nicht erhaltenswerter bzw. substanziell gefährdeter Bausubstanz mit Freilegung bzw. Schaffung ortsbildgerechter Ersatzbauten
- > Aufwertung des privaten Wohnumfelds und der Garten- bzw. Hofbereiche

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- > Neugestaltung des öffentlichen Raums als multicodierte, multifunktionale Platzflächen, Qualifizierung und Erhöhung des Anteils an Stadtgrün (z. B. als essbarer Garten, essbare Stadt)
 - Platzfläche vor Martinskirche, Obere Berggasse
 - Heilbronner Straße Flurstücke 61, 61/1
 - Entlang der Stadtmauer, Werderstraße
- > Qualifizierung der Durchwegung
 - Treppenanlage zwischen Werderstraße – Mühltorstraße
 - Treppenanlage zwischen Heilbronner Straße - Badbrunnenweg
 - Wegeverbindung zwischen Altem Heilbronner Tor – Mühltorstraße
 - Wegeverbindung entlang Stadtmauer zwischen Altem Heilbronner Tor – Werderstraße
- > Schaffung von Spielplätzen und Spielinseln
- > Funktional-gestalterische Erneuerung der öffentlichen Erschließungsbereiche in Synergie mit Klimaanpassungsmaßnahmen, in barrierearmer Ausführung, in gestalterisch hoher Aufenthaltsqualität, Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung des Durchgangsverkehrs bzw. zur Herstellung autoarmer Bereiche:
 - Heilbronner Straße
 - Kellereigasse
 - Obere Berggasse
 - Mühltorstraße

Vorbereitende Maßnahmen

- > Aktivierung durch Beteiligung der Bewohner in den Quartieren
 - Gebietsrundgang am 22.09.2023
 - 1. Planungswerkstatt am 27.10.2023
 - 2. Planungswerkstatt am 02.05.2024 (in Verbindung mit dem Tag der Städtebauförderung am 04.05.2024)
- > Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen
- > Wettbewerb Rathausbrücke
- > Bei Bedarf Stellplatzbedarfsberechnung

6.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit

Durch die aufgezählten Maßnahmen soll das Gebiet „Stadtmitte V“ LAUFFEN AM NECKAR zukunftsorientiert gestaltet werden. Das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets soll zielgerichtet entsprechend den hier vorgeschlagenen Maßnahmen aufgewertet werden.

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

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

6.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der unrentierlichen Kosten. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der VU und der daraus entwickelten städtebaulichen Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeption. Auf dieser Grundlage wurde die folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt:

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadt Lauffen am Neckar "Stadtmitte V"		Stand: 09.01.2024 11275/bk_da		
Ausgaben		Kosten	2024 - 2026	2027 - Ende
I. Vorbereitende Untersuchungen		10.000 €	10.000 €	0 €
II. Weitere Vorbereitungen		165.000 €	135.000 €	30.000 €
Wettbewerb "Rathausbrücke"		120.000 €	120.000 €	0 €
weitere städtebauliche Untersuchungen/ Fachplanung/ Bebauungs- Anfangs- und Endwertgutachten		15.000 €	7.500 €	7.500 €
Stellplatzbedarfsberechnung		20.000 €	0 €	20.000 €
Bürgerbeteiligung		5.000 €	5.000 €	0 €
Bürgerbeteiligung		5.000 €	2.500 €	2.500 €
III. Grunderwerbe		250.000 €	125.000 €	125.000 €
kommunaler Grunderwerb		250.000 €	125.000 €	125.000 €
IV. Ordnungsmaßnahmen		2.027.500 €	792.500 €	1.235.000 €
Bodenordnung		20.000 €	0 €	20.000 €
Abbruchkosten Flurstück 88, Oskar-von-Miller-Straße		100.000 €	0 €	100.000 €
Erschließungsmaßnahmen				
Heilbronner Straße		1.250 m ² x 250 €	312.500 €	312.500 €
Obere Berggasse		1.120 m ² x 250 €	280.000 €	280.000 €
Kellereigasse		250 m ² x 250 €	62.500 €	0 €
Mühltorstraße		790 m ² x 250 €	197.500 €	0 €
Flurstück 61, 61/1		280 m ² x 250 €	70.000 €	0 €
Flurstück 88		760 m ² x 250 €	190.000 €	0 €
Durchwegung zw. Heilbronner Straße-Badbrunnerweg		105 m ² x 250 €	26.250 €	0 €
Umgebung von Heilbronner Straße 32, Kita inkl. Flurstücke 27, 176		475 m ² x 250 €	118.750 €	0 €
Treppenanlage zw. Werderstraße-Mühltorstraße		200.000 € 100 % 200.000 €	200.000 €	0 €
Neubebauung Quartiersgarage, Flurstück 88, Oskar-von-Miller-Str.		30 St 15.000 €	450.000 €	0 €
V. Baumaßnahmen		3.941.250 €	582.000 €	3.359.250 €
private Maßnahmen				
umfassende Sanierung/Umnutzung (Hauptgebäude)		11 St x 80.000 €	880.000 €	264.000 €
umfassende Sanierung/Umnutzung (Nebengebäude)		4 St x 15.000 €	60.000 €	18.000 €
kommunale Maßnahmen				
Generalsanierung Rathaus, Rathausstraße 10 (§ 28 DSchG)		2.000.000 € 85 % 1.700.000 €	1.700.000 €	0 €
Erneuerung Kindergarten inkl. Erweiterung, Heilbronner Straße 32		1.500.000 € 60 % 900.000 €	900.000 €	300.000 €
Erneuerung Parkhaus, Mühlbergstraße		50.000 € 60 % 30.000 €	30.000 €	0 €
Sanierung Engelhausenturm, Heilbronner Straße 29 (§ 28 DSchG)		25.000 € 85 % 21.250 €	21.250 €	0 €
Instandsetzung Stadtmauer, Abschnitt Werderstraße (Stützmauer, § 28 DSchG)		350.000 € 100 % 350.000 €	350.000 €	0 €
VI. Sonstige Kosten		20.000 €	0 €	20.000 €
Abrechnung		20.000 €	0 €	20.000 €
VII Honorare		400.000 €	150.000 €	250.000 €
Summe Ausgaben		6.813.750 €	1.794.500 €	5.019.250 €
Einnahmen				
Reprivatisierungen		80.000 €	0 €	80.000 €
Summe Einnahmen		80.000 €	0 €	80.000 €
zuwendungsfähige Gesamtkosten erforderlicher Förderrahmen		6.733.750 €	1.794.500 €	4.939.250 €
Finanzierungsanteile				
Bund/Land (60 %)		4.040.250 €		
Stadt Lauffen am Neckar (40 %)		2.693.500 €		

Unter Berücksichtigung aller zu erwartenden Kosten und möglichen Einnahmen ergeben sich für das Gebiet „Stadtmitte V“ Gesamtkosten in Höhe von € 6.733.750,--. Gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 04.05.2023 wurde vorerst ein Förderrahmen i.H.v. € 1.333.333,-- bewilligt. Die Darstellung der Gesamtfinanzierung und damit auch Durchführbarkeit der Maßnahme dient der Rechtssicherheit der Sanierungssatzung. Deshalb müssen folgende Alternativen untersucht werden:

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

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

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

7. Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

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

7.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung

Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung

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

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

Im vorliegenden Fall ist die Gebietsabgrenzung nicht identisch mit dem Untersuchungsgebiet. Das Gebiet wurde im Bereich Oskar-von-Miller-Straße um das Wohngebäude Nr. 19 erweitert, da hier die historische Bebauung entlang der Straße mit diesem Gebäude ihren Abschluss findet, das Wohngebäude sanierungsbedürftig ist sowie die Eigentümer Sanierungsinteresse signalisierten.

Der genaue Abgrenzungsvorschlag kann dem Plan „Abgrenzungsvorschlag zur Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets“ entnommen werden.

7.2 Sanierungsverfahren

Verfahrensarten

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

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

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Kommune damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwerterhöhungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, vgl. § 153 Abs. 1 BauGB). Das BauGB geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebauli-

cher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist.

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

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

7.3 Abwägung zur Wahl des Sanierungsverfahrens und Gesamtabwägung

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

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

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

Begründung

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

Im vorliegenden Zielkonzept sind folgende wesentliche Sanierungsziele vorgesehen:

- > Energetische Erneuerung des Gebäudebestandes unter besonderer Berücksichtigung des denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäudebestandes unter der Beachtung der Gestaltungssatzung - Stadtbildreparatur
- > Erhalt durch Modernisierung der denkmalgeschützten kommunalen Gebäude wie z. B. Rathaus, Heilbronner Str. 11, Engelhansenturm

Durch die empfohlene Gebietsabgrenzung liegt der Fokus überwiegend auf der Verbesserung des Bestands. Im Untersuchungsgebiet lassen sich flächendeckend bauliche Mängel unterschiedlicher Intensität an privaten Gebäuden feststellen. Diese Mängel sind jedoch nicht so gravierend, dass nur ein Gebäudeabbruch mit anschließender Neubebauung wirtschaftlich sinnvoll ist. Es ist mit einer Modernisierung der Bausubstanz durch die Eigentümer entsprechend den Befragungsergebnissen zu rechnen. Die voraussichtlich punktuelle Verbesserung der Bausubstanz wird jedoch nicht zu einer durchgreifenden Quartiersverbesserung führen, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen annehmen lässt.

Eine Neuordnung von Grundstücken, eine Erschließung der Innenbereiche oder Aufstockung von Gebäuden und somit eine höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzung durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Im Bereich des Flurstücks 2/1, Mühltorstraße 32 soll teilweise eine Verdichtung durch Ergänzung mit Wohngebäuden erfolgen.

Ebenso wird keine Veränderung des Planungsrechts angestrebt. Die öffentlichen Straßen- und Platzräume sollen in Teilbereichen sukzessive nutzbarer für die Menschen im Gebiet gemacht sowie die städtebauliche Anbindung an angrenzende Stadtgebiete erreicht werden. Eine grundlegende Umgestaltung und ein damit einhergehender höherer Standard sind jedoch nicht vorgesehen. Vielmehr wird eine situationsorientierte Verbesserung der Verkehrssicherheit und -beziehungen angestrebt.

Insgesamt zielt die Sanierung im Bereich „STADTMITTE V“ auf ein behutsames und überwiegend bestandserhaltendes Verfahren ab, das entsprechend den aktuell zugrundeliegenden Erkenntnissen keine großflächigen Umstrukturierungsmaßnahmen erwarten lässt. Ziel ist vielmehr die Stärkung und Verbesserung der vorhandenen Strukturen. Es zeichnen sich keine tiefgreifenden Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich ab, die zu wesentlichen Bodenwerterhöhungen führen könnten. Eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung für die Gesamtheit der historischen Altstadt – „Stadtmittel V“ lässt sich durch diese untergeordnete Neuordnungsmaßnahme nicht begründen. Das Sanierungsrecht der §§ 142 bis 151 BauGB ist auskömmlich.

Gemäß den formulierten Sanierungszielen ist im zu beschließenden Sanierungsgebiet „STADTMITTE V“ die Anwendung der besonderen städtebaurechtlichen Vorschriften

des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich. Ebenso ist davon auszugehen, dass die Sanierungsdurchführung durch die fehlende Anwendungsmöglichkeit dieser Rechtsmittel nicht erschwert wird. Basierend auf den Sanierungs- und Entwicklungszielen sind aus heutiger Sicht keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten.

In Abwägung aller Belange und im Hinblick auf nicht zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen wird der Kommune für das geplante Sanierungsgebiet „STADTMITTE V“ die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen. Sollten sich bei fortschreitender Planung Hinweise auf eine erhebliche Bodenwerterhöhung ergeben, wird eine gutachtliche Einschätzung empfohlen, um gegebenenfalls einen Verfahrenswechsel einzuleiten.

Gesamtabwägung

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

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

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

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

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

7.4 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144, 145 BauGB)

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

§ 145 BauGB zu versagen. Die Kommune besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

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

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

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

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

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

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

Befristung der Sanierungsdurchführung (§ 142 Abs. 3 BauGB)

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

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

Mit der Sanierungssatzung müssen alle Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß BauGB mit einem Sanierungsvermerk versehen werden, sofern das umfassende Verfahren durchgeführt wird oder im vereinfachten Verfahren die Genehmigungspflicht

nach § 144 Abs. 2 BauGB nicht ausgeschlossen wurde. Der Sanierungsvermerk hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. Mit der rechtswirksamen Sanierungssatzung ist eine Veränderung der Grundbucheinträge nur mit Zustimmung der Kommune möglich. Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten.

7.5 Förderung privater Einzelmaßnahmen

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) kann die Kommune die Zuwendung aus der Städtebauförderung für Erneuerungsmaßnahmen und/oder Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, die der Zielerreichung der Sanierung dienen, an private Dritte weitergeben. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB ist grundsätzlich Aufgabe der Kommune. Sie kann aber die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, außer den Erwerb von Grundstücken, auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen und fördern.

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

7.6 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse

Befangenheitsfrage

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

Kenntnisnahme und Zustimmung

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

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung)

Gebäude außerhalb des Untersuchungsgebiets

Der Eigentümer des direkt an das VU-Gebiet angrenzende Wohngebäude Oskar-von-Miller-Straße 19 hat sein nachdrückliches Modernisierungsinteresse mitgeteilt. Für das Betriebsgebäude Oskar-von-Miller-Straße 48 wurde ein allgemeines Interesse mitgeteilt, ohne jedoch hierzu einen konkreten Bedarf zu benennen. Ebenso hat der Eigentümer des Wohngebäudes Mühltorstraße 45 telefonisch Interesse zur Aufnahme in die künftige Sanierungsgebietskulisse geäußert. Jedoch wurde bei der schriftlichen

Befragung bei der Frage nach den Absichten kein Modernisierungsbedarf/-interesse mitgeteilt, sondern dieser Eigentümer teilte mit, dass keine Veränderungen am Gebäude vorgenommen werden sollen.

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Missstände, die sich über das gesamte Untersuchungsgebiet erstrecken und deren Notwendigkeit der Beseitigung für das Untersuchungsgebiet in der Gesamtheit entsprechend des Zielkonzeptes Plangrundlage der STEG Stadtentwicklung vom 20.02.2024 dargelegt wird, einschließlich dem direkt angrenzenden Wohngebäude Oskar-von-Miller-Straße 19, wird empfohlen das künftige Sanierungsgebiet entsprechend der Plangrundlage der STEG Stadtentwicklung vom 20.02.2024 förmlich festzulegen.

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

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

Sanierungsverfahren

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ergibt sich aus der Begründung die Empfehlung, das vereinfachte Verfahren anzuwenden (siehe Kapitel 7.3).

Befristung der Sanierung

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

Fördersätze und Mindeststandards

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Fotodokumentation

Misstände in der Bausubstanz



Heilbronner Straße 11 (§ 2 DSchG), 15 (erhaltenswert), 17 (erhaltenswert)



Heilbronner Straße 9 (§ 2 DSchG)



Kindergarten, Heilbronner Straße 32



Altes Schloss, Heilbronner Straße 24 (§ 2 DSchG)



Heilbronner Straße 4 (§ 2 DSchG)



Bereich Heilbronner Straße mit Alter Kelter und Heilbronner Straße 44 (beide § 2 DSchG)

Räumliche Misstände, Mängel im Ortsbild



Durchwegung Heilbronner Straße-Badbrunnenweg



Heilbronner Straße 9



Oskar-von-Miller-Straße/Badbrunnenweg



Platzfläche an Heilbronner Straße



Areal Mühlortstraße



Heilbronner Straße 4 (rechts im Bild)

Gebäude mit Umnutzungspotenzial



Heilbronner Straße 9 und 11



Areal Mühlortstraße

Entwicklungspotenziale



Gebäudepotenziale, Areal Mühltorstraße



Flächenpotenzial, Oskar-von-Miller-Straße



Flächenpotenzial, Mühltorstraße/Kanalstraße



Flächenpotenzial, Mühltorstraße/Kanalstraße

Öffentlicher Raum, Erschließungsflächen



Heilbronner Straße 32, Umfeld Kindergarten



Platzfläche, Heilbronner Straße 2



Oskar-von-Miller-Straße



Platzfläche, Heilbronner Straße



Obere Berggasse




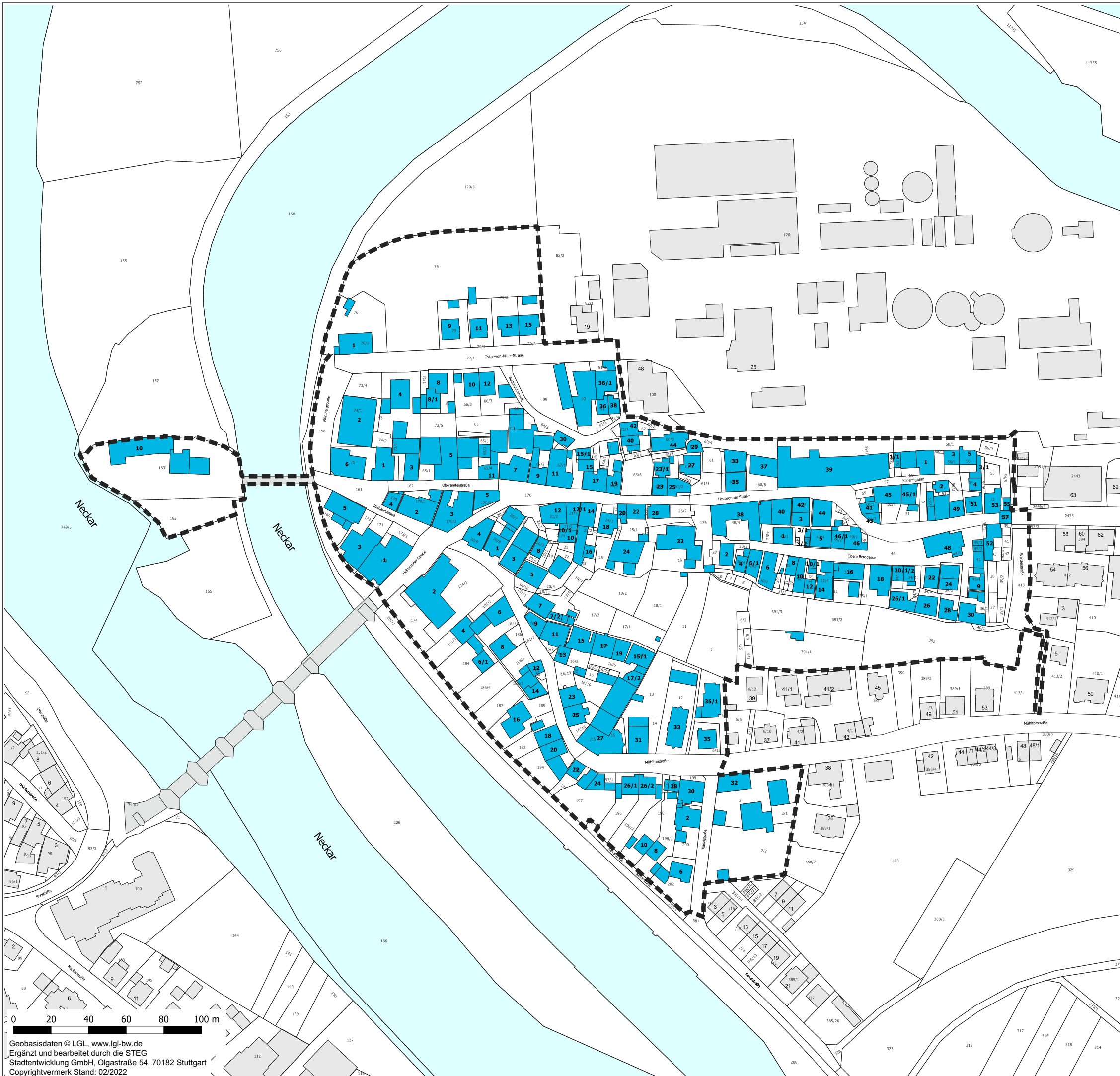
Treppenanlage zwischen Werderstraße und Mühltorstraße

9. Planwerk

- > Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
- > Luftbild des Untersuchungsgebiets
- > Nutzungen
- > Starkregenrisikountersuchung – außergewöhnliches Abflussereignis
- > Starkregenrisikountersuchung – extremes Abflussereignis
- > Denkmalpflegerischer Wertepplan/Archäologische Denkmalpflege
- > Städtebauliche Mängel und Missstände
- > Zielkonzept
- > Maßnahmenkonzept
- > Abgrenzungsvorschlag zur Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets
- > Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Abgrenzung

 Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtmitte V", ca. 7,55 ha



Stadt Lauffen am Neckar

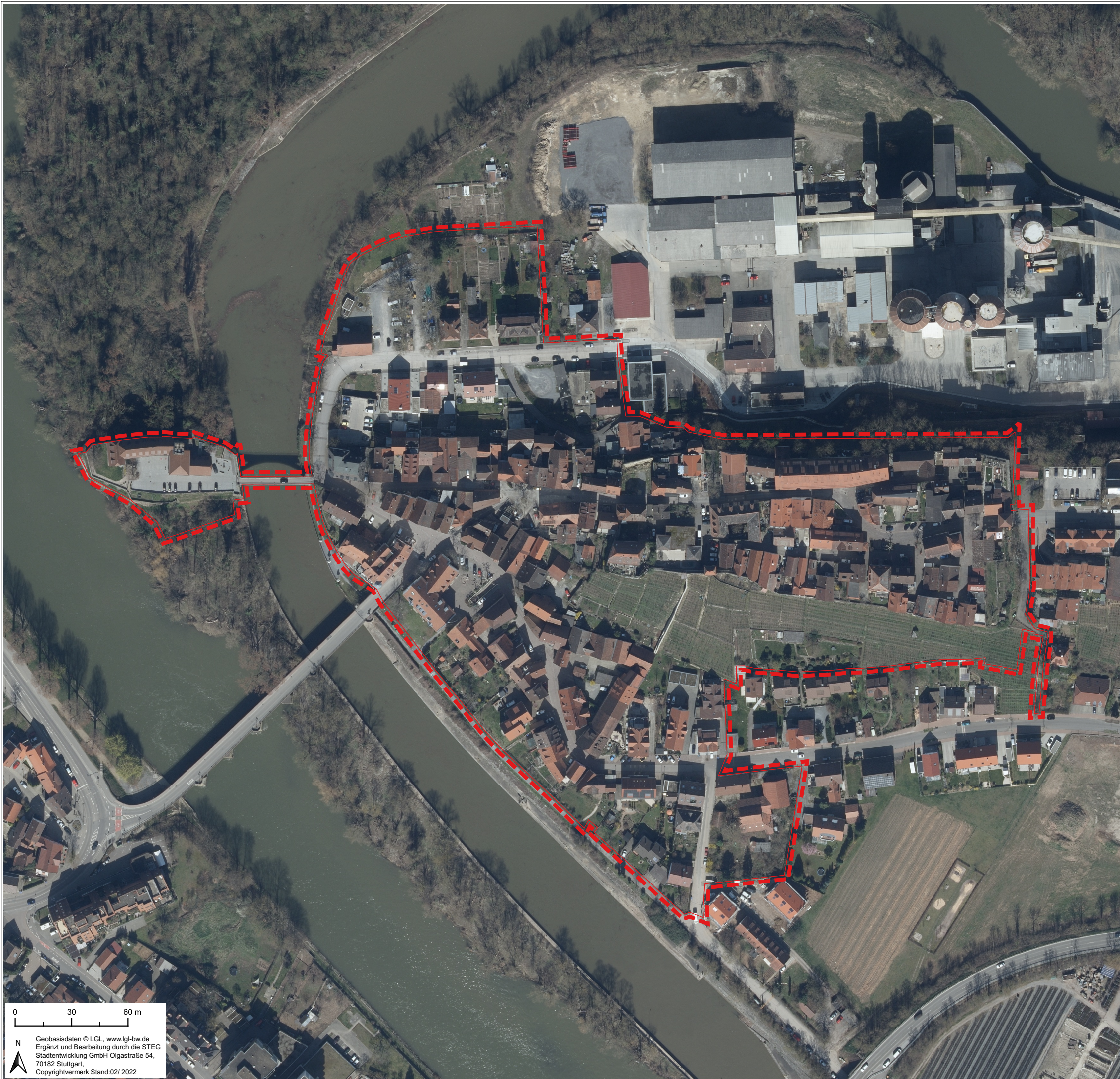
Integriertes gebietsbezogenes
Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtmitte V"

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de
Ergänzt und bearbeitet durch die STEG
Stadtentwicklung GmbH, Olgastraße 54, 70182 Stuttgart
Copyrightvermerk Stand: 02/2022

Projekt Nr.
02.05.2023/dis



die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



Luftbild



Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtmitte V", ca. 7,55 ha

Stadt Lauffen am Neckar

Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtmitte V"

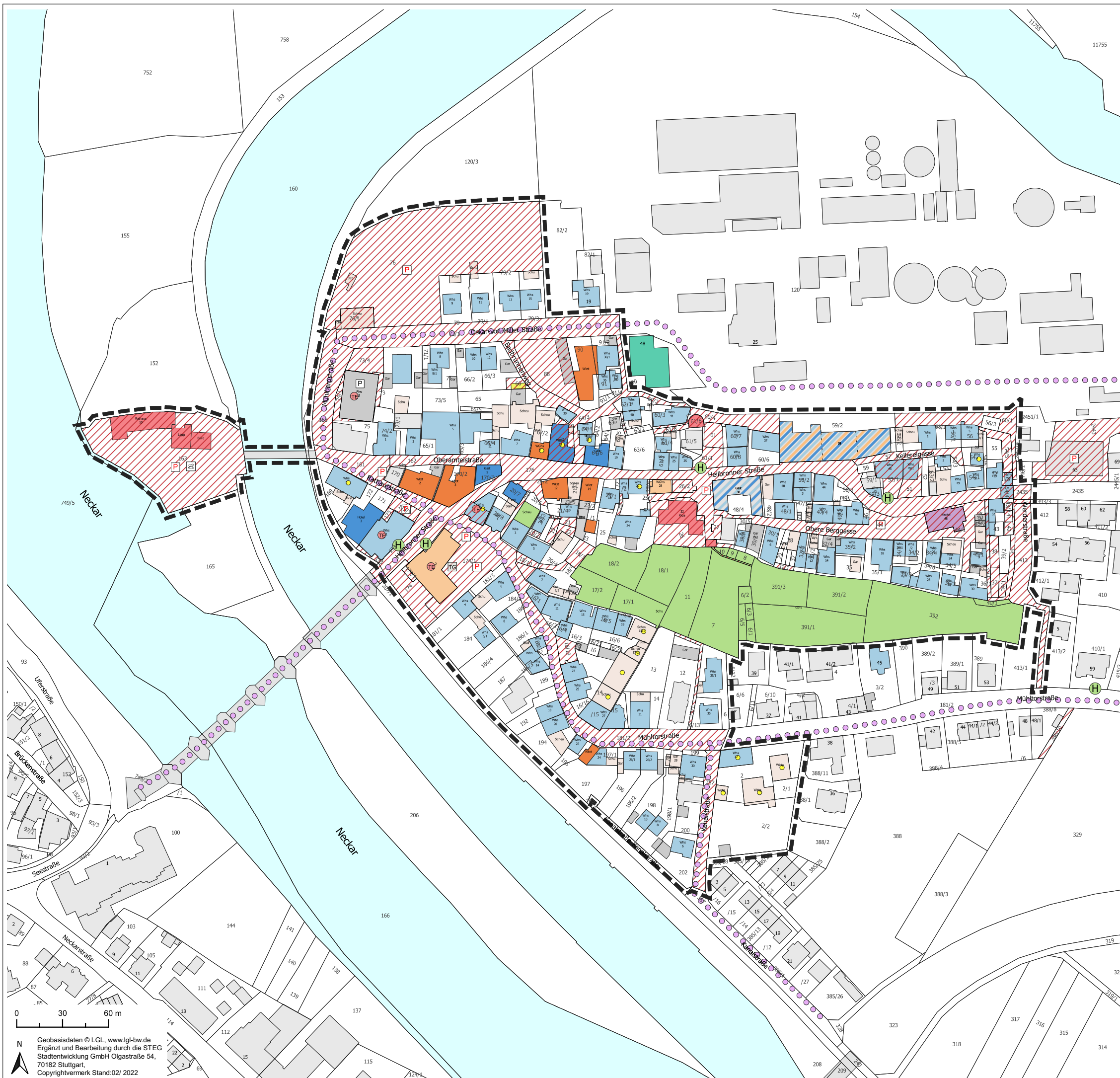
0 30 60 m

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de
Ergänzt und Bearbeitung durch die STEG
Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54,
70182 Stuttgart,
Copyrightvermerk Stand:02/2022

Projekt Nr.11275
08.12.2023/SMA_Agh

Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

die **STEG**



Nutzungen

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen "Stadtmitte V", ca. 7,55 ha

Erdgeschossnutzungen

- Wohnen
- Dienstleistung
- Öffentliche Einrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Gastronomie
- Handel
- Handwerk/ Produktion/ Manufaktur
- Landwirtschaftliche Nutzung
- Versorgungsanlage (Elektrizität)
- Nebennutzung
- Garagen/ Carport/ Unterstand für Fahrräder
- Gewerbe
- Mischnutzung Wohnen, Dienstleistung und Gastronomie
- Mischnutzung Wohnen und Gastronomie
- Teilleerstand/ Leerstand/ Mindergenutztes Gebäude mit Umnutzungspotenzial
- Neckartal-Radweg/ Radwegenetz
- Eigentum der Stadt I Teileigentum
- Bushaltestelle
- Öffentlicher Parkplatz
- Parkhaus
- Tiefgaragen
- E-Ladestation

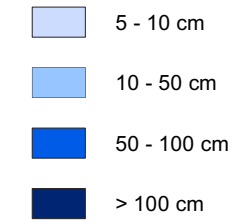
Stadt Lauffen am Neckar

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen "Stadtmitte V"

Starkregensrisikountersuchung

Übersicht Starkregengefährdung - außergewöhnliches Abflussereignis (verschlämmt)

nachrichtliche Übernahme der Ergebnisse der Starkregensrisikountersuchung vom 18.08.2022



Stadt Lauffen am Neckar

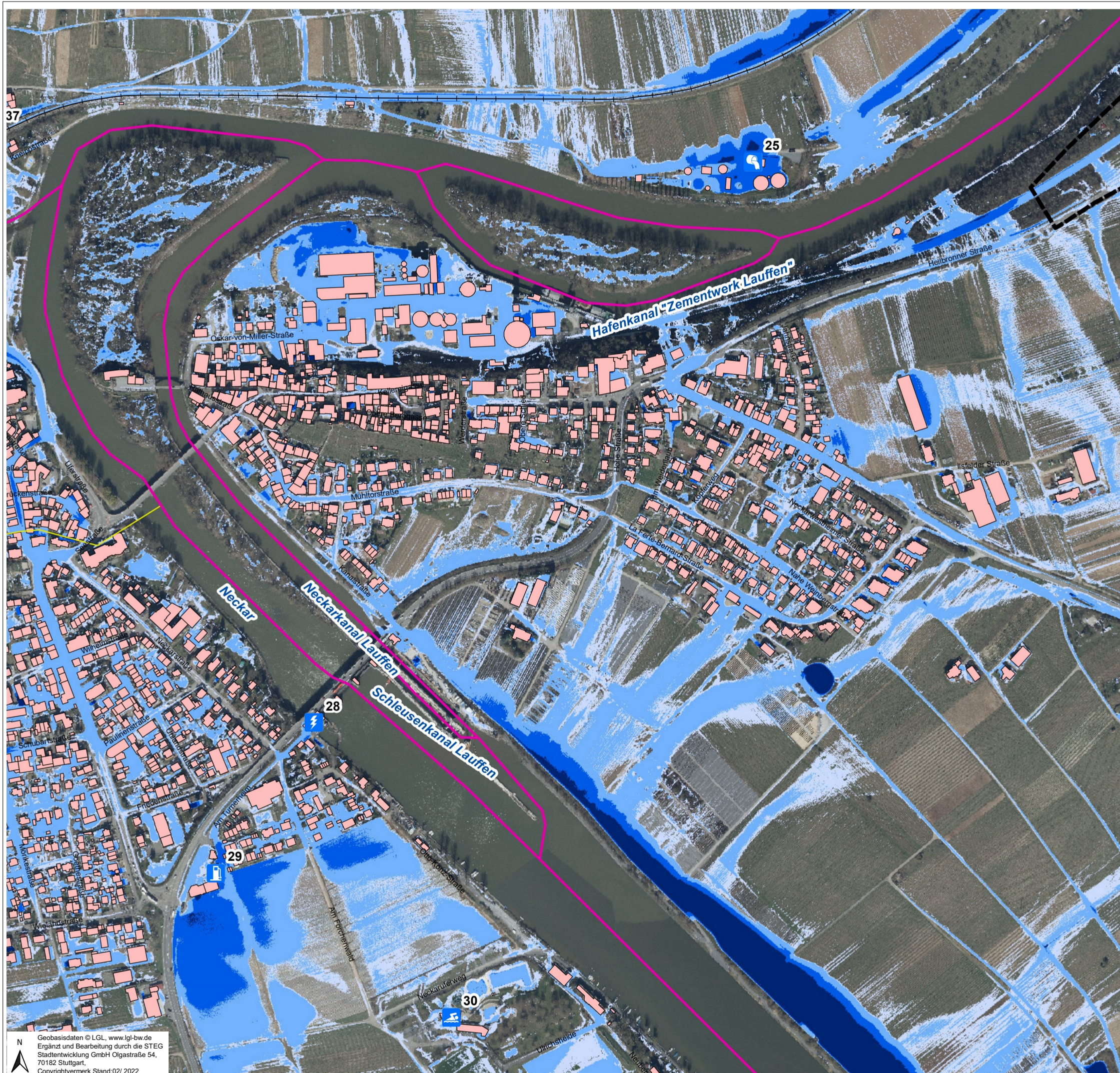
Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtmitte V"

Starkregensrisikountersuchung

Übersicht Starkregengefährdung - extremes Abflussereignis (verschlämmt)


nachrichtliche Übernahme der Ergebnisse der Starkregensrisikountersuchung vom 18.08.2022

- 5 - 10 cm
- 10 - 50 cm
- 50 - 100 cm
- > 100 cm



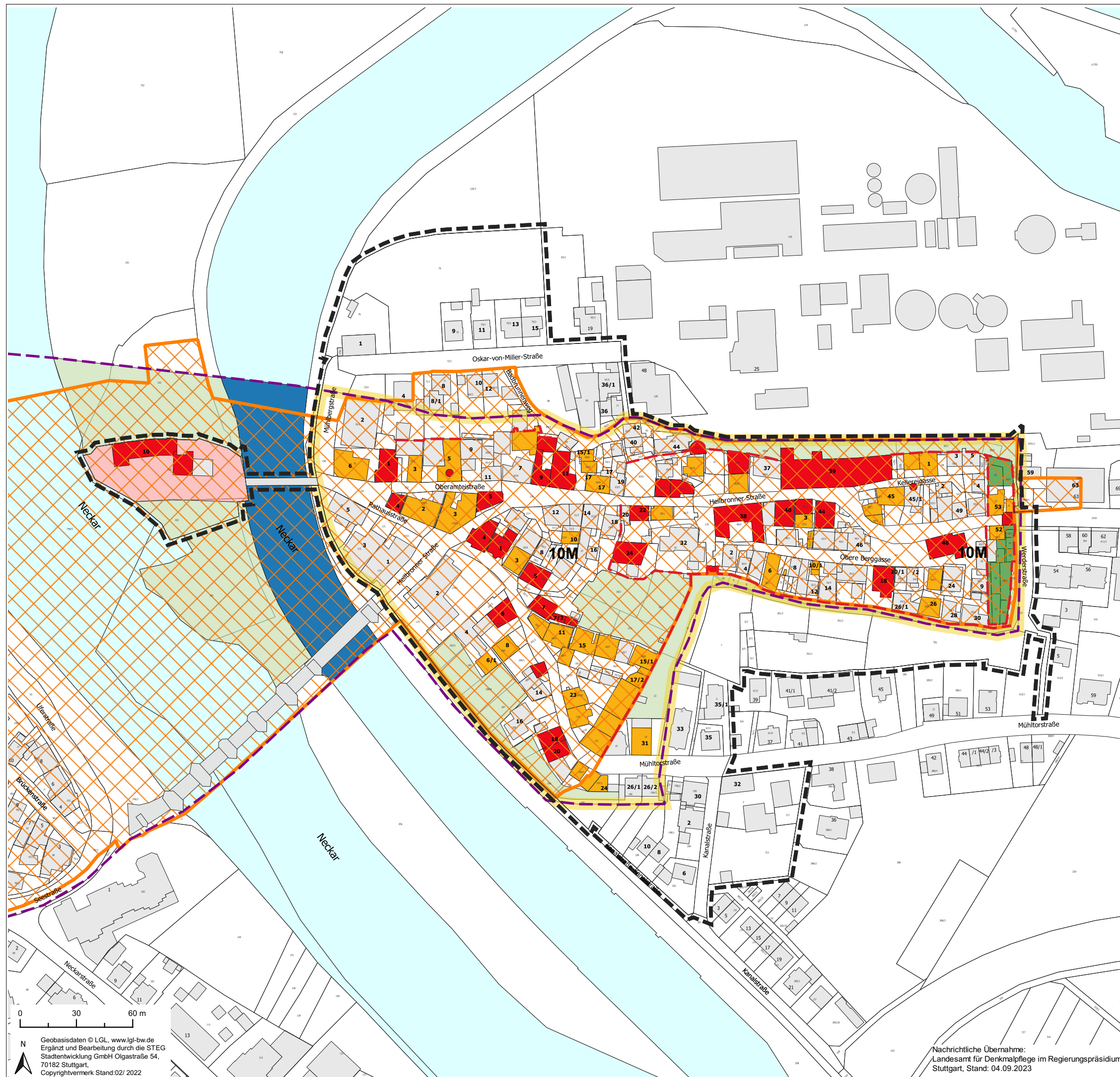
Stadt Lauffen am Neckar

Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtmitte V"

 Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtmitte V", ca. 7,55 ha

Bau- und Kulturdenkmal

-  Kulturdenkmal gemäß §§ 2 / 12/ 28 DSchG
- Gebäude
-  Kulturdenkmal gemäß §§ 2 / 12/ 28 DSchG
- Bauteile / Kleindenkmal
-  Kulturdenkmal gemäß §§ 12/ 28 DSchG
- Stadtmauer
-  Kulturdenkmal gemäß §§ 12/ 28 DSchG
- Gartenfläche
-  Kulturdenkmal gem. §§ 2 / 12/ 28 DSchG
- Freifläche
-  Kulturdenkmal gem. §§ 2 / 12/ 28 DSchG
- Gewässer
-  Archäologischer Prüffall gem. DSchG Mittelalterlicher und
frühneuzeitlicher Ortsbereich Lauffen am Neckar (10M)
-  Erhaltenswerte Gebäude
-  Erhaltenswerte Grünfläche
-  Satzung über die Gesamtanlage "Altstadt Städtle und Dorf"
- Bereich Regiswindiskirche" gemäß §19 DSchG, 1984
-  Gestaltungssatzung für die Historischen Bereiche Städtle
und Dorf, 1982
-  Gestaltungssatzung - Schutzzone I "Städtle"



Stadt Lauffen am Neckar

Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtmitte V"

0 30 60 m

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de
Ergänzt und Bearbeitung durch die STEG
Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54,
70182 Stuttgart,
Copyrightvermerk Stand:02/ 2022

Nachrichtliche Übernahme:
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium
Stuttgart, Stand: 04.09.2023

Projekt Nr.11275
20.12.2023/SMA_Agh

Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

die **STEG**

Städtebauliche Mängel und Misstände

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtmitte V", ca. 7,55 ha

Funktionale Misstände

- Verkehrsbelastung / Emissionsquelle / Lärm / Schadstoffe
- funktional-gestalterische Misstände im öffentlichen Erschließungsbereich / hoher Versiegelungsgrad / mangelhafte Aufenthaltsqualität
- funktional-gestalterische Misstände des öffentlichen Raums/ mangelhafte Aufenthaltsqualität
- mangelhaftes Stadtgrün / mangelhafte Aufenthaltsqualität
- Engstelle im Gehwegbereich
- Gefährlicher Kreuzungsbereich
- Gestaltungsdefizite im privaten Hofbereich / hoher Versiegelungsgrad

Strukturelle Misstände

- Teilleerstand / Leerstand / Mindergenutztes Gebäude mit Umnutzungspotenzial
- mindergenutzte / ungeordnete Flächen / Innenentwicklungspotenzial
- Umnutzungspotenzial
- Störung Stadtsilhouette
- Emissionsbelastung Landwirtschaft
- Eingegengte Lage - fehlende Erweiterungsmöglichkeit
- fehlende Trinkwasserbrunnen
- fehlendes öffentliches WC

Räumliche Misstände

- Unpassender Baukörper
- Mängel im Fassadenbereich
- fehlende/unausgeprägte Fußwegverbindung
- Fehlende Raumkante

Bau- und Kulturdenkmal

- Erhaltenswerte Grünfläche
- Kulturdenkmal gemäß §§ 12/ 28 DSchG - Gartenfläche
- Kulturdenkmal gemäß §§ 2 /12/ 28 DSchG - Gebäude
- Erhaltenswerte Gebäude
- Kulturdenkmal gemäß §§ 12/ 28 DSchG - Stadtmauer

Stadt Lauffen am Neckar

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Vorbereitende Untersuchungen "Stadtmitte V"

Projekt Nr.11275
08.12.2023/SMA_Agh
20.02.2024/SMA_Agh

Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

die **STEG**

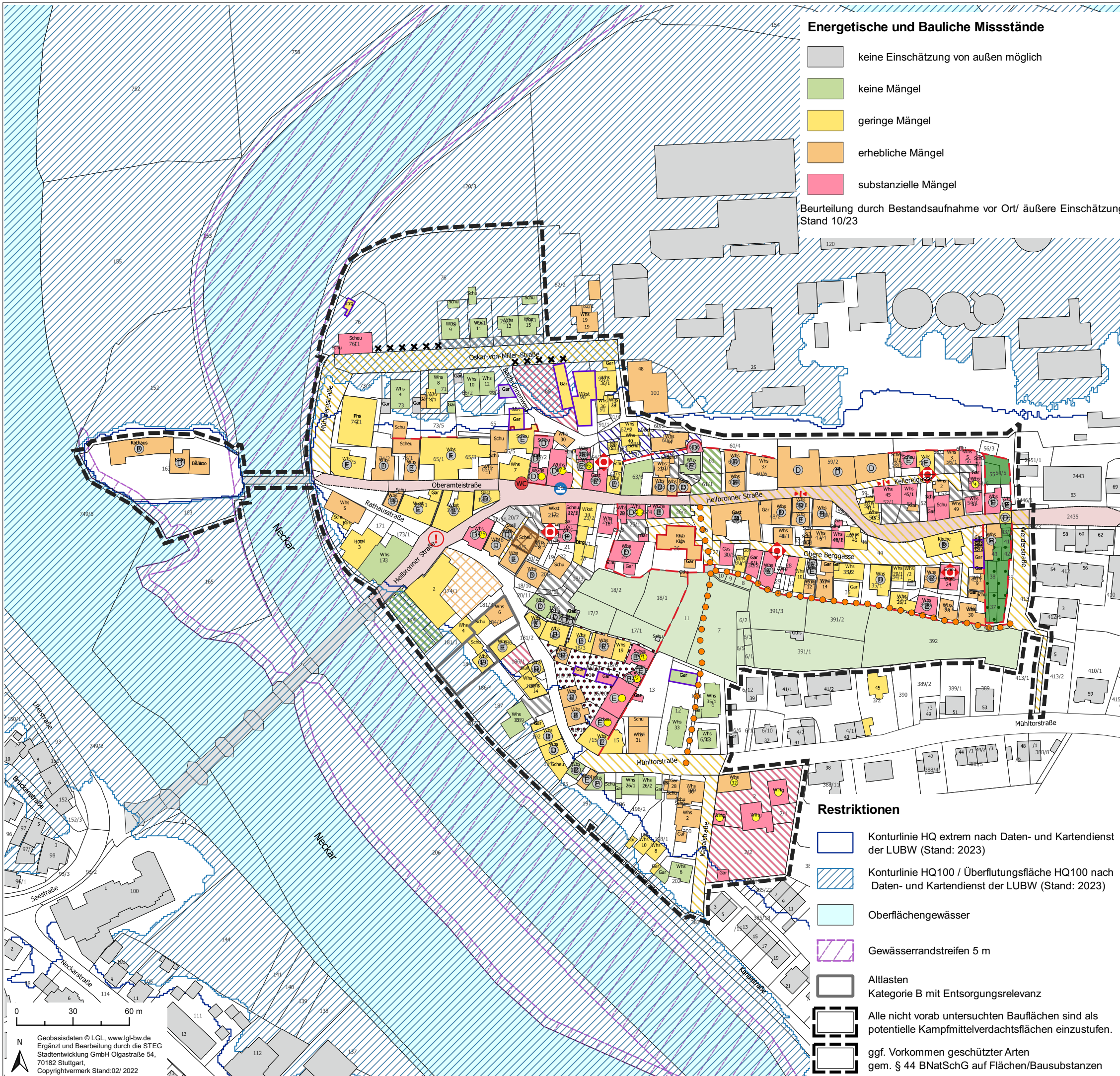
Energetische und Bauliche Misstände

- keine Einschätzung von außen möglich
- keine Mängel
- geringe Mängel
- erhebliche Mängel
- substanzielle Mängel

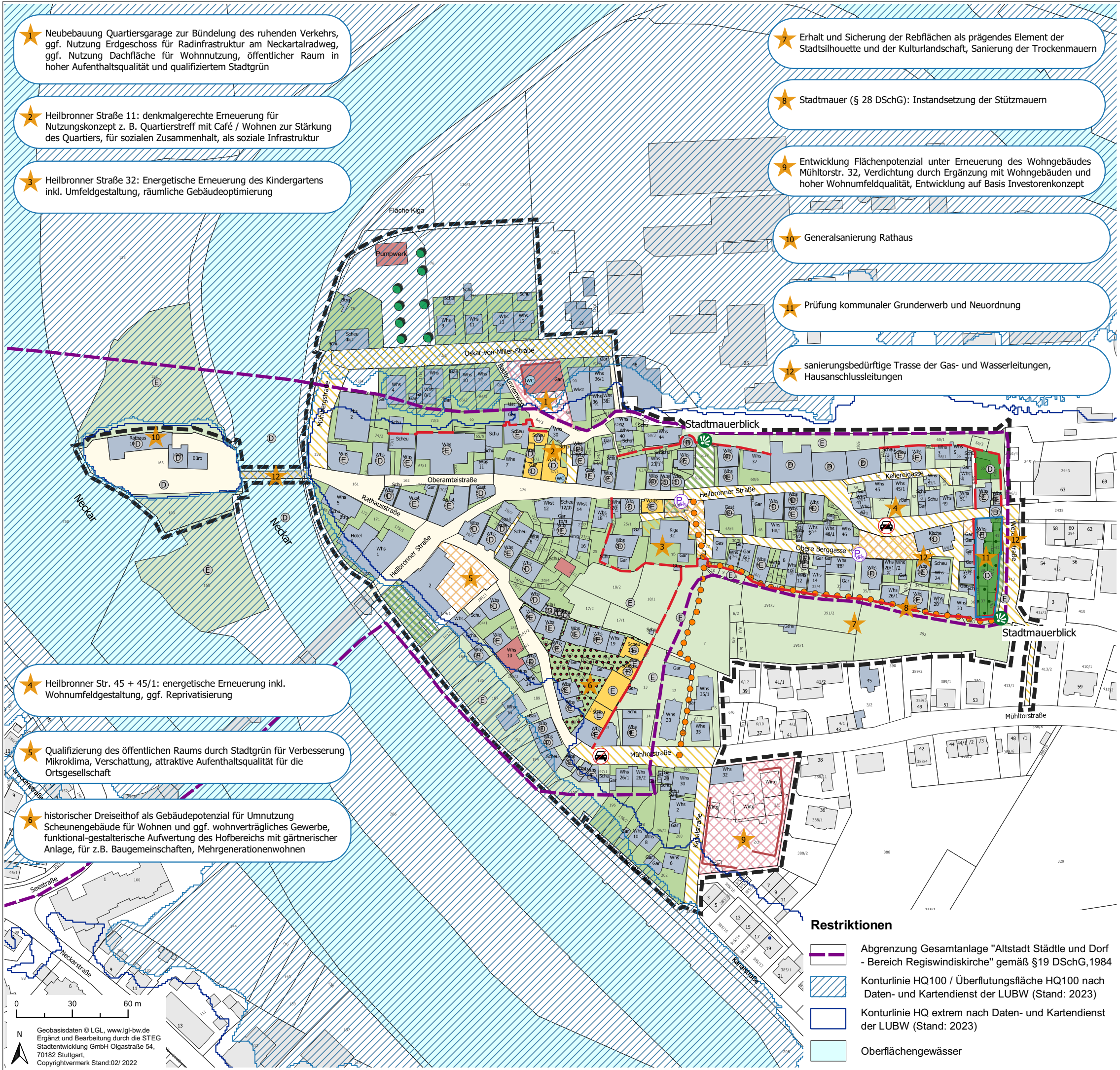
Beurteilung durch Bestandsaufnahme vor Ort/ äußere Einschätzung Stand 10/23

Restriktionen

- Konturlinie HQ extrem nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2023)
- Konturlinie HQ100 / Überflutungsfläche HQ100 nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2023)
- Oberflächengewässer
- Gewässerrandstreifen 5 m
- Altlasten Kategorie B mit Entsorgungsrelevanz
- Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.
- ggf. Vorkommen geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG auf Flächen/Bausubstanzen



0 30 60 m
Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de
Ergänzt und Bearbeitung durch die STEG
Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54,
70182 Stuttgart,
Copyrightvermerk Stand:02/ 2022



1 Neubebauung Quartiersgarage zur Bündelung des ruhenden Verkehrs, ggf. Nutzung Erdgeschoss für Radinfrastruktur am Neckartalradweg, ggf. Nutzung Dachfläche für Wohnnutzung, öffentlicher Raum in hoher Aufenthaltsqualität und qualifiziertem Stadtgrün

2 Heilbronner Straße 11: denkmalgerechte Erneuerung für Nutzungskonzept z. B. Quartierstreff mit Café / Wohnen zur Stärkung des Quartiers, für sozialen Zusammenhalt, als soziale Infrastruktur

3 Heilbronner Straße 32: Energetische Erneuerung des Kindergartens inkl. Umfeldgestaltung, räumliche Gebäudeoptimierung

4 Heilbronner Str. 45 + 45/1: energetische Erneuerung inkl. Wohnumfeldgestaltung, ggf. Reprivatisierung

5 Qualifizierung des öffentlichen Raums durch Stadtgrün für Verbesserung Mikroklima, Verschattung, attraktive Aufenthaltsqualität für die Ortsgesellschaft

6 historischer Dreiseithof als Gebäudepotenzial für Umnutzung Scheunengebäude für Wohnen und ggf. wohnverträgliches Gewerbe, funktional-gestalterische Aufwertung des Hofbereichs mit gärtnerischer Anlage, für z.B. Baugemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen

7 Erhalt und Sicherung der Rebflächen als prägendes Element der Stadtsilhouette und der Kulturlandschaft, Sanierung der Trockenmauern

8 Stadtmauer (§ 28 DSchG): Instandsetzung der Stützmauern

9 Entwicklung Flächenpotenzial unter Erneuerung des Wohngebäudes Mühltorstr. 32, Verdichtung durch Ergänzung mit Wohngebäuden und hoher Wohnumfeldqualität, Entwicklung auf Basis Investorenkonzept

10 Generalsanierung Rathaus

11 Prüfung kommunaler Grunderwerb und Neuordnung

12 sanierungsbedürftige Trasse der Gas- und Wasserleitungen, Hausanschlussleitungen

Zielkonzept

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen "Stadtmitte V", ca. 7,55 ha

Gebäude

- Gebäude Bestand
- Prüfung Dach-/Fassadenbegrünung/Photovoltaik
- Raumkante/Gebäude Planung
- Gebäude Umnutzung

Erschließung / Freiflächen

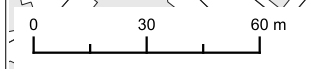
- Erschließung
- Funktional-gestalterische Aufwertung privater Hofbereiche/ Entsiegelung
- Funktional-gestalterische Aufwertung öffentlicher Erschließungsbereich in barrierearmer Ausführung
- Funktional-gestalterische Aufwertung öffentlicher Raum in barrierearmer Ausführung
- Qualifizierung Stadtgrün
- Weitere städtebauliche Untersuchungen
- Schaffung/Stärkung der Durchwegung
- Umnutzungspotenzial
- Kulturdenkmal gemäß §§ 12/ 28 DSchG - Stadtmauer
- Erhaltenswerte Grünfläche
- Kulturdenkmal gemäß §§ 12/ 28 DSchG - Gartenfläche
- Anlage Öffentliches WC
- Schaffung Radabstellanlage
- Autoarm

Restriktionen

- Abgrenzung Gesamtanlage "Altstadt Städtle und Dorf - Bereich Regiswindiskirche" gemäß §19 DSchG, 1984
- Konturlinie HQ100 / Überflutungsfläche HQ100 nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2023)
- Konturlinie HQ extrem nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2023)
- Oberflächengewässer

Stadt Lauffen am Neckar

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtmitte V"



Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de
Ergänzt und Bearbeitung durch die STEG
Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54,
70182 Stuttgart,
Copyrightvermerk Stand:02/ 2022

Projekt Nr.11275
08.12.2023/SMA_Agh
20.02.2024/SMA_Agh

Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



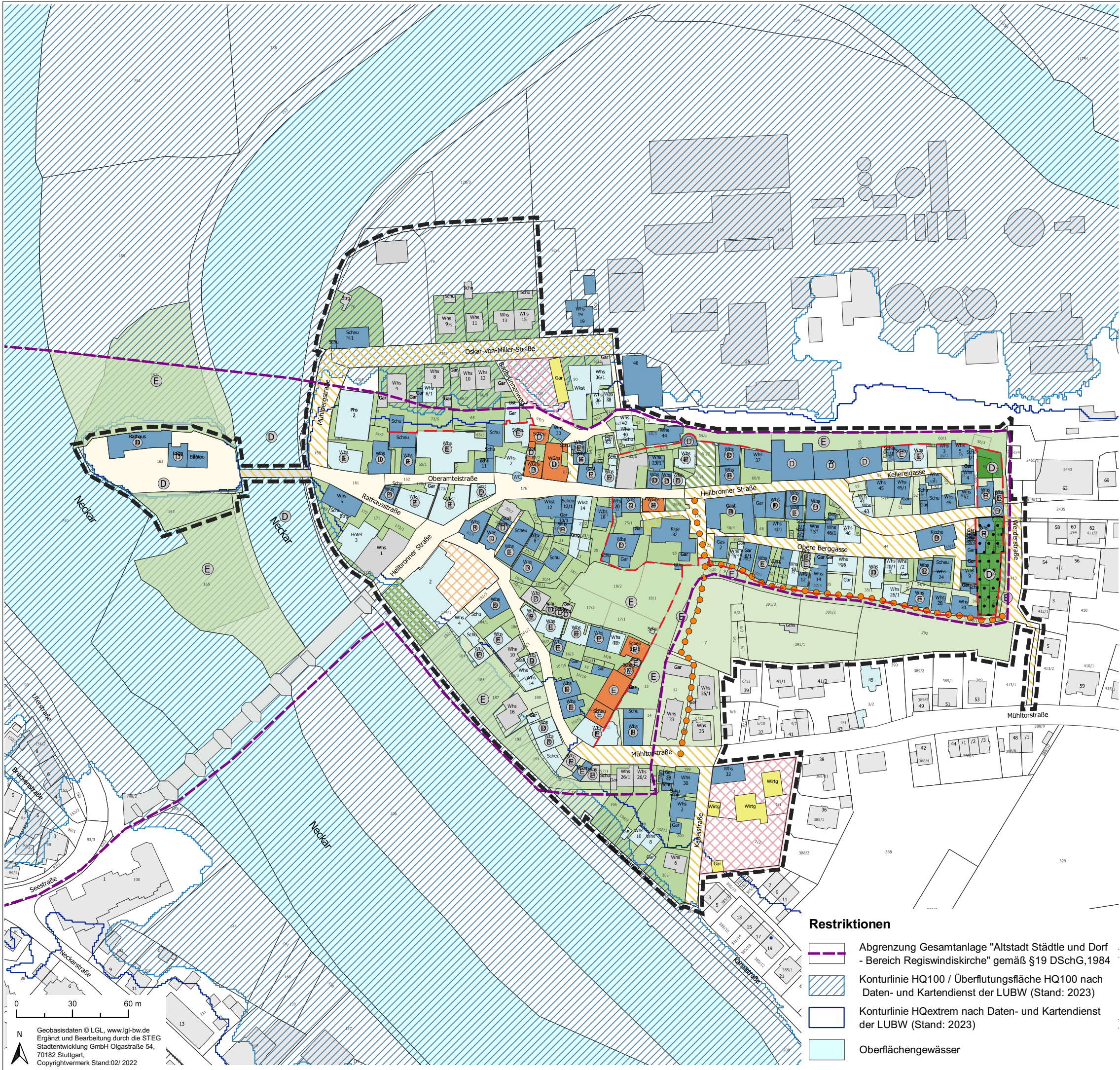
Maßnahmenkonzept

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen "Stadtmitte V", ca. 7,55 ha

- Gebäude**
- ohne Veränderung
 - geringe energetische Erneuerung
 - umfassende energetische Erneuerung
 - Umnutzung
 - Prüfung Abbruch
 - Kulturdenkmal gemäß §§ 2 /12/ 28 DSchG
 - Erhaltenswerte Gebäude/ Fläche

- Erschließung / Freiflächen**
- Erschließung
 - Funktional- gestalterische Aufwertung privater Hofbereiche/ Entsiegelung
 - Aufwertung/ Gestaltung des Erschließungsbereichs
 - Aufwertung/ Gestaltung/ Optimierung Aufenthaltsqualität öffentlicher Raum
 - Qualifizierung Stadtgrün / Klimaaktive Fläche
 - Weitere städtebauliche Untersuchungen
 - Prüfung kommunaler Grunderwerb und Neuordnung
 - Erhaltenswerte Grünfläche: Sanierung der Trockenmauern
 - Kulturdenkmal gemäß §§ 12/ 28 DSchG - Gartenfläche
 - Kulturdenkmal gemäß §§ 12/28 DSchG - Stadtmauer : Instandsetzung der Stützmauern


- Restriktionen**
- Abgrenzung Gesamtanlage "Altstadt Städtle und Dorf - Bereich Regiswindiskirche" gemäß §19 DSchG, 1984
 - Konturlinie HQ100 / Überflutungsfläche HQ100 nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2023)
 - Konturlinie HQextrem nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2023)
 - Oberflächengewässer

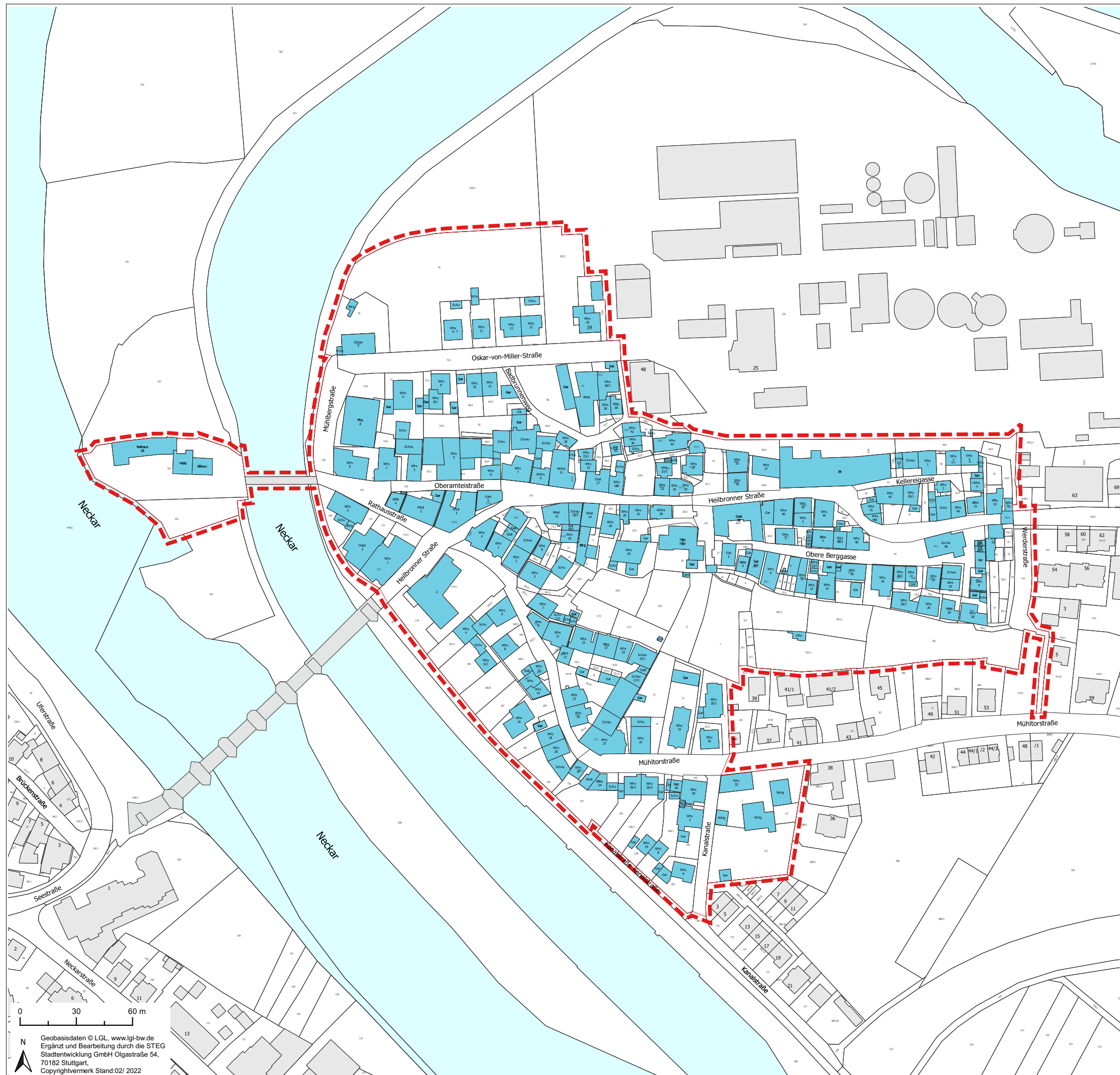


0 30 60 m
 N
 Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de
 Ergänzt und Bearbeitung durch die STEG
 Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54,
 70182 Stuttgart,
 Copyrightvermerk Stand:02/ 2022

Stadt Lauffen am Neckar

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
 Vorbereitende Untersuchungen "Stadtmitte V"


 Abgrenzungsvorschlag förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
"Stadtmitte V", ca. 7,72 ha

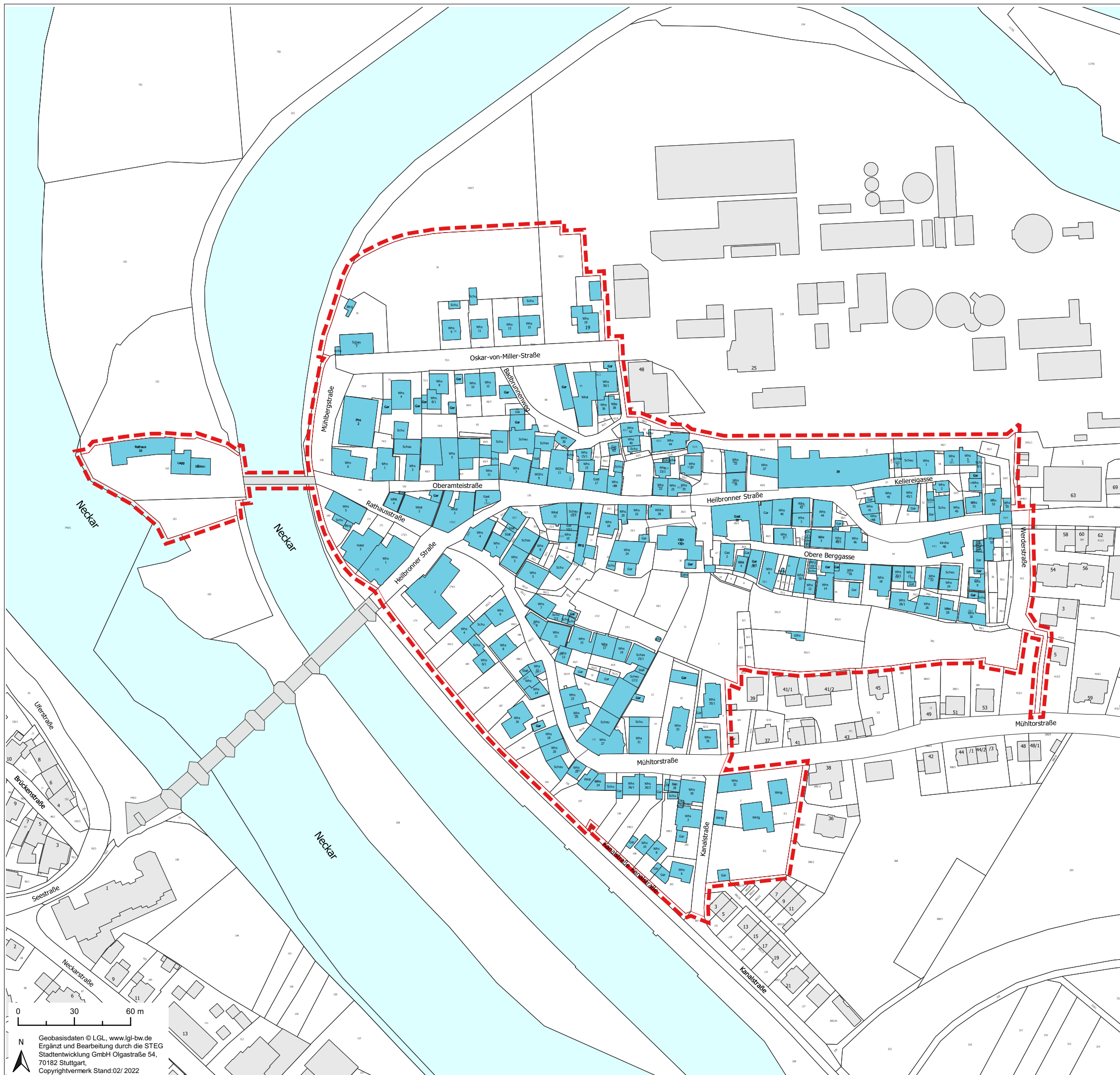


Stadt Lauffen am Neckar

Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Stadtmitte V"

Förmliche Festlegung

 Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
"Stadtmitte V", ca. 7,72 ha



Stadt Lauffen am Neckar

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
"Stadtmitte V"

Glossar

Kriterien der Gebäudebewertung

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

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

Substanzielle Mängel
3 Kriterien erfüllt

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

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

Anlagen

Fragebögen

- > Gebäude
- > Betrieb

Informationsunterlagen

- > Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger mit Abwägungsvorschlägen
- > Protokolle zu den Bürgerbeteiligungsveranstaltungen
 - Ortsrundgang am 22.09.2023
 - 1. Planungswerkstatt am 27.10.2023

Vorbereitende Untersuchungen

Städtebauliche Erneuerung "Stadtmitte V"

Fragebogen für Eigentümerinnen und Eigentümer

Liebe Eigentümerinnen und Eigentümer,
Ihre Angaben helfen uns, Ihre Bedürfnisse in der Sanierungsplanung zu berücksichtigen und Ihre Wohnsituation zu verbessern. Bitte füllen Sie den Fragebogen durch Ankreuzen bzw. durch Eintragungen aus. Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an oder fahren mit der nächsten Frage fort. Übrigens: Mit dem QR-Code rechts gelangen Sie zum Online-Fragebogen.
Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!



Ich habe die Datenschutz-Informationen gelesen und erkenne diese an: ja nein

Eigentümer:in: _____ **von Straße und Hausnummer:** _____

Flurstücksnummer: _____

1.1 Bitte geben Sie das Baujahr und das Jahr des letzten Umbaus an: Baujahr Umbau

1.2 Wie wird das Gebäude genutzt?

- Wohngebäude Wohn- und Geschäftsgebäude Wohnhaus mit Nebengebäude angebaut
 Nebengebäude (Scheune, Garage) Betriebs-/Geschäftsgebäude Sonstiges (bspw. unbebaut): _____

1.3 Welche Bauteile wurden (nachträglich) wärmegeklämt bzw. erneuert und wann?

Außenfassade	<input type="radio"/> komplett	<input type="radio"/> teilweise	<input type="radio"/> unbekannt	im Jahr	<input type="text"/>
Dach oder oberste Geschossdecke	<input type="radio"/> komplett	<input type="radio"/> teilweise	<input type="radio"/> unbekannt	im Jahr	<input type="text"/>
Kellerdecke oder Bodenplatte	<input type="radio"/> komplett	<input type="radio"/> teilweise	<input type="radio"/> unbekannt	im Jahr	<input type="text"/>
Fenster	<input type="radio"/> komplett	<input type="radio"/> teilweise	<input type="radio"/> unbekannt	im Jahr	<input type="text"/>
Heizung	<input type="radio"/> komplett	<input type="radio"/> teilweise	<input type="radio"/> unbekannt	im Jahr	<input type="text"/>

2.1 Welche Absichten haben Sie mit Ihrem Grundstück/Gebäude in den nächsten Jahren ?

- Modernisierung und/oder Umbau Abbruch Verkauf Sonstiges, und zwar: _____
 Erweiterung Neubau Keine Veränderung _____

2.2 Bei Umbau, Erweiterung oder Neubau auf dem Grundstück: Wieviele Wohnungen würden entstehen?

2.3 Was könnte eine Förderung von Erneuerungsmaßnahmen durch die Kommune bei Ihnen bewirken?

- Maßnahmen wären erstmalig finanzierbar es wäre ein größeres Maßnahmenpaket denkbar
 es wäre ein früherer Maßnahmenbeginn möglich keine Auswirkung auf Investitionsentscheidung

2.4 Können Sie sich vorstellen, auf Ihrem Grundstück eine der folgenden Maßnahmen umzusetzen?

- Dachbegrünung Entsiegelung von befestigten Flächen Retention von Regenwasser (Zisterne)
 Fassadenbegrünung Naturnahe Grundstücksgestaltung keine Möglichkeit/kein Interesse

3.1 Falls Nebengebäude auf dem Grundstück vorhanden oder angebaut sind, wofür werden diese genutzt?

- Landwirtschaft Abstellfläche Sonstiges, und zwar: _____
 Stellplatzfläche Werkstatt _____

3.2 Falls Nebengebäude auf dem Grundstück vorhanden oder angebaut sind, was haben Sie vor?

- Erneuerung Abbruch Sonstiges, und zwar: _____
 Um- bzw. Ausbau Abbruch und Neubau _____

4.1 Welche(s) Heizungssystem(e) haben Sie im Gebäude?

- Zentralheizung Einzelöfen Wärmepumpe Sonstiges, und zwar: _____
 Etagenheizung Nachtspeicheröfen Thermische Solaranlage _____

4.2 Mit welchen Energieträgern heizen Sie?

- Öl Nah-/Fernwärme Scheitholz Solarwärme
 Gas Strom Pellets/Hackschnitzel Wärmepumpe

5. Bitte füllen Sie für jede im Gebäude vorhandene Wohneinheit eine Spalte aus.

		WE1	WE2	WE3	WE4
Wer wohnt in der jeweiligen Wohnung?	Eigentümer:in	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Mieter:in	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Person(en) mit Wohnrecht	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Niemand/Leerstand	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wieviele Erwachsene wohnen in der Wohnung?		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Wieviele Personen befinden sich im beruflichen Ruhestand?		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Wieviele Kinder (im Alter von 0 bis 17 Jahren) wohnen in der Wohnung?		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Wieviele Jahre besteht der Haushalt bereits in der Wohnung?		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Wie groß ist die Wohnung? (ca. Angabe in m ²)		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Wieviele Zimmer hat die Wohnung? (Angabe ohne Küche, Bad)		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Wieviele Fahrzeuge besitzt der jeweilige Haushalt?		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Wieviele eigene Stellplätze sind der Wohnung zugeordnet?		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Hat die Wohnung ein altersgerechtes Bad? (Wenn ja, bitte ankreuzen)		<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
	Ist die Wohnung barrierefrei erreichbar? (Wenn ja bitte ankreuzen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

6. Bitte teilen Sie mit, ob Sie den folgenden Aussagen zu Ihrem Wohnumfeld zustimmen oder nicht:

	Ich stimme den Aussagen... ...voll zu	...teilweise zu	...weniger zu	...nicht zu
Viele Einkaufsmöglichkeiten für den Alltag in der Nähe.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die medizinische Versorgung ist gut erreichbar.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
In der Wohngegend ist es immer wieder störend laut.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Lärmbelästigung durch den Verkehr ist gering.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fußgänger und Radfahrer können sich sicher bewegen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Das Parkplatzangebot ist ausreichend.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Das ÖPNV-Angebot ist sehr gut.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Das generelle Erscheinungsbild der Wohngegend ist gut.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es gibt ein großes Spiel- und Freiflächenangebot.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Im Sommer staut sich die Hitze im Quartier.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gebäude und Bäume im Quartier bieten genug Schatten.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich kenne meine Nachbarschaft und wir unterstützen uns.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es gibt gute Angebote für Kinder und Jugendliche.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es gibt gute Angebote für Seniorinnen und Senioren.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich fühle mich in den Straßen und auf den Plätzen sicher.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

7. Nennen Sie hier bitte Ihre Themen oder Ideen, die für Sie bei der Gebietsentwicklung wichtig sind:

8. Uns liegt sehr an Ihrer Mitwirkung. Wie möchten Sie bei der Gebietsentwicklung beteiligt werden?

- Informationsveranstaltung Quartiersrundgang
 Beteiligungsveranstaltung mit Themen-/Diskussionstischen regelmäßige Arbeitsgruppen
 nur Informationen per Post, Internet oder Amtsblatt der Gemeinde Ich habe kein Interesse

Vorbereitende Untersuchungen Städtebauliche Erneuerung "Stadtmitte V"



die **STEG**

Die Weinstadt
am Neckarufer



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Betriebsbogen für Betriebsinhaberinnen und -inhaber

Liebe Betriebshabererinnen und Betriebsinhaber,

Ihre Angaben helfen uns, Ihre Bedürfnisse in der Sanierungsplanung zu berücksichtigen. Bitte füllen Sie den Fragebogen durch Ankreuzen bzw. durch Eintragungen aus. Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an oder fahren mit der nächsten Frage fort. Übrigens: Mit dem QR-Code rechts gelangen Sie zum Online-Fragebogen.



Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

Ich habe die Datenschutz-Informationen gelesen und erkenne diese an: ja nein

Straße und Hausnummer: _____
Name des Betriebs: _____
Flurstücksnummer: _____

Firmenstempel:

1.1 Der Betrieb gehörteiner Privatperson ...einer juristischen Person

1.2 Bitte geben Sie die Art des Betriebes an:

- Handwerk/Produktion Handel/Ladengeschäft Dienstleistung Landwirtschaft (Haupterwerb)
 Sonstiges, bitte angeben: _____

2. In welchem Geschoss des Gebäudes befindet sich der Betrieb?

- Erdgeschoss In einem oberen Geschoss Im gesamten Gebäude

3. Die Betriebsflächen sind...

- ... im Eigentum ... gepachtet

4. Wie groß ist die nutzbare Betriebsfläche?

5. Wie viele Personen arbeiten im Betrieb?

Vollzeit (einschl. Inhaber)

Teilzeit

6. Wieviele Jahre ist der Betrieb bereits an diesem Standort ansässig?

7. Bitte beschreiben die Zugangssituation zu den Geschäftsräumen:

- Der Eingang ist ebenerdig erreichbar Der Betrieb ist nur über eine Treppe zugänglich.
 Es sind Stufen vorhanden, aber ein stufenloser Zugang wäre machbar.

8. Wie funktioniert die Anlieferung für den Betrieb?

- extra Anlieferungszone, z.B. eigene Einfahrt unzureichend, z.B. in zweiter Reihe
 extra Stellplatz an der Straße vor Betrieb nicht relevant für Betrieb

9. Wie gestaltet sich die Betriebsnachfolge?

- Der Nachfolger steht fest. Es ist nicht klar, wer den Betrieb übernimmt. Zurzeit besteht kein Bedarf.

10. Wie beurteilen Sie die Betriebsentwicklung?

- kein Bedarf an Veränderung
- Erweiterungsabsichten
- Verlagerungsabsichten
- Verkleinerungsabsichten
- Betriebsaufgabe geplant

11. Bitte machen Sie Angaben zur Stellplatzsituation.

Wieviele Betriebsfahrzeuge befinden sich an diesem Standort?
Wieviele Stellplätze sind für die Betriebsfahrzeuge vorhanden?
Wieviele eigene Mitarbeiterstellplätze sind vorhanden?
Wieviele Kundenstellplätze sind vorhanden?

12. Bitte teilen Sie mit, ob Sie den folgenden Aussagen zu Ihrem Betriebsumfeld zustimmen oder nicht:

Ich stimme den Aussagen...	...voll zu	...teilweise zu	...weniger zu	...nicht zu
Es gibt viele Einkaufs- und Dienstleistungsangebote	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Das Parkplatzangebot ist ausreichend.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Das ÖPNV-Angebot ist sehr gut.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Das generelle Erscheinungsbild der Betriebsgegend ist gut.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

13. Was gefällt Ihnen an Ihrem Betriebsstandort besonders?

14. Nennen Sie hier Ihre Themen oder Ideen, die für Sie bei der Ortsentwicklung wichtig sind:

15. Uns liegt sehr viel an Ihrer Mitwirkung. Wie möchten Sie bei der Ortsentwicklung beteiligt werden?

- Informationsveranstaltung
- Beteiligungsveranstaltung mit Themen-/Diskussionstischen
- nur Informationen per Post, Internet oder Amtsblatt der Gemeinde
- Quartiersrundgang
- regelmäßige Arbeitsgruppen
- Ich habe kein Interesse

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben, den Fragebogen auszufüllen!

Stadt Laufen am Neckar

Vorbereitende Untersuchungen „Stadtmitte V“

Abwägungsvorschläge

Die Ergebnisse des Abwägungsprozesses ersetzen nicht

- die baurechtliche Prüfung und Genehmigung
- die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange
- die denkmalfachliche Prüfung sowie denkmalrechtliche Genehmigung
- die erneute Beteiligung von Leitungsträgern im Vorfeld von Bau- und Ordnungsmaßnahmen.

Stand 10.01.2024

Träger	Datum	Bedenken/Anregungen (Zusammenfassung)	Weitere Beteiligung erwünscht	Abwägung
Landratsamt Heilbronn	14.09.2023	<p><u>Artenschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> › Es gelten die Vorschriften des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG im Innenbereich sowie für Abriss- und Sanierungsarbeiten. › Durch Festlegung Sanierungsgebiet keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslösen. › Vor der Durchführung von Umbau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten muss einzelfallbezogen durch eine geeignete artenschutzrechtliche Untersuchung sichergestellt werden, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (i.S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG) ausgelöst werden. <p>Verbotstatbestände zur Kenntnissgabe an Bauherren: Insektenschonende Beleuchtung des Plangebietes: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.</p> <p>Materialien: Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, unzulässig. Einfriedungen Bei jeglichen Einfriedungen wie Zäunen und Sichtschutzwänden ist darauf zu achten, dass der Zaun einen Abstand von 15 cm zum Boden einhält, um eine Durchwanderbarkeit für Kleintiere zu er-</p>	ja Weitere Beteiligung des Bauernverbandes erwünscht	<ul style="list-style-type: none"> › Es gelten die Vorschriften des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG im Innenbereich sowie für Abriss- und Sanierungsarbeiten. › Durch Festlegung Sanierungsgebiet keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslösen. › Vor der Durchführung von Umbau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten muss einzelfallbezogen durch eine geeignete artenschutzrechtliche Untersuchung sichergestellt werden, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (i.S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG) ausgelöst werden.

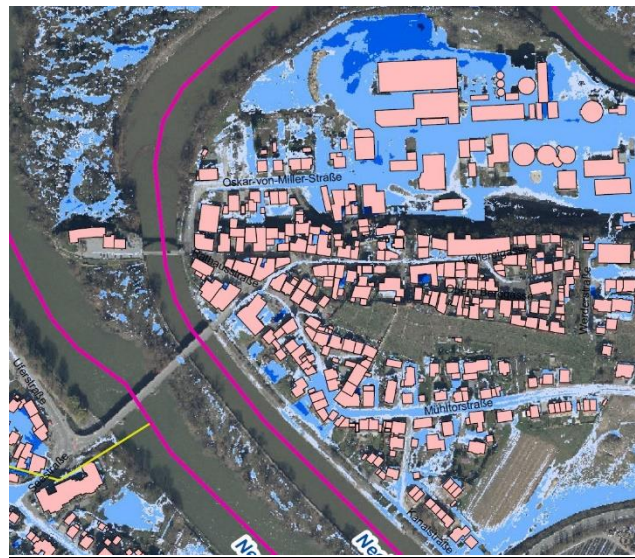
		<p>möglichen. Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Faltenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen https://vogelglas.voc-elwarte.ch/assets/files/broschueren/voegelglas_licht_2012.pdf</p> <p>Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Schutzfrist: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).</p> <p>Das Faltblatt „Artenschutz am Haus“ (http://www.artenschutz-am-haus.de/) gibt wertvolle Hinweise, wie die Tiere der Dörfer und Städte zur Sicherung der heimischen Artenvielfalt gefördert werden können.</p> <p><u>Naturschutz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> › Erhalt alter, wertvoller Gehölze › Entwicklung von ökologisch wertvollen Grünflächen als Natur- und Lebensraum für Insekten (Bsp. für Wildbienen, Schmetterlinge) mit Habitatstrukturen für Reptilien. Es sollten hierbei Bepflanzungen verwendet werden, die das Ortsbild optisch verschönern und gleichzeitig auch Schmetterlingen, Vögeln und Bienen Nahrung und Lebensraum bieten. 		
--	--	---	--	--

		<p>Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> › Weiterhin ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Folgendes untersagt (§ 78a WHG): › 1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, › 2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden, › 3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen, › 4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, › 5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, › 6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen, › 7. die Umwandlung von Grünland in Ackerland, › 8. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart. › Zudem ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten (§ 78 c WHG). <p><u>Gewässerrandstreifen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> › Gemäß § 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 1 WG ist im Innenbereich zum Gewässer (Neckar) ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen vorzuhalten. › Als sog. Schutzstreifen dient der Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion eines Gewässers. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen beim Neckar bemisst sich ab der Böschungsoberkante. › Nach § 29 Abs. 2 Wassergesetz Baden-Württemberg und § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz ist im Gewässerrandstreifen verboten: <ul style="list-style-type: none"> › der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und 		<p>nachrichtliche Übernahme des 5m-Gewässerrandstreifens im Innenbereich</p>
--	--	--	--	--

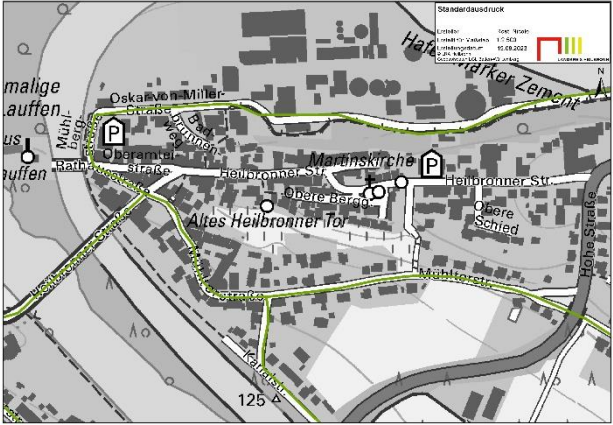
		<p>Pflanzenschutzmitteln,</p> <ul style="list-style-type: none"> › die Errichtung und Erweiterung von baulichen und sonstigen Anlagen soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind (Hierzu gehört unter anderem das Erhöhen oder Vertiefen der Geländeoberfläche, die Errichtung von Mauern, Wällen und sonstigen Zaunanlagen, die Errichtung von Geräte- und Gartenschuppen, die Herstellung von Terrassen, etc.), › die Umwandlung von Grünland in Ackerland, › das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme erfolgt im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie › das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, › der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. <p><u>Starkregen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> › 2022/23 wurde für das Städteneinzugsgebiet eine Starkregenrisikountersuchung durchgeführt. › Bei der Planung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind die Ergebnisse aus der Starkregenrisikountersuchung zu berücksichtigen. Hierbei ist zu beachten, dass gemäß § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücksbehindert werden darf. Weiterhin darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Auswirkungen einer evtl. Um- oder Ableitung von Starkregen ist auch bei den Unterliegern nachzuweisen. <p><u>Ergebnis der Starkregenrisikountersuchung</u></p>		<p>Übernahme der Ergebnisse in Planwerk als separate Pläne</p>
--	--	---	--	--



außergewöhnliches Starkregenereignis



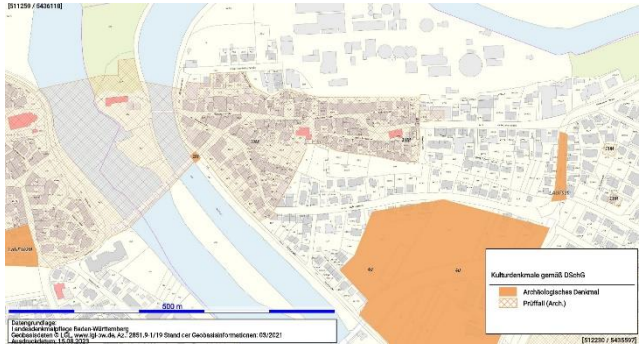
extremes Starkregenereignis

		<p>zung und Förderung entsprechender Maßnahmen. Zudem bietet sie eine kostenlose Qualitätserfassung der Ortsmitte, um bestehende Defizite aufzuzeigen und der Kommune praktische Verbesserungsvorschläge an die Hand zu geben (https://www.aktivmobilbw.de/Ortsmitten/lebendige-Ortsmitten-fuert2innr/)</p> <p><u>Radverkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> › Durch das Untersuchungsgebiet verläuft das regionale Radwegenetz des Landkreises:  <ul style="list-style-type: none"> › Bitte um Aufnahme von zwei leicht zugänglichen und diebstahlgeschützten Fahrradabstellplätzen je Wohneinheit in den Zielstellungen der Sanierungssatzung <p><u>Immissionsschutz und Gewerbe:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> › Bei Umsetzung des Nutzungskonzepts Kindergarten/ Wohnen oder Quartierstreff/ -café/ Wohnen für Heilbronner Straße 11: Öffnungszeiten der Cafes und Gaststätten mit Freiluftbewirtung nicht in der Nachtzeit nach 22 Uhr aufgrund des vorbeugenden Schallschutzes. 		<p>nachrichtliche Übernahme des Radwegenetzes</p> <p>Empfehlung bei Maßnahmenvorbereitung beachten</p> <p>Kenntnisnahme der Regelungen des vorbeugenden Schallschutzes</p>
<p>Regierungspräsidien</p>				
<p>RP Stuttgart, Ref. 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherheit</p>	<p>11.08.2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> › Keine Bedenken/Anregungen 	<p>Weitere Beteiligung nur bei baulichen Einrichtungen mit mehr als 100 m über Grund.</p>	<p>--</p>

<p>RP Stuttgart, Ref. 16 – Kampfmittelbeseitigungsdienst</p>	<p>22.08.2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> › Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. WK stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. › Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. › Seit 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst BW allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. › Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 45 Wochen ab Auftragseingang. › Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes BW auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. › Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. 	<p>Weitere kostenpflichtige Beteiligung bei konkreten Baumaßnahmen.</p>	<p>Nachrichtliche Übernahme: Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p>
<p>RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p>	<p>31.08.2023</p>	<p>Geotechnik:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Meißner-Formation des Oberen Muschelkalks von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Anthropogenen Auffüllungen, Lössführende Fließerde, Holozäne Abschwemmmassen, Hochterrassenschottern) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt › Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. › Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. › Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden 	<p>nein</p> <p>Bei Bauvorhaben > privates Ingenieurbüro beteiligen</p>	<p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p>

		<p>hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> › Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehm-erfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen <p>Grundwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. › Ein Großteil des Plangebiets liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist. <p>Bergbau:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet <p>Geotopschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. <p>Boden:</p> <ul style="list-style-type: none"> › ausschließlich anthropogen veränderte Böden in Siedlungsflächen vorhanden <p>Mineralische Rohstoffe:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Keine Hinweise/Bedenken 		
RP Stuttgart, Ref. 8 – Landesamt für Denkmalpflege	04.09.2023	<ul style="list-style-type: none"> › Denkmalflegerischer Werteplan „Gesamtanlage Lauffen“, 2008 mit Inhalt <ul style="list-style-type: none"> › Kulturdenkmale der archäologischen Denkmalpflege und der Bau- und Kunstdenkmalpflege und › erhaltenswerte Gebäude, Grünflächen, Straßen und Plätze › Begriffserläuterung „erhaltenswerte Substanz“: <ul style="list-style-type: none"> › Als Ortsbild prägende Architekturen sollten diese im 	ja	nachrichtliche Übernahme des denkmalflegerischen Wertepplans
			Vor Vorhaben an denkmalgeschützten Substanzen ist Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.	


		<p>Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung.</p> <ul style="list-style-type: none"> › beachtenswert § 1 Abs. 5 Nr. 4 und 5 BauGB › vor baulichen Eingriffen, vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale und nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen (Bestandshebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren) für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich › Archäologische Denkmalpflege: <ul style="list-style-type: none"> › Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Lauffen am Neckar (10M) - Prüffall › Für die als Prüffälle ausgewiesenen Areale bzw. Objekte muss die Denkmaleigenschaft im Einzelfall noch geprüft werden. Sollte sich die Eigenschaft als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG bestätigen, ist hier grundsätzlich eine Erhaltung anzustreben. › Kann der Erhalt von Kulturdenkmälern im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können archäologische Untersuchungen (ggf. <u>zu Lasten und auf Kosten von Investoren</u>) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z. B. Tiefgaragen, moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. › Für die übrigen Areale wird auf Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen: <ul style="list-style-type: none"> › Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist ein- 	<p>Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden.</p>	
--	--	--	---	--

		<p>verstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> 		
RP Stuttgart, Abt. 2	13.09.2023	<p>Raumordnung:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Insbesondere hinzuweisen ist neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. › beachtenswert: <ul style="list-style-type: none"> › Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) › Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 › Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVA) 2021 > insbesondere überflutunggefährdete Bereiche (Starkregen etc.) › Beachtung der festgelegten Bruttowohndichte <p>Naturschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind nicht betroffen. › Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der Unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Re- 	ja	Vor Baubeginn ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen

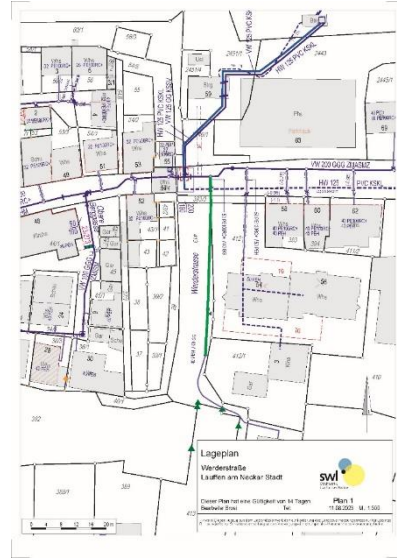
		<p>ferat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p> <ul style="list-style-type: none"> › Im Zusammenhang mit geplanten Abriss und/oder der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. <p>Empfehlungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen > Homepage „Artenschutz am Haus“. › Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. > Broschüre des LBV "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht". › Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren > Publikationen des "Projektes Sternenpark Schwäbische Alb" sowie des "Biosphärenreservats Rhön" (Stichwort: Außenbeleuchtung). › Falleneffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden. › Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen. › Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden. › Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen. 		<p>Prüfung bei Bau- und Erneuerungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen › Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden › nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Tieren › künstliche Nisthilfen für Vögel › künstliche Quartiere für Fledermäuse › Verwendung möglichst standortheimischer Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser auf öffentlichen und privaten Grünflächen › extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen
<p>Regionalverbände, GVV, IHK, etc.</p>				

IHK Heilbronn-Franken	29.08.2023	<ul style="list-style-type: none"> › Keine Bedenken/Anregungen 	nein	--
Regionalverband Heilbronn-Franken	30.08.2023	<ul style="list-style-type: none"> › Festlegung Mindestbruttowohndichte von 50 EW/ha › Maßnahmen der Innenentwicklung für Baulücken und untergenutzte Grundstücke für wohnbauliche Entwicklung und Verdichtung › Östlich angrenzendes Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz mit Vorrang der Belange des Hochwasserschutzes vor anderen Nutzungen › teilweise Lage innerhalb von Überflutungsflächen nach HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} › Klimaaanalyse für die Region Heilbronn-Franken als flächendeckende Beurteilungsgrundlage für die Hitzebelastung der Siedlungsbereiche sowie die Relevanz der klimatischen Ausgleichsfunktion der Freiflächen vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> › Planungshinweiskarte der Klimaaanalyse des RV Heilbronn-Franken Das Siedlungsgebiet „Städte“ ist hinsichtlich der thermischen Betroffenheit analysiert. Das Gebiet ist thermisch betroffen, so das Klimaaanpassungsmaßnahmen wichtig sind. Deshalb hat das entlastende Strömungssystem (Kaltluftströmung/Flurwind) hohe Relevanz, da der Kaltluftstrom die thermisch belastete Siedlungsstruktur belüftet. <div data-bbox="656 842 1288 1337" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> </div>	<p>Weitere Beteiligung mit Wasserbehörde bei Sanierungsvorhaben</p>	<p>doppelte Innenentwicklung bei Maßnahmenvorbereitung beachten</p> <p>nachrichtliche Übernahme der HQ100 und HQextrem</p> <p>Abruf der Daten der Klimaaanalyse für Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaaanpassung > zur Verfügung stehende Ergebnisse der Klimaaanalyse als Geodaten / pdf für Stadt Lauffen am Neckar</p>

Handwerkskammer Heilbronn-Franken	29.08.2023	<ul style="list-style-type: none"> › Belange der unter Umständen betroffenen Betriebe hinsichtlich Zuwegung, Park- und Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigen. 	nein	Kenntnisnahme der Belange
Naturschutz				
BUND RV Heilbronn-Franken/ OV Lauffen	15.09.2023	<ul style="list-style-type: none"> › Hinweis auf streng geschützte Tierarten, mit deren Vorkommen auf Flächen oder in der Bausubstanz zu rechnen ist. › Vor Eingriffen auf den Flächen oder in die Gebäudesubstanz ist eine artenschutzrechtliche Begehung oder eine umfassendere Untersuchung erforderlich. Es empfiehlt sich, diese frühzeitig durchzuführen, um evtl. Ersatzmaßnahmen ohne Verzögerung des Verfahrens umzusetzen. › § 39 BNatSchG vermittelt einen allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und ihrer Lebensstätten vor „mutwilliger“ Beeinträchtigung, Tötung bzw. Zerstörung. Er enthält auch bundesweit geltende Bestimmungen, u. a. zur Einschränkung des jährlichen Zeitraums von Baumfällungen und des „auf den Stock-Setzens“ von Hecken sowie der Betretung von Höhlen, Erdkellern oder ähnlicher Räume, die als Winterquartiere von Fledermäusen fungieren. › Der besondere Artenschutz ist zentral in § 44 und § 45 BNatSchG geregelt. Hier geht es um die Verbote sowie um unter bestimmten Rahmenbedingungen mögliche Ausnahmen für besonders und streng geschützte Arten. Diese Regelungen gehen teilweise auf europarechtliche Rahmenvorgaben zurück. Weitere artenschutzrechtlich relevante Regelungen finden sich dann in § 67 BNatSchG (Befreiungen) sowie in den Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG. › Alle europäischen Vogelarten sind durch § 44 BNatSchG geschützt. › Weiterführende Angaben zu allen nach europarechtlichen Vorgaben mit § 44 BNatSchG streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) > Webseite des Bundesamtes für Naturschutz. › Durch die Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) in Verbindung mit dem BNatSchG sind zahlreiche weitere Arten geschützt, auch wenn dieser Schutz bei zulässigen Eingriffen sowie bestimmten Vorhaben nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht greift. Diese Arten sind in den Anhängen der Verordnung gelistet. › Recherchemöglichkeiten nach dem Schutzstatus einer bestimmten Art > WISIA (Wissenschaftliche Informationssystem zum Internationalen Artenschutz) › 	ja	Nachrichtliche Übernahme von ggf. Vorkommen geschützter Arten in Fläche/Bausubstanz für das gesamte Untersuchungsgebiet

Leitungsträger				
Amprion GmbH	09.08.2023	<ul style="list-style-type: none"> › im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen › Planungen zu Höchstspannungsleitungen liegen nicht vor 	nein	--
Stadtwerke Lauffen am Neckar GmbH	11.08.2023	<p>Planungshinweise, Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> › Seitens der Stadtwerke Lauffen am Neckar GmbH besteht ebenfalls Sanierungsbedarf in der Werderstraße, der Obere Berggasse und an der Rathausbrücke bezüglich der Gas- und Wasserleitungen. Teilweise ist auch die Erneuerung der Hausanschlussleitungen notwendig. › Die sanierungsbedürftigen Trassen sind in den folgenden Lageplänen in grün eingezeichnet: 	ja	Nachrichtliche Übernahme des Sanierungsbedarfs: Synergie zwischen Sanierungsbedarfen im Leitungsnetz und der funktional-gestalterischen Aufwertung der Erschließungsbereiche Werderstraße, Obere Berggasse, Rathausbrücke
		<p>› Obere Berggasse:</p> 		

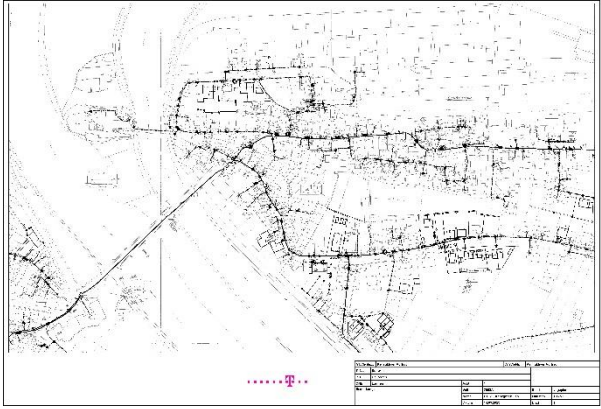
› Werderstraße:



› Rathausbrücke



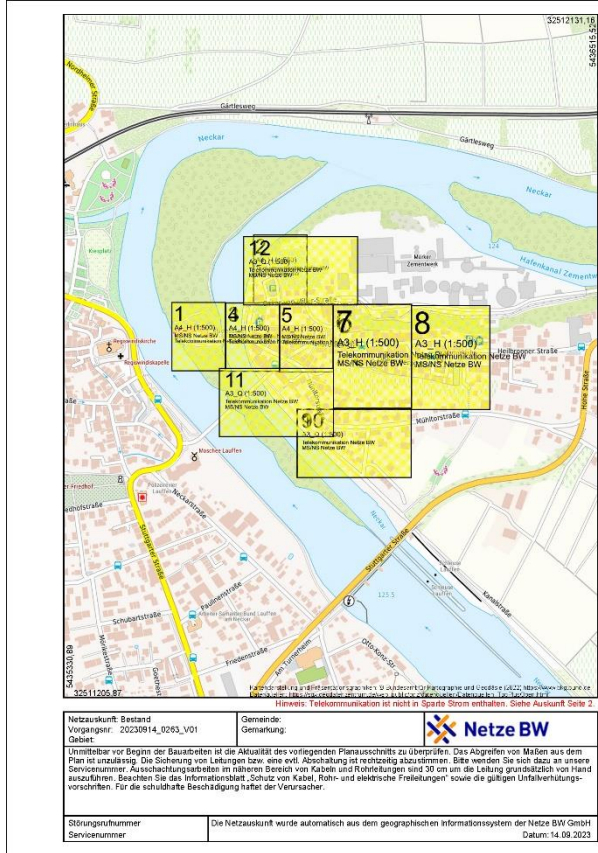
NHF Netzgesellschaft Heilbronn-Franken mbH	31.08.2023	› Keine Bedenken/Anregungen	ja	--
Netze BW	14.09.2023	› Leitungsauskunft über die Sparten: Strom, Telekommunikation	ja Abruf der Leitungsauskunft im Vorfeld von Vorhaben notwendig Information für Bauunternehmer zum Leitungsschutz vorhanden	Kenntnisnahme des Leitungsnetzes Planübersicht im Anhang
Deutsche Telekom Technik	15.09.2023	› Im Untersuchungsgebiet sind zurzeit keine Maßnahmen seitens der Telekom beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten. › Aus dem Lageplan sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich. › Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. › Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. › In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. › Sollte es erforderlich werden, bestehende Leitungen zu verlegen: Team Betrieb (FMB T NL Südwest PTI 21 Betrieb: t-nl-suedwest-pti-21-betrieb@telekom.de).	ja Gem. § 139 Abs. 3 BauGB sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit der Telekom abzustimmen.	Kenntnisnahme des Leitungsnetzes

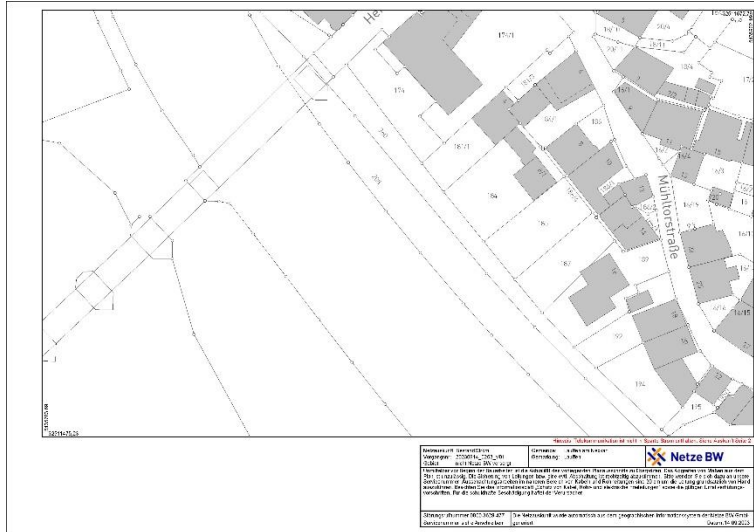
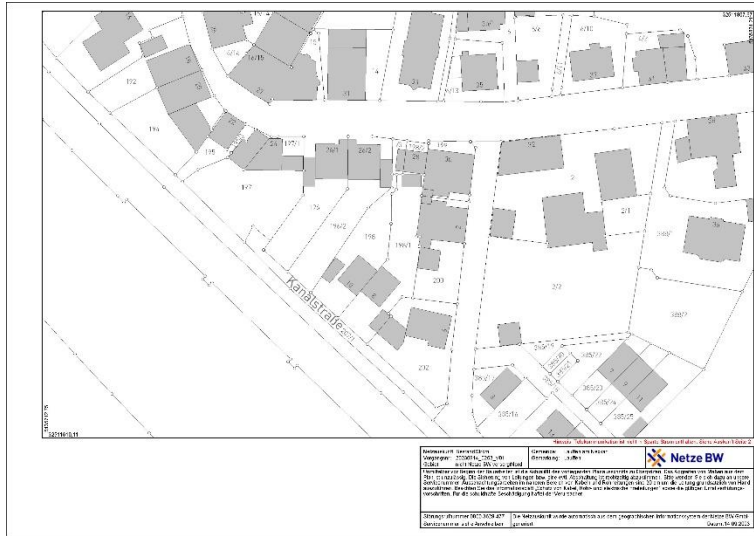
				
Kommunen				
Gemeinde Ilsfeld	08.08.2023	› keine Bedenken/Anregungen	nein	--
Gemeinde Talheim	10.08.2023	› keine Bedenken/Anregungen	nein	--
Stadt Heilbronn	22.08.2023	› keine Bedenken/Anregungen	nein	--
Gemeinde Nordheim	24.08.2023	› keine Bedenken/Anregungen	nein	--
Stadt Brackenheim	04.09.2023	› keine Bedenken/Anregungen	nein	--
Sonstiges				
Polizeipräsidium Heilbronn	07.08.2023	› keine Bedenken/Anregungen	nein	--
Blinden- und Sehbehinder- tenverband Württemberg e.V. Gruppe Heilbronn	09.08.2023	Planungshinweise, Anregungen: › Die Sanierung der Gebäude wird überwiegend in privater Ver- antwortung und Nutzung sein. › Für öffentliche Nutzung sind die Ziele in der DIN 18040 gere- gelt. › Wir legen in dieser Stellungnahme den Fokus mehr auf die öf- fentlichen Verkehrsflächen. Wichtig in diesem Zusammen- hang sind die Flächen, die den Fußgängern, die mit und ohne Hilfsmittel unterwegs sind, zur Verfügung gestellt werden. Oft sind es schmale und nicht durchgängige Gehwege. › Die nutzbare Gehwegfläche sollte mindestens 100 cm sein,	ja	Prüfung der Hinweise bei Erneuerungsmaßnahmen in den Erschließungsbereichen

		<p>dies wird aber in Sanierungsgebiet selten der Fall sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> › Deshalb wird oft auf die Gehwege verzichtet und eine bodengleiche Gehfläche mit optischer und taktiler Orientierungseinrichtung eingebaut. Diese sollte aber nicht als Parkraum für die Verkehrsmittel zur Verfügung stehen. › Diese gehweglosen Flächen müssen am Ende/ Beginn sicher auffindbar und ordentlich mit Bodenindikatoren in ein übliches Gehwegesystem eingebunden sein. Die Sicherheit an diesen Übergängen hat oberste Priorität. › Wie Haltestellen des ÖPNV, die in so einem Sanierungsgebiet liegen, in barrierefreier Ausführung angelegt werden müssen, muss im Detail besprochen werden. › Besonderen Wert legen wir auf den optischen und taktilen Kontrast für die Orientierungshilfen, die in den Flächen enthalten sein müssen. › Bei Wegen und Straßen mit Pflasterbereichen (Kopfsteinpflaster) hat sich die Anlage von ebenen, gut berollbaren Gehstreifen für die Fußgänger, mit und ohne Hilfsmittel, bewährt. › Diese Streifen sind sowohl für Rollstuhlnutzer, Rollatornutzer, mit dem Blindenlangstock (da eindeutiger Belagswechsel – optisch und taktil ausreichend), für Kinderwagen, Gehbehinderte und so weiter bequem und sicher nutzbar. › Dann auch eindeutig kennzeichnen, dass diese Flächen nicht als Parkfläche dienen dürfen. 		
Land Baden-Württemberg, Liegenschaftsverwaltung	11.08.2023	<ul style="list-style-type: none"> › Landeseigene Grundstücke sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen › Keine Bedenken/Anregungen 	nein	--
Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	14.08.2023	<ul style="list-style-type: none"> › Keine Bedenken/Anregungen 	nein	--

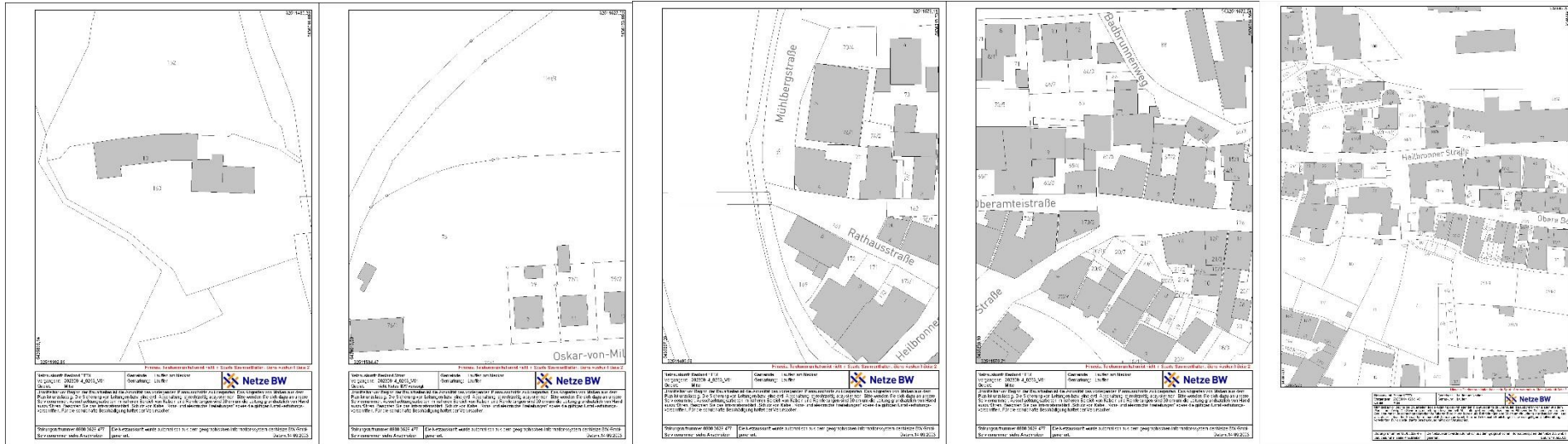
10.01.2024| die STEG | vu11275 | da

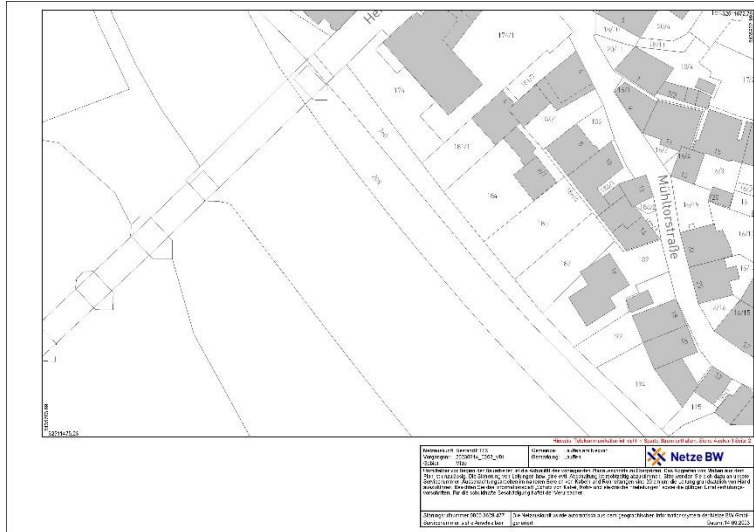
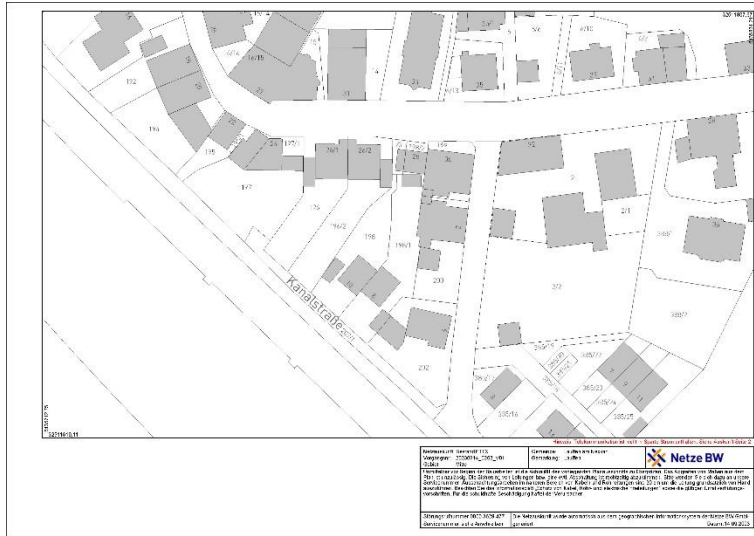
Anlage: Netze BW - Sparte Strom und Telekommunikatio





Netze BW – Sparte Telekommunikation





Ergebnisprotokoll des Gebietsrundgangs im Städtle

im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen „Stadtmitte V“, Lauffen am Neckar

Datum: 22.09.2023

Uhrzeit: 16 Uhr – 18 Uhr

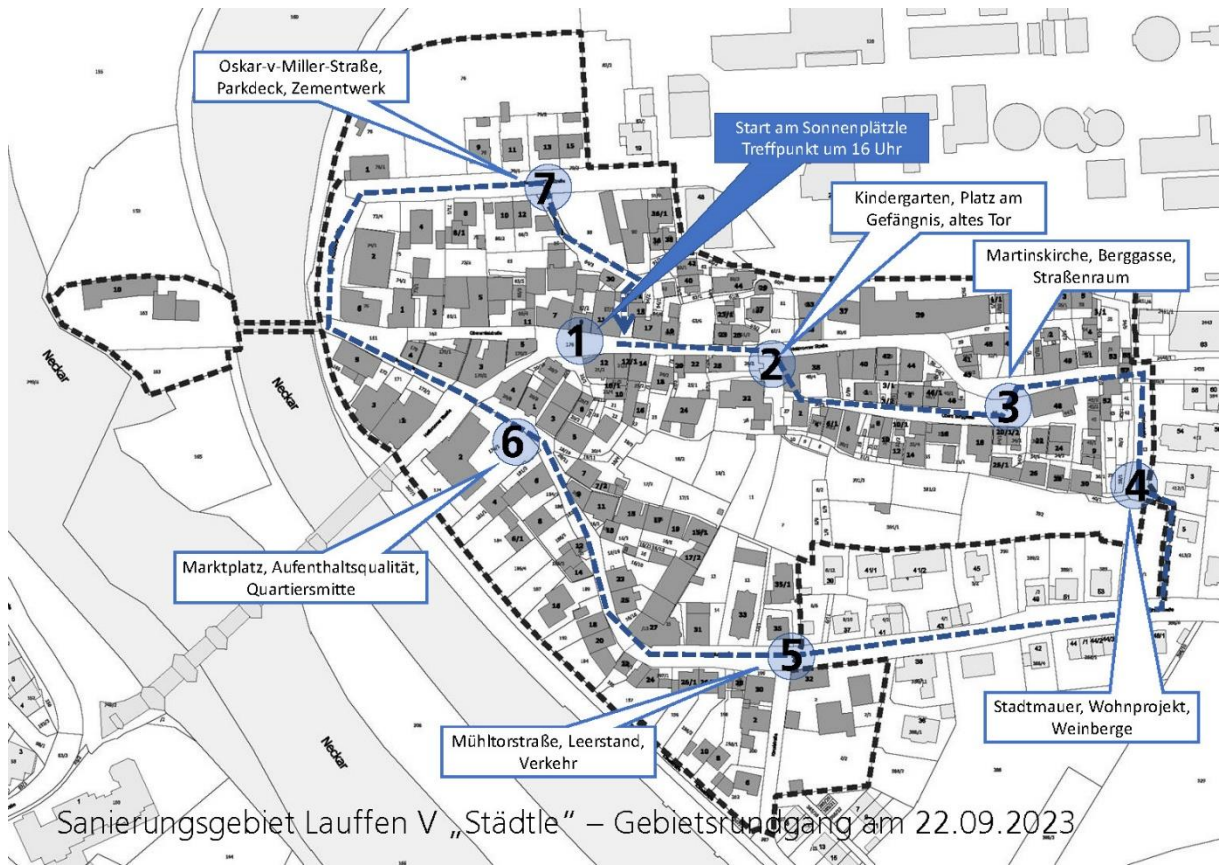
Veranstaltungsort: Gebietsrundgang im Untersuchungsgebiet „Stadtmitte V“

Teilnehmer: Bürger der Stadt Lauffen am Neckar

Frau Bürgermeisterin Sarina Pfründer, Herr Spieth, Herr Schuh (Verw.)

Frau Datan (die STEG)

Datenschutz: Die Teilnehmer stimmen Fotoaufnahmen während der Veranstaltung zu.



Ergebnisse

Aufenthaltsqualität Heilbronner Straße-Bereich Kindergarten/Grünfläche

- kindgerecht
- barrierefrei
- Wiese als „Hundeklo“

Parkdeck Heilbronner Straße (außerhalb)

- Parkdeck aufstocken (Referenz Würth-Museum SHA)

Stadtmauer Werderstraße

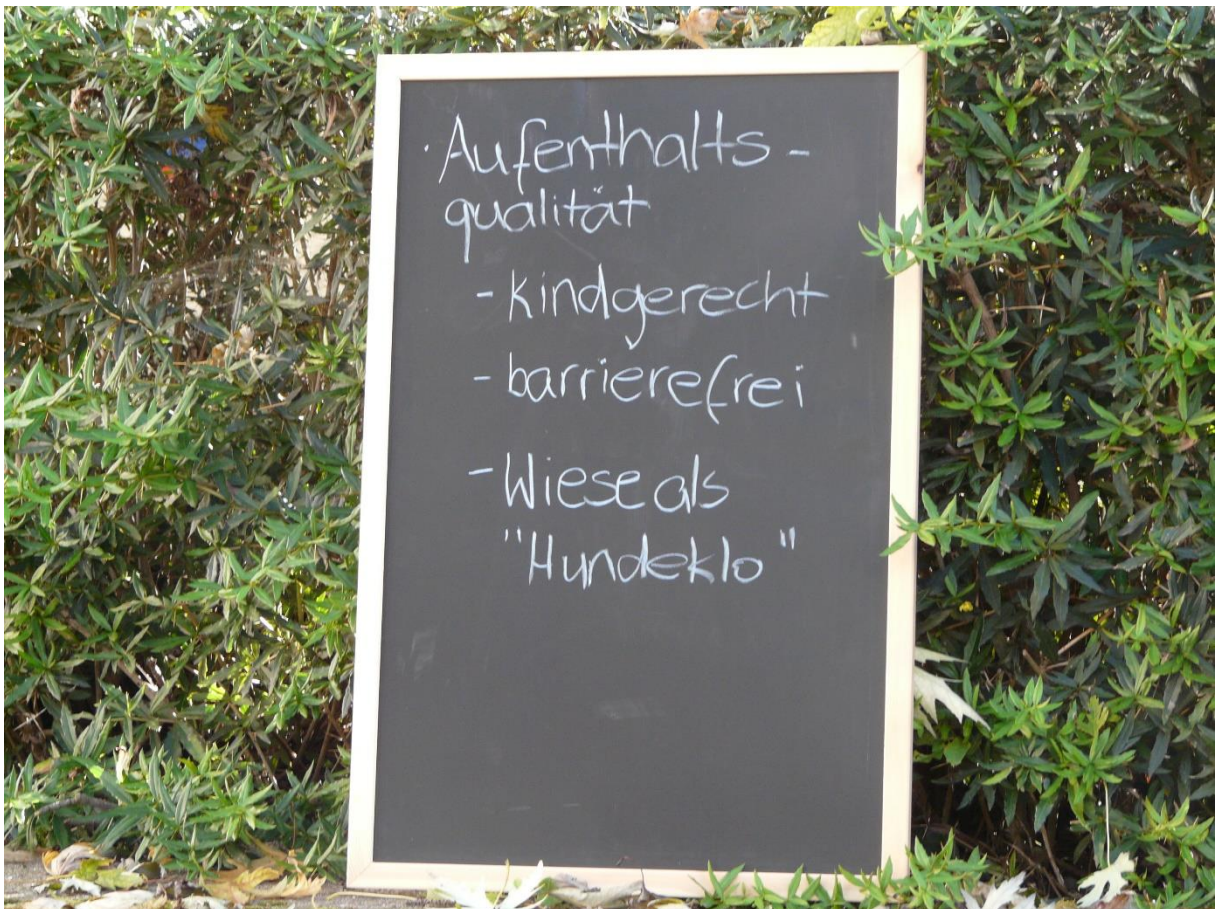
- Blumenwiese mit Beerensträuchern entlang der Stadtmauer

Platz vor Martinskirche

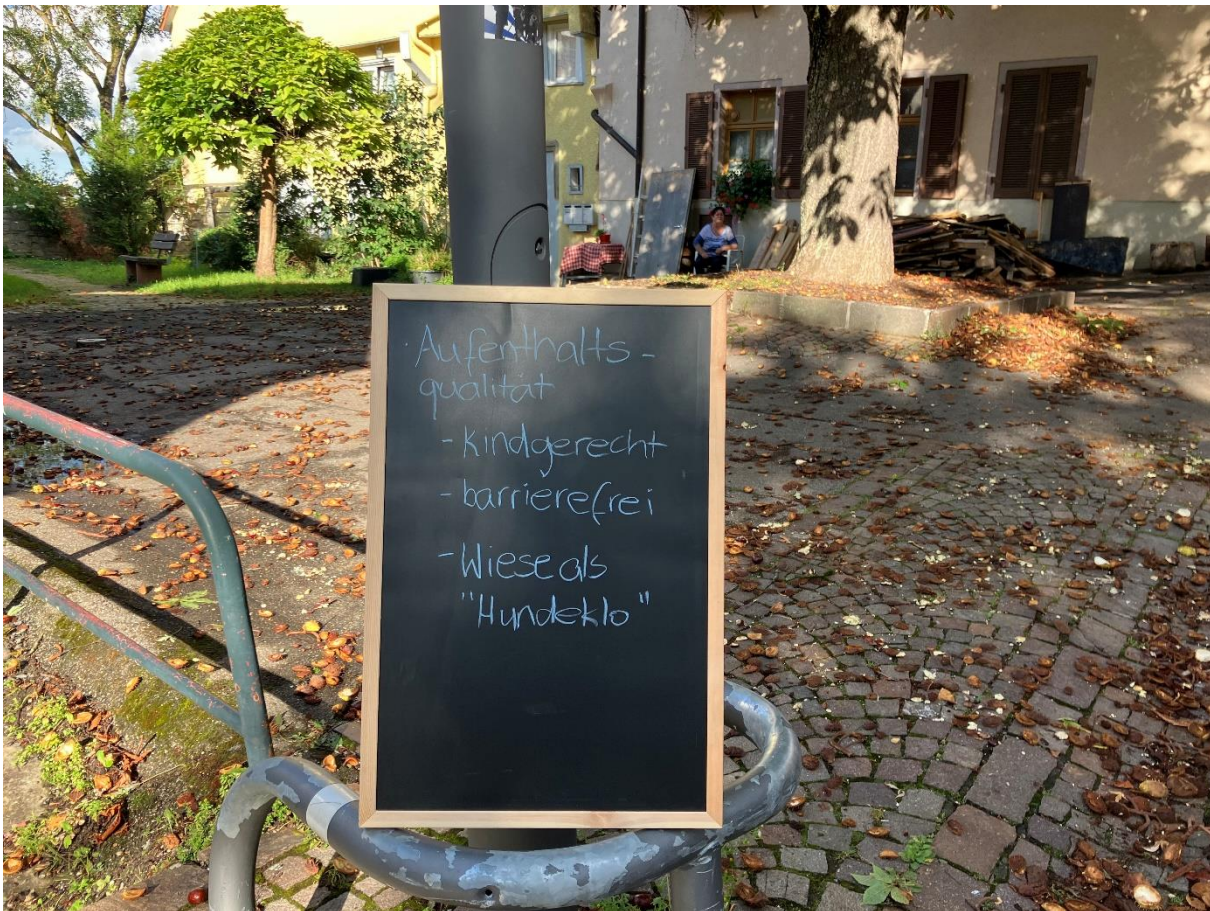
- Belebung des Quartiers
 - Gastronomie
 - Laden
- Grünflächen mit essbaren Kräutern
- autofreie Altstadt
- Sitzgelegenheiten
- Parkplätze:
 - Rettungszufahrt
 - Anwohnerparken 30 €, da Garagen fremdgenutzt werden
 - Öffentliche Lademöglichkeit E-Auto

Mühltorstraße

- Verkehrsbelastung > Durchfahrtsverkehr > versenkbarer Poller











vu11275/da, 09.11.2023

Ergebnisprotokoll der 1. Planungswerkstatt im Städtle

Planungswerkstatt im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen „Stadtmitte V“, Lauffen am Neckar

Datum: 27.10.2023
Uhrzeit: 18 Uhr – 20 Uhr
Veranstaltungsort: Rathaus, Ratssaal
Teilnehmer: Bürger der Stadt Lauffen am Neckar
Frau Bürgermeisterin Sarina Pfründer, Herr Spieth, Herr Schuh (Verw.)
Frau Bürkle, Frau Datan (die STEG)
Datenschutz: Die Teilnehmer stimmen Fotoaufnahmen während der Veranstaltung zu.

Tagesordnung

1. Begrüßung durch BM Pfründer
2. Stand der Vorbereitenden Untersuchungen „Stadtmitte V“:
Mitwirkungsbereitschaft aus der ET-Befragung
Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger
3. Zielsetzung und Ablauf der Planungswerkstatt/
Rückschau mit Ergebnissen des Gebietsrundgangs am 22.09.23
4. Arbeitsphase in Arbeitsgruppen
5. Vorstellung der Ergebnisse
6. Abschlussrunde / Diskussion
7. Ausblick mit Schlusswort

TOP 1

Begrüßung und Ankommen

Frau BM Pfründer begrüßt die Teilnehmer zur Planungswerkstatt. Die Teilnehmer sind mehrheitlich Einwohner aus dem Untersuchungsgebiet „Stadtmitte V“, ein Teilnehmer wohnt nicht im Gebiet. Viele der Anwesenden haben bereits am Gebietsrundgang am 22.09.23 teilgenommen.



TOP 2

Stand der Vorbereitenden Untersuchungen „Stadtmitte V“

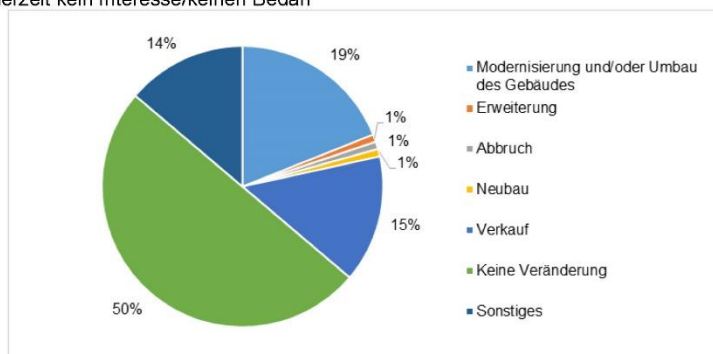
Mitwirkungsbereitschaft aus der ET-Befragung/ Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Einen kurzen Einblick in den Stand der zu erarbeitenden Vorbereitenden Untersuchungen gaben Frau Bürkle und Frau Datan vom beauftragten Sanierungsträger. Frau Bürkle erläutert den Rücklauf und die ermittelte Mitwirkungsbereitschaft als Rückmeldung der Beteiligten im Untersuchungsgebiet: Mit einer Rücklaufquote von 44 Prozent bei privaten Eigentümern (Gesamt 333 ET) und 21 Prozent bei Betrieben (60 Betriebe) ist die Befragung auf Interesse gestoßen. Deren Ergebnisse über Mitwirkungsbereitschaft, Stand der Sanierung der Gebäudesubstanzen sowie Mitteilungen über private Vorhaben fließen als Grundlage in die Untersuchung ein.

Befragung der Eigentümer

Es wurden 333 Beteiligte angeschrieben, davon 60 Betriebe
Rücklauf private Eigentümer: 44%, Betriebe: 21%

Absichten der Eigentümer bezogen auf ihr Grundstück/Gebäude:
23% der Eigentümer haben Interesse an Maßnahmen
50% haben derzeit kein Interesse/keinen Bedarf



Auswertung Rücklauf VU-Befragung STEG 10/2023

Frau Datan gibt einen kurzen Überblick über die abgeschlossene Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger. Auch hier fließen die Stellungnahmen in die Untersuchung ein, die neben nachrichtlichen Übernahmen von Fachplanungen auch wertvolle Hinweise und Anregungen liefern.

die STEG

Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

- > Artenschutz > ggf. Vorkommen geschützter Tierarten auf Flächen/Bausubstanzen
- > Hochwasserschutz
- > Denkmalflegerischer Werteplan mit archäologischer Denkmalpflege
- > Klimaanalyse für Region Heilbronn-Franken > Abruf der Daten
- > Starkregenrisikountersuchung
- > Empfehlungen für Umweltverbund (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV)
- > Leitungsnetze ...

- > nachrichtliche Übernahmen
- > Empfehlungen in den Abwägungsprozess geben

TOP 3

Zielsetzung und Ablauf der Planungswerkstatt/ Rückschau mit Ergebnissen des Gebietsrundgangs am 22.09.2023

Ziel der Planungswerkstatt ist, neben den Informationen zum Stand des Verfahrens, die bisherigen Ergebnisse der Beteiligung, des Gebietsrundganges zu vermitteln und weitere Ideen und Anregungen für die weitere Planung im Austausch und in Diskussion zu erfassen.

Herr Spieth erläutert die Ergebnisse des Gebietsrundganges am 22.09.2023 mit Einwohnern des Städtles, BM Pfründer, Herr Spieth sowie Frau Datan. Dabei geht er auf den jeweiligen Zustand und den Fragestellungen zu den einzelnen Stationen ein, die aus dem bereits erarbeiteten Antrag in ein Programm der Städtebauförderung hervorgehen, und stellt die Ergebnisse aus den Diskussionen sowie Anregungen an den jeweiligen Orten vor.



Als Anregungen für den Austausch in den Arbeitsgruppen sind Plakate mit beispielhaften Referenzen zu den verschiedenen Themen Bestandserneuerung - neue Infrastrukturen - öffentlicher Raum – Wohlfühlorte - Menschen und Möbel - essbare Stadt vorbereitet, die im Untersuchungsgebiet eine Rolle spielen:



TOP 4

Arbeitsphase in Kleingruppen

Mit diesen Grundlagen gehen die Teilnehmer in zwei parallele Arbeitsgruppen, um sich zu den Themen Verkehr, Aufenthaltsqualität, Freiraum, Nutzungen, Infrastrukturen und Quartier auszutauschen und Anregungen und Ideen zu entwickeln.

Ablauf der Planungswerkstatt:

- Bildung von zwei Arbeitsgruppen
- Wahl von Gruppensprechern
- moderierte Gruppenarbeit
 - Brainstorming, Sammlung und Strukturierung der Ideen
 - Diskussion in den Gruppen
 - Vorbereitung der Vorstellung

TOP 5

Vorstellung der Ergebnisse durch Gruppensprecher

Nach ca. 60 min kommen die Arbeitsgruppen im Plenum zusammen und stellen das Ergebnis der jeweiligen Arbeitsgruppe vor.

Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen

Ergebnisse der Arbeitsgruppe 1

Öffentlicher Raum - Straßen – Plätze im Gebiet

- › Spielgeräte aufstellen > Platz am Alten Gefängnis
- › Spielstraße über Brücke ausweisen
- › Freiflächen z.B. durch Abriss nicht wieder bebauen > wichtig für Frischluft, Belüftung im Gebiet
- › Straßenbelag aus Pflaster für Erschließungsbereiche
- › Radservicestation als neue Infrastruktur
- › Radparkplätze (überdacht) schaffen > in den Bereichen Martinskirche, Pub, Altes Gefängnis
- › Umlegbare Poller an Heilbronner Straße und Mühltorstraße integrieren, um Durchgangsverkehr des Städtles zu minimieren

Bereich Kindergarten

- › Bewegungsgeräte und Spielgeräte aufstellen
- › Freifläche erweitern
- › Fläche vor dem Alten Heilbronner Tor erlebbar machen

Parken im Gebiet

- › Anwohnerparkausweise bis zur B27 (€ - kostenpflichtig) erteilen
- › Besucherparkplätze an zentraler Stelle einrichten

Gastronomie im Gebiet

- › Parken für Besucher sicherstellen

Sanierung/Eigentümer

- › Beratung für Sanierung durch Stadt anbieten > dabei Online-Termine ermöglichen, Sprechstunden auch online
- › Netzwerk (Eigentümer, Architekten, Bauingenieure, Investoren, Nutzer) aufbauen
- › „Baudialog“ etablieren
- › Städtlebaugesellschaft gründen
- › Photovoltaik ermöglichen
- › Balkone ermöglichen
- › Begrünung durch Grünpflanzen, Rebstöcke

Tourismus

- › Stadtmauer > „Blick“ Zugang ermöglichen
- › Flächen kaufen/pachten
- › Wegeverbindung zwischen Altem Heilbronner Tor und Mühltorstraße schaffen
- › „Lamm“ als Besen o.ä.

Barrierefreiheit

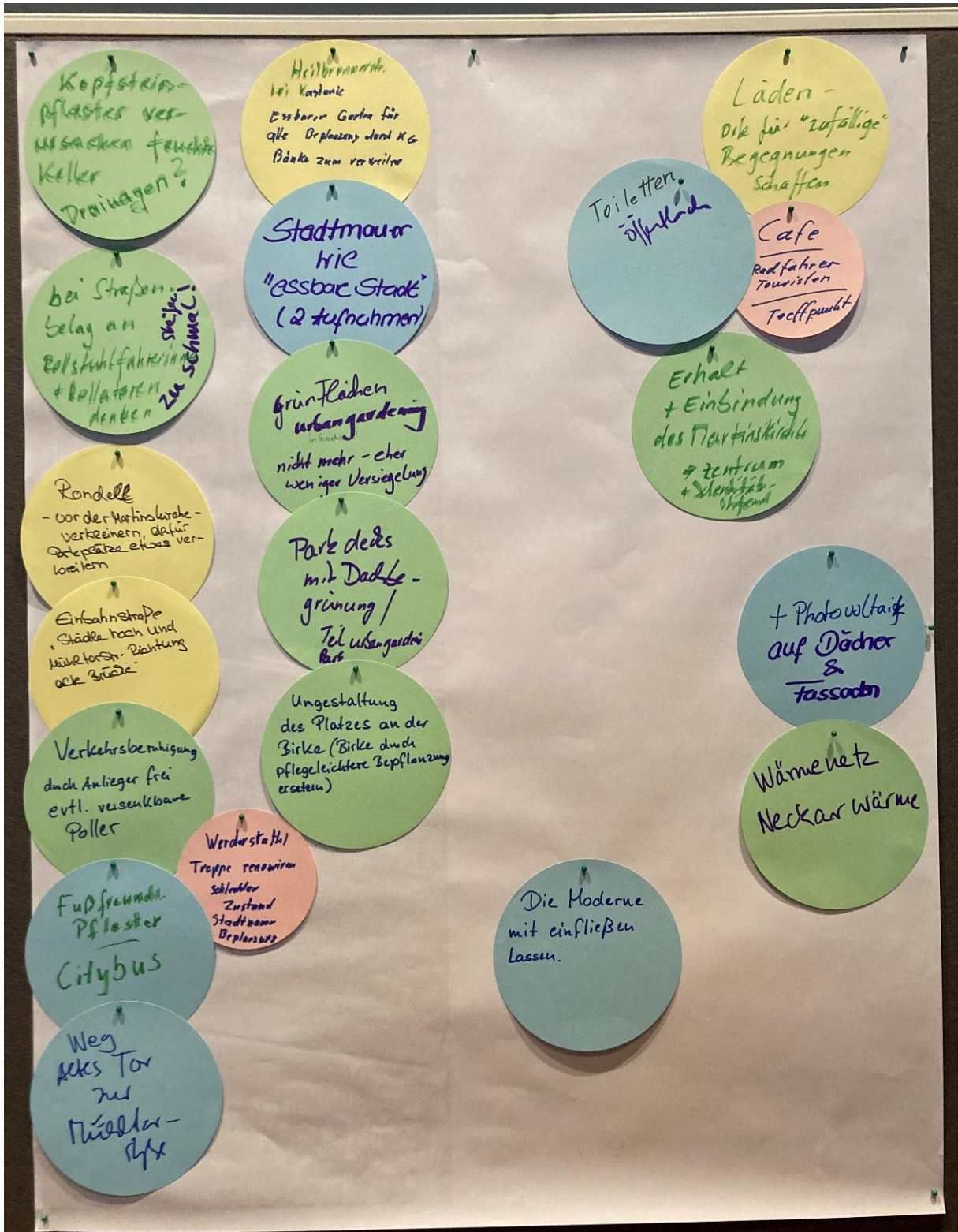
- › Barrierefreie Zugänge zu Geschäften, im Gebiet schaffen



Ergebnisse der Arbeitsgruppe 2

- › Kopfsteinpflaster verursachen feuchte Keller > Drainagen?
- › Bei Straßenbelag an Rollstuhlfahrer denken > Streifen zu schmal!
- › Rondell vor der Martinskirche verkleinern, dafür Parkplätze etwas verbreitern
- › Einbahnstraße ausweisen > Städtle hoch und Mühltorstraße Richtung alte Brücke > zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs
- › Verkehrsberuhigung durch „Anlieger frei“, evtl. versenkbare Poller
- › Werderstaffel > Treppe renovieren, schlechter Zustand
- › Stadtmauer Bepflanzung
- › fußfreundliches Pflaster
- › Citybus einrichten
- › Wegverbindung schaffen > Altes Heilbronner Tor zur Mühltorstraße
- › Heilbronner Straße bei Kastanie: essbarer Garten für alle, Bepflanzung durch KG (Kindergarten), Bänke zum Verweilen (Flurstücke 61; 61/1)
- › Stadtmauer wie Referenz „essbare Stadt“ (siehe zwei Abbildungen oben links)
- › Grünflächen, urban gardening > nicht mehr - eher weniger Versiegelung
- › Parkdecks mit Dachbegrünung/Teil urban gardening/Park
- › Umgestaltung des Platzes an der Birke (Birke durch pflegeleichtere Bepflanzung ersetzen) > Platzfläche am Heilbronner Tor
- › Öffentliche Toiletten schaffen
- › Läden – Orte für zufällige“ Begegnungen schaffen
- › Café > für Radfahrer, Touristen, als Treffpunkt
- › Erhalt und Einbindung der Martinskirche > Zentrum, identitätsstiftend, als touristischer Magnet für Zugänglichkeit sorgen
- › Photovoltaik auf Dächer und Fassaden
- › Wärmenetz, Neckarwärme (Nutzung Wasserkraft)
- › Die Moderne einfließen lassen (bei Ersatzneubauten)





TOP 6

Abschlussrunde / Diskussion

Verkehrsthemen verursachen die häufigsten Anmerkungen und Fragstellungen. Es sind Übereinstimmungen in wichtigen Anliegen und in den Ergebnissen aus beiden Arbeitsgruppen vorhanden, insbesondere bei Durchgangsverkehr Heilbronner Straße und Mühltorstraße, Barrierefreiheit, Grün im Städtle und Attraktivierung für Touristen.

TOP 7

Ausblick mit Schlusswort

Frau BM Pfründer bedankt sich bei allen Teilnehmern und lobt ausdrücklich den Ideenreichtum und die vielen Anregungen. Die Ergebnisse aus den Beteiligungen fließen in den weiteren Arbeitsprozess ein, werden insbesondere hinsichtlich ihres Umfangs und einer Umsetzung geprüft. Um den gestarteten Austausch mit den Einwohnern lebendig zu halten, sind weitere Planungswerkstätten geplant, in denen an Themen weitergearbeitet, in der die Agenda für das Städtle kommuniziert wird und in der sich engagierte Bürger einbringen können, ggf. durch neugegründete Bürgerinitiativen.



vu11275/da, 07.11.2023

Impressum

- > Auftraggeber: Stadt LAUFFEN AM NECKAR
vertreten durch Frau Bürgermeisterin
Sarina Pfründer
Rathausstraße 10
74348 LAUFFEN AM NECKAR
- > Auftragnehmer: *die STEG* Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
- > Bearbeitung: Ulrike Datan, Projektbearbeitung PL
Marion Bürkle, Projektbearbeitung SE
- > Veröffentlichung: Februar 2024

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

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

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

Soweit möglich, werden im Text geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Ansonsten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit die männliche Form verwendet. Falls nicht ausdrücklich angegeben, beziehen sich alle Aussagen auf Personen jeglichen Geschlechts.

Soweit keine andere Quelle angegeben wurde, sind alle Abbildungen und Fotos Eigentum der STEG Stadtentwicklung GmbH.

Unsere Standorte

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stuttgart

Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart

T 0711 21068 0 | F 0711 21068 112

steg-stuttgart@steg.de

Heilbronn

Bahnhofstraße 7 | 74072 Heilbronn

T 07131 9640 0 | F 07131 9640 40

steg-heilbronn@steg.de

Freiburg

Kartäuserstraße 51a | 79102 Freiburg im Breisgau

T 0761 2928137 0 | F 0761 2928137 20

steg-freiburg@steg.de

Dresden

Bodenbacher Straße 97 | 01277 Dresden

T 0351 25518 0 | F 0351 25518 55

steg-dresden@steg.de

Glauchau

Schloßplatz 11 | 08371 Glauchau

T 03763 4400 30 | F 03763 4400 39

steg-glauchau@steg.de