



Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt“

Vorbereitende Untersuchungen (VU)



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Vorbereitende Untersuchungen (VU)

„Innenstadt“

Auftraggeber:

Stadt Gerlingen
Bürgermeister Dirk Oestinger
Rathausplatz 1
70839 Gerlingen
www.gerlingen.de

Stefan Altenberger
Thomas Günther
Nora Rebmann

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2153
Fax +49 711 6454-2100
E-Mail: jan.curre@lbbw-im.de
www.kommunalentwicklung.de

Jan Curre
Hannes Böhringer
Erik Keilbach

Stuttgart, 24. Mai 2023

Inhalt

1	Vorbemerkung	1
1.1	Einleitung Vorbereitende Untersuchungen	1
1.2	Grundlagen der Sanierung	2
1.3	Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets	2
1.4	Vertraulichkeit von Angaben	2
2	Ausgangslage	3
2.1	Sanierung in Gerlingen	3
2.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung	3
2.3	Flächennutzungsplan Gerlingen	4
2.4	Bebauungsplanung im Untersuchungsgebiet	4
2.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Gerlingen 2030	5
2.6	Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept	6
2.6.1	Stadtstruktur, Bauen und Wohnen	6
2.6.2	Mobilität und Verkehr	7
2.6.3	Bildung, Stadtkultur und Zusammenleben	8
2.6.4	Klima, Energie und Umwelt	9
2.6.5	Einkaufen, Arbeit und Wirtschaft	10
2.7	Mobilitätskonzept Gerlingen 2035	11
2.8	Klimaschutz- und Klimaanpassungserfordernisse	12
3	Bestandsaufnahme	14
3.1	Das Untersuchungsgebiet	14
3.2	Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten	15
3.3	Gebäudetypologie / Gebäudenutzung	15
3.4	Eigentumsverhältnisse	17
3.5	Gebäudezustand	17
3.6	Impressionen aus dem Untersuchungsgebiet: Mängel und Missstände	20
3.7	Denkmalschutz	28
4	Beteiligung der Betroffenen	30
4.1	Bürgerinformationsveranstaltung	30
4.2	Fragebogenaktion	30

4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	44
5	Zusammenfassung Bestandsaufnahme und Städtebauliche Analyse	49
5.1	Zusammenfassung der Mängel	49
5.2	Städtebauliche Analyse	50
6	Ziele der städtebaulichen Erneuerung	53
6.1	Sanierungsziele	53
6.2	Neuordnungskonzept.....	53
6.3	Maßnahmenkonzept.....	55
6.4	Das Gebiet „Innenstadt“ im Fokus der Wohnraumoffensive	57
7	Kosten- und Finanzierungsübersicht	58
8	Förderung entsprechend der geltenden StBauFR	59
8.1	Ausgaben	59
8.2	Einnahmen	61
9	Sanierungsverfahren	62
9.1	Allgemeines	62
9.2	Das vereinfachte Verfahren	62
9.3	Das umfassende Verfahren	63
9.4	Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten.....	64
9.5	Das Sanierungsverfahren für das Gebiet „Innenstadt“	64
10	Ergebnis / Satzung	66
10.1	Ergebnis der VU	66
10.2	Beschlussanträge	67
10.3	Sanierungssatzung.....	68
10.4	Förderrichtlinien für private Maßnahmen	70
	Anhang	74

II

Anlage

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Abbildungen

Abbildung 1: Überlagerung der bisherigen Sanierungsgebiete mit neuem Untersuchungsgebiet	3
Abbildung 2: Überlagerung Untersuchungsgebiet mit Geltungsbereiche Bebauungspläne	4
Abbildung 3: Abgrenzung VU-Gebiet „Innenstadt“	14
Abbildung 4: Gebäudenutzung	16
Abbildung 5: Eigentumsverhältnisse	17
Abbildung 6: Gebäudezustand	19
Abbildung 7: Diagramm Eigentümerbefragung Nutzungsform	35
Abbildung 8: Diagramm Eigentümerbefragung Baujahr	36
Abbildung 9: Diagramm Eigentümerbefragung Nutzungsart	37
Abbildung 10: Diagramm Eigentümerbefragung Parkierung	38
Abbildung 11: Diagramm Eigentümerbefragung Gebäudezustand	39
Abbildung 12: Diagramm Eigentümerbefragung Erneuerungsbedarf	39
Abbildung 13: Diagramm Eigentümerbefragung Geplante Maßnahmen	40
Abbildung 14: Diagramm Eigentümerbefragung Mitwirkungsbereitschaft	41
Abbildung 15: Diagramm Eigentümerbefragung Durchführungszeitraum	41
Abbildung 16: Diagramm Eigentümerbefragung geschätzter Kostenaufwand	42
Abbildung 17: Diagramm Eigentümerbefragung Alter Betrieb	42
Abbildung 18: Diagramm Eigentümerbefragung Bewertung Betrieb	43
Abbildung 19: Diagramm Eigentümerbefragung Geplanter Betriebsverlauf	43
Abbildung 20: Mängel und Konflikte	50
Abbildung 21: Potenziale	51
Abbildung 22: Ziele Neuordnung / Handlungsansätze	52
Abbildung 23: Neuordnungskonzept	54
Abbildung 24: Maßnahmenkonzept	56
Abbildung 25: Wohnraumpotenziale	57

Anhang

Plandarstellungen zu den Vorbereitenden Untersuchungen:

Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet, Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet mit Luftbild, Eigentumsverhältnisse, Gebäudenutzung, Gebäudezustand, Städtebauliche Analyse Mängel und Konflikte, Städtebauliche Analyse Potenziale, Ziele Neuordnung, Neuordnungskonzept, Maßnahmenkonzept, Wohnraumpotenziale, Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“

1 Vorbemerkung

1.1 Einleitung Vorbereitende Untersuchungen

Der Gemeinderat der Stadt Gerlingen hat in seiner Sitzung am 26.10.2022 beschlossen, in dem Gebiet „Innenstadt“ Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen. Der Beschluss wurde am 04.11.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen die Ermittlung der dem Bereich anhaftenden wesentlichen stadträumlich-gestalterischen, strukturellen und funktionalen Mängel und Missstände, sowie die Erarbeitung eines Entwurfskonzepts zur Neuordnung und dem daraus resultierenden Maßnahmenkatalog zur Aufwertung des Gebiets. Auf Basis einer davon abgeleiteten ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt die Antragstellung auf Förderung in einem der Programme der städtebaulichen Erneuerung.

Aufnahme und Analyse des Bestands

Der Bestand der Gebäude und Freiflächen wurde aufgenommen und nach Zustand, Nutzungsart und Eigentumsverhältnissen dokumentiert. Die vorhandene Erschließung wurde auf Zustand und Funktion analysiert. Konflikte und Potenziale wurden in einer ersten Bewertung zusammengefasst und dargestellt.

Maßnahmenkonzept

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden Planungsaussagen zur Neuordnung, Umgestaltung und zukünftigen Nutzung des Gebiets getroffen und im Maßnahmenkonzept unter Benennung von Einzelmaßnahmen aufgeführt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Sinne des Auslotens des wirtschaftlichen Potenzials des Gebiets und seiner Entwicklung wurde eine erste Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, durch welche die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Vorbereitung und Umsetzung des Maßnahmenkonzepts aufgezeigt werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Grundlage und Systematik für weitere Vorbereitungen, sowie der Beantragung von Fördermitteln. Diese Kosten- und Finanzierungsübersicht wird laufend fortgeführt.

Antragstellung Förderprogramm

Die Möglichkeiten der Förderung wurden untersucht und in formaler Antragstellung an die zuständigen Stellen weitergeleitet. Der Aufnahmeantrag in ein städtebauliches Förderprogramm wurde am 28. Oktober 2021 gestellt und am 22. Juni 2022 erfreulicherweise bewilligt. Mit dem Bewilligungsbescheid 2022 wurde eine Finanzhilfe in Höhe von 1.200.000 Euro bewilligt. Ende 2022 hat die Stadt einen Antrag auf Aufstockung gestellt und im April 2023 wurde der Antrag bewilligt. Mit den zusätzlichen 1.000.000 Euro stellt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen der Stadt Gerlingen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt“ insgesamt 2.200.000 Millionen Euro zur Verfügung.

Die Zuwendung zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt“ erfolgt im Rahmen des Landessanierungsprogramms (LSP). Der Bewilligungszeitraum läuft vom 01.01.2022 bis 30.04.2031.

1.2 Grundlagen der Sanierung

Nach § 136 Abs. 2 BauGB werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Nach § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden die beiden folgenden Arten von Missständen unterschieden:

Substanzschwächen

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 1 vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Funktionsschwächen

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz Nr. 2 vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Im Untersuchungsgebiet liegen sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen vor. Diese Schwächen sind teilweise sehr ausgeprägt und werden im Folgenden dargestellt und erläutert.

1.3 Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets

2

Weist das untersuchte Gebiet städtebauliche Missstände auf, für deren Behebung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, so kann es durch Beschluss des Gemeinderats im Sinne des BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Das Gebiet ist dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (§ 141 Abs. 1 BauGB).

1.4 Vertraulichkeit von Angaben

Im Rahmen der Untersuchung war es notwendig, persönliche Daten, Meinungen usw. der Betroffenen im Untersuchungsgebiet zu erfassen. Solche Angaben sind nur für den Auftraggeber, Gemeinderat und die Verwaltung bestimmt und nicht zur öffentlichen Diskussion geeignet. Um die vertrauliche Behandlung der personen- und gebäudebezogenen Daten zu gewährleisten, werden die Daten in einer gesonderten Akte geführt.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH hat sich gemäß § 138 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, die erhobenen Daten nur für Zwecke der Sanierung zu verwenden und nur an die Stadt weiterzugeben.

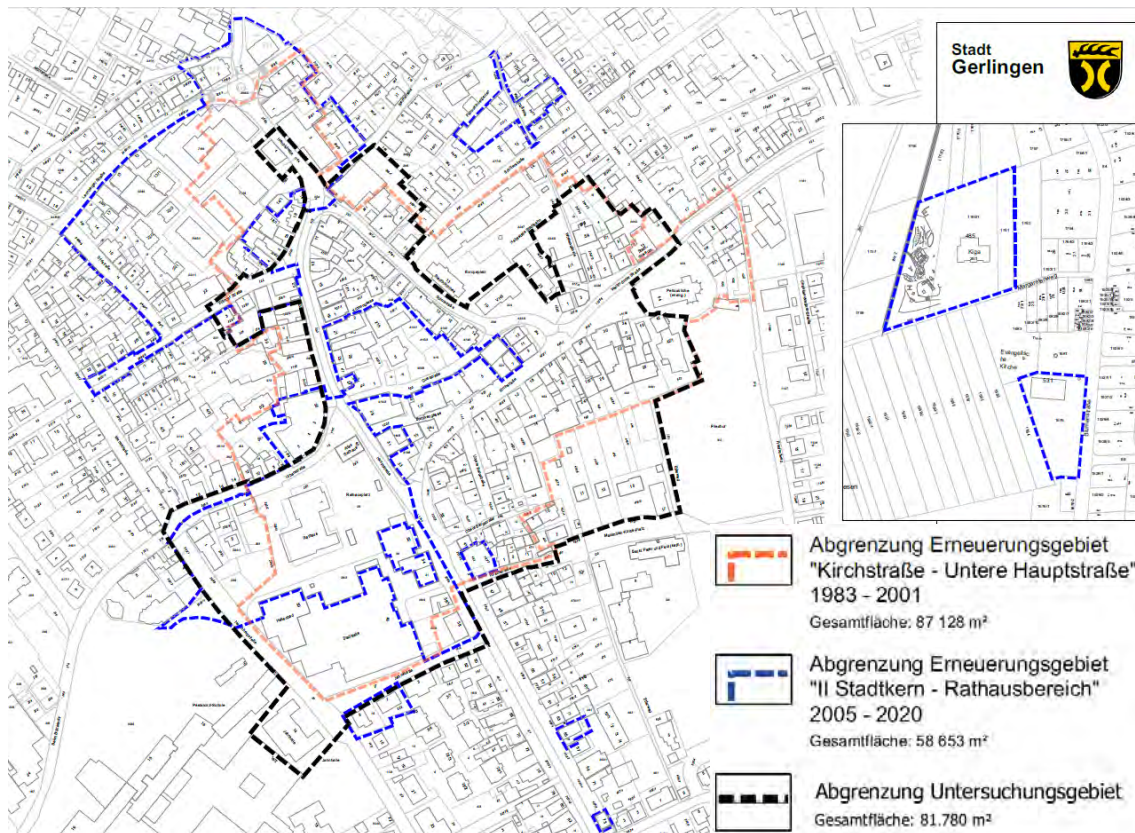
2 Ausgangslage

2.1 Sanierung in Gerlingen

Stadterneuerung hat in Gerlingen eine eigene Geschichte und Tradition. Sie ist wesentlicher Bestandteil der Stadtentwicklungspolitik und ermöglicht eine strukturierte Erneuerung der zentralen Ortslage und Potenzialbereiche der Innenentwicklung bis heute.

Die dargestellte Überlagerung der Gebiete veranschaulicht die Prozesshaftigkeit des Sanierungsgeschehens von 1983 bis heute.

Abbildung 1: Überlagerung der bisherigen Sanierungsgebiete mit neuem Untersuchungsgebiet



2.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Regionalplanerisch wird Gerlingen als Kleinzentrum eingestuft mit dem Ziel „Gemeinde oder Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Z)“. Das Untersuchungsgebiet Innenstadt liegt in der festgelegten Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet (überwiegend). Ebenso ist die Innenstadt Teil der Ortslage des Siedlungs- und Versorgungskerns und umfasst mit der Hauptstraße eine Verbindungsachse für den regionalen Verkehr.

2.3 Flächennutzungsplan Gerlingen

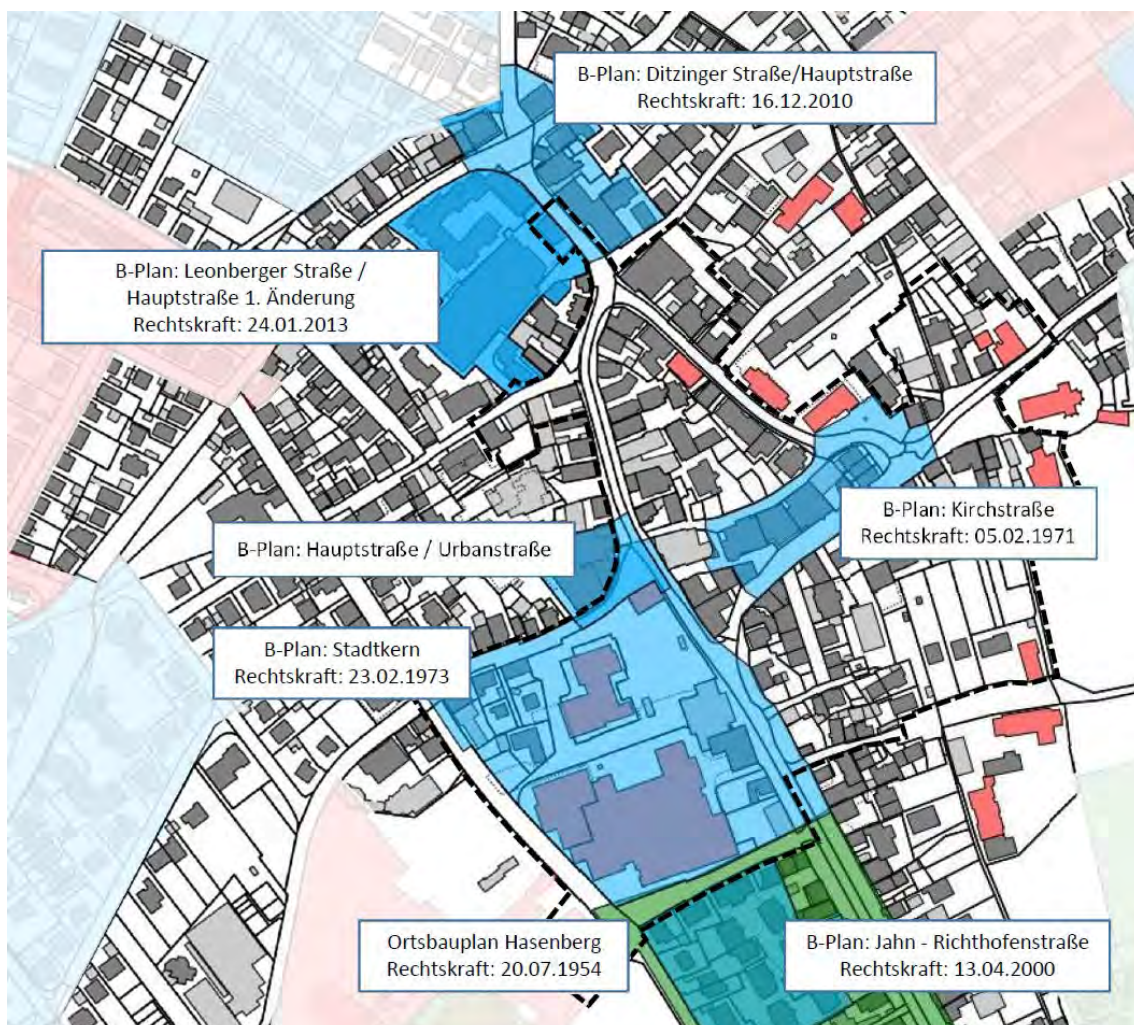
Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gerlingen ist im Jahr 1984 in Kraft getreten und stellt für den Innenstadtbereich überwiegend Gemischte Baufläche dar. Im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets stellt der FNP Wohnbaufläche dar, während für den Bereich südlich der Urbanstraße und westlich der Hauptstraße Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt wird. Damit bündelt das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ verschiedene Nutzungen, die es aufeinander abzustimmen und in Einklang zu bringen gilt.

Mit Beschluss vom 01.02.2023 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung festgelegt, den Flächennutzungsplan der Stadt Gerlingen neu aufzustellen.

2.4 Bebauungsplanung im Untersuchungsgebiet

Der Großteil des Untersuchungsgebiets wird nicht durch Bebauungspläne überplant, sodass in den meisten Fällen § 34 BauGB gilt. Von folgenden Bebauungsplänen wird das Untersuchungsgebiet überplant:

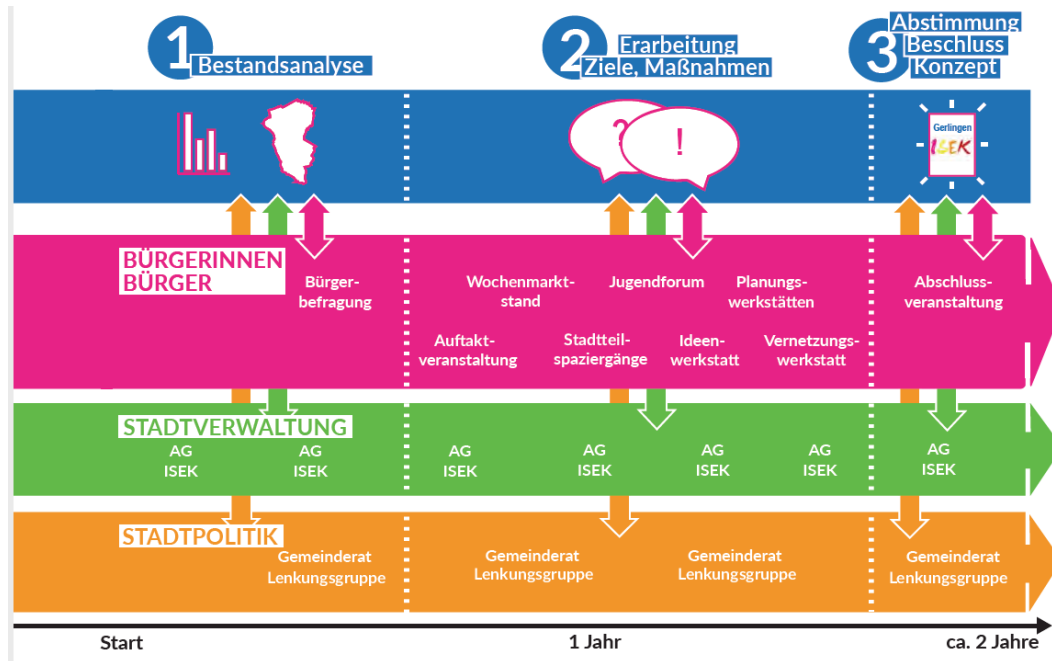
Abbildung 2: Überlagerung Untersuchungsgebiet mit Geltungsbereiche Bebauungspläne



2.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Gerlingen 2030

Konzeptionell leiten sich die Neuordnungsziele für das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt“ aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Gerlingen 2030 ab. Dieses wurde in einem zweijährigen Dialog zwischen Bürgerinnen und Bürgern, der Stadtverwaltung und der Stadtpolitik entwickelt. Die Bearbeitung erfolgte durch das Büro Weeber + Partner, Stuttgart.

Der Ablauf war wie folgt:



5

Darin wurden folgende Handlungsfelder formuliert:



Abbildungen aus: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gerlingen 2030, Juli 2019

2.6 Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Handlungsfelder beziehen sich auf die Gesamtstadt, jedoch sind zu jedem Handlungsfeld konkrete Maßnahmen für Teilbereiche genannt. Die folgende Auflistung bildet die Ziele und Maßnahmen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Gerlingen 2030 ab, die sich auf das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ beziehen. Damit sind die Anforderungen an das gebietsbezogene Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) gemäß den Förderrichtlinien des Landes erfüllt.

2.6.1 Stadtstruktur, Bauen und Wohnen



Abbildung aus: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gerlingen 2030, Juli 2019

Übergeordnete Ziele Gesamtstadt:

- Mehr Wohnbauflächen durch behutsame Innenentwicklung und Arrondierungen
- Differenziertes Wohnraumangebot für eine ausgewogene Alters- und Sozialstruktur
- Sicherung städtebaulicher Merkmale und baukultureller Qualitäten

Maßnahmen im Untersuchungsgebiet „Innenstadt“:

- Neuordnung Bebauung von Hirsch bis Rathaus (Hauptstraße)
 - reparieren des Erscheinungsbildes mit giebelständiger Bebauung an Hauptstr.
 - öffentl. belebende Nutzung fördern
 - ggf. Erweiterungsflächen Rathaus
- Wohnbauflächen für die soziale Wohnraumförderung und innenstadtnahe Wohnangebote für Senioren schaffen

- Hinter dem Rathaus (Urbanstraße/Hasenbergstraße)

2.6.2 Mobilität und Verkehr



Abbildung aus: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gerlingen 2030, Juli 2019

7

Übergeordnete Ziele Gesamtstadt:

- Reduzierung der Verkehrsbelastung im Stadtgebiet
- Verbesserung des Rad- und Fußverkehrs innerörtlich und zwischen Ortschaften
- ÖPNV als attraktive Alternative bedarfsgerecht entwickeln
- Förderung zeitgemäßer und innovativer Mobilitätsarten

Maßnahmen im Untersuchungsgebiet „Innenstadt“:

- Anpassung von Oberflächen für mehr Barrierefreiheit
 - öffentliche Gehwege und Flächen, VHS, taktiles Blindenleitsystem
- Durchgängig 30 km/h auf Hauptstraße
- Ausbau Netz an Mobilitätspunkten
 - Schnittstelle zwischen öffentlichem Nahverkehr und individuellen Mobilitätsarten
- Mehr Querungen für Fußgänger und Radfahrer über Haupt- und Weilimdorfer Straße
- Auf Radwegen: Schikanen entschärfen
- Attraktive, sichere, beleuchtete und überdachte Radabstellmöglichkeiten schaffen „park dein bike“

- (Schnell-) Ladestationen für E-Mobilität
- Tiefgaragen unter allen städtischen Neubauten

2.6.3 Bildung, Stadtkultur und Zusammenleben



Abbildung aus: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gerlingen 2030, Juli 2019

Übergeordnete Ziele Gesamtstadt:

- Bedarfsgerechter Ausbau vielfältiger Betreuungs- und Bildungsangebote
- Förderung eines generationenübergreifenden Zusammenhalts der Nachbarschaften, Stadtteile und Gesamtstadt
- Stärkere Berücksichtigung der Interessen von Jugendlichen und jungen Erwachsenen in allen Belangen

Maßnahmen im Untersuchungsgebiet „Innenstadt“:

- Ausbau Krippen- und Kindergartenplätzen nach Bedarf
- Prüfung der künftigen Nutzung des Alten Rathauses
- Schaffung von Treffpunkten im öffentlichen Raum
 - Westentaschenpark Querstraße
- Bereich um ehemalige Gaststätte Hirsch als Stadtzentrum/Kulturzentrum entwickeln
 - Räume für Vereine, Parteien, Kleinkunst, Repair Café und Tauschbörse, ggf. gewerbliche Nutzung (Co-Working Space)

- Abstimmung und evtl. Verzahnung mit „Bürgerpark“ und Neubau/Sanierung Jugendhaus

2.6.4 Klima, Energie und Umwelt



Abbildung aus: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gerlingen 2030, Juli 2019

9

Übergeordnete Ziele Gesamtstadt:

- Mehr Grün und Natur in der Stadt
- Natur- und Erholungsräume um die Stadt sichern und entwickeln
- Nachhaltige Versorgung und Energienutzung

Maßnahmen im Untersuchungsgebiet „Innenstadt“:

- Westentaschenpark Querstraße
 - Gestaltung eines kleinen Treffpunkts mit Grünangebot, Beschattung, Sitz- und Spielgelegenheiten
- Ergänzung von Baumstandorten
 - Schaffung von Schattenflächen im öffentl. Raum
- Gestaltungsrichtlinien für Oberflächen für mehr Entsiegelung und Wasserabfluss
- Energetische Stadtsanierung

2.6.5 Einkaufen, Arbeit und Wirtschaft



Abbildung aus: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Gerlingen 2030, Juli 2019

10

Übergeordnete Ziele Gesamtstadt:

- Stärkung des Gewerbestandorts
- Sicherung und Vermittlung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen
- Stärkung der Innenstadt als Zentrum für Einkaufen, Arbeit und Wirtschaft
- Sicherung der Nahversorgung in den Stadtteilen

Maßnahmen im Untersuchungsgebiet „Innenstadt“:

- Neue Standorte für Gewerbe prüfen
- (Gestaltungs-)Konzept für gemeinsame Außendarstellung der Einzelhändler
 - hochwertiges, einheitliches Erscheinungsbild „aus einem Guss“ (Bsp. Nagold)
- Förderung und Sicherung der Einkaufsvielfalt

2.7 Mobilitätskonzept Gerlingen 2035

Im Rahmen des Mobilitätskonzepts, das derzeit noch für die Gesamtstadt erarbeitet wird, wurden Ziele definiert, die auch für das Sanierungsgebiet von Bedeutung sind:

Ziel 1: Fußverkehr als Basismobilität festigen

Im Fußverkehr soll die gute Ausgangsposition künftig gefestigt, einzelne Schwächen abgebaut und durch den Fokus auf ein „Design für alle“ der Komfort und die Barrierefreiheit gesteigert werden.

Ziel 2: Radverkehr umfänglich und offensiv entwickeln

Der Radverkehr soll in Gerlingen als System gedacht, gefördert und geplant werden. Dazu gehören neben dem komfortablen Um-/ Ausbau der Infrastruktur (fließender und ruhender

Radverkehr) und der Etablierung eines zusammenhängenden Radverkehrsnetzes auch Service-Angebote und Kommunikation.

Ziel 3: ÖPNV-Angebote zeitgemäß verwirklichen

Im ÖPNV bilden positive Rahmenbedingungen die Basis für ein bedarfsgerechtes Weiterdenken. Dabei wird der ÖPNV künftig als Rückgrat des Umweltverbundes verstanden und leistet seinen Beitrag zu einem multimodalen Verkehrsverhalten der Gerlinger Bevölkerung.

11

Ziel 4: Kfz-Verkehr stadtverträglich gestalten

In Gerlingen – und insbesondere im Innenstadtbereich – soll der Kfz-Verkehr zielgerichtet optimiert werden. Dabei stehen eine Entschleunigung sowie eine ressourcenschonende Entwicklung, auch durch einen verantwortungsbewussten Umgang mit der vorhandenen Fläche, im Vordergrund.

Ziel 5: Gerlingen und Verkehrsträger vernetzen

Sowohl die Vernetzung zwischen den einzelnen Verkehrsträgern (im Sinne der Intermodalität), als auch die Vernetzung zwischen den Stadtteilen und in die umliegenden Kommunen soll für alle Verkehrsträger verbessert werden. Dafür sind vielfältige Mobilitätsangebote bereitzustellen.

Diese Ziele sowie die Maßnahmen, die aus dem Mobilitätskonzept hervorgehen werden und eine räumliche und funktionale Relevanz für das Sanierungsgebiet haben, sind bei den anstehenden Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

2.8 Klimaschutz- und Klimaanpassungserfordernisse

In der Programmlandschaft der Städtebauförderung kommt zum Ausdruck, dass die Anpassung der gebauten Umwelt an den demografischen und klimatischen Wandel ein bedeutendes Querschnittsthema ist.

Ein aktueller Förderschwerpunkt für die Programme der Städtebauförderung in Baden-Württemberg ist die Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel und zur ökologischen Erneuerung, unter anderem in den Handlungsfeldern Optimierung der Energieeffizienz im Altbaubestand und Aufwertung der grünen und blauen Infrastruktur zur Verbesserung des Stadtklimas.

In den letzten Jahren wurde Klimaanpassung in vielfältiger Weise und auf unterschiedlichen Ebenen gesetzlich verankert. Auf EU-Ebene ist es insbesondere die Änderungsrichtlinie über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Änderungs-RL, 2014/52/EU), die eine Auseinandersetzung mit dem Klimawandel sowie den Umgang mit Katastrophenrisiken zur gesetzlichen Pflichtaufgabe macht. Darüber hinaus verweist auch die Hochwasserrisikomanagement Richtlinie (HWRM-RL, 2007/60/EG) auf Risiken, die mit dem Klimawandel in Verbindung stehen.

Auch auf nationaler Ebene verpflichtet vor allem die Umweltprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Klimaanpassung bei Vorhaben, Plänen oder Programmen zu berücksichtigen. Die Umweltprüfung umfasst dabei die Prüfverfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und der strategischen Umweltprüfung (SUP).

Das Besondere Städtebaurecht des BauGB eröffnet für Sanierungsmaßnahmen die Möglichkeit, Klimaanpassungserfordernisse als Begründungszusammenhang heranzuziehen. So liegen gemäß § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB städtebauliche Missstände vor, wenn „das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht [...]“.

Klimaschutz und Klimaanpassung im Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Für Gerlingen bedeutet dies, dass z.B. thermisch belastete Siedlungsbereiche klimaresilient ausgestaltet werden sollen. Die Innenstadt von Gerlingen gehört zu den Hotspots der Betroffenheit durch thermische Belastung. Hier ist die Bebauungsdichte sehr hoch. Zudem sind die den Gebäuden zugeordneten Freiräume in der Regel versiegelt (Rathausplatz, Europaplatz, Hauptstraße, Schulstraße, Urbanstraße etc.), weil sie als Parkplatz oder zur Anlieferung genutzt werden. Hauptbewegungsachse für den Langsamverkehr ist die Hauptstraße.

Der Rathausplatz ist komplett als Pflasterfläche versiegelt; Bäume sind nicht vorhanden. Diese Gestaltung ist seiner einseitigen Nutzung geschuldet: Er dient am Rande der Urbanstraße als Parkplatz, Standort des Wochenmarkts und als Festplatz verschiedener Veranstaltungen.

Die Stadt Gerlingen strebt an, die Wirksamkeit von (bestehenden) Planungsinstrumenten und Regelwerken zu grünen städtischen Infrastrukturen, dem Sanierungsmanagement von Straßen und Kanälen und der Verkehrs- und Freiraumplanung zu untersuchen, zu evaluieren und weiterzuentwickeln. Straßenräume sollen zukunftsfähig gestaltet werden.

Die Bedeutung des Bodens erlangt mit Blick auf den Klimawandel und die Biodiversität zunehmende gesellschaftliche und umweltpolitische Beachtung. 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, das heißt, zu einer Ressource, die aktiv für Klimaanpassung wirkt.

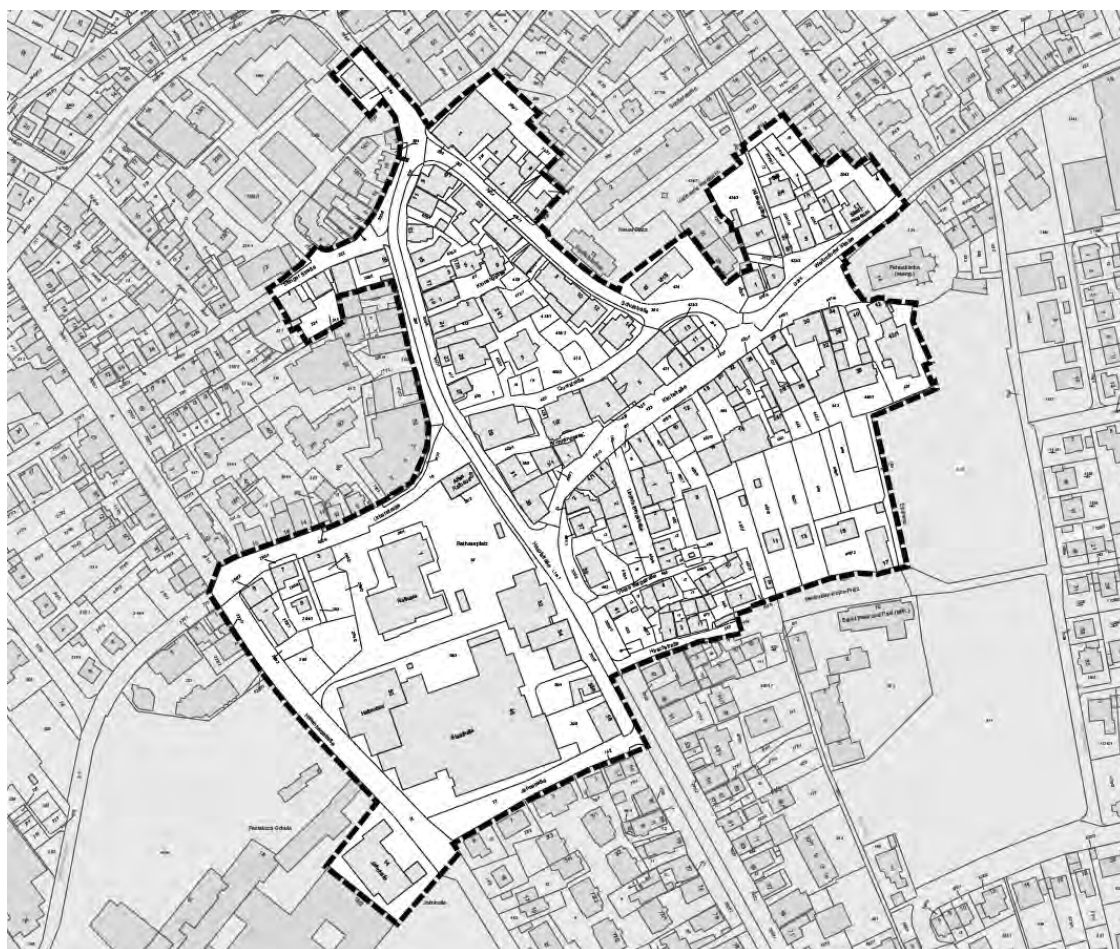
Zur Gestaltung von klimaaktiven Flächen und Klimaoasen sind Maßnahmen nötig, die von der Anwohnerschaft als problematisch wahrgenommen werden können, zum Beispiel Neuschaffung von Mobiliar, Neupflanzungen, Entsiegelungen, Befestigungen. Frühzeitige Kommunikation und Einbindung der Anwohnenden vermeiden Konflikte und schaffen Akzeptanz der Sanierungsmaßnahme.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Das Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ wohnen 401 Einwohner. Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst den Innenstadtbereich Gerlingens einschließlich Rathaus und Stadthalle. Nach Osten hin erstreckt sich das Gebiet bis zum Maximilian-Kolbe-Platz und Friedhof. Nach Norden grenzt es an das Träuble-Areal. Hierdurch bestimmt sich die Größe des Untersuchungsgebiets mit rund 8,2 ha.

Abbildung 3: Abgrenzung VU-Gebiet „Innenstadt“



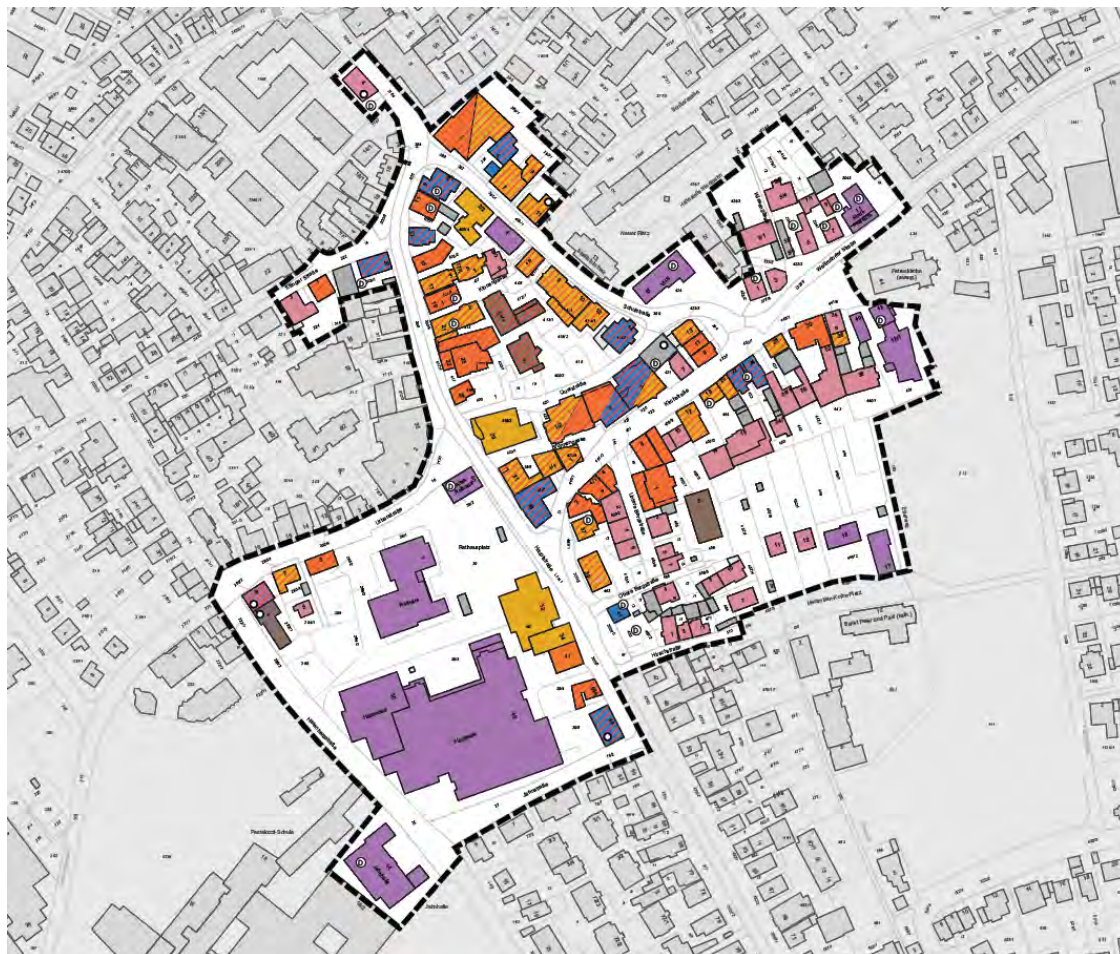
3.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen die vielbefahrenen Landesstraßen L1141 und L2255. Sie umschließen ringförmig den nördlichen Bereich des Gebiets. Das ringförmige Einbahnstraßensystem betrifft die Hauptstraße, die Kirchstraße und die Schulstraße. Verkehrsteilnehmer fahren hier ausschließlich gegen den Uhrzeigersinn um das Gebiet herum. Bei hohen Auslastungen kommt es regelmäßig zu Verkehrsstaus. Im Südwesten angrenzend befindet sich der großflächige Rathausplatz. Einen weiteren Platzbereich angrenzend gibt es mit dem Maximilian-Kolbe-Platz bei der Sankt Peter und Paul Kirche im Osten des Gebiets. Öffentliche Grünanlagen grenzen an das Gebiet im Westen im Bereich der Schulen und im Osten mit dem Stadtfriedhof an. Entlang des Stadtfriedhofs verläuft der historische Etterweg, der zusammen mit weiteren Durchgängen und Gassen das feinmaschige Netz an Fußwegen prägt.

3.3 Gebäudetypologie / Gebäudenutzung

Das Untersuchungsgebiet lässt sich bautypologisch in einen östlichen und einen westlichen Bereich aufteilen. Der östliche Bereich zeichnet sich durch eine altstadttypische Struktur aus. Neben vielen Altbauten befinden sich allerdings auch modernere Gebäude im Gebiet. Häufig befindet sich eine Ladenfläche im Erdgeschoss. Der westliche Bereich ist geprägt durch großmaßstäbliche Bauten der jüngeren Bauschichte. Hier befinden sich u.a. das Rathaus, die Stadthalle und das Hallenbad, und auch die denkmalgeschützte Jahnhalle am südwestlichen Gebietsrand.

Abbildung 4: Gebäudenutzung

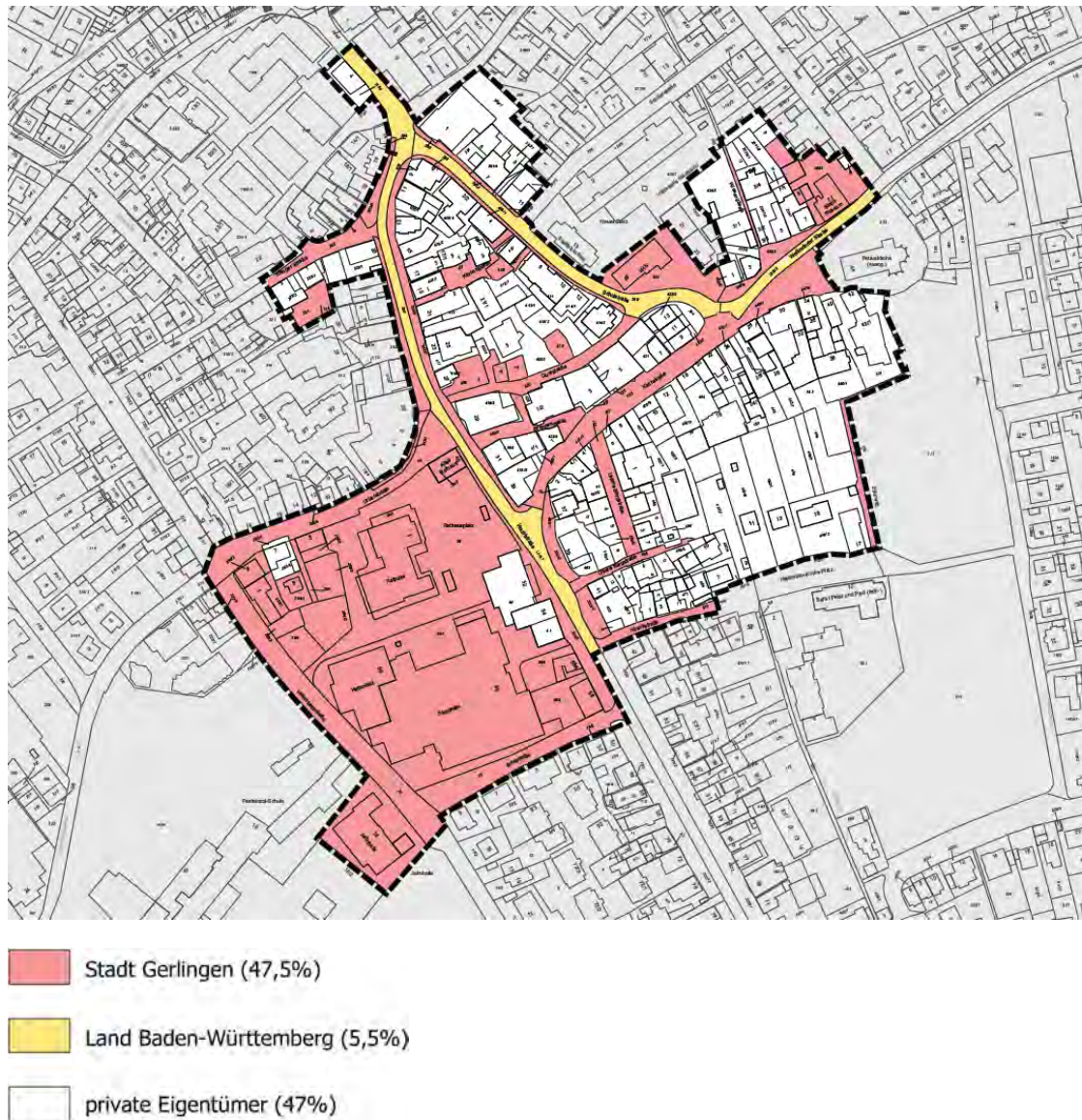


	öffentliche und kirchliche Einrichtungen		Wohnen
	Dienstleistung		Wohnen im OG
	Einzelhandel		Nebengebäude
	Gastronomie	Leerstände	
	Handwerk, Gewerbe, Betriebe		Leerstand, Teilleerstand

3.4 Eigentumsverhältnisse

Der Flächenanteil stadteigener Grundstücke an der Gesamtfläche beträgt 47,5 Prozent.

Abbildung 5: Eigentumsverhältnisse



3.5 Gebäudezustand

Die Beurteilung des Gebäudezustandes gibt den äußerlich erkennbaren baulichen Zustand der Gebäude wieder. Mängel im Inneren wurden im Rahmen der Erhebungen nicht erfasst. In die Betrachtung einbezogen wurden Haupt- und Nebengebäude.

Der Zustand der Gebäude ist in vier Kategorien untergliedert und bildet die Grundlage für eine Beurteilung von Art und Ausmaß notwendiger Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen.

Kategorie 1: keine/leichte Mängel, Neubauten

In diese Kategorie fallen Neubauten aus jüngerer Zeit oder auch ältere Gebäude, die jedoch umfassend erneuert bzw. fortlaufend instandgesetzt wurden. Insgesamt sind diese Gebäude neuwertig. Bedarf für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem BauGB besteht nicht.

Kategorie 2: erkennbare Mängel

Bei diesen Gebäuden besteht bereits erkennbarer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die hierbei festgestellten Mängel können grundsätzlich Gegenstand einer Modernisierungsvereinbarung sein, wobei eine Modernisierung im Gebäudeinnern mit Maßnahmen am Gebäudeäußeren kombiniert werden sollte, um auch eine Verbesserung im Erscheinungsbild zu erreichen. Kennzeichnend sind in dieser Kategorie leicht erkennbare Schäden am Dach, den Fenstern und der Fassade, teilweise einhergehend mit energetischen Defiziten.

Kategorie 3: starke Mängel

Um langfristig den Erhalt dieser Gebäude und deren Nutzung zu sichern, ist die Beseitigung der hier festgestellten Mängel und Missstände erforderlich. Kennzeichnend für diese Gebäudegruppe sind deutlich erkennbare Schäden am Dach, den Fenstern und der Fassade, grundsätzlich einhergehend mit energetischen Defiziten.

Kategorie 4: schwere Mängel

Gebäude mit starken funktionalen, energetischen und baulichen Defiziten. Der Erhalt ist nach wirtschaftlichen und nutzungsbezogenen und ggf. baukulturellen Kriterien zu prüfen.

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Gebäudebeurteilung für das Untersuchungsgebiet zusammengefasst:

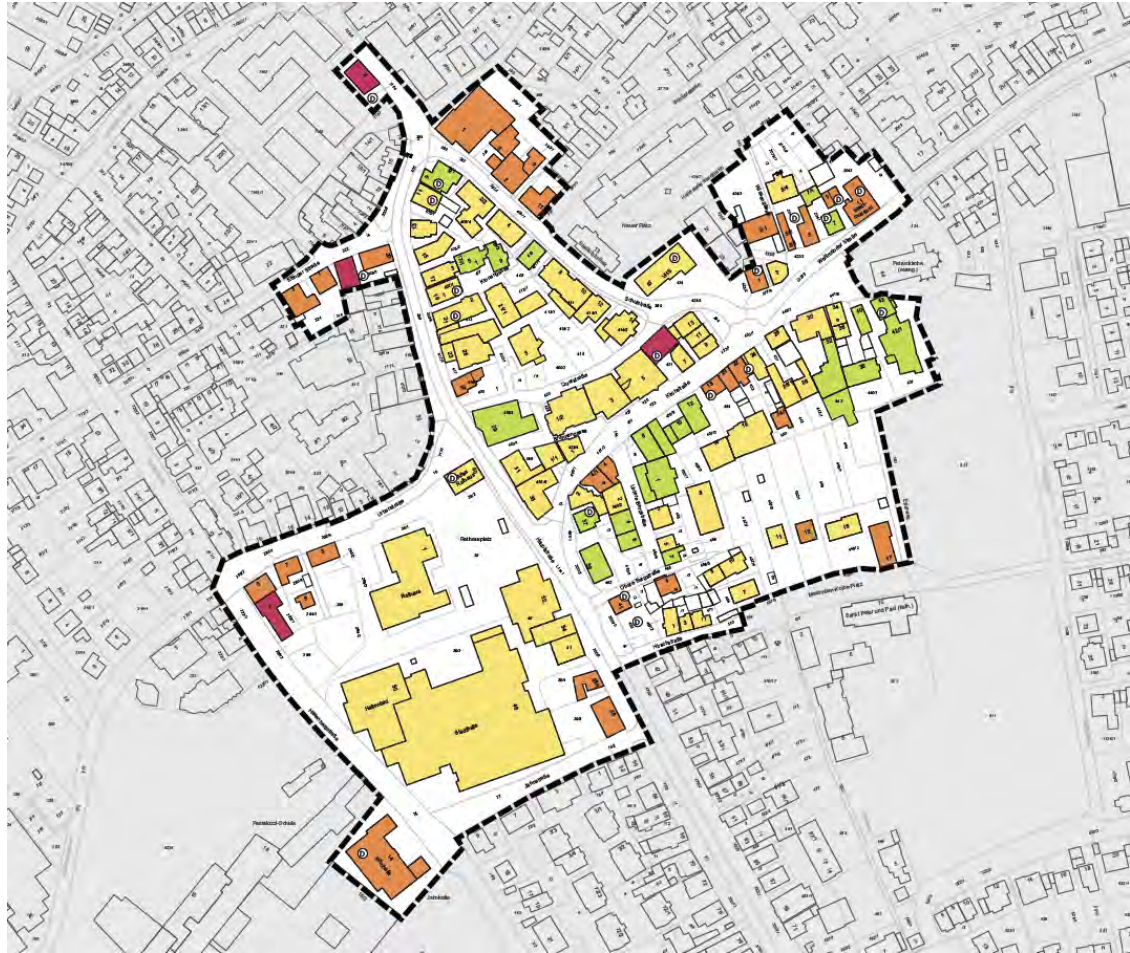
	Anzahl Gebäude	Anteil Gebäude
1: keine/leichte Mängel	23	19 %
2: erkennbare Mängel	59	50 %
3: starke Mängel	33	28 %
4: schwere Mängel	4	3 %
SUMME	119	100 %

Die Einzelauswertung ergibt, dass ca. 81 % der Gebäude Mängel aufweisen und renovierungsbedürftig sind. Es handelt sich vorwiegend um Baumaßnahmen geringen bis mittleren Umfangs.

Notwendig und sinnvoll sind diese Sanierungsmaßnahmen, da sich durch eine rechtzeitige Mängelbeseitigung dauerhafte und allzu schwere Schäden an Gebäuden verhindern lassen.

Die aus energiepolitischer Sicht gebotene energetische Modernisierung des Gebäudebestandes ist ein wichtiges städtebauliches Handlungsfeld. Ca. 31 % der Gebäudesubstanz des Untersuchungsgebietes weisen erkennbar energetische Mängel auf (Kategorien 3 und 4).

Abbildung 6: Gebäudezustand



Die umfassenden Plandarstellungen der Vorbereitenden Untersuchungen sind dem Anhang zu entnehmen. Im Folgenden wurden anhand von Fotos im Rahmen einer Ortsbegehung die Substanz- und Funktionsschwächen innerhalb des Untersuchungsgebiets exemplarisch dokumentiert.

3.6 Impressionen aus dem Untersuchungsgebiet: Mängel und Missstände

Gebäudebestand mit baulichen und funktionalen Mängeln



20



Bereich Hirsch bis Rathausplatz

Gebäudebestand mit baulichen und funktionalen Mängeln



Bereich Urbanstraße bis Hasenbergstraße

Gebäudebestand mit baulichen und funktionalen Mängeln



22

Hauptstraße 4



Eltinger Straße 1

Gebäudebestand mit baulichen und funktionalen Mängeln



Bereich Schulstraße 1-11

Gestalterische und funktionale Defizite der Straßenräume- und Freiflächen



24



Rückwärtiger Bereich Schulstraße 1-11

Gestalterische und funktionale Defizite der Straßenräume- und Freiflächen



Bereich Querstraße

Untergenutzte Freiraumpotenziale



26



Bereich Etterweg

Schäden im Straßenbelag



27

Beispiele Kirchstraße und Hauptstraße

3.7 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 21 Kulturdenkmäler (Gebäude)

Hauptstraße 4

Hofanlage (Sachgesamtheit)

Hauptstr. 9

zweigeschossiges, giebelständiges Wohnhaus, erbaut Mitte des 16. Jhdt.

Hauptstr. 11

zweigeschossiges, giebelständiges Wohnhaus, erbaut 17. Jhdt.

Hauptstr. 19

zweigeschossiges, giebelständiges Wohnhaus, erbaut 16. Jhdt.

Hauptstraße 20

Dreiseithof aus dem 18./19. Jahrhundert; Hofanlage (Sachgesamtheit)

Hauptstr. 21

Wirtshausausleger (an Hausfassade angebracht), erbaut 19. Jhdt.

Hauptstr. 37

zweigeschossiges, traufständiges Wohnhaus, erbaut 19. Jhdt.

Hauptstr. 39 a

Scheuer mit Hopfentrockeneinrichtung, erbaut 18. Jhdt.

Hauptstr. 40

Altes Rathaus, zweigeschossig, erbaut 19. Jhdt.

Hauptstr. 41

zweigeschossiges, giebelständiges Wohnhaus, erbaut 17. Jhdt.

Hauptstr. 43

Gewölbekeller des ehem. „Großen Hauses“, erbaut 17. Jhdt.

Kirchstr. 7a

ehemalige Zehntscheuer, erbaut 17. Jhdt.

Schulstr. 19

ehem. Feuerwehrgerätehaus mit Kleinkinderschule (heute VHS), erbaut Anfang 20. Jhdt.

Weilimdorferstr. 1

zweigeschossiges, giebelständiges Wohnhaus, erbaut 18. Jhdt.

Weilimdorferstr. 5

Hofanlage als Sachgesamtheit, bestehend aus einem dreigeschossigen Hauptgebäude, einem giebelständigen Ausgeding, ein Wagenschopf, erbaut 18.-19. Jhdt.

Weilimdorferstr. 7

zweigeschossiges, giebelständiges Wohnhaus, erbaut 17. Jhdt.

Weilimdorferstr. 9

Hofanlage, bestehend aus einem zweigeschossigen, traufständigem Wohnhaus und einer Scheuer, erbaut Anfang 19. Jhdt.

Weilimdorferstr. 11

ehem. Schulhaus (heute Stadtmuseum), erbaut 19. Jhdt.

Kirchstr. 18

zweigeschossiges, traufständiges Wohnhaus, erbaut 16.-17. Jhdt.

Kirchstr. 22 + 24

zweigeschossiges, traufständiges Doppelhaus mit Durchfahrt, erbaut 16.-17. Jhdt.

Kirchstr. 42

zweigeschossiges Firstständigerhaus, erbaut 15. Jhdt.

Hasenbergstr. 14

Jahnhalde (Turn- und Festhalde), erbaut Anfang 20. Jhdt.

4 Beteiligung der Betroffenen

4.1 Bürgerinformationsveranstaltung

Am 01.12.2022 fand eine Informationsveranstaltung für betroffene und interessierte Bürgerinnen und Bürger in der Jahnhalle statt. Dabei wurde über die bisherigen Sanierungsgebiete der Stadt Gerlingen sowie die 2021 erfolgte Antragsstellung und den aktuellen Stand der Sanierung informiert. Des Weiteren wurde ein Überblick über das Verfahren geboten und erste Fragen im Dialog geklärt.



4.2 Fragebogenaktion

Um die Mitwirkungsbereitschaft sowie Wünsche und Anregungen der Gebäudeeigentümer im Untersuchungsgebiet zu erfragen, wurden im Januar / Februar 2023 insgesamt 721 Fragebögen an die Eigentümer (389), Mieter (205) und Gewerbetreibende (127) verschickt.

Es wurden folgende Themen abgefragt:

- Stellplätze
- Gebäudenutzung
- Gebäudezustand

- Energieeffizienz
- Geplante Maßnahmen am Gebäude bzw. an der Wohnung
- Durchführungszeitraum und Kostenaufwand
- Angaben zum Gewerbe, zum Zustand der Betriebsräume und zu geplanten Betriebsänderungen
- Gebietsbewertung (Schwer- und Schwachpunkte des Gebietes)
- Wunsch nach einem Beratungstermin

Insgesamt konnten 126 Fragebögen (Eigentümer: 102, Mieter/Pächter: 23) ausgewertet werden. Von den angeschriebenen 389 Eigentümer haben somit rund 26 % geantwortet.

Im Folgenden ist zunächst der Fragebogen abgebildet. Zudem sind die Ergebnisse der Auswertung repräsentativ dargestellt und mittels Diagrammen wird die Veranschaulichung erleichtert.

Fragebogen zur geplanten Sanierung „Innenstadt“ in Gerlingen

1. Allgemeine Angaben

Name, Vorname: _____

Flurstück: _____

Straße, Hausnummer des Gebäudes im Gebiet: _____

Baujahr des Gebäudes im Gebiet: _____

Nutzung des Gebäudes: ☐ eigengenutzt ☐ vermietet / verpachtet ☐ leerstehend

Anzahl der im Gebäude wohnenden Personen: _____

2. PKW / Stellplätze

Wie viele PKW besitzen die Haushalte insgesamt: _____

Davon sind untergebracht: _____ in Garage/
Carport _____ auf Grundstück _____ im öffentlichen
Raum

3. Gebäudenutzung

Im EG: ☐ Wohnen ☐ Gewerbe/Handwerk ☐ Dienstleistung/Handel/Büro
☐ Gaststätte ☐ Ladengeschäft ☐ Leerstand

Im Rest: ☐ Wohnen ☐ Gewerbe/Handwerk ☐ Dienstleistung/Handel
☐ Gaststätte ☐ Ladengeschäft ☐ Leerstand

Wenn Gewerbe, was für eines? (Friseur, Bäcker, Apotheke, ...): _____

Beabsichtigen Sie eine Nutzungsänderung oder Erweiterung (z.B. Dachausbau)?

☐ nein ☐ ja, folgende: _____

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude gesamt: _____

Anzahl der Gewerbeeinheiten im Gebäude gesamt: _____

Eignet sich das Gebäude für altersgerechtes Wohnen: ☐ Nein ☐ Ja

Würden Sie im Alter in eine zentrumsnahe altersgerechte Wohnung umziehen?: ☐ Ja ☐ Nein

4. Gebäudezustand

☐ sehr gut ☐ gut ☐ befriedigend ☐ mangelhaft ☐ abbruchreif

5. Energieeffizienz

Hat das Gebäude eine Wärmedämmung?

☐ Nein ☐ Ja, welche und wann eingebaut? _____

Nutzen Sie regenerative Energien zur Strom- und Wärmegewinnung? ☐ Nein ☐ Ja



6. Wo sehen Sie Erneuerungsbedarf (vorhandene Mängel am Gebäude)?

- ☐ Dach ☐ Fassade ☐ Fenster ☐ Elektroinstallation ☐ Sanitärbereich(Bad)
☐ Heizung / Kamin ☐ Innensanierung ☐ Außenanlage (Garten / Einfahrt)
☐ Stellplätze / Garage / Carport ☐ Sonstiges: _____

Möchten Sie diese Mängel in den nächsten Jahren beseitigen? ☐ Nein ☐ Ja

Haben Sie etwas anderes mit dem Gebäude vor?

- ☐ Verkauf ☐ Erweiterung / Anbau ☐ Abbruch (ganz od. tw.) ☐ Abbruch & Neubau
☐ Sonstiges: _____

Haben Sie Interesse an einem künftigen Nahwärmeanschluss? ☐ Nein ☐ Ja

7. Durchführungszeitraum der o.g. Maßnahmen

- ☐ 2023 ☐ 2024 ☐ 2025 ☐ 2026 ☐ zu späterem Zeitpunkt

8. Geschätzter Kostenaufwand zur Behebung von Mängeln

- ☐ unter 5.000 € ☐ 5.000 € - 10.000 € ☐ 10.000 € - 25.000 €
☐ 25.000 € - 50.000 € ☐ 50.000 € - 100.000 € ☐ über 100.000 €

9. Gewerbebetrieb

Sofern das Gebäude insgesamt oder in Teilen gewerblich genutzt wird, beantworten Sie bitte folgende Fragen (gegebenenfalls Beantwortung durch Betriebsinhaber):

Bestehen des Betriebs seit _____ Jahren

- Standort des Betriebs: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht
 Ertragslage: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht
 Eignung der Betriebsräume: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht
 Zustand der Betriebsräume: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht
 Anlieferung bzw. Ladezone: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht

Weiterer (geplanter) Betriebsverlauf:

- ☐ Betriebsverlagerung ☐ Betriebsschließung ☐ Betriebserweiterung ☐ Verpachtung

10. Wie bewerten sie das Umfeld des Gebäudes?

- Ortsbild: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht
 Gestaltung der Straße und Plätze: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht
 Angebot an Grünflächen: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht
 Spiel- und Freizeitangebot: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht
 Einkaufsmöglichkeiten: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht
 Parkplatzangebot: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht
 Lärmbelastung: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht



11. Schwerpunkte / Schwachpunkte / Sonstige Anregungen

Wo sehen Sie die Schwerpunkte / Schwachpunkte des Gebiets und was sollte Ihrer Meinung nach verbessert werden?

12. Beratung

Wünschen Sie einen unverbindlichen Beratungstermin? ☐ ja ☐ nein

Tel./Mobil-Nr.: _____

E-Mail-Adresse: _____

Wir danken Ihnen für die Zeit, die Sie sich genommen haben!

34

Bitte geben Sie Ihren Fragebogen bis zum 10.02.2023 bei der Stadtverwaltung Gerlingen ab oder senden den Fragebogen direkt per Mail an jutta.class@lbbw-im.de!

Ihre Ansprechpartner

Stadtverwaltung Gerlingen

Frau Sandra Bramborg
Rathausplatz 1
70839 Gerlingen
Tel.: 07156 205-9301
Mail: s.bramborg@gerlingen.de

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Herr Hannes Böhringer
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn
Tel.: 07131 20350-19
Mail: hannes.boehring@lbbw-im.de

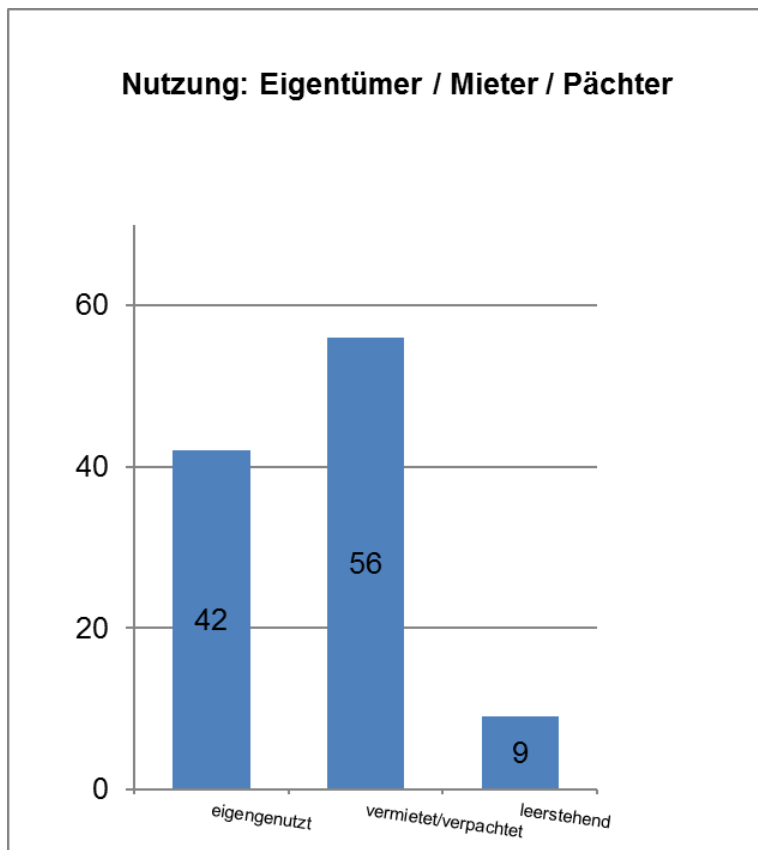
(Nach § 138 BauGB sind die Beteiligten verpflichtet, Auskunft zu erteilen.
Die Daten werden streng vertraulich, entsprechend den geltenden Vorschriften, behandelt.)



Nutzungsform und Baujahr der Gebäude

Etwa 40 % der befragten Eigentümer gab an, dass es sich bei ihrem Gebäude um ein eigengenutztes Gebäude handelt. Mehr als die Hälfte der im Untersuchungsgebiet gelegenen Gebäude, werden als Kapitalanlage genutzt und somit vermietet bzw. verpachtet.

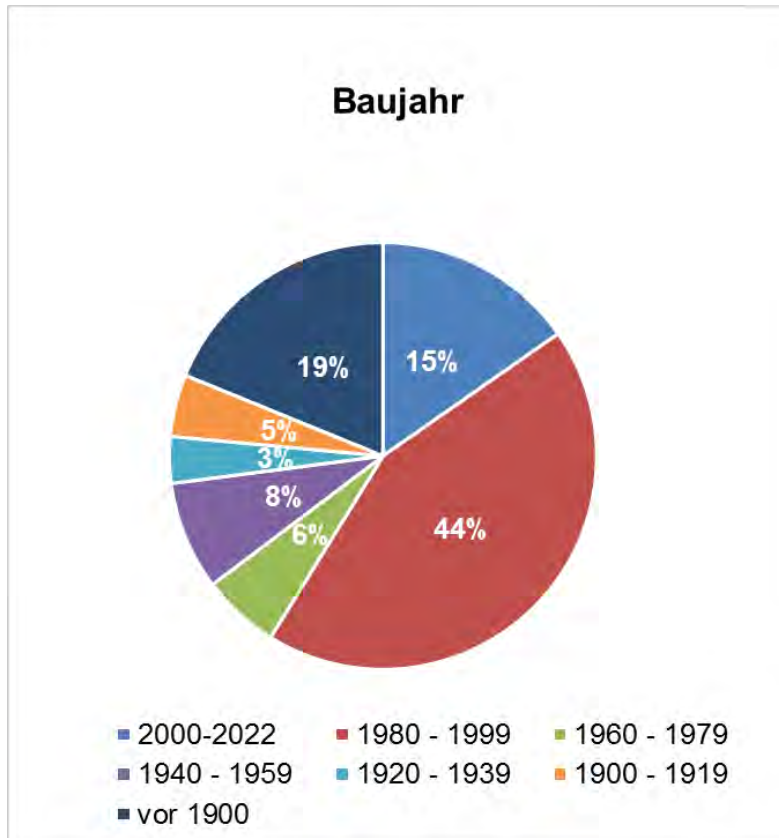
Abbildung 7: Diagramm Eigentümerbefragung Nutzungsform



Quelle: KE Auswertung

In Bezug auf das Baujahr kann man erkennen, dass das Alter der Gebäude durchmischt ist. Allerdings sind die meisten Gebäude (44 %) aus den Jahren 1980-1999. Zudem sind 15 % der Gebäude eher neuer aus den Jahren ab 2000. Es gibt einige sehr alte Gebäude (19 % mit Baujahr vor 1900), aber auch ein paar mittleren Alters (14 % mit Baujahr ab 1940).

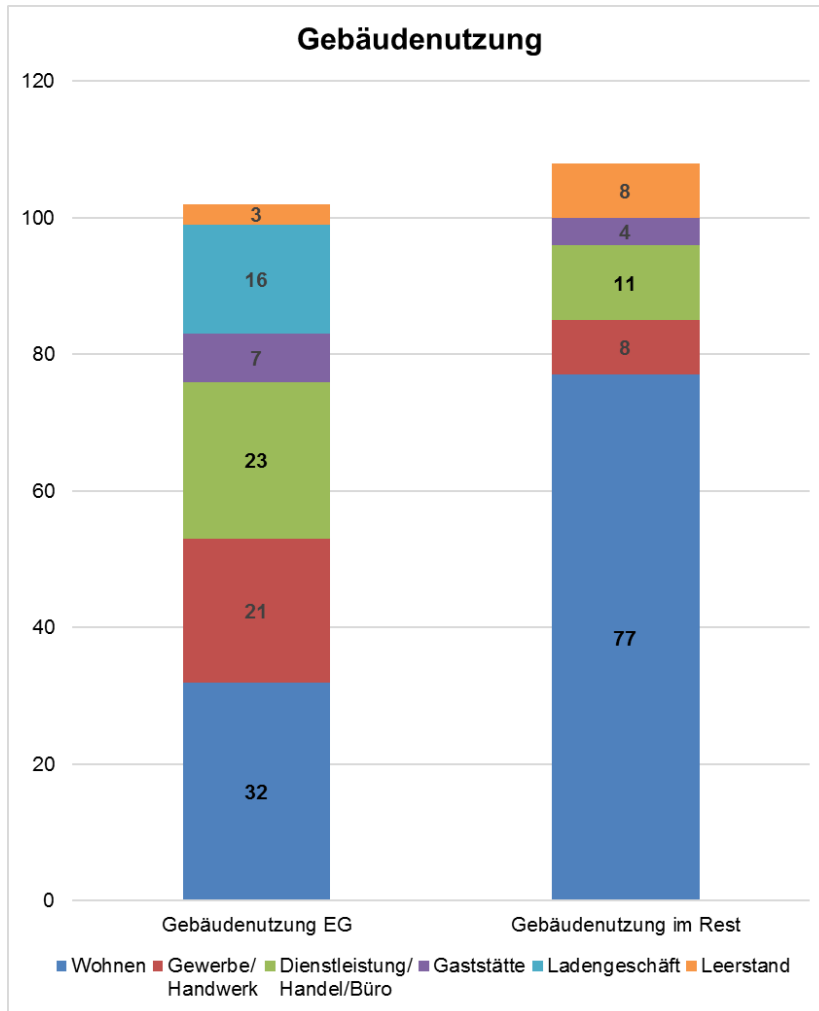
Abbildung 8: Diagramm Eigentümerbefragung Baujahr



Quelle: KE Auswertung

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine deutliche Nutzungsdurchmischung. Es sind sowohl reine Wohngebäude, als auch Gebäude mit Geschäftslagen im Erdgeschoss vorhanden.

Abbildung 9: Diagramm Eigentümerbefragung Nutzungsart

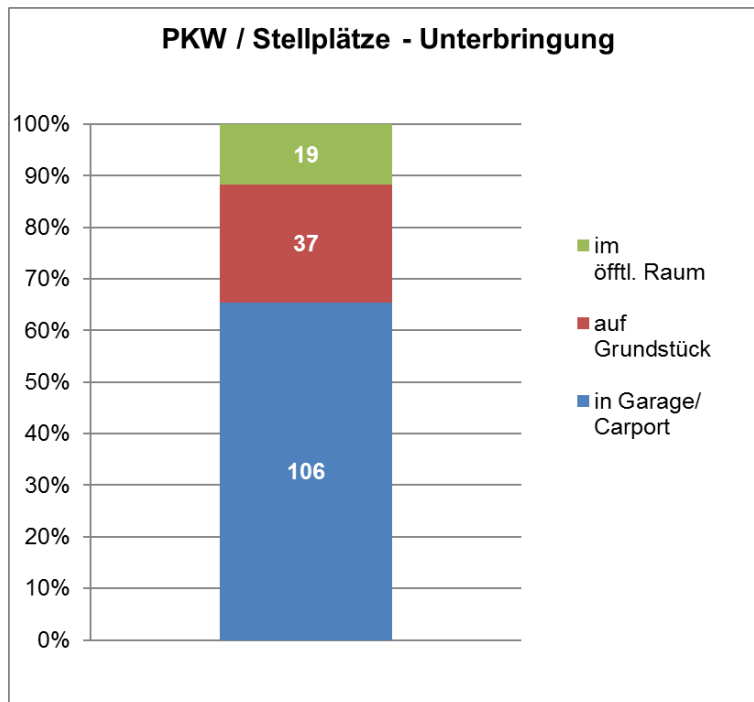


Quelle: KE Auswertung

Stellplatzanalyse

Insgesamt gaben knapp über 88 % der Befragten an, dass sie ihr PKW in einem Carport / einer Garage oder direkt auf dem Grundstück abstellen. Etwa 12 % der Befragten machten jedoch die Angabe, dass die Fahrzeuge im öffentlichen Raum geparkt werden. Hier wird das Problem deutlich erkennbar. Der ruhende Verkehr in der Stadtmitte ist ein wesentlicher Missstand, der mit der Sanierung „Innenstadt“ behoben werden sollte.

Abbildung 10: Diagramm Eigentümerbefragung Parkierung



Quelle: KE Auswertung

38

Gebäudezustand

Bei der Frage der Selbsteinschätzung zum Zustand des Gebäudes kann man erkennen, dass einige Eigentümer den Zustand eher kritisch betrachten.

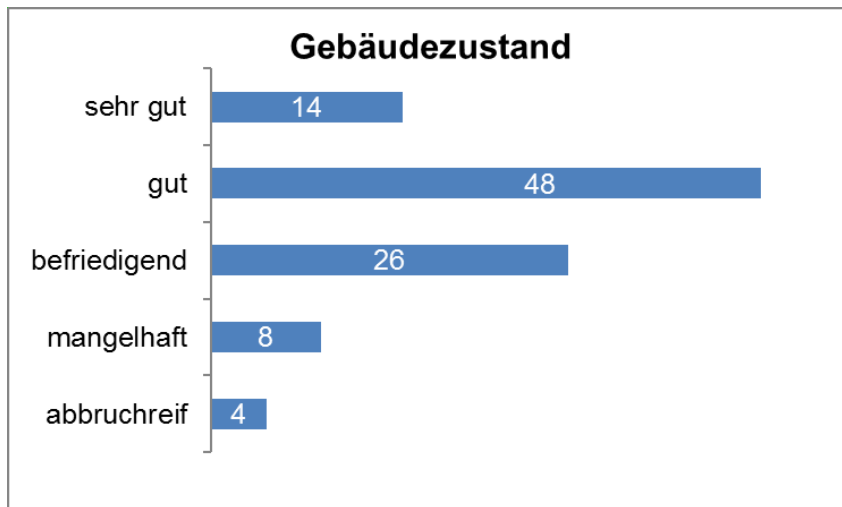
Rund 62 % der Befragten gaben an, dass sich ihr Gebäude in einem sehr guten bis guten Zustand befindet. Etwa ein Viertel (26 %) der Befragten gab ihrem Gebäude eine befriedigende Gesamtnote. 12 % der Befragten gaben an, dass sich das Gebäude in einem mangelhaften bzw. abbruchreifen Zustand befindet.

Einige der Eigentümer erkennen die Mängel an den Gebäuden. Jedoch nehmen auch einige Eigentümer den Zustand des Gebäudes anders wahr.

Auffallend ist, dass das Ergebnis der Selbsteinschätzung der Bewohner bzw. Eigentümer teilweise Abweichungen im Hinblick auf die Bestandsaufnahme aufweist. Die Einzelauswertung der Bestandsaufnahme ergab, dass 81 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet erkennbare bis schwere Mängel aufweisen und renovierungsbedürftig sind. Es handelt sich vorwiegend um Baumaßnahmen mittleren, aber auch erhöhten Umfangs.

Insgesamt wird deutlich, dass es einen Sanierungsrückstau in der Gebäudesubstanz gibt. Es gibt Handlungsbedarf auch auf Seiten der Stadt, wenn es um die Unterstützung solcher Sanierungsvorhaben geht.

Abbildung 11: Diagramm Eigentümerbefragung Gebäudezustand



Quelle: KE Auswertung

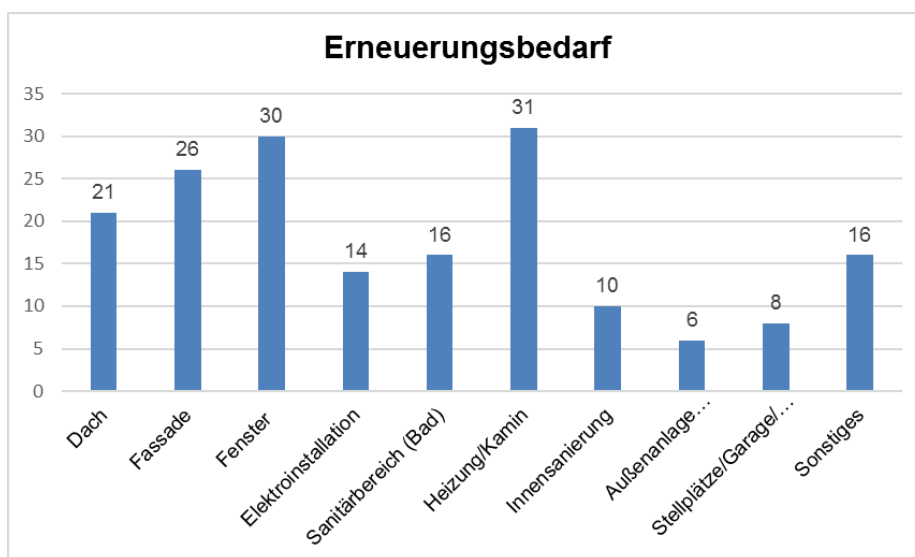
Bezugnehmend auf den Gebäudezustand wurden die Eigentümer gebeten ihre Angaben deutlich zu differenzieren. Die Eigentümer haben den Zustand der einzelnen Gewerke beurteilt und somit den notwendigen Erneuerungsbedarf differenziert.

Die am häufigsten genannten Mängel beziehen sich auf folgende Gewerke:

- Heizung / Kamin
- Fenster
- Fassade

39

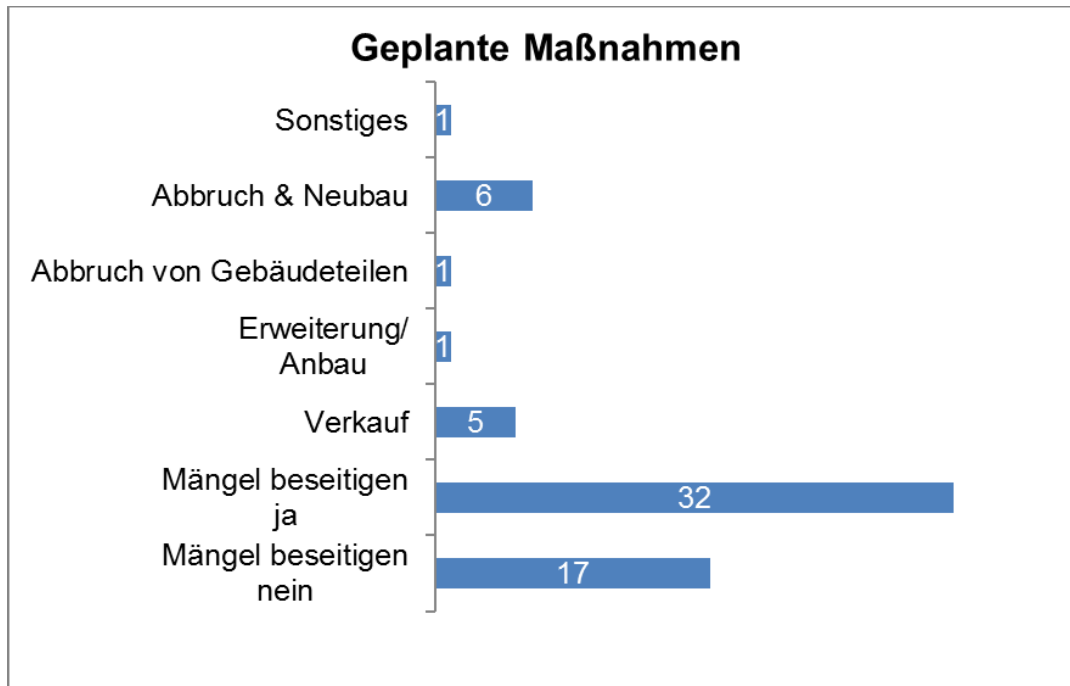
Abbildung 12: Diagramm Eigentümerbefragung Erneuerungsbedarf



Quelle: KE Auswertung

Die Befragten haben zudem weitere Maßnahmen geplant. 32 der Eigentümer wollen die Mängel an ihrem Gebäude beseitigen. Sechs Eigentümer denken über einen Abbruch mit anschließender Neubebauung nach. Ein Eigentümer möchte gerne Anbauen bzw. eine Gebäudeerweiterung vornehmen. Fünf Eigentümer denken über einen Verkauf nach.

Abbildung 13: Diagramm Eigentümerbefragung Geplante Maßnahmen



40

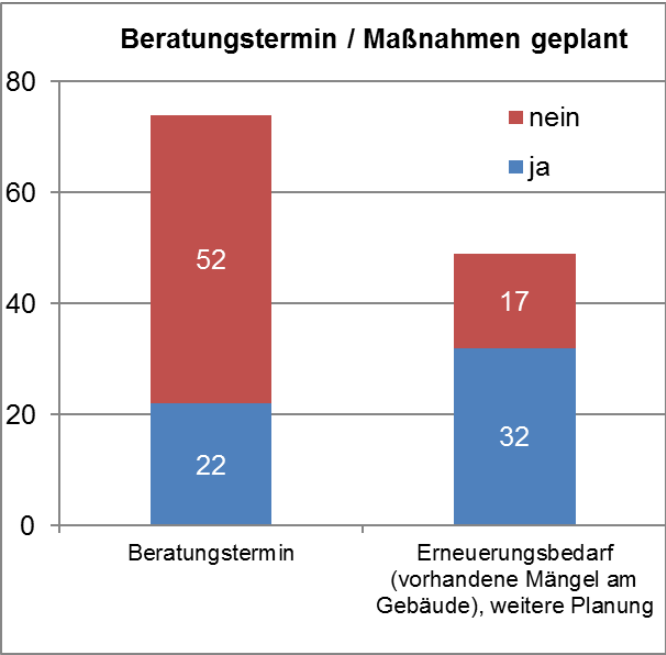
Quelle: KE Auswertung

Mitwirkungsbereitschaft

32 Eigentümer im Untersuchungsgebiet planen konkret eine Maßnahme am Gebäude. Innerhalb des Sanierungszeitraums von acht Jahren besteht eine hohe Chance, dass weitere private Maßnahmen folgen werden, da aus der Erfahrung erfolgreiche Sanierungen im Gebiet weitere Anwohner animieren, ihr Gebäude zu modernisieren.

Bereits zum heutigen Zeitpunkt wünschen 22 Personen einen Beratungstermin. Man geht davon aus, dass weitere Beratungstermine im Laufe des Durchführungszeitraums stattfinden.

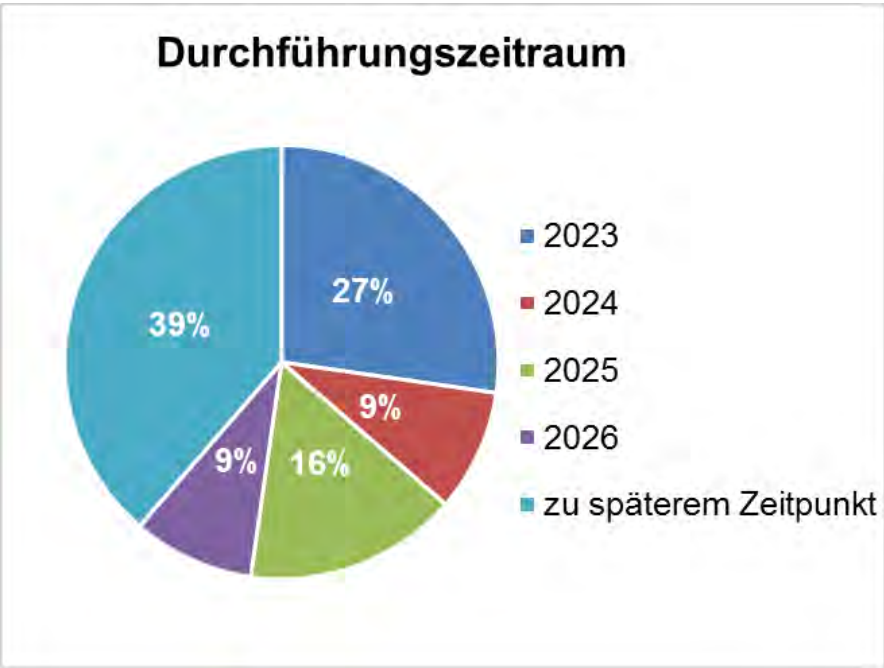
Abbildung 14: Diagramm Eigentümerbefragung Mitwirkungsbereitschaft



Quelle: KE Auswertung

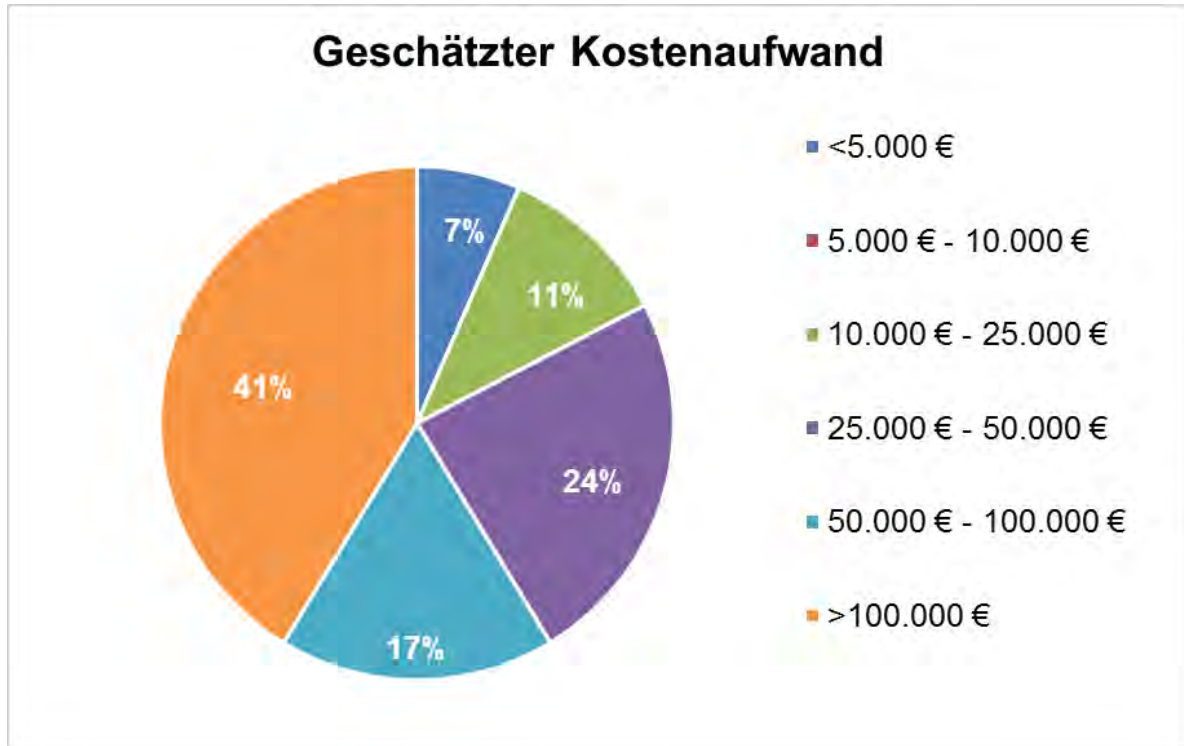
Nachfolgend sind Statistiken zum Durchführungszeitraum und dem geschätzten Kostenaufwand der Maßnahmen dargestellt:

Abbildung 15: Diagramm Eigentümerbefragung Durchführungszeitraum



Quelle: KE Auswertung

Abbildung 16: Diagramm Eigentümerbefragung geschätzter Kostenaufwand



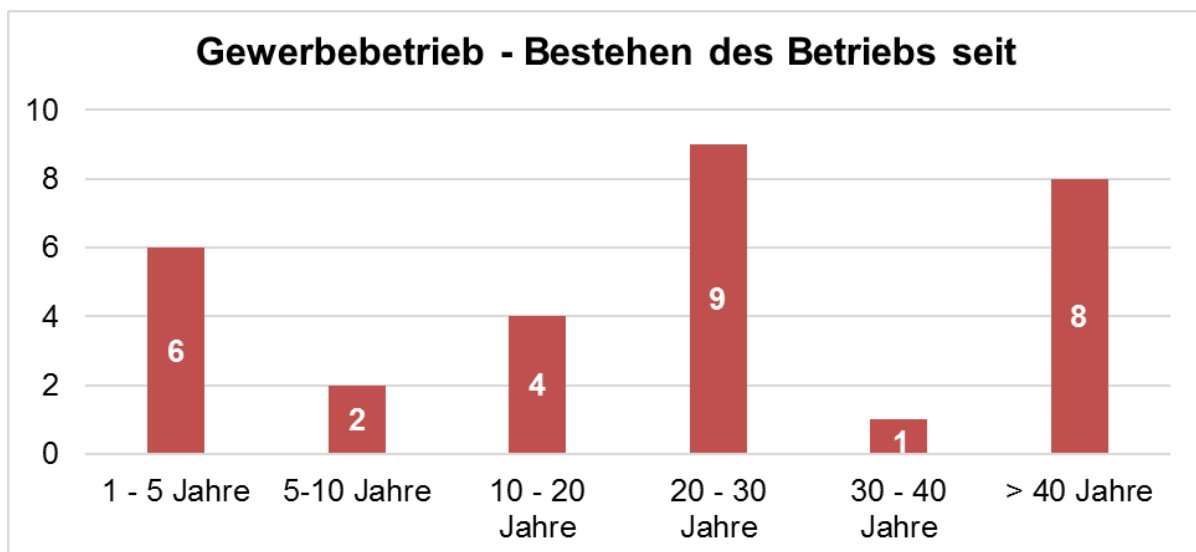
Quelle: KE Auswertung

42

Gewerbebetrieb

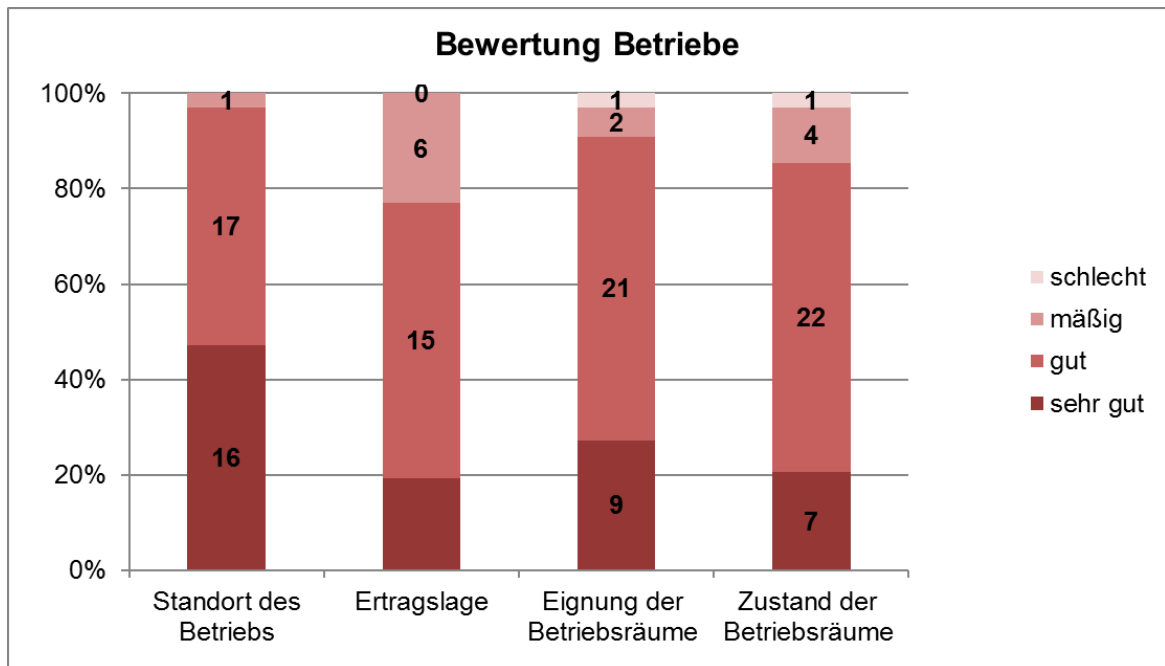
Die nachfolgenden Diagramme spiegeln die Rückmeldung der Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet wider.

Abbildung 17: Diagramm Eigentümerbefragung Alter Betrieb



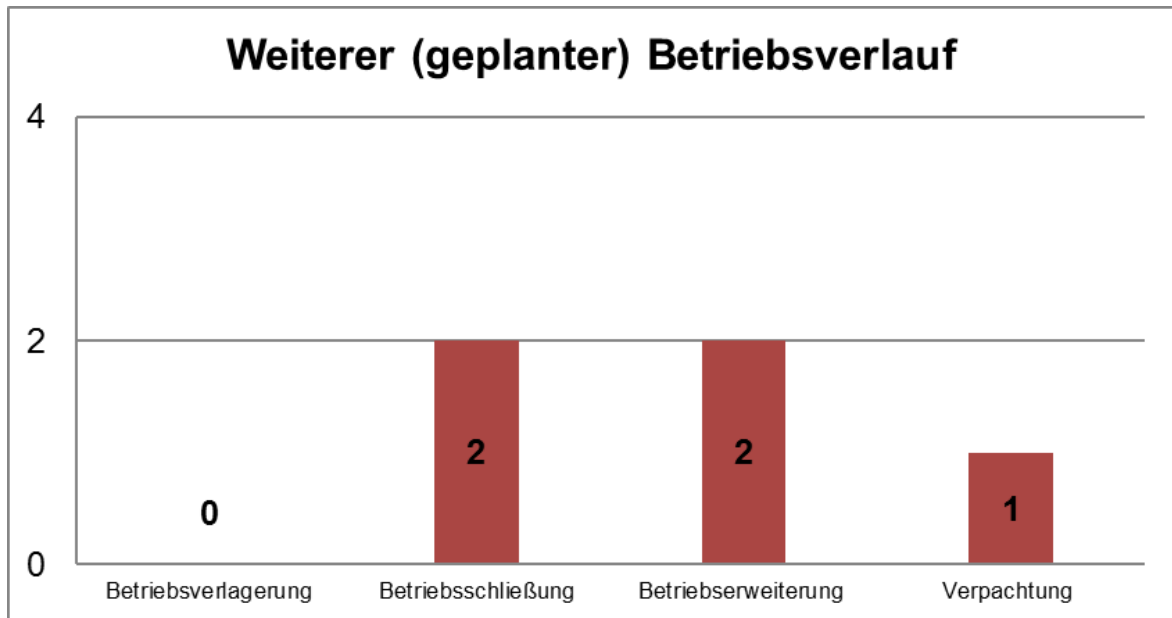
Quelle: KE Auswertung

Abbildung 18: Diagramm Eigentümerbefragung Bewertung Betrieb



Quelle: KE Auswertung

Abbildung 19: Diagramm Eigentümerbefragung Geplanter Betriebsverlauf



Quelle: KE Auswertung

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden im November 2022 / Dezember 2022 / Januar 2023 die relevanten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 und § 139 BauGB am Verfahren beteiligt. Insgesamt wurden 29 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Es gab einen Rücklauf von 17 Trägern (ca. 59 %).

Grundsätzliche Einwendungen und Bedenken wurden nicht angebracht. Anregungen und Hinweise werden im Zuge der weiteren Durchführung berücksichtigt. Zukünftige Sanierungsvorhaben werden mit den tangierten Trägern abgestimmt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Behörde	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
Netze BW GmbH 28.11.2022	Keine Bedenken. Es wird gebeten, die geplanten Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig mit der Netze BW abzustimmen.
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung 24.11.2022	Keine Bedenken.
Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB) 24.11.2022	Planungen oder späterer Arbeiten müssen immer den sicheren Zugang zur Stadtbahnhaltestelle zwingend gewährleisten.
Handwerkskammer Region Stuttgart 29.11.2022	Es wird unbedingt darum gebeten, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden und die Belange des mittelständischen Handwerks angemessen zu berücksichtigen und das bestehende Gewerbe nicht zu gefährden und für ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu sorgen.
Polizeipräsidium Ludwigsburg 05.12.2022	Das Thema Sicherungstechnik soll berücksichtigt werden, insbesondere im Hinblick auf Gebäudesanierungen (Verhinderung von Wohnungseinbrüchen oder Einbrüche in Gewerbeobjekte). Im Rahmen der Ausführungsplanung soll die KE auf das kostenlose polizeiliche Angebot einer unverbindlichen sicherungstechnischen Beratung aufmerksam machen.
Regierungspräsidium Stuttgart	Bei geplanten Maßnahmen ist miteinzubeziehen, dass die Kernstadt von Gerlingen, gem. Regionalplan, ein Kleinzentrum ist. Dieses ist so auszubauen, dass es den häufig wiederkehrenden, überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflechtungsbereichs decken können. Südlich verläuft

Behörde	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz 29.12.2022	eine Richtfunkstrecke. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planungen. Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.
Regierungspräsidium Stuttgart Stabstelle Energie- wende, Windener- gie und Klimaschutz 29.12.2022	Keine Bedenken.
Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen 29.12.2022	Keine Bedenken.
Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege 09.01.2023	Das Untersuchungsgebiet beinhaltet einige Kulturdenkmale sowie weitere, das Ortsbild prägende und damit erhaltenswerte Gebäude. Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden. Geplante Maßnahmen (Abbrüche, Neubauvorhaben, sonstige Erdarbeiten) innerhalb der Kulturdenkmal- und Prüffallflächen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden. Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen

Behörde	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
	Es wird um die Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen gebeten.
Landratsamt Ludwigsburg Fachbereich Bauen und Immissionschutz 10.01.2023	Naturschutz: Der besondere Artenschutz, gemäß § 44 BNatSchG, sollte im weiteren Planungsprozess bereits Beachtung finden. Es wird die Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung bzw. einer Habitatpotentialanalyse empfohlen, um planungsseits festzustellen, mit welchen Tiergruppen bzw. Arten innerhalb des künftigen Sanierungsgebiets zu rechnen ist. Die Ergebnisse sollten in die weiteren Planungen einfließen, um bereits Lösungsmöglichkeiten für den evtl. Konflikt zwischen anstehenden Abriss-, Sanierungs- und Neubauvorhaben sowie dem besonderen Artenschutz benennen zu können. Darüber hinaus sollten, wegen der im Zuge des Klimawandels zu erwartenden zunehmenden Verschärfung der stadtklimatischen Situation, vorhandene Grünflächen erhalten bleiben und Maßnahmen zur Flächenentsiegelung, der Wasserrückhaltung und zu einer reichhaltigen Durchgrünung (Stichwort: „Schwammstadt“) wesentliche Inhalte der Überplanung des Sanierungsgebiets werden. Wasserwirtschaft und Bodenschutz: Nach der derzeit gültigen Starkregengefahrenkarte der Glemsregion verläuft ein Hauptfließweg durch den Planbereich. Zudem sind die Bereiche um das Rathaus teils massiv bei Starkregen betroffen. Es wird empfohlen für die weiteren Planungen die Inhalte der Starkregengefahrenkarte zu berücksichtigen und abzuhandeln. Altlasten: Erkenntnisse zu etwaigen Altlastenverdachtsflächen im Untersuchungsgebiet liegen dem Planungsträger bereits vor. Im Einzelfall ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen. Immissionsschutz: Im Rahmen einer Bestandsaufnahme vor Ort wurde festgestellt, dass zwei Betriebe innerhalb des Gebiets bzw. unmittelbar angrenzend an das Gebiet vorhanden sind, von denen Immissionen ausgehen können, die auf das Sanierungsgebiet einwirken. Es handelt sich um die Metzgerei StirnerSinn GmbH in der Hauptstraße 21 und das Autohaus Maier, Beim Brückentor 5. Anregung: Beide Betriebe bei den Überlegungen zur Sanierung des Gebiets und der Entwicklung von Sanierungszielen berücksichtigen. Landwirtschaft: Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich der Planung angrenzend befindet sich in der Hauptstraße 22 eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle, von welcher aus Ackerbau und Grünlandbewirtschaftung, so-

Behörde	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
	wie Tierhaltung in geringfügigem Umfang betrieben wird. Diese Bewirtschaftungsform muss wie in der Vergangenheit auch zukünftig uneingeschränkt möglich sein. Alle geplanten Sanierungsmaßnahmen dürfen nicht zu einer Verschlechterung der Zuwegung dieser Hofstelle mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten durch Hindernisse jeglicher Art führen. Dies gilt auch für etwaige weitere landwirtschaftlich genutzte Gebäude im Plangebiet. Straßen: Baulastträger der betroffenen Landesstraßen L 1141 (Hauptstraße) und L 2255 (Kirch-/Weilimdorfer Straße) ist das Land. Eine Anhörung des Regierungspräsidiums Stuttgart wird empfohlen.
AK Energie Gerlingen 05.01.2023	Keine Bedenken. Der AK Energie erwartet, dass entsprechende Maßnahmen zur Erreichung des Ziels (zum Jahr 2040 klimaneutrale Kommunalverwaltung) angestrebt werden.
Stadt Ditzingen, Stadtbauamt, Abt. Umwelt und Stadtplanung 20.12.2022	Keine Bedenken. Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.
Stadt Leonberg, Stadtplanungsamt 02.01.2023	Keine Bedenken. Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten. (bauleitplanung@leonberg.de)
IHK Region Stuttgart, Bezirkskammer Ludwigsburg 21.12.2022	Keine Bedenken.
RP Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 02.01.2023	Keine Bedenken. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

Behörde	Stellungnahme/Bedenken/Anregungen
Stadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung u. Wohnen 15.12.2022	Keine Bedenken.
Vodafone BW GmbH 03.01.2023	Keine Bedenken.
Deutsche Telekom 02.01.2023	Im Untersuchungsgebiet erfolgt zurzeit ein umfangreicher Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom für die Versorgung der Stadt Gerlingen mit schnellem Internet bzw. ist zurzeit in Planung. Aus dem beigegeführten Lageplan sind die im Untersuchungsgebiet aktuell vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können erst Angaben gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Soweit Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind die durch den Ersatz dieser TK-Linien entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Rein vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit der Telekom als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.
LNV AK Ludwigsburg 05.01.2023	Keine Bedenken. Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

5 Zusammenfassung Bestandsaufnahme und Städtebauliche Analyse

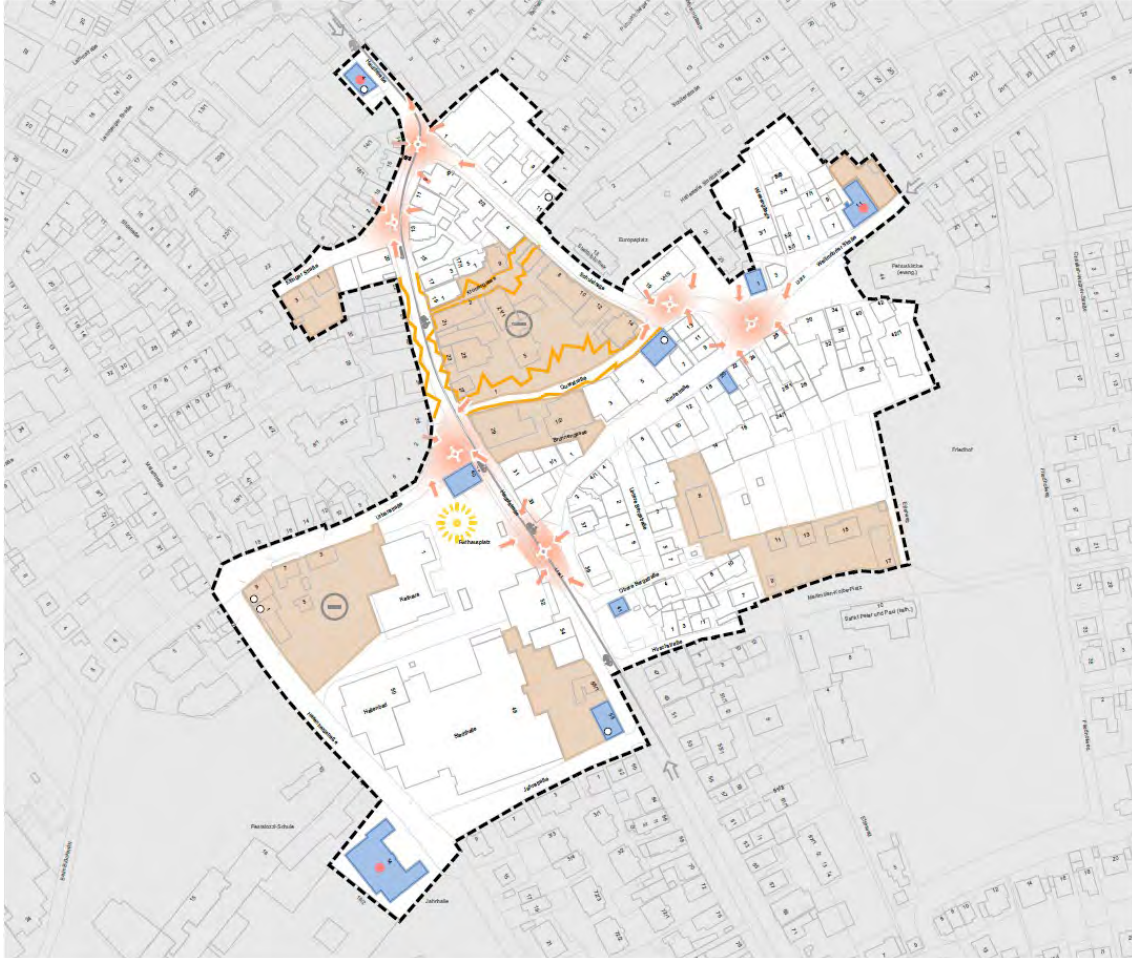
5.1 Zusammenfassung der Mängel

Die Bestandsaufnahme ergab im Wesentlichen folgende Mängel:

- Gebäudebestand mit baulichen, energetischen und funktionalen Defiziten
- Gebäude mit Modernisierungsbedarf
 - Ca. 81 % der Gebäude weisen Mängel auf.
 - Bei ca. 31 % der Gebäudesubstanz besteht energetischer Sanierungsbedarf.
- Schäden im Straßen- und Gehwegbelag; Defizite hinsichtlich Barrierefreiheit
- Querungskonflikte und Einschränkungen der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Mängel in der Freiraumgestaltung
 - Bereiche Querstraße, Kronengasse
- Ungeordnete Bereiche hinter dem Rathaus (Urbanstraße)

5.2 Städtebauliche Analyse

Abbildung 20: Mängel und Konflikte



- | | |
|--|---|
|  erhaltenswerte Bausubstanz mit starken Mängeln |  Konflikt Fußgängerquerung |
|  historische Bausubstanz gefährdet |  Mängel Qualität Kreuzungsbereich |
|  Nutzungspotenzial Grundstücke nicht ausgeschöpft |  Mängel Qualität Fahrradverbindung |
|  fehlende städtebauliche Ordnung |  Wärmeinsel
Mangel an Begrünung |
|  Fußgänger Verbindung mangelbehaftet |  Leerstand, Teilleerstand |

Abbildung 21: Potenziale

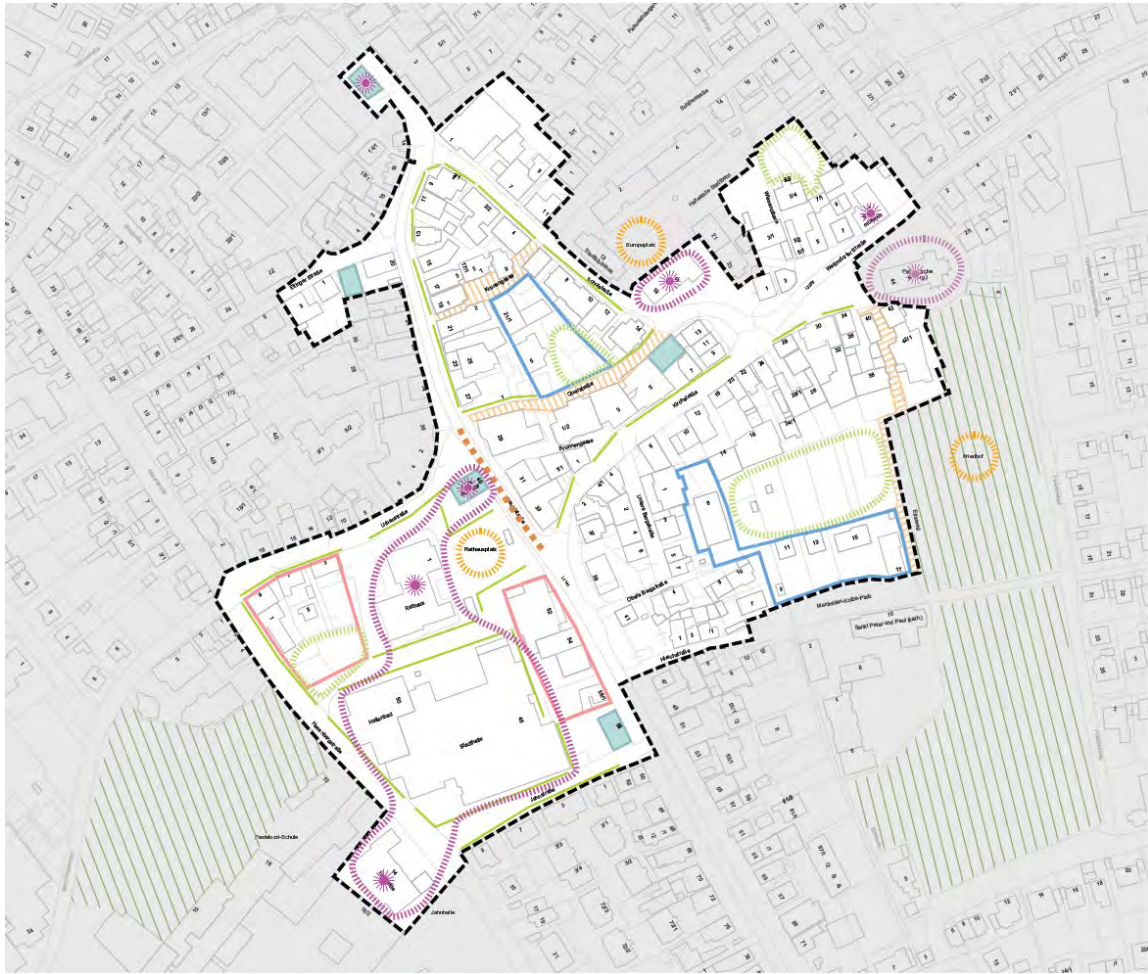
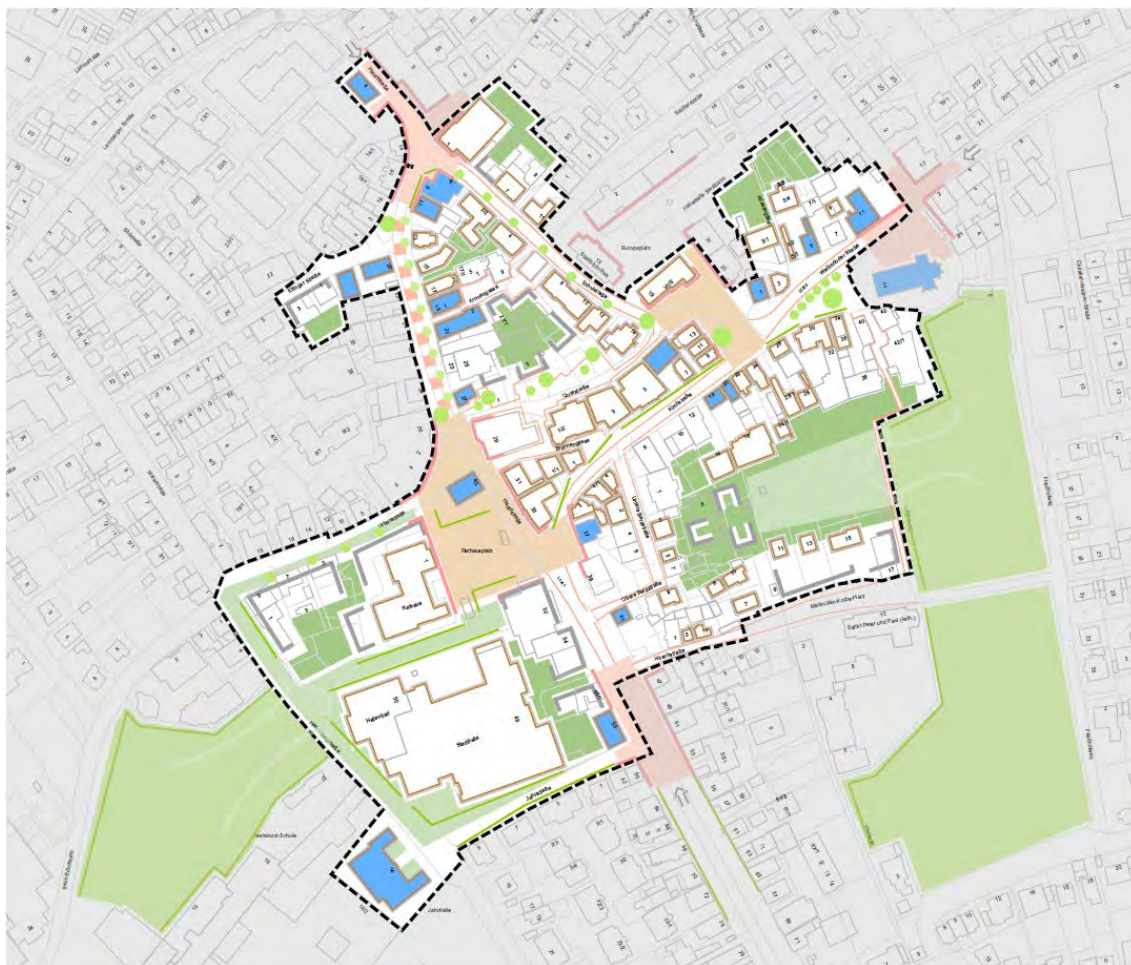


Abbildung 22: Ziele Neuordnung / Handlungsansätze



52

- | | |
|---|---|
|  ortsbildprägende Gebäude / Solitäre (teilw. Denkmalschutz) aufgreifen |  Verflechtungsraum "grün + urban" weiterentwickeln |
|  Gebäude modernisieren |  großräumiges Grün aufgreifen |
|  baulich-räumliche Neufassung anstreben |  Flanieren ermöglichen |
|  Raumfassung Auftakt "Querungszone" verbessern |  Baumfolgen / punktuell Grün ergänzen |
|  Querungs- und Aufenthaltsräume schaffen |  lineares Grün fortführen |
|  Durchgängigkeit Gestaltung herstellen |  Radwegeverbindung aufwerten |
|  Quartiersgrün ergänzen | |

6 Ziele der städtebaulichen Erneuerung

6.1 Sanierungsziele

Auf Grundlage der Bestandsanalyse lassen sich die folgenden Sanierungsziele zusammenfassen:

- Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots durch behutsame Innenentwicklung und Nachverdichtung
- Sicherung städtebaulicher Merkmale und baukultureller Qualitäten
- Aufwertung öffentlicher Raum / Verbesserung Aufenthaltsqualität / Erhöhung Verkehrssicherheit
- Förderung zeitgemäßer und innovativer Mobilitätsarten
- Förderung eines generationenübergreifenden Zusammenhalts
- Förderung von mehr Grün und Natur in der Stadt
- Stärkung der Innenstadt als Zentrum für Einkaufen, Arbeit und Wirtschaft
- Förderung von nachhaltiger Versorgung und Energienutzung
- Modernisierung und Stärkung der sozialen und öffentlichen Infrastruktur

6.2 Neuordnungskonzept

Das aus der Bestandsanalyse und dem ISEK entwickelte Maßnahmenkonzept der Neuordnung dient als Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Neuordnung bzw. Entwicklung des Untersuchungsgebiets.

Als Zielplanung wird es im Verlauf der Sanierungsdurchführung durch entsprechende städtebauliche Planungen konkretisiert und fortgeschrieben.

Weiter dient es als Basis für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des daraus resultierenden Fördermittelbedarfs.

Abbildung 23: Neuordnungskonzept



54

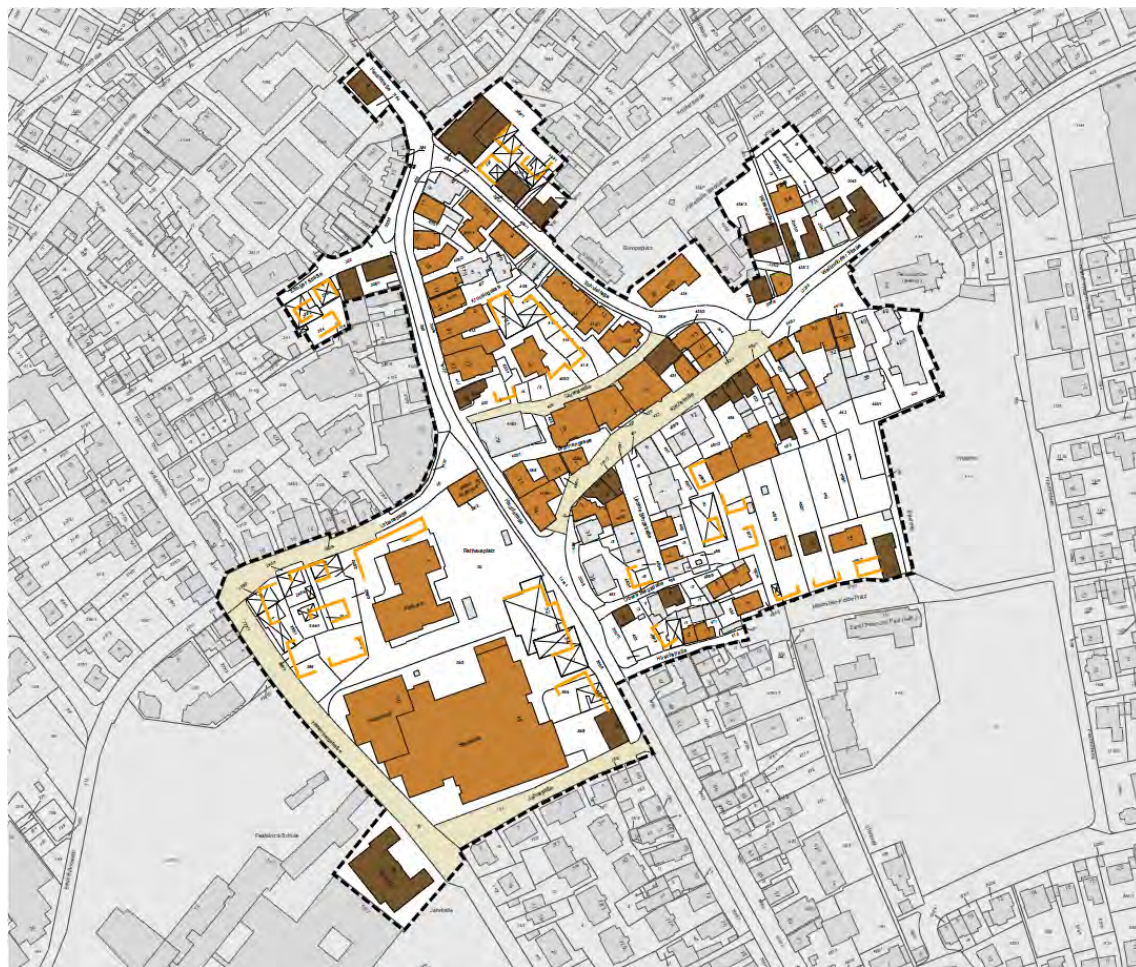


6.3 Maßnahmenkonzept

Auf Grundlage des Neuordnungskonzepts lassen sich die folgenden Ziele und Maßnahmen zusammenfassen:

- Modernisierung und Instandsetzung - Stärkung innerstädtischer Bereiche unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- Schaffung neuen Wohnraums durch Aktivierung leerstehender Immobilien, Dachgeschossausbau, Umnutzung, Baulückenschließung, partielle Neuordnung und bauliche Nachverdichtung bisher ungenutzter Bereiche
- Stärkung der Einzelhandelsfunktion (Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Flanieren etc.)
- Ausbau und Stärkung der öffentlichen und sozialen Infrastruktur
- Unterstützung der Energie- und Wärmewende im Quartier durch energetische Gebäudemodernisierungen
- Verbesserung und Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch Umgestaltungsmaßnahmen von Straßen- und Platzräumen durch Begrünung und Baumpflanzungen
- Verbesserung der Verkehrs- und Stellplatzsituation – verbunden mit alternativen Mobilitätsformen, Verkehrsberuhigung und damit einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch Reduzierung von Lärm und Abgasen, Flanieren ermöglichen
- Ökologische Qualifizierung der Innenstadt – Entsiegelung von öffentlichen und privaten Freiflächen
- Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel
- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration

Abbildung 24: Maßnahmenkonzept



Gebäude

-  Neuordnungspotenziale
-  Abbruch (Anzahl: 19 Gebäude)
-  Modernisierungsbedarf
(Anzahl: 53 Gebäude)
-  Erhöhter Modernisierungsbedarf
(Anzahl: 27 Gebäude)

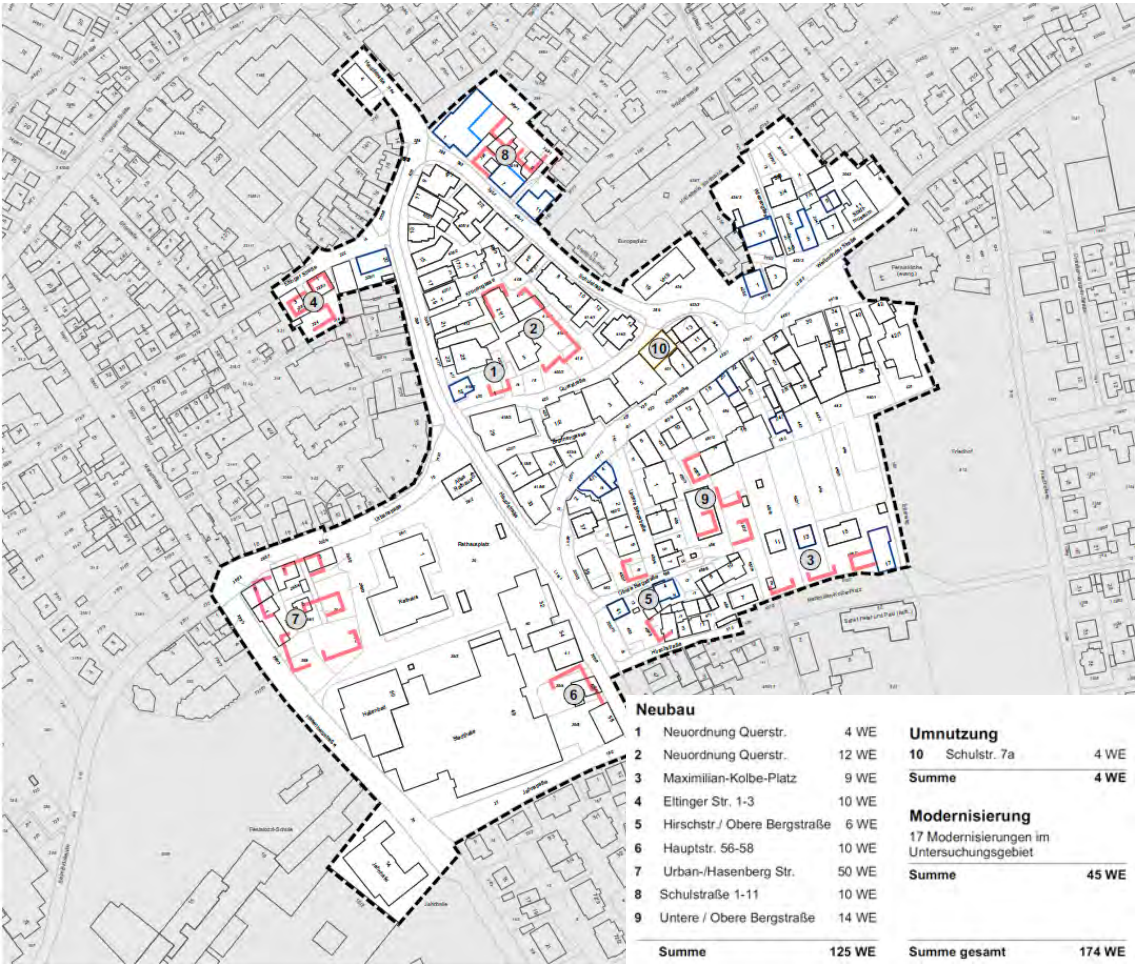
Verkehrs- und Freiflächen

-  Gestaltung von Freiflächen
und Verkehrsanlagen: 6.657 m²

6.4 Das Gebiet „Innenstadt“ im Fokus der Wohnraumoffensive

Im Sinne der dringend erforderlichen Bereitstellung von zentrumsnahe und auch bezahlbarem Wohnraum, mit guter Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz und eingebunden in die vorhandene öffentliche Infrastruktur, erfüllt das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ wesentliche Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Neben ca. 45 Wohneinheiten durch Modernisierung im Bestand, ca. 125 Wohneinheiten durch Neubau und ca. 4 Wohneinheiten durch Umnutzung und Modernisierung, lassen sich maßgebliche Potenziale der Wohnraumbereitstellung aktivieren. Somit ist innerhalb eines mittel- bis langfristigen Zeithorizonts für den Gesamtbereich ein abgeschätzter Einwohnerzuwachs von bis zu 250-300 Einwohnern zu erwarten.

Abbildung 25: Wohnraumpotenziale



7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostengruppe	Gesamtkosten in T€	anfallend 2023 in T€	anfallend 2024 in T€	anfallend 2025 in T€	anfallend bis Ende BWZ in T€
AUSGABEN					
Vorbereitende Untersuchungen	30	30	0	0	0
Weitere Vorbereitung	200	45	40	40	75
Grunderwerb	1.400	0	300	300	800
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	4.045	20	580	540	2.905
Baumaßnahmen ¹	12.706	340	2.425	2.850	7.091
Sonstige Maßnahmen	0	0	0	0	0
Vergütungen	770	100	100	100	470
Summe Ausgaben	19.151	535	3.445	3.830	11.341
EINNAHMEN					
Grundstückserlöse	500	0	0	0	500
Sonstige Einnahmen (Ausgleichsbeträge)	200	0	0	0	200
Summe Einnahmen	700	0	0	0	700
SALDO	18.451²	535	3.445	3.830	10.641

¹ Anteil Private Maßnahmen: 1,1 Mio. €

² Bei einer durchschnittlichen Laufzeit einer Sanierungsmaßnahme von 10 Jahren ergeben sich pro Jahr Ausgaben in Höhe von ca. 1,85 Mio. €. Der Eigenanteil für die Stadt beträgt hiervon 40 %, dies entspricht 740.000 € pro Jahr.

8 Förderung entsprechend der geltenden StBauFR

Über ein Programm der städtebaulichen Erneuerung sind die Kosten für folgende Maßnahmen zuwendungsfähig:

8.1 Ausgaben

Vorbereitung der Erneuerung

Maßnahmen zur Vorbereitung der Erneuerung, einschließlich Erstellung des Entwicklungskonzepts, sind auch dann zuwendungsfähig, wenn sie im Jahr vor der Aufnahme in ein Förderprogramm entstanden sind.

Grunderwerb

Der Grunderwerb im Sanierungsgebiet kann im Einzelnen erfolgen:

- als freihändiger Erwerb
- durch Vorkaufsrecht (§§ 24 ff BauGB)
- durch Übernahmeanspruch (§ 145 Abs. 5 BauGB).

Wesentlich dabei ist, dass die Stadt Grundstücke, die sie im Rahmen der Sanierung unter Einsatz von Sanierungsmitteln erwirbt und entsprechend dem Sanierungskonzept nicht für öffentliche Zwecke benötigt, wieder reprivatisiert bzw. einen Wertansatz bei den Einnahmen von 100 % für diese Grundstücke im Rahmen der Abrechnung berücksichtigt.

Zuwendungsfähig sind bis zur Höhe des Verkehrswertes bzw. des Wertes nach § 153 Abs. 3 BauGB die Kosten für den Erwerb sowie die Nebenkosten.

Kosten für Grunderwerbe sind auch dann zuwendungsfähig, wenn sie im Jahr vor der Programmaufnahme entstanden sind.

Ordnungsmaßnahmen

Bodenordnung

Die nach den Sanierungszielen erforderliche Neuordnung von Grundstücken ist zuwendungsfähig.

Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung

Die Zahl der Umzüge wird bestimmt durch die Zahl der in den für Abbruch vorgesehenen Gebäuden gelegenen Haushalte und Betriebe. Die Stadt soll die Betroffenen bei der Beschaffung von Ersatzwohnungen unterstützen. Der Aufwand für die Beschaffung von Ersatzwohnungen, wie z. B. die Beauftragung eines Maklerbüros, gehört ebenso zu den Ordnungsmaßnahmen wie die Kosten des Umzugs. Der Neubau von Ersatzwohnungen zählt zu den Baumaßnahmen.

Das BauGB gibt der Stadt grundsätzlich die Möglichkeit, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse vorzeitig aufzuheben, wenn dies im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gebietes notwendig ist. Für die dadurch entstehenden Vermögensnachteile ist den Betroffenen eine Entschädigung in Geld zu leisten. Um

die finanziellen Nachteile zu ermitteln, die sich aus der vorzeitigen Aufhebung eines Miet- und Pachtverhältnisses ergeben, muss die Differenz zwischen der marktüblichen und der tatsächlich gezahlten Miete im Sanierungsgebiet geschätzt werden.

Bei Wohnungen im Sanierungsgebiet wird angenommen, dass eventuelle Kündigungsfristen eingehalten werden, sodass hierfür keine Entschädigungsaufwendungen anfallen.

Betriebsverlagerungen können bis zu dem Betrag gefördert werden, der nach der „De-minimis-Regelung“ der EU wettbewerbsrechtlich unbedenklich ist.

Freilegung von Grundstücken

Die Beseitigung baulicher Anlagen ist nach § 147 BauGB eine Ordnungsmaßnahme. Die Stadt kann den Eigentümer zur Duldung des Abbruchs, aber nicht zur Durchführung zwingen. Sie kann ein Abbruchgebot aussprechen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Es muss ein Bebauungsplan vorhanden sein und die Modernisierung muss wegen der schlechten Beschaffenheit der Bausubstanz ausscheiden. Für die Bewohner muss Ersatzwohnraum zur Verfügung stehen; für Geschäftsräume muss erörtert werden, ob die Aufrechterhaltung des Betriebes an anderer Stelle wirtschaftlich sinnvoll ist.

Zuwendungsfähig sind die Abbruch- und Abräumkosten einschließlich Nebenkosten sowie die durch die Beseitigung baulicher Anlagen von der Stadt zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste.

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen gehören nach § 147 BauGB ebenfalls zu den Ordnungsmaßnahmen. Unter die Erschließungsanlagen fallen dabei öffentliche Straßen, Wege und Plätze und dazu gehörende Grünanlagen sowie Parkierungsanlagen.

Die Kosten für die Herstellung und Änderung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie ebenerdigen Stellplätzen sind bis zu einem Betrag von 250,00 Euro je Quadratmeter zuwendungsfähig.

Die Kosten für eine Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkdecks sind bis zu einem Betrag von 15.000,00 Euro pro Stellplatz zuwendungsfähig.

Baumaßnahmen

Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum

Die Stadt kann für die Erneuerung von privaten Gebäuden einen Zuschuss gewähren. Voraussetzung dafür ist ein Vertrag, in dem die Maßnahmen und die Verpflichtungen des Eigentümers (Gestaltungsdetails) festgelegt werden. Der Kostenerstattungsbetrag kann bis zu 35 % 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 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Dachgeschossausbauten und Dachaufstockungen zur Wohnraumschaffung

Voraussetzung für eine Förderung ist dabei, dass sich die Baumaßnahme nicht isoliert auf ein Geschoss, insbesondere das Dachgeschoss bezieht, sondern im Rahmen einer Gesamt- oder Restsanierung des Gebäudes erfolgt.

Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die berücksichtigungsfähigen Kosten der baulichen Maßnahme sind zu 60 % zuwendungsfähig.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, sind zusätzlich 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Umnutzung von Altbauten zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die Umnutzung von Altbauten zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, z. B. Kindergärten, Altenheimen, Kommunale Verwaltungsgebäude etc. ist mit 60 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Beim Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sanierungsgebiet sind 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Wohnungsbau

In besonderen Fällen kann eine Zuwendung zu den Baukosten bis zu 20.000 € pro Wohnung gewährt werden.

Vergütungen

Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte sind zuwendungsfähig.

61

8.2 Einnahmen

Den zuwendungsfähigen Kosten sind die maßnahmenbedingten Erlöse entgegenzustellen. Sie werden zur Finanzierung der Kosten eingesetzt.

Grundstückserlöse

Veräußerungserlöse für Grundstücke, die im Rahmen der Sanierung erworben und gefördert wurden, sind zur Finanzierung der Sanierung wieder einzusetzen.

Wertansätze

Im Rahmen der Abrechnung ist für Grundstücke, die von der Stadt mit Sanierungsmitteln erworben wurden, ein Wertansatz von 100 % für privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke bei den Einnahmen zu berücksichtigen.

Ausgleichsbeträge

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, müssen zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen Ausgleichsbeträge erhoben werden. Diese Einnahmen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Dafür entfällt die beim vereinfachten Sanierungsverfahren entstehende Erschließungsbeitragspflicht gem. § 127 BauGB für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen.

9 Sanierungsverfahren

9.1 Allgemeines

Für die Durchführung der Sanierung gibt es zwei unterschiedliche Verfahren, vereinfachtes und umfassendes Verfahren.

Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets muss sich die Stadt entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) für das Sanierungsverfahren entscheiden, welches die konkrete Situation im Sanierungsgebiet berücksichtigt.

9.2 Das vereinfachte Verfahren

Die Stadt muss gem. § 142 Abs. 4 BauGB das vereinfachte Sanierungsverfahren wählen, wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB) nicht erforderlich sind und die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Sanierungsziele ohne nachhaltige Eingriffe in die Bodenordnung (Umlegung, Erschließung, Grunderwerb) zu erreichen sind.

Die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sind nicht limitiert. Die Vorschrift des § 153 Abs. 1 BauGB, nach der Ausgleichs- und Entschädigungsleistung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durch den Wert begrenzt sind, der sich ohne Berücksichtigung von Werterhöhungen die lediglich durch die Aussicht auf Sanierung durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, ergibt, ist im vereinfachten Verfahren nicht anzuwenden.
- Die Versagung der Genehmigung von Kaufverträgen, bei denen der Grundstückswert den Anfangswert übersteigt ist nicht möglich (keine Preiskontrolle). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Stadt nicht die Möglichkeit Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem vom Gutachterausschuss durch Wertermittlungsgutachten festgestellten Verkehrswert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen werden Erschließungsbeiträge nach allgemeinem Städtebaurecht (§§ 127 ff BauGB) erhoben, sofern Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt werden.
- Die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen finden auch im vereinfachten Verfahren Anwendung; nach § 142 Abs. 4 BauGB kann die Stadt jedoch die Sanierung im vereinfachten Sanierungsverfahren unter Ausschluss
 - von § 144 Abs. 1 BauGB
Genehmigung von Vorhaben nach § 14 Abs. 1, Vereinbarungen über schuldrechtliche Verträge den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes,
 - von § 144 Abs. 2 BauGB

Genehmigung rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes, Bestellung eines grundstücksbelastenden Rechts, schuldrechtlicher Vertrag zur Verpflichtung eines der o. g. Rechtsgeschäfte, Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, Teilung eines Grundstücks,

- oder von § 144 BauGB insgesamt durchführen.

Die Bildung hiervon abweichender Verfahrensarten durch Ausschluss sonstiger Vorschriften ist nicht zulässig. Die Stadt kann im vereinfachten Sanierungsverfahren auch nicht einzelne Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB für anwendbar erklären.

9.3 Das umfassende Verfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren, muss die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) erforderlich sein. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

- die Stadt durch Bodenordnung in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingreifen muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Stadt erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Beitragsrecht (insbesondere Erschließungsbeitragsrecht) abgeschöpft werden können.

Die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- Sind auf Grund von Sanierungsmaßnahmen Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat (§ 153 Abs. 1 BauGB).
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstückes den Anfangswert ohne Aussicht auf Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrags versagt werden (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB, Preiskontrolle). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.
- Die Stadt darf nur zum Anfangswert (Wert ohne Aussicht auf Sanierung) kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB) und zum Endwert (Neuordnungswert) veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).
- Die Stadt muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB). Dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Sanierung eingesetzt werden.

9.4 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

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

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet,
- § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

64

9.5 Das Sanierungsverfahren für das Gebiet „Innenstadt“

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden. Dabei ist folgendes zu beachten:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der auf Grund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise. Soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf
 - die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),
 - die Vermeidung von Erschwerissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§144, § 153 Abs. 2 BauGB),
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff BauGB.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren anzuwenden ist. Es besteht keine Ermessensfreiheit.

Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird für die Sanierung „Innenstadt“ in Gerlingen das umfassende Verfahren mit Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen.

Wie bereits eingangs erwähnt, kann das vereinfachte Verfahren nur dann gewählt werden, wenn die §§ 152 bis 156a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) im Baugesetzbuch für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Anwendung des Dritten Abschnitts des BauGB ist nur dann erforderlich, wenn durch die Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfolgt bzw. erwartet wird, dass hierdurch die Sanierungsdurchführung erschwert wird. Es müssen jedoch Gründe bzw. Maßnahmen ersichtlich sein, die dies bewirken können.

Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ werden folgende allgemeine Sanierungsziele angestrebt:

- Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots durch behutsame Innenentwicklung und Nachverdichtung
- Sicherung städtebaulicher Merkmale und baukultureller Qualitäten
- Aufwertung öffentlicher Raum / Verbesserung Aufenthaltsqualität / Erhöhung Verkehrssicherheit
- Förderung zeitgemäßer und innovativer Mobilitätsarten
- Förderung eines generationsübergreifenden Zusammenhalts
- Förderung von mehr Grün und Natur in der Stadt
- Stärkung der Innenstadt als Zentrum für Einkaufen, Arbeit und Wirtschaft
- Förderung von nachhaltiger Versorgung und Energienutzung
- Modernisierung und Stärkung der sozialen und öffentlichen Infrastruktur

Zur Umsetzung und Steuerung der Sanierungsziele sind bodenordnerische Maßnahmen – Grunderwerbe/Bodenordnungen – vorgesehen, zum Beispiel:

- Umlegung Querstraße
- Bereich Rathaus / Urbanstraße / Altes Rathaus
- Bereich Hirsch
- Bereich nördlicher Maximilian-Kolbe-Platz / historischer Etterweg
- Bereich Eltinger Straße 1-3
- Bereich Schulstr. 1–11 und Hauptstr. 4

Inwieweit darüber hinaus sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen in nennenswerter Höhe bei den Grundstücken, die nicht in so hohem Maße von der Neuordnung des Untersuchungsbereiches tangiert sind, insbesondere Grundstücke mit zu erhaltender Bausubstanz, eintreten, ist zum derzeitigen Zeitpunkt schwer abschätzbar. Das Auftreten sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen kann jedoch auch in diesen Fällen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Aus der Analyse der Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet ergeben sich die wesentlichen Ziele zur angestrebten städtebaulichen Erneuerung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“.

Zur Umsetzung der Ziele sind bodenordnerische Maßnahmen mit Veränderung der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation erforderlich, die zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen führen können.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung aus den aufgeführten Gründen zu erwarten ist.

Für die Durchführung der Sanierung sind deshalb die **besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB)** erforderlich.

10 Ergebnis / Satzung

10.1 Ergebnis der VU

Die KE hat im Auftrag der Stadt Gerlingen für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ Vorbereitende Untersuchungen nach § 136 ff BauGB durchgeführt. Beim Ergebnis der Untersuchungen kann festgestellt werden, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und Mängel nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB in einer Intensität vorliegen, die eine einheitliche Vorbereitung und zügige gebietsbezogene Durchführung der Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse zur Folge hat. Für das zur förmlichen Festlegung vorgeschlagene Sanierungsgebiet wird eine gute Mitwirkungsbereitschaft der von der Sanierung betroffenen Eigentümer und Nutzer festgestellt. Auch die Träger öffentlicher Belange haben keine erheblichen Bedenken vorgebracht.

Die angetroffenen Missstände sind im Wesentlichen folgende:

- Gebäudebestand mit baulichen, energetischen und funktionalen Defiziten
- Ca. 81 % der Gebäude weisen Mängel auf
- Bei ca. 31 % der Gebäudesubstanz besteht energetischer Sanierungsbedarf
- Schäden im Straßen- und Gehwegbelag; Defizite hinsichtlich Barrierefreiheit
- Querungskonflikte und Einschränkungen der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Mängel in der Freiraumgestaltung (Bereich Querstraße, Kronengasse, ungeordnete Bereiche hinter dem Rathaus)

Daraus ergeben sich folgende Sanierungsziele:

- Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots durch behutsame Innenentwicklung und Nachverdichtung
- Sicherung städtebaulicher Merkmale und baukultureller Qualitäten
- Aufwertung öffentlicher Raum / Verbesserung Aufenthaltsqualität / Erhöhung Verkehrssicherheit
- Förderung zeitgemäßer und innovativer Mobilitätsarten
- Förderung eines generationsübergreifenden Zusammenhalts

- Förderung von mehr Grün und Natur in der Stadt
- Stärkung der Innenstadt als Zentrum für Einkaufen, Arbeit und Wirtschaft
- Förderung von nachhaltiger Versorgung und Energienutzung
- Modernisierung und Stärkung der sozialen und öffentlichen Infrastruktur

Aufgrund der Ergebnisse der VU kann das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ in Gerlingen förmlich festgesetzt werden. Hierbei sollten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB und somit das umfassende Verfahren angewandt werden.

10.2 Beschlussanträge

Dem Gemeinderat der Stadt Gerlingen wird empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Die von der KE im Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Sanierungsziele mit Neuordnungskonzept und Maßnahmenplan bilden die Grundlage für die Sanierungsdurchführung.
3. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF), sowie der vorläufig bewilligte Förderrahmen von 3,66 Mio. € wird zur Kenntnis genommen. Der Finanzierungsbedarf soll über Aufstockungsanträge sichergestellt werden. Die Finanzierung des Sanierungsverfahrens ist in die städtische Haushaltsplanung aufzunehmen.
4. Die Durchführung der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt“ in Gerlingen erfolgt unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren.
5. Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ wird auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechend dem unter Ziffer 8.3 beigefügten Satzungstext mit Lageplan der KE vom 11.04.2023 im Maßstab 1:1750 förmlich festgelegt.
6. Die kommunalen Förderrichtlinien der Stadt Gerlingen für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ werden entsprechend der Ziffer 8.4 beschlossen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt die Sanierungssatzung öffentlich bekannt zu machen, gem. § 143 Absatz 1 BauGB.
8. Die Verwaltung wird beauftragt den Sanierungsvermerk entsprechend § 143 Absatz 2 BauGB ins Grundbuch eintragen zu lassen.

10.3 Sanierungssatzung

Stadt Gerlingen

Landkreis Ludwigsburg

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ in Gerlingen

(Sanierungssatzung „Innenstadt“)

Aufgrund § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Gerlingen am 19.07.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) In der Stadt Gerlingen wird das im beigefügten Lageplan dargestellte zusammenhängende Gebiet förmlich festgelegt:

Maßgebend für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist die im Lageplan der KE, Originalmaßstab 1 : 1750, mit Datum vom 11.04.2023 eingezeichnete Abgrenzungslinie.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb dieser abgegrenzten Fläche.

- (2) Das in Absatz 1 festgelegte Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Innenstadt“ in Gerlingen.
- (3) Der in Absatz 1 bezeichnete Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Er kann von jedermann bei der Stadtverwaltung während der Dienststunden eingesehen werden. Der Bekanntmachung der Satzung wird zur Übersicht eine Verkleinerung des Lageplans hinzugefügt.

§ 2

Verfahren

- (1) Die Sanierung „Innenstadt“ in Gerlingen wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.
- (2) Die Sanierung soll bis zum 30.04.2031 durchgeführt werden.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gerlingen, den

.....

Dirk Oestringer

Bürgermeister

10.4 Förderrichtlinien für private Maßnahmen

Förderrichtlinien für private Maßnahmen

im Sanierungsgebiet „Innenstadt“

der Stadt Gerlingen

vom 19.07.2023

A. Allgemeines

Die Förderung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen im **Sanierungsgebiet „Innenstadt“** in Gerlingen erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen und Entschädigungen wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

B. Förderarten

1. Baumaßnahmen

1.1 Modernisierung, Erneuerung und Instandsetzung

1.1.1 Definitionen

M o d e r n i s i e r u n g und E r n e u e r u n g ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten z. B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte um untergeordnete Anbauten erweitert, so sind die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen zuwendungsfähig.

Erneuerungsmaßnahmen dienen insbesondere dazu, vorhandene Gebäude zeitgemäßen, technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen. Sie führen stets zu einer Ausstattung des Gebäudes, die besser ist als diejenige, die das Gebäude bei der Errichtung aufwies.

Der energetischen Erneuerung von Gebäuden und stadtklimatische Maßnahmen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen, sind im Rahmen der Förderkriterien besonders Rechnung zu tragen. Insbesondere sollen bauliche Maßnahmen vorrangig gefördert werden, die die Werte der Energieeinsparverordnung unterschreiten und / oder bei denen im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden.

I n s t a n d s e t z u n g ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. Der ursprüngliche Zustand bildet damit die Grenze für Instandsetzungsmaßnahmen.

Instandhaltung ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Die Instandhaltung ist nicht zuwendungsfähig, es sei denn, sie ist Teil einer Modernisierung, einer Erneuerung oder Instandsetzung.

1.2 Dachgeschossausbauten und Dachaufstockungen zur Wohnraumschaffung

Werden im Rahmen einer umfassenden baulichen Erneuerung eines Gebäudes bisher nicht genutzte oder untergenutzte Dachgeschossflächen zu Wohnraum umgewandelt, sind die entstehenden Kosten wie die sonstigen Kosten zur baulichen Erneuerung des Gebäudes förderfähig. Möglich ist sowohl die Erweiterung als auch die Schaffung von eigenständigen Wohneinheiten. Dachaufstockungen gelten bis zu maximal einem Vollgeschoss gem. Landesbauordnung als „untergeordnete Aufstockungen“ i.S.d. StBauFR Ziff. 10.1.

1.1.2 Zuwendungsvoraussetzungen

- a) Voraussetzung für die Förderung ist, dass sich der Eigentümer gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, bestimmte Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen und diese noch nicht begonnen sind. Die Förderung erfolgt in Abhängigkeit von der Nutzung und Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes. Der Förderung von denkmalgeschützten Gebäuden und von Gebäuden mit ortsbildprägender Bedeutung wird besondere Priorität eingeräumt.

- b) Städtebauliche Vorgaben und Stadtbild:

Grundsätzlich müssen alle Baumaßnahmen mit der Stadt Gerlingen und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) abgestimmt werden.

Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten im Zusammenhang mit der Ausführung förderfähiger Erneuerungsmaßnahmen, sind hinsichtlich Gestaltung, Konstruktion, Gliederung, Maßstab, Form, Volumen, Werkstoff und Farbe so auszuführen, dass die überlieferte Eigenart des Straßen- und Stadtbildes, die Raumfolge und die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

1.1.3 Förderschwerpunkte

Ein Schwerpunkt der Förderung liegt auf folgenden Maßnahmen:

Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen oder eine besondere geschichtliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung besitzen.

Gefördert werden vorrangig Maßnahmen der Modernisierung und Erneuerung, da nur dadurch der Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig verbessert werden kann.

Der energetischen Modernisierung, Erneuerung, Instandsetzung und stadtklimatischen Maßnahmen ist dabei unter Berücksichtigung der Eigenart der historischen Gebäude Rechnung zu tragen. Die aktuelle Energieeinsparverordnung muss berücksichtigt werden.

Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich sind.

Eine Förderung als „Restmaßnahme“ ist möglich, wenn durch die geplanten Maßnahmen insgesamt eine umfassende Modernisierung erreicht wird.

1.1.4 Art und Höhe der Förderung

Die Stadt fördert die Modernisierung, Erneuerung, Instandsetzung und stadtklimatische Maßnahmen durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses zu den Baukosten. Die Baukosten müssen durch Handwerkerrechnungen, Eigenleistungsbeleg und Zahlungsnachweise entsprechend der Regelungen der Modernisierungsvereinbarung nachgewiesen werden.

Der Zuschuss wird auf 50.000 € pro Hauptgebäude begrenzt.

- 1.1.4.1 Es gelten folgende **Fördersätze für Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sowie stadtklimatische Maßnahmen** an Gebäuden, Gebäudeteilen und Grundstück:

Regelfördersatz:

- a) alle Gebäude 30 %**

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden), kann der Fördersatz um bis zu 15 % erhöht werden. Voraussetzung ist, dass in dem Gebäude Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden.

- b) Stadtklimatische Maßnahmen**

Es werden die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit einem Zuschlag von bis zu 5 % gefördert (blaue und grüne Maßnahmen).

1.1.5 Mindestinvestition/Deckelung der Förderung

Grundsätzlich erfolgt eine Förderung bei Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ab einer „Mindestinvestition“ in Höhe von **20.000 €**. Restmaßnahmen sind von der Mindestinvestition ausgenommen.

2. Ordnungsmaßnahmen

2.1 Begriff

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Sanierung notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

2.2 Zuwendungsfähige Kosten

Zu den zuwendungsfähigen Kosten für private Ordnungsmaßnahmen gehören:

Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken, also Abbruch- und Abräumkosten, und daraus entstehende Folgekosten. Eine Entschädigung der Gebäuderestwerte erfolgt nicht.

Die Anzahl der neu zu schaffenden Wohnungen muss dem Grundstück angemessen sein. Bei mehreren Wohnungen im Gebäude muss eine angemessene Zusammensetzung der Wohnungsgrößen gewährleistet sein. Max. 20 % der Wohnungen dürfen unter 40 m² groß sein. Die Wohnungsgröße soll 30 m² nicht unterschreiten.

2.3 Entschädigung

Bei sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen erfolgt eine **Entschädigung von bis zu 100 %** bei Übereinstimmung mit den Neuordnungszielen.

Dazu müssen mindestens 3 Angebote für die Freilegung des Grundstücks vorgelegt werden.

Gebäuderestwerte werden nicht entschädigt.

Die künftige Gestaltung des Grundstücks und der Gebäude (Neubebauung, Freiflächen) sowie die Anzahl der Wohnungen sind im Einvernehmen mit der Stadt abzustimmen.

Private Ordnungsmaßnahmen werden bis zu max. **50.000 €** je Maßnahme gefördert.

Bodenwertsteigerungen, die sich aus einer verbesserten Bebaubarkeit des Grundstücks ergeben, werden auf die Entschädigung angerechnet.

C. FÖRDERGRUNDLAGEN

73

Grundlage für die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ in Gerlingen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien - StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung. Werden durch Änderungen dieser Vorschrift Regelungen der Förderrichtlinien der Stadt ungültig, gilt die jeweilige Regelung der StBauFR bzw. wird, soweit möglich, durch gleichwertige Regelungen ersetzt.

D. ZUSTÄNDIGKEITEN

Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der jeweils gültigen Hauptsatzung.

Über Ausnahmen dieser Förderrichtlinien entscheidet das zuständige Gremium.

E. VERFAHREN

Im Ergebnisbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde für jedes Gebäude im Sanierungsgebiet eine Klassifizierung des Gebäudezustandes vorgenommen.

1. Eigentümer aller Gebäude im Sanierungsgebiet können sich von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) kostenlos beraten lassen. Die Beratung erfolgt entsprechend den festgelegten städtebaulichen Zielen.

2. Kommt eine Einigung über die geplante Modernisierung oder Neubebauung zustande, wird als Ergebnis der Beratungen vom Sanierungsberater (KE) eine Vereinbarung vorbereitet, in der die förderfähigen Kosten und der Zuschuss bzw. die Entschädigung festgelegt werden.
3. Die Vereinbarung wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt abgeschlossen.
4. Mit den Arbeiten darf erst nach Abschluss einer Vereinbarung begonnen werden.
5. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Fortschritt der Maßnahme:

Bei Modernisierungen / Erneuerungen

bis zu 90 % je Abschlagszahlung auf Grundlage entsprechender Rechnungen und Zahlungsnachweise

10 % nach Schlussabnahme

Bei Ordnungsmaßnahmen

50 % nach Abbruch der Gebäude

50 % nach Fertigstellung entsprechend der Vereinbarung und Schlussabnahme

Weitere Details zu den Auszahlungsmodalitäten regelt die jeweilige Vereinbarung.

6. Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Stadt eine lückenlose Abrechnung über die angefallenen Kosten vor. Die KE stellt die tatsächlichen förderfähigen Kosten fest. Die endgültige Höhe des Zuschusses bzw. der Entschädigung richtet sich nach der jeweiligen Vereinbarung.
7. Ausnahmen von diesen Richtlinien kann der Gemeinderat zulassen. Die Bestimmungen des Baugesetzbuches und den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften bleiben unberührt.

Anhang

Plandarstellungen zu den Vorbereitenden Untersuchungen



 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 81.780 m²

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"

Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet

0 10 25 50 100
M 1:1750 (A3)

Stuttgart
04.05.2023



Currie / Keilbach
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart





 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 81.780 m²

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"

Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet mit Luftbild

0 10 25 50 100
M 1:1750 (A3)

Stuttgart
04.05.2023

Curle / Keilbach

KE

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart





Eigentumsverhältnisse

- Stadt Gerlingen (47,5%)
- Land Baden-Württemberg (5,5%)
- private Eigentümer (47%)

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 81.780 m²

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"

Eigentumsverhältnisse

0 10 25 50 100
M 1:1750 (A3)

Stuttgart
04.05.2023

Currie / Keilbach

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart





- öffentliche und kirchliche Einrichtungen
- Dienstleistung
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Handwerk, Gewerbe, Betriebe
- Wohnen
- Wohnen im OG
- Nebengebäude

Leerstände

- Leerstand, Teilleerstand

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 81.780 m²

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"

Gebäudenutzung

0 10 25 50 100
M 1:1750 (A3)

Stuttgart
04.05.2023

KE

Currie / Keilbach
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart





- keine / leichte Mängel
- erkennbare Mängel
- starke Mängel
- schwere Mängel
- ohne Bewertung (Nebengebäude)
- denkmalgeschütztes Gebäude

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 81.780 m²

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"

Gebäudezustand

0 10 25 50 100
M 1:1750 (A3)

Stuttgart
04.05.2023

KE

Curle / Keilbach
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart





- erhaltenswerte Bausubstanz mit starken Mängeln
- historische Bausubstanz gefährdet
- Nutzungspotenzial Grundstücke nicht ausgeschöpft
- fehlende städtebauliche Ordnung
- Fußgängerverbindung mangelbehaftet
- Konflikt Fußgängerquerung
- Mängel Qualität Kreuzungsbereich
- Mängel Qualität Fahrradverbindung
- Wärmeinsel Mangel an Begrünung
- Leerstand, Teilleerstand

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 81.780 m²

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"

Städtebauliche Analyse Mängel und Konflikte

0 10 25 50 100
M 1:1750 (A3)

Stuttgart
04.05.2023

KE

Curle / Keilbach
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart





- Neuordnungspotenzial
- Nachverdichtungspotenzial
- Umnutzungspotenzial
- funktional/infrastrukturell wichtige Gebäude
- prägendes Gebäude (Stadtbild/sozio-kulturell/bauhistorisch)
- funktional/infrastruktureller wichtiger Ort
- Verkehrsberuhigung
- Aufwertungspotenzial wichtige Wegeverbindungen
- Grüne Inseln
- Grünvernetzungspotenzial
- Ergänzungspotenzial urbanes Grün

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 81.780 m²

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"

Städtebauliche Analyse Potenziale

0 10 25 50 100
M 1:1750 (A3)

Stuttgart
04.05.2023

KE

Curle / Keilbach
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart





- ortsbildprägende Gebäude / Solitäre (teilw. Denkmalschutz) aufgreifen
- Gebäude modernisieren
- baulich-räumliche Neufassung anstreben
- Raumfassung Auftakt "Querungszone" verbessern
- Querungs- und Aufenthaltsräume schaffen
- Durchgängigkeit Gestaltung herstellen
- Quartiersgrün ergänzen
- Verflechtungsraum "grün + urban" weiterentwickeln
- großräumiges Grün aufgreifen
- Flanieren ermöglichen
- Baumfolgen / punktuell Grün ergänzen
- lineares Grün fortführen
- Radwegeverbindung aufwerten

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 81.780 m²

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"

Ziele Neuordnung

0 10 25 50 100
M 1:1750 (A3)

Stuttgart
04.05.2023

KE

Curle / Keilbach
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart



Bereich Hauptstraße / Schulstraße / Eltinger Straße

Modernisierungs- und Neuordnung Gebäudesubstanz; Ensiegelung & Gestaltung Freiflächen (Durchwegung, Barrierefreiheit); Erhalt schützenswerter Bausubstanz

Etablierung zukunftsfähiger Strukturen: Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Stadtgrün

Bereich Querstraße

Modernisierungs- und Neuordnung Gebäudesubstanz; Gestaltung Freiflächen (Durchwegung, Barrierefreiheit); Neubaupotenzial

Etablierung zukunftsfähiger Strukturen Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung; Quartiersentwicklung Wohnen; Freiraumgestaltung und Stadtgrün

Bereich Rathaus/Urbanstraße/Altes Rathaus

Gemengelage mit Leerständen: Neuordnung / Neubaupotenzial; Gestaltung Freiflächen (Durchwegung, Barrierefreiheit); Energetische und gebäudetechnische Erneuerung Rathaus mit Erweiterung

Etablierung zukunftsfähiger Strukturen für öffentliche Verwaltung, Wohnen, Gewerbe-/ Dienstleistung und Gastronomie; Quartiersentwicklung Wohnen; Erweiterung best. Parkieranlage; Freiraumgestaltung

Bereich Stadthalle/Jahnhalle

Energetische und gebäudetechnische Erneuerung Stadthalle; Denkmalgerechte Modernisierungs- und Gestaltung Jahnhalle einschließlich Umfeld; Gestaltung Freiflächen (Durchwegung, Barrierefreiheit)

Etablierung zukunftsfähiger Strukturen für den Kultur- und Veranstaltungsbetrieb

Bereich Stadtmuseum

Modernisierung best. Einrichtung; Herstellung Barrierefreiheit; Gestaltung Freiflächen mit Anbindung Wegenetz

Etablierung zukunftsfähiger Strukturen; Museumsbetrieb mit Freiraumgestaltung

Bereich nördl. Maximilian-Kolbe-Platz/ evang. und kath. Gemeindehaus / historischer Etterweg

Modernisierungs- und Neuordnung Gebäudesubstanz; Nachverdichtung Gestaltung Freiflächen (Durchwegung, Barrierefreiheit)

Etablierung zukunftsfähiger Strukturen im kirchl. Umfeld und in der Freiraumgestaltung; Etterweg erlebbar machen; Quartiersentwicklung Wohnen

Bereich Hirsch und Wengert

Neuordnung / Neubaupotenzial; Gestaltung Freiflächen (Durchwegung, Barrierefreiheit)

Etablierung zukunftsfähiger Strukturen Wohnen, Gewerbe-/ Dienstleistung; Freiraumgestaltung

Stadt
Gerlingen



- Gebäudebestand
- Neuordnungspotenziale
- mögl. Abbrüche
- Achsen und Querungsräume
- Seiten- und Platzräume
- Platzfassungen
- Grünbereiche (Bestand)
- Grünbereiche (Neuordnung)
- Baum (Bestand)
- Baum (Neuordnung)

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 81.780 m²

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"

Neuordnungskonzept

0 10 25 50 100
M 1:1750 (A3)

Stuttgart
04.05.2023

KE

Curle / Keilbach
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart





Gebäude

-  Neuordnungspotenziale
-  Abbruch (Anzahl: 19 Gebäude)
-  Modernisierungsbedarf (Anzahl: 53 Gebäude)
-  Erhöhter Modernisierungsbedarf (Anzahl: 27 Gebäude)

Verkehrs- und Freiflächen

-  Gestaltung von Freiflächen und Verkehrsanlagen: 6.657 m²

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 81.780 m²

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"

Maßnahmenkonzept

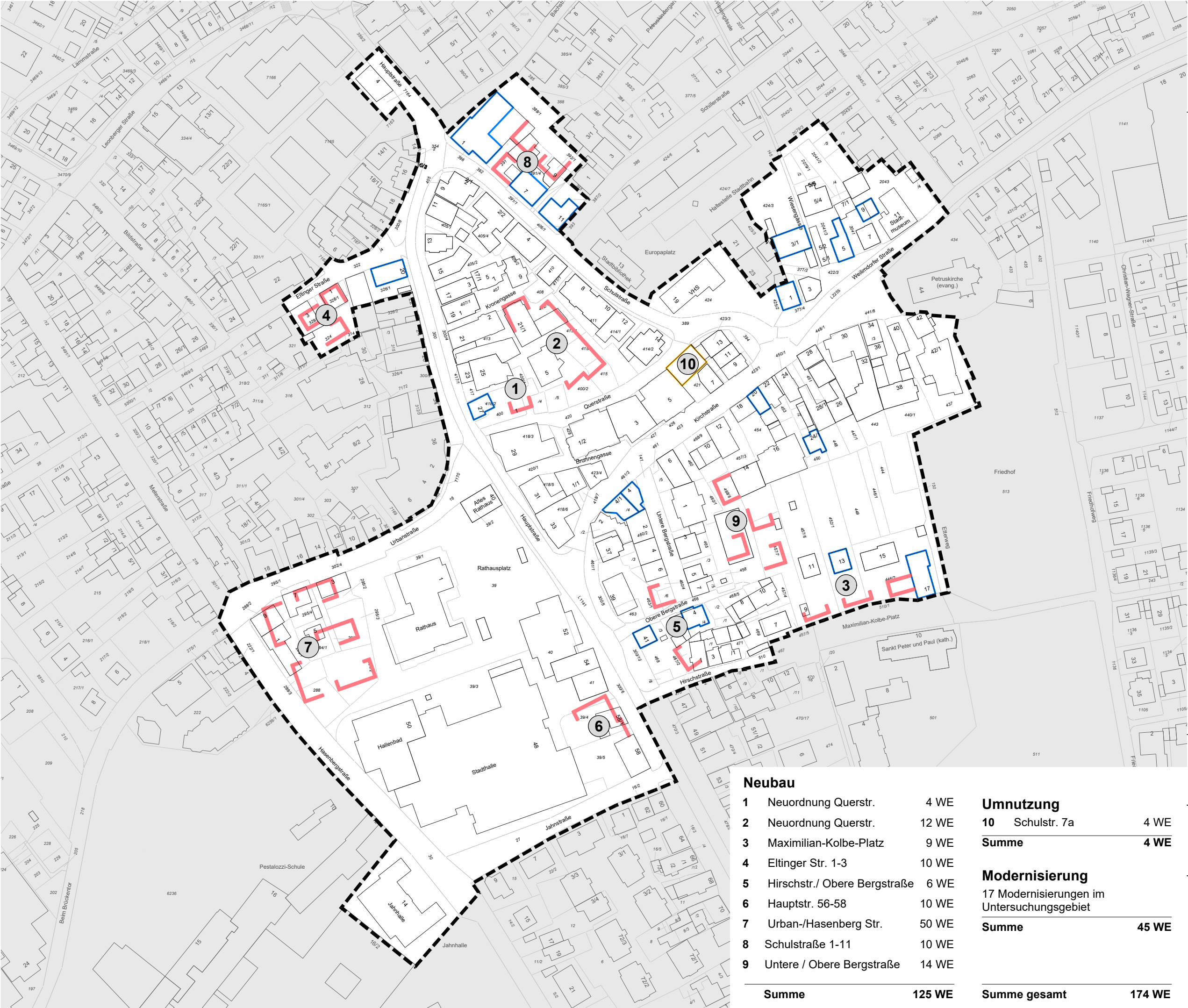
0 10 25 50 100
M 1:1750 (A3)

Stuttgart
04.05.2023

KE

Currie / Keilbach
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart





seit Programmaufnahme

geplant im Programmjahr

künftig geplant

Neubau

Umnutzung

Aktivierung

Modernisierung

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Gesamtfläche: 81.780 m²

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"

Wohnraumpotenziale

Neubau			Umnutzung		
1	Neuordnung Querstr.	4 WE	10	Schulstr. 7a	4 WE
2	Neuordnung Querstr.	12 WE	Summe		
3	Maximilian-Kolbe-Platz	9 WE	4 WE		
4	Eltinger Str. 1-3	10 WE	Modernisierung		
5	Hirschstr./ Obere Bergstraße	6 WE	17 Modernisierungen im Untersuchungsgebiet		
6	Hauptstr. 56-58	10 WE	Summe		
7	Urban-/Hasenberg Str.	50 WE	45 WE		
8	Schulstraße 1-11	10 WE			
9	Untere / Obere Bergstraße	14 WE			
Summe		125 WE	Summe gesamt		174 WE

0102550100

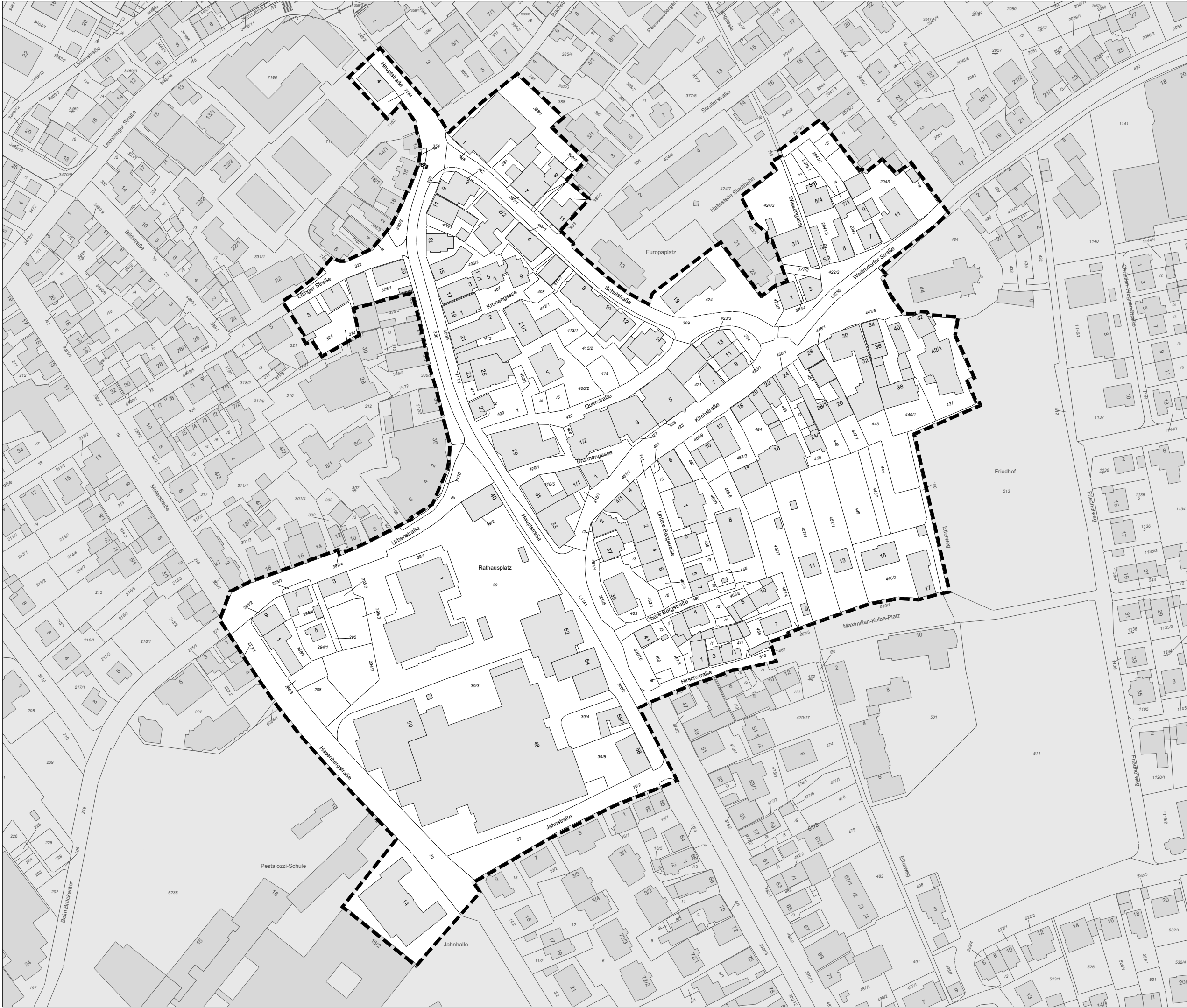
M 1:1750 (A3)

Stuttgart
04.05.2023

Curle / Keilbach

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

N



Lageplan zur Satzung über
die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets
"Innenstadt"

Hinweis
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung
über die förmliche Festlegung des Sanie-
rungsgebiets "Innenstadt"

Verfahrensvermerke
Satzungsbeschluss:

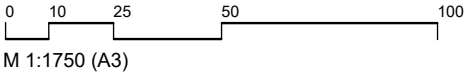
Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung

Gerlingen, den

.....
Dirk Oestringer
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung:

 Abgrenzung Sanierungsgebiet
Gesamtfläche: 81.780 m²



Anlage

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

TöB Stellungnahmen per Mail:

Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung (24.11.2022)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV.

Es werden daher keine Bedenken erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Günter Mößner

Planung, Bau, Dokumentation
Zentrale Netzinformation

Zweckverband
BODENSEE-WASSERVERSORGUNG
Hauptstraße 163
70563 Stuttgart
<http://www.bodensee-wasserversorgung.de>

E-Mail: Planauskunft@bodensee-wasserversorgung.de

Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB) (24.11.2022)

Sehr geehrte Frau Claß,

die Stadtbahnhaltestelle Gerlingen ist nicht im Sanierungsgebiet Innenstadt. Ihre Ausgänge grenzen aber an das Sanierungsgebiet. Wir weisen daher darauf hin, dass etwaige Planungen oder spätere Arbeiten immer den sicheren Zugang zur Stadtbahnhaltestelle zwingend gewährleisten müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Volker Christiani

Leiter Stabsbereich Planung
Stuttgarter Straßenbahnen AG

Telefon: 0711.7885-2597
Fax: 0711.7885-52597
Email: volker.christiani@ssb-ag.de

Handwerkskammer Region Stuttgart (29.11.2022)

Guten Tag Frau Claß,

grundsätzlich begrüßen wir die Ausweisung eines Sanierungsgebietes.

Von uns wahrzunehmende öffentliche Belange sind durch die geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme zum jetzigen Verfahrensstand nicht berührt.

Da sich jedoch einige Handwerksbetriebe im und angrenzend zum Sanierungsgebiet befinden, bitten wir Sie unbedingt, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen und bitten bereits heute darum, auch die Belange des mittelständischen Handwerks angemessen zu berücksichtigen und bestehendes Gewerbe nicht zu gefährden sowie für ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu sorgen.

Freundliche Grüße

Claudia Kern
Geschäftsbereich Unternehmensservice

Handwerkskammer Region Stuttgart
Heilbronner Straße 43
70191 Stuttgart

Telefon: 0711 1657-220
Fax: 0711 1657-873
E-Mail: Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de
Internet: www.hwk-stuttgart

Polizeipräsidium Ludwigsburg (05.12.2022)

Sehr geehrte Frau Claß,

vielen Dank für die Beteiligung an den vorbereitenden Untersuchungen für das künftige Sanierungsgebiet „Innenstadt“ in Gerlingen. Aus verkehrlicher Sicht können noch keine Anmerkungen gemacht werden, da zum jetzigen Planungsstand nicht zu erkennen ist, ob sich die Sanierungsmaßnahmen überhaupt auf den Verkehr auswirken.

Aus kriminalpräventiver Sicht bitte ich Sie, das Thema Sicherungstechnik zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf Gebäudesanierungen. Durch Sicherungstechnik können Wohnungseinbrüche oder Einbrüche in Gewerbeobjekte verhindert werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies deutlich günstiger und effektiver, als im Nachhinein nachzurüsten.

Wir bitten Sie, im Rahmen der Ausführungsplanung auf das polizeiliche Angebot einer kostenlosen und unverbindlichen sicherungstechnischen Beratung aufmerksam zu machen. Dies ist auch schon möglich, bevor die Gebäude errichtet werden.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Kontaktdaten entsprechend weitergeben würden:

Polizeipräsidium Ludwigsburg

Referat Prävention

Tel: 07141 – 18 8001

ludwigsburg.pp.praevention@polizei.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Glück



POLIZEIPRÄSIDIUM LUDWIGSBURG

Referat Prävention

Friedrich-Ebert-Straße 30 • 71638 Ludwigsburg



+49 7141 18 8007



andrea.glueck@polizei.bwl.de



ludwigsburg.pp.praevention@polizei.bwl.de

Stadt Ditzingen, Stadtbauamt, Abt. Umwelt und Stadtplanung (20.12.2022)

Sehr geehrte Frau Claß,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren.

Von Seiten der Stadt Ditzingen sind derzeit keine Vorhaben oder Planungen vorgesehen, die für die Sanierung des Gebiets von Bedeutung sind.

Wir bitten um eine weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Carmen Lack

Stadtbauamt

Abteilung Umwelt und Stadtplanung

Stadt Ditzingen

Am Laien 1

71254 Ditzingen

Telefon: 07156 164-218

Telefax: 07156 164-8218

E-Mail: lack@ditzingen.de

Internet: www.ditzingen.de

IHK Region Stuttgart, Bezirkskammer Ludwigsburg (21.12.2022)

Sehr geehrte Frau Class,

wir bedanken uns für die Informationen zu der oben genannten vorbereitenden Untersuchung.
Weder zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes noch zu den angegebenen Zielen für das zukünftige Sanierungsgebiet liegt uns etwas vor, was Anregungen oder Bedenken zur Folge hätte.

Freundliche Grüße und frohe Festtage

i.A. Gabi Wolf
Referat Recht
IHK Region Stuttgart
Bezirkskammer Ludwigsburg
Kurfürstenstraße 4
71636 Ludwigsburg
Telefon +49(7141)122-1024
gabi.wolf@stuttgart.ihk.de
www.ihk.de/stuttgart



Stadt Leonberg, Stadtplanungsamt (02.01.2023)

Sehr geehrte Frau Claß,
Sehr geehrte Frau Stahl,
sehr geehrter Herr Böhringer,

vielen Dank für Beteiligung gem. § 139 BauGB an den Vorbereitenden Untersuchungen für das künftige Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Gerlingen.

Sachverhalt

Die Stadt Gerlingen beabsichtigt, im Gebiet „Innenstadt“ ein förmliches Sanierungsgebiet festzulegen.
Hierzu werden nun vorbereitenden Untersuchungen gem. §141 BauGB durchgeführt.

Belange der Stadt Leonberg

Die Belange der Stadt Leonberg sind durch die geplante Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ nicht berührt. Eigene Vorhaben, die für das Sanierungsgebiet von Bedeutung sein könnten, sind nicht in Planung.

Hinweis

Bitte richten Sie auch weiterhin Ihre Benachrichtigungen zur Beteiligung an Verfahren gem. BauGB an folgende email-Adresse:

bauleitplanung@leonberg.de

Wir wünschen einen guten weiteren Verfahrensverlauf und verbleiben mit freundlichen Grüßen

i.A.
Ralf Spieß
Abteilung Stadt- und Bauleitplanung / ServiceBüroBauen
Stadtverwaltung Leonberg

Belforter Platz 1
71229 Leonberg
Telefon 07152 990-3414
www.leonberg.de



Netze BW GmbH · Postfach 12 20 · 70808 Korntal-Münchingen

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn

Name	Sibylle Hentschel
Bereich	Netzplanung
Telefon	+49 7150 9137-56562
Telefax	+49 7150 9137-56140
E-Mail	s.hentschel@netze-bw.de
Ihr Zeichen	Hannes Böhringer
Ihr Schreiben	24.11.2021
Datum	28.11.2021
Seite	1/1

**Vorbereitende Untersuchungen für das künftige Sanierungsgebiet „Innenstadt“
in Gerlingen, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB
-Stellungnahme Netze BW GmbH**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Ihre E-Mail sowie die Bereitstellung der Verfahrensunterlagen bedanken wir uns.

Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Anlagen der Strom- und Gasversorgung der Energieversorgung Strohgäu GmbH. Diese sind bei der Sanierungsmaßnahme zu berücksichtigen, ggf. ist der Leitungsbestand im notwendigen Umfang zu sichern. Es dürfen keine Einwirkungen zum Tragen kommen, die den Betrieb oder Bestand der Leitungen gefährden. Bei geplanten Baumstandorten bitten wir die Abstände gemäß DIN 18920/DVGW GW125 einzuhalten.

Genaue Festlegungen über Erneuerungsmaßnahmen und Netzerweiterungen werden wir im Rahmen der jeweiligen Ausbaumaßnahme treffen, wenn die entsprechenden Detailplanungen vorliegen. Wir bitten Sie deshalb, die geplanten Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor.
Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Netze BW GmbH

i. A. Sibylle Hentschel

Netze BW GmbH

Heinrich-Lanz-Straße 3 · 70825 Korntal-Münchingen · Telefon +49 7750 9137-0 · www.netze-bw.de

Bankverbindung: BW Bank · BIC SOLADEST600 · IBAN DE84 6005 0101 0001 3667 29

Sitz der Gesellschaft: Stuttgart · Amtsgericht Stuttgart · HRB Nr. 747734

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dirk Güsewell

Geschäftsführer: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Kommunalentwicklung GmbH

Friedensplatz 9
74072 Heilbronn

Per Email

Esslingen 09.01.23

Name Lucas Bilitsch

Durchwahl 0711 904-45170

Aktenzeichen Pl.2532-Bil
(Bitte bei Antwort angeben)

** Gerlingen (Kreis LB), Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet
„Innenstadt“; Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffent-
licher Belange gem. § 139 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o.g. Sanierungsgebietes in Gerlingen. Das Untersuchungsgebiet beinhaltet einige Kulturdenkmale sowie weitere, das Ortsbild prägende und damit erhaltenswerte Gebäude.

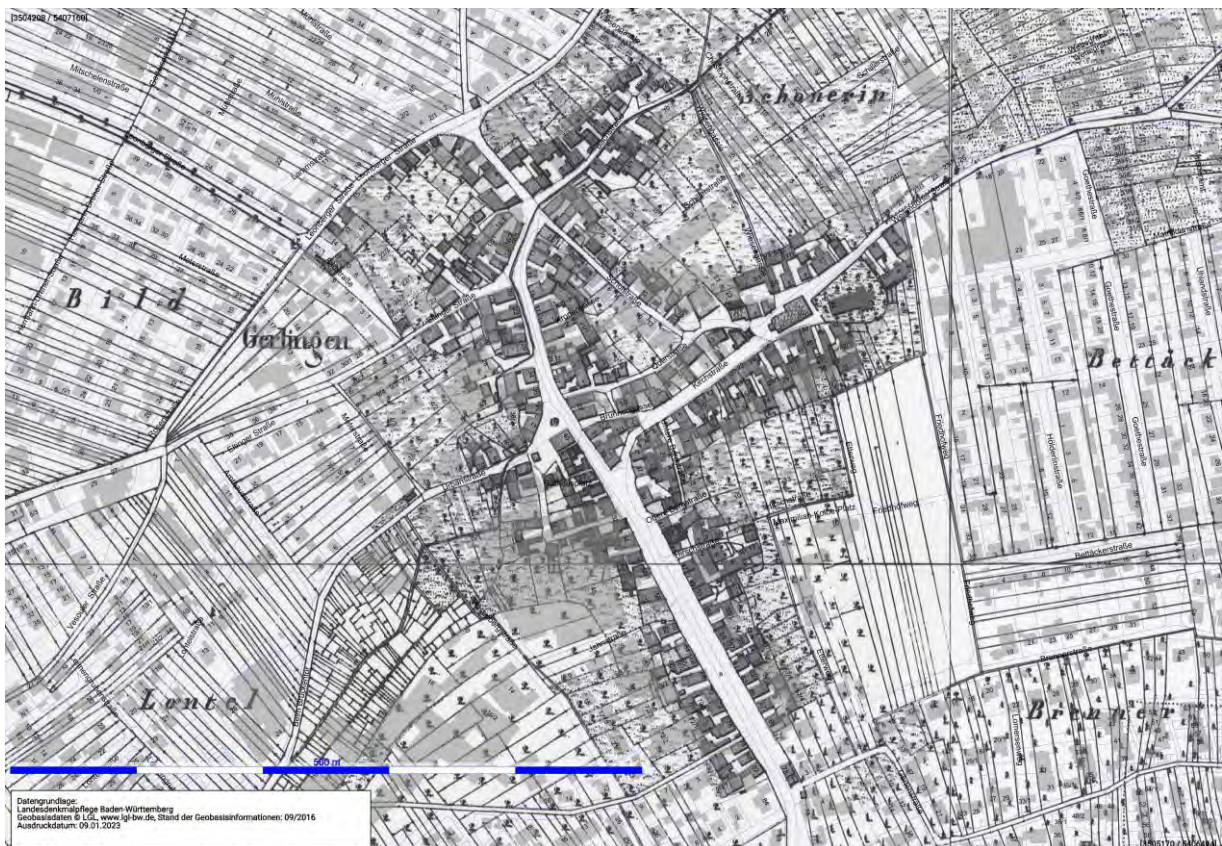
Die Stadt Gerlingen liegt an der südlichen Kreisgrenze des Landkreises Ludwigsburg zum benachbarten Landkreis Böblingen. Das Stadtgebiet erstreckt sich im südwestlichen Neckarbecken über eine lößbedeckte Hochfläche im Gipskeuperhügelland des Strohgäurandes und reicht bis hinauf auf die Glemswaldrandhöhen. Naturräumlich gehört das Gebiet zur übergreifenden Einheit des Neckarbeckens, an das sich südlich Schönbuch und Glemswald anschließen.

Gerlingen, um 797 ersterwähnt, war bis in das 20. Jahrhundert hinein landwirtschaftlich geprägt. Das Fehlen von Überlandverbindungen - die Ditzinger Straße entstand 1869, die Panoramastraße Richtung Stuttgart 1880/82 - ließen nur geringes Wachstum zu. Noch gegen Ende des 18. Jh. gab es in Gerlingen überwiegend Weingärtner, dessen Tätigkeit den historischen Hausbestand prägte. Mit Einsetzen der Industrialisierung wirkte sich die Nähe zu den wichtigen Industriestandorten Stuttgart, Feuerbach, Zuffenhausen und Kornwestheim entscheidend auf die weitere Entwicklung aus.

Insbesondere durch die baulichen Erweiterungen 1945 sowie einiger einschneidender Veränderungen am Baubestand des historischen Ortskerns weist Gerlingen heute kein einheitliches historisches Siedlungsbild mehr auf. Dennoch zeichnet sich das historische Dorf, das an seinem östlichen Rand noch von einem Etterweg begrenzt

wird, im Stadtgrundriss deutlich ab. Seine Grundstruktur ist T-förmig: Sie besteht im Wesentlichen aus zwei Straßen, von denen kleinere Gassen ausgehen, der Hauptstraße und der Kirch- bzw. Weilimdorfer Straße. Den Ortsmittelpunkt bildet heute der große Marktplatz vor dem neuen Rathaus und dem Alten Rathaus. Die Stadthalle mit Stadtbad sowie der Neubau der Gerlinger Bank vervollständigten im Jahre 1975 die Neugestaltung der Stadtmitte, die durch Abbruch der einst engen und kleinteiligen Bebauung des historischen Ortskerns um das verschwundene Badgäßle entstanden ist.

An der sogenannten unteren Hauptstraße, der nördliche Abschnitt der Hauptstraße ist die historische Bebauung mit eng aneinander gereihten Dreiseithofanlagen noch überliefert. In ihrem südlichen Abschnitt weist die Obere Hauptstraße noch Bausubstanz auf, die zum Teil bis in das 16. Jh. zurückreicht. In den ersten Jahren des 19. Jh. wurde eine ganze Reihe der giebelständigen Bebauung durch Erweiterung und Neubau in eine Baulinie mit den Nachbarhäusern gerückt. Die Kirchstraße bzw. in Fortführung Weilimdorfer Straße führt von der historischen Ortsmitte um das Alte Rathaus im rechten Winkel zur Hauptstraße nach Osten. An dieser Achse befanden sich mehrere Gebäude mit öffentlicher Funktion, von denen heute noch die Zehntscheuer, die Alte Schule sowie der Kirchhof mit der Pfarrkirche erhalten sind. Hier finden sich mehrere bemerkenswerte Hofanlagen und Wohnhäuser des 16. bis 19. Jhs.



Überlagerung Urkatasterplan mit heutigem Kataster

Die untenstehende Tabelle enthält die bisher erfassten Bau- und Kulturdenkmale (§§ 2 und 28 DSchG). Weitere erhaltenswerte historische Gebäude sind weiter unten in einer zweiten Tabelle aufgeführt. Im denkmalpflegerischen Werteplan sind die Objekte entsprechend gekennzeichnet.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die folgenden **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege**:



Etterweg, Friedhofweg, Wiesengässle:

§ 2 DSchG

Etterweg, am historischen westlichen Ortsrand erhaltener Fußweg.

Der Gerlinger Etterweg ist in seinem westl. Abschnitt fast vollständig überliefert, besonders anschaulich in dem südlichen Teilstück zwischen Maximilian-Kolbe-Platz und Gartenstraße, hinter den Gärten, die zu den Hofanlagen der oberen Hauptstraße gehören. Trotz Störungen macht der Etterweg den historischen westlichen Ortsrand heute noch konkret erfahrbar. Als Beleg alter Besitz- und Rechtsverhältnisse ist er von Bedeutung für die Stadtgeschichte.



Hasenbergstraße 14:

§ 2 DSchG

Jahn hall, Turn- und Festhalle, zweigeschossige Halle mit großem, weit überstehenden Walmdach, an beiden Traufseiten schmale, eingeschossige Seitenschiffe mit Pultdächern, an den östlichen Ecken zwei eingeschossige Flügelbauten mit Walmdach, von den Architekten W. Aldinger und W. Dongus im Auftrag der Gemeinde Gerlingen erbaut, 1923.

Die Jahn hall ist nicht nur Zeugnis der Architekturgeschichte der 1920er-Jahre, sondern besitzt auch sozial- und ortsgeschichtlichen Quellenwert für Gerlingen.



Hauptstraße 4:

§ 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossig mit Satteldach, Sockel und Teile des Erdgeschosses massiv, ansonsten Fachwerk, Obergeschoss an der Traufseite und Giebel über Balkenköpfen und Knaggen vorkragend, 1687 (i).

Es ist ein anschaulich überliefertes Beispiel eines ländlichen Bautyps, der Wohnen und Wirtschaften unter einem Dach vereint. Mit seinen am Außenbau ablesbaren Funktionen und dem hohen Alter ist es wichtiges Zeugnis der einst stark von der Landwirtschaft geprägten Gerlinger Ortsbaugeschichte.



Hauptstraße 9:

§ 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Bau mit Satteldach, massives Erdgeschoss, darüber Fachwerk, Obergeschoss und Giebel über Knaggen vorkragend, Mitte 16. Jahrhundert.

Das heute verputzte Wohnhaus wurde um 1550 in Fachwerk über massivem Sockel und Gewölbekeller aufgeführt. Das Gebäude gehört zum ältesten Hausbestand Gerlingens und dokumentiert auf anschauliche Weise das Bauen in der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts.



Hauptstraße 11:

§ 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Bau, Satteldach mit Auf-schiebling, massives Erdgeschoss, darüber Fachwerk, am Giebel dreifach vorkragend, 17. Jahrhundert; Reste der Hofmauer an der Südwestecke.

Das Gebäude ist von 1736 bis 1831 archivalisch als Wirtschaft Zum Ochsen belegt. Als ältester überlieferter Gasthof, bis in das 17. Jahrhundert zurückreichend, ist das Gebäude von hoher Bedeutung für die Wirtschafts- und Stadtbaugeschichte Gerlingens.



Hauptstraße 19:

§ 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Sockel aus Sandsteinquadern und Satteldach, Obergeschoss und Giebel straßen-seitig über Balkenköpfen bzw. profilierten Schwellen vorkragend, Fensterbrüstungen am Obergeschoss mit Rautenfeldern, 1591 (i), umgebaut 1767 (a) (Erdgeschoss neu aufgemauert, 1914).

Wie eine Inschrift am Keller belegt, wurde das Haus im Jahr 1591 errichtet. Das Wohnhaus ist prägender Bestandteil der Hauptstraßenbebauung und besitzt hauskundlichen wie auch ortsbaugeschichtlichen Quellenwert.



Hauptstraße 20:

§ 2 DSchG

Hofanlage, bestehend aus:

- zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, massives Erdgeschoss, darüber Fachwerk, um 1900, Gebäude am Eckständer bezeichnet, 1721 (i); rückwärtiger Anbau, 1811 (i);
- Mitteltennenscheune mit Satteldach, Ende 18. Jahrhundert;
- Stallgebäude mit Satteldach, 2. Hälfte 19. Jahrhundert

Das anschaulich überlieferte Anwesen besitzt eine für Gerlingen typische Hofstruktur und besitzt daher neben dem typologischen und baugeschichtlichen auch ortsbaugeschichtlichen Quellenwert.



Hauptstraße 21

§ 2 DSchG

(am Gebäude) Wirtshausausleger, schmiedeeiserner, in Teilen farbig gefasster Ausleger mit Blattwerk und Rosetten, Adlerkopf mit Eichenlaubkranz im Schnabel, in diesem vollplastische Krone, 3. Drittel 19. Jahrhundert.

Der aufwendig gestaltete Wirtshausausleger stammt wohl aus dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts. Der Ausleger stellt ein qualitativvolles Erzeugnis des regionalen Kunstschmiedehandwerks dar und bezeugt den historischen Standort des Gasthofs Krone.



Hauptstraße 37:

§ 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Bau mit Sockel aus Sandsteinquadermauerwerk, Satteldach mit spitzgiebligem Zwerchhaus, 1866.

Das Wohnhaus wurde 1866 im Auftrag des Zimmermeisters Georg Bäuerle von dem Werkmeister Haueisen in der Ortsmitte gegenüber vom Rathausplatz erbaut. Das anschaulich überlieferte, an klassizistischen Vorbildern orientierte Gebäude besitzt als erstes städtisch geprägtes Wohnhaus in Gerlingen architekturgeschichtliche und ortsbaugeschichtliche Bedeutung.



Hauptstraße 40:

§ 2 DSchG

Altes Rathaus, zweigeschossiger verputzter Bau, Halbwalmdach mit hölzernem Türmchen, über Sockel aus Sandsteinquadern konstruktives Fachwerk, 1828, westliche Giebelwand in Stubbensandstein neu aufgemauert, 1880.

Das Gebäude ist ein anschaulich überliefertes Beispiel der ländlichen Ausformung der Bauaufgabe Rathaus in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts und dokumentiert als historischer Kommunalbau die Selbständigkeit der Gemeinde Gerlingen.



Hauptstraße 41:

§ 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger, teilweise verputzter Bau mit Satteldach, niedriger Sockel und Teile des Erdgeschosses massiv, ansonsten konstruktives Fachwerk, am Giebel zweifach vorkragend, Obergeschoss an der Rückseite über gedeckte Freitreppe erschlossen, um 1600.

Der Bau vermittelt einen Eindruck der Wohn- und Lebensverhältnisse der Gerlinger Bevölkerung in der Frühen Neuzeit und hat siedlungs- sowie ortsbaugeschichtlichen Zeugniswert.



Hauptstraße 43 (bei):

§ 2 DSchG

Gewölbekeller des sog. Großen Hauses, um 1600.

Der Gewölbekeller aus der Zeit um 1600 gehörte zu dem 1970 abgebrochenen Großen bzw. Lutzschen Haus. Er ist flach gewölbt und aus großen, sorgfältig behauenen Quadersteinen gemauert. Das Lutzsche Haus diente über die Jahrhunderte mehrfach Schultheißen als Amtssitz, 1834 kaufte Johannes Lutz das Anwesen - auf ihn geht der Name Lutzsches Haus zurück. Als letzter baulicher Rest dieses abgegangenen Verwaltungssitzes ist der Gewölbekeller wichtiger Beleg der Gerlinger Stadtgeschichte.



Kirchstraße 7 (hinter):

§ 2 DSchG

Zehntscheune, zweigeschossig mit Satteldach, Erdgeschoss aus Bruchsteinmauerwerk mit Eckquaderung, darüber konstruktives Fachwerk, rundbogiger Eingang zu tonnengewölbtem Keller, Mitte 17. Jahrhundert, teilweise erneuert 18./19. Jahrhundert.

In seiner Funktion als Zehntscheune, also als Lagerhaus für die von der bäuerlichen Bevölkerung an die Grundherren abzuliefernden Naturalabgaben, dokumentiert der Bau frühere Eigentumsverhältnisse bzw. Wirtschaftsformen.



Kirchstraße 18:

§ 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiges Durchfahrtshaus mit Satteldach, massiver verputzter Sockel, darüber Fachwerk (Westgiebel verbrettert), 16./17. Jahrhundert; Geburtshaus des Missionars Johannes Rebmann (1820-1876).

Als eines der wenigen vergleichsweise anschaulich überlieferten Durchfahrtshäuser dokumentiert das Wohnhaus einen speziellen Haus- und Hoftyp, der für das historische Gerlingen charakteristisch ist. Zudem hat es als Geburtshaus des Missionars und Afrikaforschers Johannes Rebmann (1825-1876) heimatgeschichtliche Bedeutung.



Kirchstraße 22:

§ 2 DSchG

Durchfahrtshaus, zweigeschossiges, teilweise verputztes Doppelhaus mit Satteldach, massiver Sockel, darüber konstruktives Fachwerk, gemeinsame, vom Obergeschoss überbrückte Durchfahrt zu den rückwärtigen Ökonomiegebäuden, rundbogiger Kellerabgang, im Kern 16./17. Jahrhundert, umfassend erneuert, um 1830.

Als eines der wenigen anschaulich überlieferten Durchfahrtshäuser vermittelt das Gebäude eine Vorstellung der von der Landwirtschaft geprägten Wohn- und Lebensweise in früheren Zeiten.



Kirchstraße 42:

§ 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Bau mit asymmetrischem Satteldach, Firstständerbau, 1417/18 (d), Nordgiebel 1706/07 (d). Der Bau vermittelt einen Eindruck der Wohn- und Lebensverhältnisse der Gerlinger Bevölkerung in der Frühen Neuzeit und hat siedlungs- sowie ortsbaugeschichtlichen Zeugniswert.

Als einer der wenigen überlieferten Firstständerbauten im ländlichen Bereich in Württemberg besitzt das Gebäude hohe Bedeutung für die Baukunde wie auch für die Ortsbaugeschichte von Gerlingen.



Schulstraße 19:

§ 2 DSchG

Feuerwehrgerätehaus mit Kleinkinderschule, verputzter Massivbau auf L-förmigen Grundriss, zweigeschossiger Schulbau mit Walmdach, nach Westen anschließendes eingeschossiges Spritzenhaus mit abgewalmtem Satteldach, im Winkel dazwischen viergeschossiger Steigerturm mit Turmgeschoss und geschweifter Haube, 1910 (Umbau zur Volkshochschule 1993).

Als gestalterisch qualitätsvolles Beispiel für einen konservativen, an Gedanken der Heimatkunzbewegung orientierten Bau des frühen 20. Jahrhunderts ist das Gebäude von architekturgeschichtlicher und mit seiner Funktion auch von stadtgeschichtlicher Bedeutung.



Weilimdorfer Straße 1:

§ 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger, teilweise verputzter Bau mit Satteldach, massiver Sockel, darüber Fachwerk, am Giebel über Balkenköpfen und Knaggen dreifach vorkragend, Holzfigur im Giebelspitz, frühes 18. Jahrhundert.

Das Haus vom Typus des gestelzten Wohnstallhauses war im 18. und 19. Jahrhundert das Hauptgebäude einer der größten Höfe Gerlingens. Das Wohnhaus besitzt als einer der stattlichsten Gerlinger Bauten des 18. Jahrhunderts sowohl hauskundliche als auch stadtbaugeschichtliche Bedeutung.



Weilimdorfer Straße 5, 5/1, 5/2:

§ 2 DSchG

Hofanlage, bestehend aus: dreigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, massives Stallgeschoss, darüber Fachwerk, am Giebel profilierte Schwellen, über Gewölbekeller der Zeit um 1700 errichtet, 1820 (i), rückwärtig zweigeschossiger Anbau, vor 1825; Ausgeding mit Satteldach, Fachwerk über massivem Erdgeschoss, 1785; Wagenschuppen, um 1800.

Die Hofanlage dokumentiert auf anschauliche Weise die eine für Gerlingen typische Hofstruktur und belegt die einst stark landwirtschaftliche Prägung der Gemeinde.



Weilimdorfer Straße 7:

§ 2 DSchG

Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Bau mit Satteldach, Fachwerk über massivem Stallgeschoss, Obergeschoss und Giebel vorkragend, 1554/55 (d).

Für eine Bauzeit des Gebäudes in den Jahren 1554/55 spricht neben den Stockwerksvorkragungen das Fachwerkgefüge mit relativ weitem Ständerabstand, hoch sitzenden Brust- und Kopfriegeln und schlicht profilierten Knaggen. Das anschaulich überlieferte Gebäude ist als eines der ältesten Häuser Gerlingens von hauskundlicher und stadtbaugeschichtlicher Bedeutung.



Weilimdorfer Straße 9:

§ 2 DSchG

Hofanlage, bestehend aus: zweigeschossiges, teilweise verputztes Wohnhaus mit Satteldach, massives Erdgeschoss, darüber Fachwerk, schmale Durchfahrt, unter Verwendung älterer Teile umfassend erneuert, 1819; Scheune mit Satteldach, konstruktives Fachwerk, 1819.

Das Anwesen ist eine der wenigen anschaulich überlieferten Hofanlagen mit Durchfahrtshaus, ein Bautyp, der neben der Dreiseithofanlage für das hist. Gerlingen charakteristisch ist. Damit besitzt es hauskundlichen wie auch ortsbaugeschichtlichen Zeugniswert.



Weilimdorfer Straße 11:

§ 2 DSchG

Altes Schulhaus (heute Stadtmuseum), zweigeschossig mit Halbwalmdach, massives verputztes Erdgeschoss über Bruchsteinsockel, darüber konstruktives Fachwerk, 1819, um nördlichen Anbau erweitert, 1880, unter diesem Gewölbekeller eines Vorgängerbau, 1563 (i).

Das Schulhaus in Gerlingen ist einer jener Schulbauten, die entstanden, nachdem 1808 (bzw. 1810) in Württemberg das Schulsystem vereinheitlicht und unter staatliche Kontrolle gestellt wurde. Es ist nicht nur in architektonisch-gestalterischer Hinsicht charakteristisch für diese Zeit, sondern hat auch orts- und schulgeschichtlichen Zeugniswert.

Die folgenden **erhaltenswerten Gebäude** sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Gerlingen. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architekturen sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Gerlingen. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.



Hauptstraße 27:

Wohnhaus, zweigeschossig mit Satteldach, Sockel und Teile des Erdgeschosses massiv, ansonsten konstruktives Fachwerk, giebelseitige Wiederkehr wohl spätes 18. Jh.

Der prominent an der Hauptstraße gelegene Fachwerkbau ist ein typisches Beispiel für die ländliche Architektur mit massivem Erdgeschoss und darüber liegendem Fachwerk. Das Gebäude ist daher ein wichtiger Hinweis auf die Gerlinger Stadtbaugeschichte und darüber hinaus als eines der wenigen noch erhaltenen historischen Gebäude in dieser Häuserreihe erhaltenswert.



Hauptstraße 33:

Gasthaus Alt Gerlingen, dreigeschossig mit Satteldach, verputzt über massivem Natursteinerdgeschoss, Geschossgesims, im OG Vorkragung, DG mit Ladeluke, giebelseitig zentraler Eingang mit Überdachung, wohl 18./19. Jh.

Der Bau ist in seiner für ländliche Gegenden stattlichen Gestaltung charakteristisch für die oft stadtbildprägenden Landgasthöfe entlang der Hauptverkehrsachsen, die viel Raum für Unterkunft bieten mussten und ein Zentrum des gesellschaftlichen Lebens in den Städten und Dörfern bildeten.



Hauptstraße 50:

Schwimmbad, eingeschossiger Beton-Glasbau mit verschiedenen Höhen und Splitlevel, Flachdach, sichtbare Glaskonstruktion, 1972.

Das zeittypische Hallenbad wurde 1975 zusammen mit der Stadthalle von den Gerlinger Architekten Franz Brümmendorf und Otmar Müller als Teil der neuen Stadtmitte erbaut. Der Bau weist eine für die 70er Jahre typische skulptural anmutenden Formensprache auf und ist daher als wichtiges öffentliches Gebäude und Hinweis auf die jüngere Architekturgeschichte erhaltenswert.



Hauptstraße 58:

Wohn- und Gasthaus, zweigeschossig mit Satteldach, verputzt, Geschossgesims, Ecklisenen, traufseitig zentrierter Eingang über Freitreppe, im EG segmentbogige Fensteröffnungen, wohl frühes 20. Jh.

Das in ortsbildprägender Eck-situation an der Hauptstraße befindliche Gebäude ist ein charakteristisches Beispiel eines Gasthofs, die viel Raum für Unterkunft bieten mussten und ein Zentrum des gesellschaftlichen Lebens in den Städten und Dörfern bildeten.



Hirschstraße 3, 3/1:

Hofanlage, bestehend aus: zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, massiver Sockel, darüber Fachwerk, giebelseitige Vorkragungen, traufseitige Hofdurchfahrt, 18./19. Jh. rückwärtig zweigeschossige Scheune mit Sichtfachwerk, 19. Jh., daneben kleiner Ökonombau, 19. Jh.

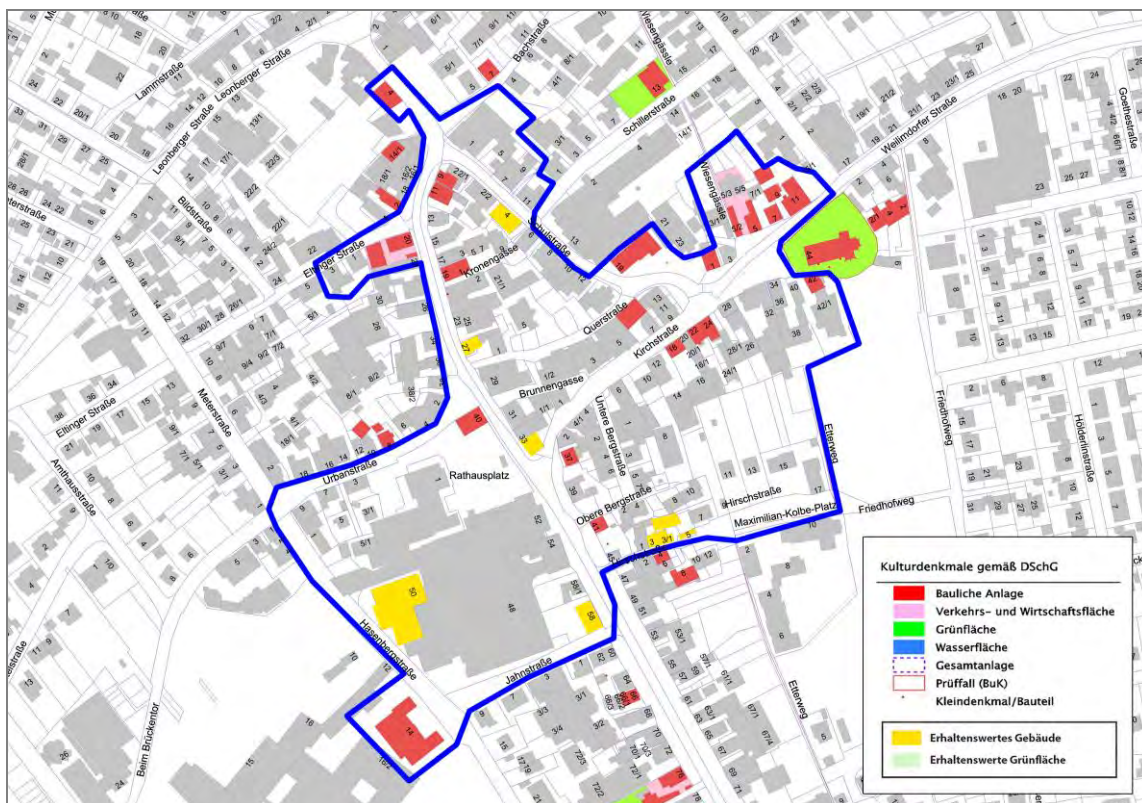
Die Hofanlage dokumentiert auf anschauliche Weise die eine für Gerlingen typische Hofstruktur und belegt die einst stark landwirtschaftliche Prägung der Gemeinde.



Schulstraße 4:

Evangelisch-Methodistische Christuskirche, schlichter Massivbau, verputzt mit Satteldach, Ecklisenen, giebelseitig zentraler Eingang über Freitreppe, 1925.

Das 1925 als Kirche der evangelischen Gemeinschaft erbaute Gebäude fügt sich in seiner schlichten Architektur in die umgebende Bebauung ein und bildet doch in der in diesem Bereich stark modern überformten Schulstraße einen historischen Ankerpunkt. Das Gebäude ist darüber hinaus als Kirche von ortsgeschichtlicher Bedeutung.



Der **denkmalpflegerische Werteplan** für das Untersuchungsgebiet fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen.

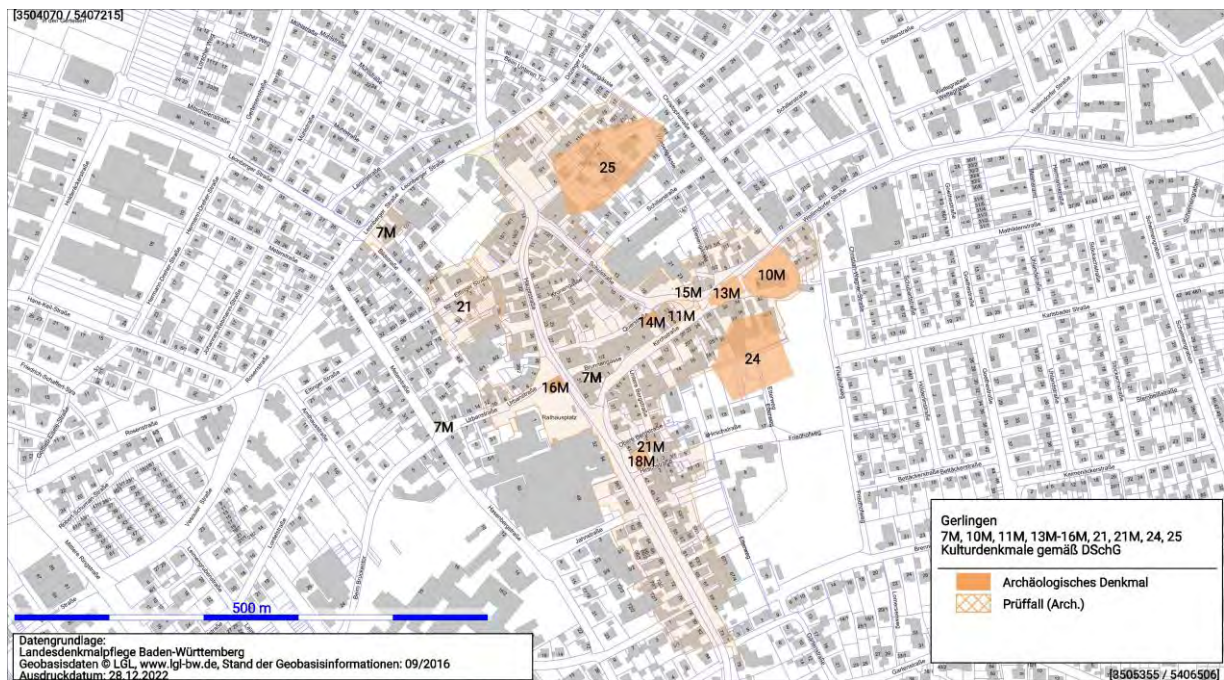
Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „[...] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[...] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen Gerlingens erhalten bleiben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich.

Archäologische Denkmalpflege:

Im Bereich der VU sind folgende Kulturdenkmale gem. §2 / Prüffälle mitzuteilen:

- Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Gerlingen (Listennr. 7M, Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall)
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Pfarrkirche St. Peter mit ehemals umgebendem Kirchhof (Listennr. 10M, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG)
- Frühneuzeitlicher Pfarrhof (Listennr. 11M, Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall)
- Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Kelter (Listennr. 13M, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG)
- Frühneuzeitliche Zehntscheuer (Listennr. 14M, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG)
- Frühneuzeitliches Armenhaus (Listennr. 15M, Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall)
- Frühneuzeitliches Rathaus (Listennr. 16M, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG)
- Mittelalterlicher Herrenhof und frühneuzeitliche Hofanlage (Listennr. 18M, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG)
- Vorgeschichtliche Siedlung? (Listennr. 21, Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall)
- Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Zehntscheuer (Listennr. 21M, Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall)
- Eisenzeitliche und mittelalterliche/frühneuzeitliche Siedlungsfunde (Listennr. 24, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG)
- Neolithische und mittelalterliche Siedlungsreste (Listennr. 25, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG)



Dabei handelt es sich insbesondere bei den Archäologischen Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG, um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.

Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) **in einem Plan** ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen (Abbrüche, Neubauvorhaben, sonstige Erdarbeiten) innerhalb der Kulturdenkmal- und Prüffallflächen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Dorothee Brenner (0711/90445242; dorothee.brenner@rps.bwl.de) eingereicht werden.

Für die weiteren Planbereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen:

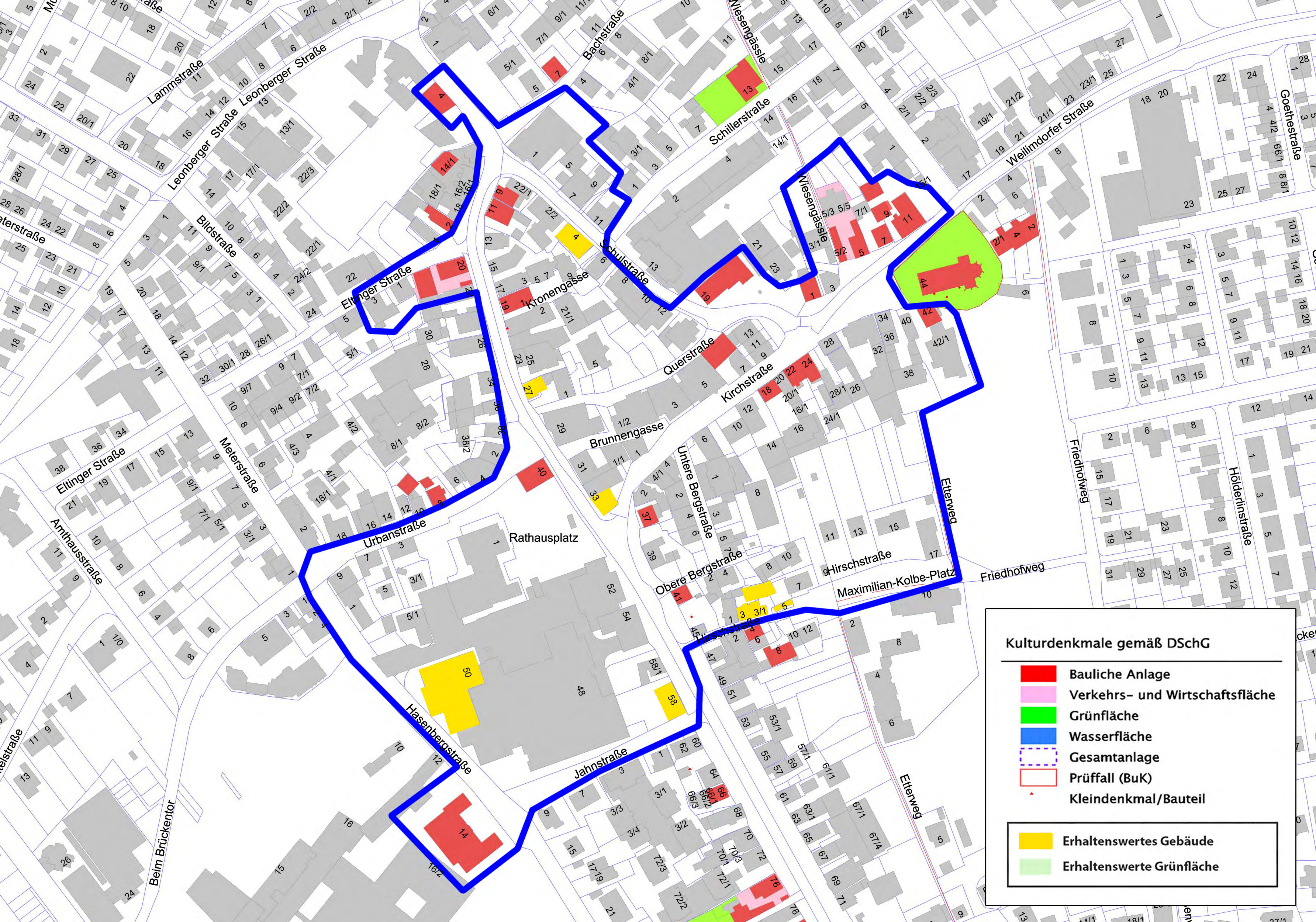
Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Ge-

meinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werkta-
ges nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denk-
malschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer
Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§
27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer
Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den
Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Lucas Bilitsch
Gerhard Schneider



Kulturdenkmale gemäß DSchG

- Bauliche Anlage
- Verkehrs- und Wirtschaftsfläche
- Grünfläche
- Wasserfläche
- Gesamtanlage
- Prüffall (BuK)
- Kleindenkmal/Bauteil

- Erhaltenswertes Gebäude
- Erhaltenswerte Grünfläche



LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2

Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte

Regierungsbezirk:

Land-/Stadtkreis:

Gemeinde:

Gemarkung:

Ausdruck: 28.12.2022

P*

Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Gerlingen

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.



LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2

Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte

Regierungsbezirk: **Stuttgart**
Land-/Stadtkreis: **Ludwigsburg, Kreis**
Gemeinde: **Gerlingen**
Gemarkung: **Gerlingen**

Ausdruck: 28.12.2022

7M	Bachstraße 4, 4/1, 5, 5/1, 6, 7, 7/1, 8, 8/1, 9/1, 11, 11/1, 11/2, 13, 13/1, 15, 15/1, 17, 19, 21, 21/1, Bildstraße 14, Ditzinger Straße 2, 4, 6, 6/1, 8, Eltinger Straße 1, 2, 3, 4, Friedhofweg 2, 4, 6, Gartenstraße 1, Hauptstraße 1, 4, 11, 13, 14, 14/1, 15, 16/2, 17/1, 18, 18/1, 19, 20, 21/1, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 31, 33, 34, 37, 39, 40, 41, 45, 47, 49, 51, 53, 53/1, 55, 57, 57/1, 58, 58/1, 59, 60, 61, 61/3, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 70, 70/1, 70/2, 70/3, 71, 72, 73, 76, 78, 80, 82, Hirschstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, Jahnstraße 1, Kirchstraße 1, 1/1, 1/2, 2, 3, 4, 4/1, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 16/1, 18, 20, 20/1, 22, 24, 24/1, 26, 28, 28/1, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 42/1, 44, Kronengasse 2, 3, 9, Leonberger Straße 17, Obere Bergstraße 2, 4, Querstraße 1, 5, Richthofenstraße 1, 3/1, Rosenstraße 1, Schulstraße 1, 2/1, 2/2, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 14, 19, Untere Bergstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, Urbanstraße 8, 10, 12, Weilmendorfer Straße 1, 2, 2/1, 3, 3/1, 4, 5, 5/2, 5/3, 6, 7, 7/1, 9, 11, 15/1 Flst.Nr. 0-1/2, 0-3, 0-4/1, 0-4/2, 0-4/3, 0-6, 0-8, 0-8/1, 0-8/2, 0-8/3, 0-8/4, 0-8/5, 0-8/6, 0-8/7, 0-9-11, 0-16, 0-16/1, 0-16/2, 0-16/3, 0-16/4, 0-16/5, 0-16/7, 0-16/9, 0-16/10, 0-16/12, 0-20, 0-23, 0-27, 0-39, 0-39/1, 0-39/2, 0-39/4, 0-39/5, 0-141, 0-145, 0-150, 0-300, 0-300/4, 0-300/5, 0-300/6, 0-300/8, 0-300/9, 0-300/10, 0-300/11, 0-300/12, 0-300/13, 0-301/4, 0-302, 0-302/1, 0-302/3, 0-302/4, 0-303, 0-306/1, 0-306/2, 0-307, 0-307/1, 0-307/2, 0-307/3, 0-307/9, 0-311/6, 0-311/7, 0-312, 0-312/1, 0-312/3, 0-312/4, 0-314-316, 0-321-322, 0-324, 0-326/1, 0-326/2, 0-326/3, 0-326/4, 0-328/1, 0-328/2, 0-328/3, 0-328/4, 0-329/1, 0-331/1, 0-332-333, 0-333/1, 0-333/2, 0-354/2, 0-358/1, 0-359, 0-359/1, 0-359/2, 0-359/3, 0-359/4, 0-359/5, 0-359/7, 0-360, 0-360/2, 0-360/3, 0-360/4, 0-360/5, 0-360/7, 0-360/8, 0-361, 0-361/1, 0-361/2, 0-361/3, 0-363, 0-363/2, 0-364-366, 0-368/2, 0-370-371, 0-371/1, 0-371/2, 0-371/4, 0-371/5, 0-371/6, 0-371/7, 0-371/9, 0-377/2, 0-377/4, 0-379, 0-383/1, 0-383/2, 0-384-385, 0-385/3, 0-385/4, 0-385/5, 0-386, 0-387/1, 0-387/2, 0-388, 0-388/1, 0-389, 0-391, 0-391/1, 0-391/2, 0-391/3, 0-391/4, 0-392, 0-392/1, 0-393-394, 0-396, 0-400, 0-400/1, 0-400/2, 0-400/4, 0-400/5, 0-405, 0-405/1, 0-405/2, 0-405/4, 0-407, 0-407/1, 0-408-409, 0-409/1, 0-409/2, 0-410-411, 0-411/1, 0-412/1, 0-413, 0-413/1, 0-414/1, 0-414/2, 0-415, 0-415/2, 0-417, 0-417/1, 0-418/2, 0-418/3, 0-418/5, 0-418/6, 0-418/7, 0-420, 0-420/1, 0-421-422, 0-422/2, 0-422/3, 0-423, 0-423/1, 0-423/2, 0-423/3, 0-423/4, 0-424, 0-424/3, 0-425/2, 0-425/3, 0-426-429, 0-431, 0-431/3, 0-432-437, 0-440/1, 0-441/3, 0-441/4, 0-441/8, 0-443-444, 0-446/1, 0-447/1, 0-448, 0-448/1, 0-449-450, 0-450/1, 0-450/2, 0-451, 0-452/1, 0-453-454, 0-457/3, 0-457/5, 0-457/6, 0-460, 0-460/1, 0-460/2, 0-460/3, 0-460/4, 0-460/5, 0-460/6,	P*
-----------	---	-----------

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

0-461, 0-461/1, 0-461/2, 0-461/3, 0-461/4, 0-461/5, 0-463, 0-463/1, 0-465, 0-465/3, 0-466-467, 0-467/1, 0-467/2, 0-468, 0-468/1, 0-468/2, 0-468/3, 0-468/4, 0-468/5, 0-468/6, 0-468/7, 0-468/8, 0-468/9, 0-469-470, 0-470/3, 0-470/4, 0-470/8, 0-470/9, 0-470/10, 0-470/11, 0-470/14, 0-470/16, 0-470/17, 0-470/18, 0-470/19, 0-471, 0-472/1, 0-474, 0-476/1, 0-476/2, 0-476/3, 0-477/1, 0-477/2, 0-477/3, 0-477/4, 0-477/5, 0-477/6, 0-477/7, 0-477/8, 0-477/9, 0-478-479, 0-479/1, 0-481-482, 0-482/1, 0-482/2, 0-482/3, 0-482/5, 0-482/6, 0-483, 0-483/1, 0-483/2, 0-487/1, 0-487/2, 0-487/3, 0-487/4, 0-487/5, 0-510, 0-512-513, 0-517/4, 0-535, 0-2041, 0-2041/2, 0-2041/3, 0-2041/4, 0-2043, 0-2043/1, 0-2043/4, 0-5490/9, 0-6247, 0-6247/1, 0-6247/2, 0-6247/3, 0-6247/4, 0-6247/6, 0-7162-7164, 0-7167

Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Gerlingen

- | | | |
|------------|---|------------|
| 10M | Friedhofweg 6, Kirchstraße 42, 44
Flst.Nr. 0-422/2, 0-423, 0-433-434, 0-436-437, 0-513
Mittelalterliche und frühneuzeitliche Pfarrkirche St. Peter mit ehemals umgebendem Kirchhof | § 2 |
| 11M | Kirchstraße 9, 11, 13
Flst.Nr. 0-389, 0-394, 0-422, 0-422/3, 0-423, 0-423/1, 0-423/2, 0-423/3
Frühneuzeitlicher Pfarrhof | P* |
| 13M | Flst.Nr. 0-422-423
Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Kelter | § 2 |
| 14M | Flst.Nr. 0-420-421, 0-423/3, 0-426
Frühneuzeitliche Zehntscheuer | § 2 |
| 15M | Flst.Nr. 0-424, 0-425/3
Frühneuzeitliches Armenhaus | P* |
| 16M | Hauptstraße 40
Flst.Nr. 0-16, 0-39, 0-39/2, 0-300/6
Frühneuzeitliches Rathaus | § 2 |
| 18M | Hauptstraße 45
Flst.Nr. 0-468, 0-468/8
Mittelalterlicher Herrenhof und frühneuzeitliche Hofanlage | § 2 |
| 21 | Bildstraße 2, Eltinger Straße 1, 3, 5, 5/1, 5/2, 12, 16, 22, 24, Hauptstraße 28, 30
Flst.Nr. 0-20, 0-311, 0-311/1, 0-311/6, 0-311/7, 0-311/8, 0-312, 0-314-316, 0-318/2, 0-319/1, 0-321, 0-321/1, 0-321/2, 0-321/3, 0-322, 0-324, 0-326/1, 0-326/2, 0-328/1, 0-328/3, 0-328/6, 0-328/7, 0-328/8, 0-329/2, 0-330/1, 0-331/1, 0-331/7, 0-341/1, 331/1 (neu)
Vorgeschichtliche Siedlung? | P* |
| 21M | Obere Bergstraße 2, 4 | P* |

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

Flst.Nr. 0-468/4, 0-468/7

Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Zehntscheuer

24 Kirchstraße, 26, 32, 38, 42/1 § 2

**Flst.Nr. 0-150, 0-437, 0-440/1, 0-441/4, 0-443-444, 0-446/1, 0-447/1,
0-448-450, 0-452/1, 0-513, 441/1-2**

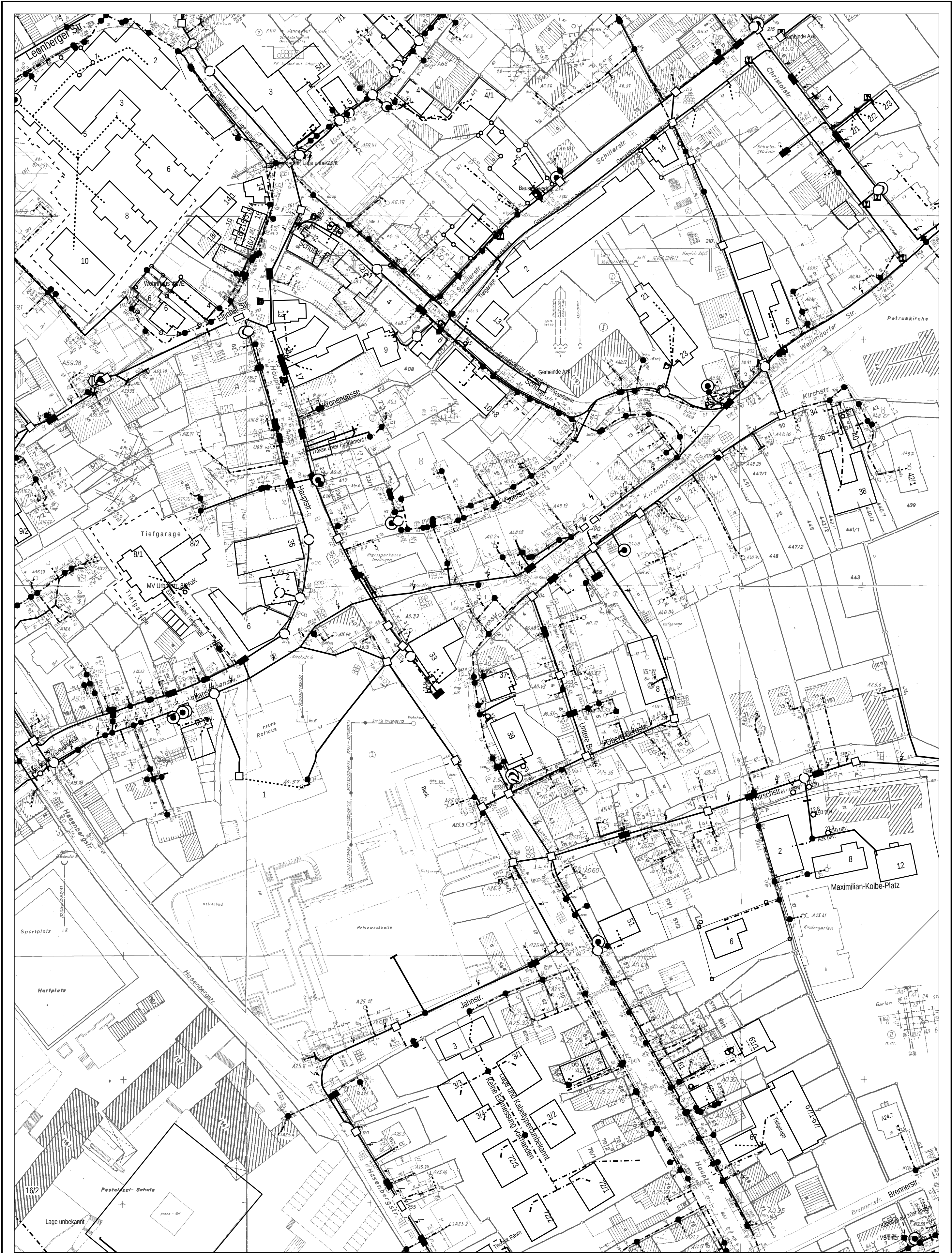
Eisenzeitliche und mittelalterliche/frühneuzeitliche Siedlungsfunde

**25 Bachstraße 4, 4/1, 4/2, 6, 7, 7/1, 8, 8/1, 9, 10, 11, 11/1, 13, 19,
Schillerstraße 3/1, 11, Schulstraße 1 § 2**

**Flst.Nr. 0-10, 0-145/2, 0-360/5, 0-360/7, 0-360/8, 0-361, 0-361/3, 0-363,
0-365-366, 0-371/4, 0-371/5, 0-371/6, 0-371/7, 0-377/1, 0-379, 0-383/1,
0-383/2, 0-384-385, 0-385/3, 0-385/4, 0-385/5, 0-387-388, 0-388/1, 0-391,
0-2036/4, 0-2036/5**

Neolithische und mittelalterliche Siedlungsreste

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag			
TI NL					
PTI					
ONB					
Ditzingen		AsB	2		
Bemerkung:		VsB	7150A	Sicht	Lageplan
		Name	PTI 21, Annegret Kilian	Maßstab	1:1000
		Datum	02.01.2023	Blatt	1



Bürgermeister
Peter Pätzold

EINGEFANGEN

10. Jan. 2023

LBBW Immobilien Kommunal-entwick-
lung GmbH (KE)
Frau Jutta Claß
Planung und städtebauliche Erneuerung
Regionalbüro Heilbronn
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn

Hausadresse:
Rathaus, Marktplatz 1
70173 Stuttgart

Postadresse:
70161 Stuttgart

Telefon 0711 216-60650
Fax 0711 216-60651

15. Dezember 2022

**Vorbereitende Untersuchungen für das künftige Sanierungsgebiet "Innenstadt"
in Gerlingen, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB**

Ihre E-Mail und Ihr Schreiben vom 24. November 2022

Sehr geehrte Frau Claß,

für die Beteiligung an den vorbereitenden Untersuchungen für das künftige Sanierungs-
gebiet „Innenstadt“ in Gerlingen danke ich Ihnen.

Die Belange der Landeshauptstadt Stuttgart werden durch die Planung nicht berührt.

Aus meiner Sicht ergeben sich hierzu keine Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Pätzold
Bürgermeister



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung
GmbH
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn

Datum 29.12.2022
Name Marlene Aichinger
Durchwahl 0711 904-12133
Aktenzeichen RPS21-2434-300/3/3
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand erfolgt nur per E-Mail an:
hannes.boehringer@lbbw-im.de

 Vorbereitende Untersuchung für das zukünftige Sanierungsgebiet "Innenstadt", Stadt
Gerlingen

Hier: Beteiligung gem. § 139 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauGB

Ihr Schreiben vom 24.11.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu vor-
bezeichneter Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht wird eine Sanierungsmaßnahme, die das Ziel des § 1a
Abs. 2 BauGB, die Verpflichtung zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden,
umsetzen wird, ausdrücklich begrüßt.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 8,2 ha und ist größtenteils bebaut. Bei den geplan-
ten Maßnahmen ist miteinzubeziehen, dass die Kernstadt von Gerlingen gem. PS 2.3.4
(Z) Regionalplan Stuttgart Kleinzentrum ist. Dieses ist so auszubauen, dass es den
häufiger wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarf der Einwohner ihres Verflech-
tungsbereichs decken können. Weiterhin gehört Gerlingen zu den zum Siedlungsbe-
reich gehörende Gemeinden und Gemeindeteilen gem. PS 2.4.1.1 (Z) Regionalplan
Stuttgart. Südlich des Planbereichs verläuft eine Richtfunkstrecke.



Derzeit bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Planung. Allerdings behalten wir uns vor, weitere Hinweise, Anregungen bzw. Bedenken bei konkreter werdender Planung vorzutragen.

Anmerkungen

Die **Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz** meldet Fehlanzeige.

Ansprechpartnerin ist Frau Platz, Tel.: 0711/904 12106, E-Mail: StEWK@rps.bwl.de.

Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen – meldet Fehlanzeige.

Das Sanierungsgebiet liegt im Erschließungsbereich der L 2255/L1141.

Ansprechpartner ist Herr Grothe, Tel.: 0711/904-14242, E-Mail: Referat42-SG4-Technische-Strassenverwaltung@rps.bwl.de.

Abteilung 8 – Denkmalpflege – nimmt gegebenenfalls separat Stellung.

Ansprechpartner ist Herr Bilitsch, Tel.: 0711/904-45170, E-Mail: Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Marlene Aichinger

Anmerkungen und Vorschläge des AK Energie zum Sanierungsgebiet Innenstadt

(Datum: 2.1.2023)

Die Kommune hat sich im Klimaschutzpakt bereits dazu bereit erklärt zum Jahr 2040 eine weitgehend klimaneutrale Kommunalverwaltung zu erreichen. Der Arbeitskreis Energie begrüßt den Beschluss. Wir erwarten, dass entsprechende Maßnahmen zur Erreichung des Ziels angestrebt werden.

Zusätzlich sind die z.B. im Klimaschutzpakt angedachten Ziele für 2040 nach aktuellem Wissensstand zu spät angesetzt. Wir empfehlen daher das Jahr 2035 oder früher als Ziel zur Erreichung einer nachhaltigen Kommune anzusetzen. Um eine Klimaneutralität im Jahr 2035 zu erreichen sind ambitionierte Maßnahmen aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Um eine klimaneutralität bis 2035 zu erreichen sollen die Ausgaben daher primär verwendet werden, um eine Energie- und Verkehrswende voran zu bringen.

Aus Sicht des AK Energie sollen daher folgende Vorhaben und Planungen durchgeführt werden, die allgemein im Klimaschutz in der Kommune Anwendung finden, sowie auch solche, die speziell für das Sanierungsgebiet geeignet und dort von Bedeutung sind.

Überblick der Maßnahmen:

- 1 Maßnahmen, die der klimafreundlichen Erzeugung und Bereitstellung von Wärme und zusätzlicher Energie in Form von Strom dienen.
- 2 Maßnahmen, die zu einer Effizienzsteigerung bei der Energienutzung beitragen
 - 2.a im Einzelgebäude.
 - 2.b als Bauwerkübergreifende Maßnahmen, z.B. sogenanntes Energy-Sharing, bei dem ein Bauwerk andere Bauwerke mit versorgt.
- 3 Maßnahmen, die zu einer Reduzierung des Wärme- und Energiebedarfs führen.
- 4 Verknüpfung mit dem Baurecht, Anpassung Bebauungs-Pläne und Richtlinien für Befreiungstatbestände.
- 5 Zielgerichtete finanzielle Förderung durch die Stadt Gerlingen.

Einzelmaßnahmen

Im konkreten könnten die Vorschläge wie folgt als Einzelmaßnahmen umgesetzt werden:

- Beantragung weiterer Mittel, um notwendige Sanierungen im Sanierungsgebiet durchführen zu können.
- Ausstattung des Stadtmuseums mit für Gebäude unter Denkmalschutz geeigneten Solarziegeln
- Ausstattung des alten Rathaus mit für Gebäude unter Denkmalschutz geeigneten Solarziegeln.

- Ausstattung aller städtischen Gebäude mit Solaranlagen.
 - Machbarkeitsstudie für alle städtischen Gebäude.
- Energetische Sanierung der kommunalen Gebäude.
 - Ist eine Sanierung technisch schwierig umzusetzen, sollen die dabei gemachten Erfahrungen den Bürgern zugänglich gemacht werden, da diese mit denselben oder ähnlichen Herausforderungen konfrontiert werden.
- Energetische Sanierung der Bestandsgebäude.
- Analyse und Auflistung der nicht genutzten Immobilien (Scheunen, unbewohnte und derzeit unbewohnbare Gebäude). Konzepterstellung zur Nutzung und Sanierung der Immobilien mit den Eigentümern.
- Erhöhter Anteil dezentraler Energieversorgung (z.B. Photovoltaik und Solarthermie) erhöhter Anteil von Energiespeichersystemen (Saisonalspeicher, Kurzzeitspeicher).
- Vermehrte Planung von Flachdächern, da diese vorteilhafter für die Installation von Solaranlagen sind.
- Ggf. Verbreiterung der Gehwege um den Bestandsgebäuden Platz für eine angemessene Wärmedämmung zu ermöglichen (Dazu ggf. ebenfalls eine Anpassung der Baufenster).
- Mehr geschützte Fahrradstellplätze im Sanierungsgebiet.
- Weiter ausgebauten kommunales Fernwärmenetz, Anbindung weiterer Gebäude.
- Ggf. große kommunale Wärmepumpe am Fernwärmenetz
- Fahrradstraßen im Stadtkern (Vorbild Tübinger Straße, Stuttgart)
- Ein fahrbarer Radweg von Stadtkern bis zur Schillerhöhe (ohne 2km Umweg und ohne 15% Steigung)
 - Dazu Erweiterung des Sanierungsgebietes um die Panoramastraße
 - Alternativ Freigabe und Aufbereitung des Gehweges (abgeschrägte Bordsteine, etc.), um sichere Fahrt bergauf zu gewährleisten.
- Prüfung ob aktuelles Abwasserkonzept dem eintretenden Klimawandel gerecht wird (erhöhte Wahrscheinlichkeit von Starkregenereignissen)

Verweise:

- Link Sanierungsgebiet: <https://www.gerlingen.de/stadtbauamt+gerlingen>
- Link Klimaschutzpakt: https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/4_Klima/Klimaschutz/Dritter-Klimaschutzpakt-2020-2021.pdf



Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549 Düsseldorf

E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com

Vorgangsnummer: EG-57851

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)
Regionalbüro Heilbronn
Friedensplatz 9

74072 Heilbronn

Datum
03.01.2023

Vorbereitende Untersuchungen für das künftige Sanierungsgebiet "Innenstadt" in Gerlingen, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone

Vodafone West GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1, D-40549 Düsseldorf

vodafone.de

Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf

Geschäftsführer/innen: Ulrich Irrich, Andreas Laukenmann, Carmen Velthuis

Vorsitzende des Aufsichtsrates: Stefanie Reichel

Landratsamt • Postfach 760 • 71607 Ludwigsburg

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Herrn Böhringer
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn

Gänsfußallee 8
71636 Ludwigsburg
Telefon 07141 144-0
Telefax 07141 144-332

Internet:
www.Landkreis-Ludwigsburg.de

Fachbereich
Bauen und
Immissionsschutz

Auskunft erteilt
Frau Emmerling

Unser Zeichen
20-623.2/Em

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
24.11.2022

Durchwahl
144-47728

Zimmer-Nr.
4

Datum
10. Januar 2023

E-Mail: Imke.Emmerling@Landkreis-Ludwigsburg.de

Vorbereitende Untersuchungen für das künftige Sanierungsgebiet „Innenstadt“ in Gerlingen

Sehr geehrter Herr Böhringer,

zu dem oben genannten Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

I. Naturschutz

Der besondere Artenschutz, gemäß § 44 BNatSchG, sollte im weiteren Planungsprozess bereits Beachtung finden. Somit empfehlen wir zumindest die Erarbeitung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung bzw. einer Habitatpotentialanalyse, um planungsseits festzustellen, mit welchen Tiergruppen bzw. Arten innerhalb des künftigen Sanierungsgebiets zu rechnen ist. Die Ergebnisse sollten in die weiteren Planungen einfließen, um bereits Lösungsmöglichkeiten für den evtl. Konflikt zwischen anstehenden Abriss-, Sanierungs- und Neubauvorhaben sowie dem besonderen Artenschutz benennen zu können.

Darüber hinaus sollten wegen der im Zuge des Klimawandels zu erwartenden zunehmenden Verschärfung der stadtklimatischen Situation vorhandene Grünflächen erhalten bleiben und Maßnahmen zur Flächenentsiegelung, der Wasserrückhaltung und zu einer reichhaltigen Durchgrünung (Stichwort: „Schwammstadt“) wesentliche Inhalte der Überplanung des Sanierungsgebiets werden.

Öffnungszeiten:

Montag - Freitag	8:30 - 12:00 Uhr
Montag	13:30 - 15:30 Uhr
Donnerstag	13:30 - 18:00 Uhr

Sie erreichen uns mit:



508, 533 oder 534
Haltestelle Stadtwerke

Postadresse:

Hindenburgstraße 40
71638 Ludwigsburg

Paketadresse:

Gänsfußallee 8
71636 Ludwigsburg

Kreissparkasse Ludwigsburg

IBAN: DE44 6045 0050 0000 0000 31

BIC: SOLA DE 31 LBG

Volksbank Ludwigsburg eG

IBAN: DE58 6049 1430 0484 4840 01

BIC: GENODE31VBB

Umsatzsteuer-Identifikations-Nummer: DE 146128122

Institutionskennzeichen des Sozialbereiches 138 080 117

II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Starkregen:

Nach der derzeit gültigen Starkregengefahrenkarte der Glemsregion verläuft ein Hauptfließweg durch den Planbereich. Zudem sind die Bereiche um das Rathaus teils massiv bei Starkregen betroffen.

Wir empfehlen nachdrücklich für die weiteren Planungen die Inhalte der Starkregengefahrenkarte zu berücksichtigen und abzuhandeln. Wir empfehlen dies im Vorfeld mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

Altlasten:

Erkenntnisse zu etwaigen Altlastenverdachtsflächen im Untersuchungsgebiet liegen dem Planungsträger bereits vor. Im Einzelfall ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

III. Immissionsschutz

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme vor Ort haben wir festgestellt, dass zwei Betriebe innerhalb des Gebiets bzw. unmittelbar angrenzend an das Gebiet vorhanden sind, von denen Immissionen ausgehen können, die auf das Sanierungsgebiet einwirken. Es handelt sich um die Metzgerei StirnerSinn GmbH in der Hauptstraße 21 und das Autohaus Maier, Beim Brückentor 5. Wir regen an, diese beiden Betriebe bei den Überlegungen zur Sanierung des Gebiets und der Entwicklung von Sanierungszielen zu berücksichtigen.

IV. Landwirtschaft

Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich der Planung angrenzend befindet sich nach unserer Kenntnis in der Hauptstraße 22 eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle, von welcher aus Ackerbau und Grünlandbewirtschaftung sowie Tierhaltung in geringfügigem Umfang betrieben wird. Diese Bewirtschaftungsform muss wie in der Vergangenheit auch zukünftig uneingeschränkt möglich sein.

Alle geplanten Sanierungsmaßnahmen dürfen nicht zu einer Verschlechterung der Zuwegung dieser Hofstelle mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten durch Hindernisse jeglicher Art führen. Dies gilt auch für etwaige weitere landwirtschaftlich genutzte Gebäude im Plangebiet.

V. Straßen

Baulastträger der betroffenen Landesstraßen L 1141 (Hauptstraße) und L 2255 (Kirch-/Weilimdorfer Straße) ist das Land. Wir empfehlen deshalb eine Anhörung des Regierungspräsidiums Stuttgart.

Mit freundlichen Grüßen

Emmerling



Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Südwest, Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn

per Mail an: jutta.class@lbbw-im.de

Annegret Kilian | T NL Südwest – PTI 21-Betrieb

+49 621 294-5632 | T-NL-SW-PTI-21.Bauleitplanungen@telekom.de

2. Januar 2023 | Az.: 2023S-1

Ihr Schreiben vom 24.11.2022, Stahl/Böhringer

Stellungnahme zur vorbereitenden Untersuchung zum künftigen Sanierungsgebiet „Innenstadt“ in Gerlingen

Guten Tag,

vielen Dank für die Beteiligung. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Von uns sind folgende Maßnahmen beabsichtigt, die für die Sanierung bedeutsam sein können:

Im Untersuchungsgebiet erfolgt zurzeit ein umfangreicher Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom für die Versorgung der Stadt Gerlingen mit schnellem Internet bzw. ist zurzeit in Planung.

Aus dem beigefügten Lageplan sind die im Untersuchungsgebiet aktuell vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich.

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.

Soweit Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser TK-Linien entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.

Sollte es erforderlich werden bestehende Leitungen zu verlegen, wenden Sie sich bitte an unser Team Betrieb (FMB T NL Südwest PTI 21 Betrieb: t-nl-suedwest-pti-21-betrieb@telekom.de).

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend. Bitte benutzen Sie daher bei künftigem Schriftwechsel folgende Adresse:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
PTI 21, Bauleitplanung
Rosenbergstr. 59
74074 Heilbronn

Bitte ändern Sie den Verteiler entsprechend.

Freundliche Grüße

i. A. 
Tristan Böer

i. A.
Annegret Kilian

Anlage: Lageplan



Landesnaturschutzverband
Baden-Württemberg e.V.

Landesnaturschutzverband BW · Olgastraße 19 · 70182 Stuttgart

Dachverband der Natur-
und Umweltschutzverbände
in Baden-Württemberg
(§ 51 Naturschutzgesetz)

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE)
Regionalbüro Heilbronn
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn

Anerkannte Natur- und
Umweltschutzvereinigung
(§ 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz)

LNV-Arbeitskreis Ludwigsburg
Gerhard Müller
Elser Ring 100
74354 Besigheim

Besigheim, den 05.01.2023

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom

Telefon/E-Mail

Ihre E-Mail vom 24.11.2022

07143/830321

LNV-Ak-Ludwigsburg@lnv-bw.de

Vorbereitende Untersuchungen für das künftige Sanierungsgebiet „Innenstadt“ in Gerlingen; Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Claß, sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung zu den o.g. Vorbereitenden Untersuchungen. Der LNV nimmt dazu wie folgt Stellung:

Letztlich dienen die Vorbereitenden Untersuchungen für ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet der Innenentwicklung von Gerlingen. Wir sehen Maßnahmen der Innenentwicklung grundsätzlich positiv (nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Dabei wird aber Wert auf eine sog. „doppelte Innenentwicklung“ gelegt. D.h. insbesondere, dass auch eine **ökologische Aufwertung** des Gebiets erfolgen müsste.

Wichtig ist für uns dabei beispielsweise, dass Gebäudesanierungen bzw. -modernisierungen, auch aus energetischen Gründen, nicht zulasten von Schwalben-, Mauersegler- oder Fledermausquartieren gehen dürfen. Beim Entfallen solcher Quartiere müssen zwingend künstliche Nist- bzw. Unterkunftsmöglichkeiten geschaffen werden. Diese gilt natürlich auch für andere gebäudebrütende Vogelarten. Auch sollte vorhandener, wertvoller Baumbestand keinesfalls Neubauten zum Opfer fallen.

Vorhaben bzw. Planungen des LNV, die für die Sanierung des Gebiets von Bedeutung wären, bestehen ansonsten nicht.

Da die von der KE übersandten Unterlagen im Moment doch noch „recht dünn“ sind, bitten wir Sie, uns im Rahmen des weiteren Verfahrens erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen



Gerhard Müller

Sprecher des LNV- Arbeitskreises Ludwigsburg

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

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH (KE)
Regionalbüro Heilbronn
Friedensplatz 9
74072 Heilbronn

Freiburg i. Br., 30.12.22
Durchwahl (0761) 208-3059
Name: Matthias Kostyra
Aktenzeichen: 2511 // 22-05366

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorbereitende Untersuchungen für das künftige Sanierungsgebiet "Innenstadt", Stadt Gerlingen, Lkr. Ludwigsburg (TK 25: 7120 Stuttgart - Northwest, 7220 Stuttgart - Südwest)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB

Ihr Schreiben vom 24.11.2022

Anhörungsfrist 09.01.2023

B Stellungnahme

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

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

Keine

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

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

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 Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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 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.

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 verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Das Gebiet der geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen liegt außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes, aber innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002). Die Beschränkungen und Verbote des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutze der Heilquellen sind zu beachten.

Auf die Schriftenreihe des Amts für Umweltschutz der Stadt Stuttgart "Technischer Heilquellenschutz in Stuttgart" in aktueller Fassung wird ebenfalls verwiesen.

Im Fall von anstehenden oder umgelagerten Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), ist mit zementangreifendem Grundwasser aufgrund sulfathaltiger Gesteine zu rechnen.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Matthias Kostyra