

## Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB) .....	1
2. Sanierungsziele (§ 136 BauGB) .....	2
3. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) .....	4
4. Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB).....	6

### 1.1 Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Als wesentliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet lassen sich feststellen:

#### Strukturelle Missstände

- Leerstehende und teilweise leerstehende Gebäudesubstanz durch aufgegebene landwirtschaftliche Nutzungen in den alten Ortslagen
- Mindergenutzte oder ungenutzte Flächen sowie unbebaute Grundstücke, die das Ortsbild beeinträchtigen
- Gewachsene, historische Gebäudestruktur bedingt beengte Lagen und beeinträchtigt u.a. die Erschließung, Belichtung und Besonnung

#### Funktionale Missstände

- Immissionsbelastungen durch das hohe Verkehrsaufkommen entlang der Ortsdurchfahrt (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen)
- Die Überlagerung von verkehrlichen Funktionen im Konfliktbereich Ortsdurchfahrt reduziert die Aufenthaltsqualität im Bereich der Ortsmitte
- Räumliche Trennwirkung im Bereich der Ortsmitte durch die Ortsdurchfahrt
- Geringe Verfügbarkeit von Parkierungsmöglichkeiten für Einkauf / Besorgungen
- Zentrale Funktion und räumliche Qualität der Ortsmitte zu wenig ausgeprägt
- Geringe Attraktivität für Fußgänger / Radfahrer (Durchgängigkeit, Orientierung, Sicherheit, etc.)
- Abnehmende Wohndichte durch fehlendes bzw. nicht geeignetes Wohnraumangebot für relevante Nachfragegruppen (Singles, junge Paare und Familien, Senior/innen)

**Räumliche Mängel – Ortsbild**

- Fehlende Raumkante entlang der Weissacher Straße und wenig ausgeprägte Eingangssituation (fragmentarisches Erscheinungsbild in Teilbereichen)
- Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum in den Bereichen Ortsmitte und an Aufweitungen an den Abzweigungen des Sandwegs von der Bergstraße und der Rathausstraße von der Leonberger Straße
- Einzelne private Hofflächen sind ungestaltet und weisen eine hohe Versiegelung auf
- Mehrere Fassaden mit Gestaltungsmängeln strahlen negativ auf die Umgebung ab
- Zu wenig Begrünung (Identifikation, Verschattung) und Verbindung zu den umgebenden Grünstrukturen

**Bauliche Mängel – Bausubstanz**

- Maßnahmenschwerpunkt auf privater Seite bildet die energetisch-bauliche Sanierung von Wohnhäusern. Die baulichen Substanzschwächen zahlreicher Gebäude erfordern umfassenden Handlungsbedarf. Die alten Ortslagen zwischen Rathaus- und Leonberger Straße und südlich der Bergstraße weisen die höchste Konzentration an baulichen Mängeln auf, nachgeordnet besteht auch nördlich der Bergstraße erhöhter Sanierungsbedarf.
- Von den etwa 69 Hauptgebäuden sind 14 (20 %) ohne Mängel bzw. neuwertig, 26 (38 %) haben geringe bauliche Mängel, 15 (22 %) erhebliche und 14 (20 %) substanzielle bauliche Mängel. Insgesamt haben rund 80% der Gebäude Erneuerungsbedarf!
- Zahlreiche Wohnungen mit grundrisstypologischen Mängeln, die eine nutzerbedarfsgerechte Wohnraumversorgung erschweren (bspw. kaum barrierefreies / barrierearmes Wohnungsangebot).
- Viele Wohnungen haben keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard, so dass ein attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Anspruchsgruppen kaum vorhanden ist.

**1.2 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)**

Das Neuordnungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung. Langfristig kann durch Neuordnung, Innenentwicklung und Umnutzung eine sinnvolle Ergänzung zum Bestand erfolgen und eine Stärkung der innerörtlichen Struktur herbeigeführt werden. Es gilt den gesamten Ortskernbereich attraktiv und lebendig für die dort lebenden Menschen und Besucher zu gestalten.

Der Rahmenplan mit den städtebaulichen Entwicklungszielen sowie das Neuordnungskonzept in textlicher und zeichnerischer Form (siehe Plananhang) für den Ortskern Flacht geben einen Überblick

über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen. Folgende Ziele werden vorgeschlagen:

#### **Ortsmitte als öffentlichen Raum aufwerten**

- Ausbildung des Marktplatzes als Identifikationsort mit einladender Gestaltung
- Erhöhung der Verweildauer und Förderung der Treff- und Begegnungsfunktion
- Gestalterische Verknüpfung von Markt- und Kirchplatz über die Ortsdurchfahrt
- Neuordnung verkehrlicher Funktionen / Umsetzung einer bedarfsorientierten Parkierung

#### **Strukturwandel in den alten Ortslagen gestalten**

- Beseitigung von beengten Lagen
- Umnutzung erhaltenswerter landwirtschaftlicher Gebäude
- Erhalt und Sanierung von historischer Bausubstanz
- Ergänzende Neubebauung auf freien und mindergenutzten Grundstücken

#### **Wohnverhältnisse, Wohnumfeld und Wohnungsangebot im Ortskern verbessern**

- Erhöhung der Wohnqualität und zeitgemäße Anpassung der Wohnangebots
- Bauliche Modernisierung und energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes
- Gestaltung des Ortsbildes im Zuge von Gebäudemodernisierungen
- Anpassung der Wohnverhältnisse an den demografischen Wandel (altersgerechter Umbau).
- Ortsverträglicher Ausbau des Wohnraumangebots durch Flächenentwicklung für den Wohnungsbau, Umnutzung von Gebäuden, insbesondere Neben-/Wirtschaftsgebäude, und Erweiterung von Bestandsgebäuden (bspw. Dachausbau, Aufstockung, Anbauten).

#### **Ortseingang entlang der Weissacher Straße ausbilden**

- Initiieren eines Entrées mit neuen Gebäuden für gemeinschaftliche Wohnformen
- Formen des Orts- und Straßenbilds durch begleitende Bebauung
- Bereitstellung ergänzender Stellplatzangebote

#### **Innerörtliche Potenzialflächen integriert entwickeln**

- Grundstücksneuordnungen zur Entwicklung neuer Wohn- und Freizeitangebote
- Schaffung von familienorientierten Wohnangeboten im Ortskern
- Stärkung der Freizeitinfrastruktur & gemeinschaftlich nutzbarer Flächen

#### **Stärkung der innerörtlichen Wegeverbindungen und emissionsfreier Mobilität**

- Sichere Gestaltung von Wegstrecken und Straßenräume im Ortskern für alle Nutzer

- Neuordnung der Parkplatzsituation im Ortskern
- Erleichterung der Orientierung und Verdeutlichung der Wegeführung
- Verbesserung der Infrastruktur für Fahrräder (Lade- und Abstellmöglichkeiten)

#### **Klima- und Umweltschutz**

- Verbesserung des Mikroklimas durch zusätzliche Begrünung und Entsiegelung
- Förderung der Ziele des Klimaschutzplans

### **1.3 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)**

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den beteiligten Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Am 30. August 2017 wurden die betroffenen Personen deshalb auf einem sogenannten Beteiligtenabend über die genauen Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen informiert. Dabei kamen 33 Bürgerinnen und Bürger zu einem gemeinsamen Ortsrundgang mit anschließender Informationsveranstaltung. Im Vordergrund standen einerseits Anregungen aus der Bürgerschaft zu den anstehenden Entwicklungsaufgaben. Andererseits wurde auch über spezielle Sanierungsthemen aufgeklärt wie die notwendigen Rechtsgrundlagen nach dem Baugesetzbuch (genehmigungspflichtige Vorhaben, Vorkaufsrecht der Gemeinde, eventuelle Ausgleichsbetragspflicht), Vorgehensweise bei der Bürgerbeteiligung und Fördermöglichkeiten.



*Bilder: Gemeinsamer Gebietsrundgang am 30.08.2017 © Gemeinde Weissach*

Die Betroffenen wurden darüber hinaus über Fragebögen zu den Gebäuden, Wohnungen und Bewohner befragt. Die Befragten äußerten sich grundsätzlich positiv zur bevorstehenden Sanierung. Dies zeigt sich auch im zufriedenstellenden Rücklauf der Befragungsbögen der bei über 43 % lag. Somit konnten von 69 Gebäuden 30 erfasst werden. Das Angebot eines persönlichen Austausches über die Sanierung wurde von neun Eigentümern positiv aufgenommen und gewünscht.

In der Befragung haben sieben Eigentümer angegeben, dass sie an einer Modernisierung bzw. einem Umbau interessiert sind. Zwei Eigentümer wollen langfristig ihre Immobilie veräußern, ebenfalls zwei

Eigentümer erwägen einen Gebäudeabbruch mit anschließender Neubebauung und nochmals drei können sich sonstige Veränderungen vorstellen. Insgesamt sind damit annähernd 45 % der Eigentümer, die sich gemeldet haben, zu Veränderungen an ihrem Eigentum bereit. Im Gegenzug ergab die Befragung, dass fast die Hälfte der Bewohner eine Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse für wünschenswert hält. Einerseits dokumentiert sich damit der Bedarf an Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand. Andererseits ist die zum Ausdruck gebrachte Absicht zu Umbau und Modernisierung oder anderen Maßnahmen als Signal zur vorhandenen Mitwirkungsbereitschaft zu werten.

Viele Eigentümer und Anwohner nahmen im Rahmen der Befragung die Möglichkeit wahr, zu verschiedenen Themen rund um die künftige Sanierung Stellung zu nehmen. Aus den freien Antworten der Bürgerinnen und Bürger haben sich mehrere Themenbereiche herauskristallisiert. Das Thema Verkehr und Parken ist für viele Eigentümer und Anwohner ein zentrales Thema. Die Bergstraße steht bei den freien Antworten im Fokus der Kritik. Neben dem allgemeinen hohen Verkehrsaufkommen wird in mehreren Antworten die Qualität und Planung der Gehwege bemängelt. Auch die Parkierungssituation wird von den Bürgerinnen und Bürgern im Bereich Bergstraße negativ gesehen. Die Kommentare der Beteiligten zeigen, dass mehr Parkierungsflächen in der Ortsmitte und vor Geschäften und Betrieben gefordert wird. Ein weiterer Wunsch ist, dass mehrere Radwege im Ortskern errichtet werden sollen, sodass Fahrradfahrer besser vom motorisierten Verkehr geschützt sind. Außerdem gibt es die Anregung mehr gastronomische Angebote neben Bäckereien anzusiedeln. Für viele ist zudem eine Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wichtig. Dabei wünschen sich die Bürger und Bürgerinnen bspw. mehr Sitzmöglichkeiten in der Ortsmitte und Freitreppenanlagen für Veranstaltungen.

Zudem zeigen die Antworten, dass sich ein Teil der Eigentümer in Bezug auf eine Gebäudesanierung unsicher sind und eine Beratung benötigen. Mehrere Eigentümer sind sich aufgrund von Erbsituation oder Verkauf noch nicht im Klaren, was mit ihrem Gebäude geschehen soll. Die Gemeinde wird darum gebeten, die Kommunikation aufrecht zu erhalten. Der Wunsch nach einer Verbesserung im Ortskern kann aus den freien Antworten interpretiert werden, woraus sich jedoch noch keine konkrete Maßnahmen oder Vorschläge ableiten lassen.

Die Sanierungsmaßnahme generell sehen Mieter, Eigentümer und Betriebsinhaber größtenteils positiv. Sie sehen die Sanierung einiger Gebäude als dringend notwendig.

Einige Eigentümer haben im Zuge der Befragungen persönlichen Gesprächsbedarf angezeigt. Die Termine, die Ende November stattfanden, nahmen Herrn Bürgermeister Töpfer und Herrn Gandbhir von der STEG gemeinsam wahr. Der Bericht hierüber erfolgt im Rahmen der Ergebnisdarstellung der Vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat.

#### **1.4 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)**

Nach § 149 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) in Verbindung mit § 4 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, möglichst frühzeitig ein.

Die öffentlichen Aufgabenträger (TÖB) wurden mit Schreiben vom 06.07.2015 um ihre schriftliche Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen in Weissach im Bereich der „Ortskern Flacht“ gebeten. Soweit im Rahmen der Stellungnahmen Anregungen für das Sanierungskonzept gegeben wurden, wurden diese geprüft und – soweit erforderlich – in das Sanierungskonzept eingearbeitet. Bedenken wurden keine geäußert.