



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Gemeinde Rudersberg „Ortskern Schlechtbach“

Ergebnisbericht: Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB



wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.



Gemeinde
Rudersberg
Rems – Murr – Kreis



Gemeinde Rudersberg

Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

„Ortskern Schlechtbach“

Auftraggeber:	Gemeinde Rudersberg Bürgermeisteramt Backnanger Straße 26 73635 Rudersberg
Auftragnehmer:	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Hohenzollernstraße 12 - 14 71638 Ludwigsburg ☎ 07141 16-757333
Bearbeitung:	Isabell Rühl (Projektleiterin) Barbara Fleisch (Projektleiterin)
Bearbeitungszeitraum	Mai 2019 bis Oktober 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	1
2.	DIE GEMEINDE RUDERSBERG UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET	3
2.1	Lage im Raum	3
2.2	Übergeordnete Planungen	5
2.2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	5
2.2.2	Flächennutzungsplan	5
2.2.3	Bebauungsplanung	5
2.2.4	Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept	6
2.3	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	6
3.	BESTANDSAUFNAHME	12
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	12
3.2	Bevölkerung	15
3.3	Energetische Potenziale	16
3.4	Bausubstanz	19
3.4.1	Zustand der Gebäude	19
3.4.2	Denkmalschutz	22
3.5	Nutzung	23
3.5.1	Infrastrukturelle Nutzung	23
3.5.2	Nutzungsstruktur der Grundstücke	25
3.5.3	Nutzung der Gebäude	25
3.6	Soziale Infrastruktur	28
3.6.1	Schulen	28
4.	BÜRGERBETEILIGUNG	29
4.1	Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern	31
4.1.1	Allgemeines, Auswertungsquote	31
4.1.2	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	31
4.1.3	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	34
4.1.4	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	35
4.1.5	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	35
5.	ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	38
6.	BESTANDSANALYSE	42

6.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	42
6.2	Substanzmängel und Leerstände	42
6.3	Wohnungsbedarf	43
6.4	Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung	43
6.5	Störende und ortsfremde Gestaltung	44
6.6	Defizite im öffentlichen Raum	45
6.7	Verkehr	46
6.8	Soziale und kulturelle Infrastruktur	48
7.	GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	50
7.1	Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten	52
8.	MAßNAHMENPROGRAMM	57
8.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	57
8.1.1	Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken	57
8.1.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben	57
8.1.3	Freilegung von Grundstücksflächen	57
8.1.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	57
8.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	58
8.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	58
8.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten	58
8.2.3	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	58
9.	SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH	59
10.	EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG	61
10.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	61
10.2	Durchführungsfrist	64
10.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	64
11.	VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	70
12.	EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF	72
13.	ANHANG	73

VERZEICHNIS – TABELLEN

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen	2
Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse	13
Tabelle 3: Altersstruktur der Bewohner	15
Tabelle 4: Anteil der erneuerbaren Energien	18
Tabelle 5: Nutzung erneuerbarer Energien	18
Tabelle 6: Zustand der Gebäude	19
Tabelle 7: Gebäudenutzung	25
Tabelle 8: Verbundenheit mit dem Wohnquartier	33
Tabelle 9: Durchschnittliches Gebäudealter	34
Tabelle 10: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen	52

VERZEICHNIS – PLÄNE

Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	8
Plan 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes mit Erweiterung	9
Plan 3: Übersicht Stadterneuerungsgebiete	11
Plan 4: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	14
Plan 5: Gebäudezustand	21
Plan 6: Nutzung	27
Plan 7: Mängel und Konflikte	49
Plan 8: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	56
Plan 9: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	63

VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage im Raum	4
Abbildung 2: Bebauungspläne Rudersberg-Schlechtbach	6
Abbildung 3: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune	7
Abbildung 4: Altersstruktur	15
Abbildung 5: Demografische Entwicklung Gemeinde Rudersberg	16
Abbildung 6: Kulturdenkmale gemäß DSchG: Bauliche Anlagen	22
Abbildung 7: Kulturdenkmale gemäß DSchG: Archäologische Denkmale & Prüffall (Arch.)	23
Abbildung 8: Wohnnutzung innerhalb des Gebietes	24
Abbildung 9: Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Straße Rathausplatz	24
Abbildung 10: Sägewerk im Mühlweg	24
Abbildung 11: Gasthaus und Theater	24
Abbildung 12: Thema: Wirtschaft, Arbeit und Versorgung	29
Abbildung 13: Thema: Mobilität, Verkehr, öffentlicher Raum und Klimaschutz	30
Abbildung 14: Thema: Bauliche Entwicklung, Wohnen und Ortsbild	30
Abbildung 15: Beeinträchtigungen des Grundstücks	32
Abbildung 16: Störfaktoren im Gebiet	33
Abbildung 17: Mitwirkungsbereitschaft	36
Abbildung 18: Geplante Sanierungsmaßnahmen	36
Abbildung 19: Leerstehendes, denkmalgeschütztes Gebäude Stuttgarter Straße 23	43
Abbildung 20: Leerstand Bahnhofstraße 5	43
Abbildung 21: Angrenzende Wohnbebauung und Schwerlastverkehr	44
Abbildung 22: Vielbefahrene Ortsdurchfahrt	44
Abbildung 23: Schmale Straße (Flst. 116)	45
Abbildung 24: Mühlweg 25	45
Abbildung 25: Park mit fehlender Aufenthaltsqualität	45
Abbildung 26: Park liegt direkt an der Ortsdurchfahrt	45
Abbildung 27: Einbetonierter Wieslauf	46
Abbildung 28: Kaum wahrnehmbare Wieslauf und schlechter Wegezustand	46
Abbildung 29: Lehmgasse	46
Abbildung 30: Schlechter Straßenzustand Schmale Straße	46

Abbildung 31: Wegeverbindung entlang der Wieslauf.....	47
Abbildung 32: Fußläufige Wegeverbindung	47
Abbildung 33: Umfassender Modernisierungsbedarf bzw. Abbruch und Neubau, Schmale Straße 16.....	53
Abbildung 34: Umfassender Modernisierungsbedarf bzw. Abbruch und Neubau, Heilbronner Straße 1+2.....	53
Abbildung 35: Modernisierungsbedürftiges Gebäude, Ortsamt Schlechtbach, Rathausplatz 5	53
Abbildung 36: Modernisierungsbedürftiges Gebäude, Kindergarten, Pappelweg 9.....	53
Abbildung 37: Denkmalgeschütztes Gebäude mit umfassendem Modernisierungsbedarf, Stuttgarter Straße 16	54
Abbildung 38: Denkmalgeschütztes Gebäude mit umfassenden Modernisierungsbedarf, Heilbronner Straße 3	54
Abbildung 39: Neuordnung Rathausplatz 4	54
Abbildung 40: Neuordnung Mühlweg 25.....	54
Abbildung 41: Öffentlicher Bereich Rathausplatz.....	55
Abbildung 42: Wieslauf angrenzend an Stuttgarter Straße	55

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Gemeinde Rudersberg stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt zur Bewältigung der Aufgaben auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs (BauGB).

Die Gemeinde Rudersberg hat ein integriertes Gemeindeentwicklungskonzept im Jahr 2011 erarbeitet, das vom Gemeinderat gebilligt wurde. Die in der städtebaulichen Grobanalyse dargestellten Defizite und Lösungsansätze ergeben sich aus den Handlungsfeldern Wohnen, Verkehr, Handel und Umwelt des Entwicklungskonzepts und wurden im Rahmen dieser Untersuchung für die Gebietskulisse präzisiert.

Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden dabei mit vielfältigen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung wurden in den vergangenen Jahren dabei zunehmend differenziert und im Hinblick auf einzelne Problemlagen ausgestaltet. Als übergeordnete Themenstellungen über alle Programme hinweg werden dabei jedoch die Herausforderungen des demografischen Wandels, der Digitalisierung sowie der energetischen Erneuerung der Immobilienbestände gesehen. Die Attraktivierung des Wohnumfeldes, bauvorbereitende Maßnahmen sowie die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes sind daher besonders bedeutsame städtebauliche Aufgabenbereiche.

Die Gemeinde Rudersberg wurde zum 01.01.2019 in das Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Zur rechtssicheren Vorbereitung des Verfahrens hat die Gemeinde Rudersberg die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Ortskern Schlechtbach“ durchzuführen.

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

1.2 Untersuchungsverfahren

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

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

Um die Betroffenen auch tatsächlich zu erreichen und in die Konzepterstellung einzu beziehen, wurde eine Form der Beteiligung angewandt, die in Kapitel 4 Bürgerbeteiligung näher erläutert wird.

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

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

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen

Datum / Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
17.10.2018	Neuaufnahmeantrag
07.11.2018	Abstimmungsgespräch mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau und dem Regierungspräsidium Stuttgart
09.04.2019	Aufnahme des Gebiets „Ortskern Schlechtbach“ in das Städtebauförderungsprogramm „Landessanierungsprogramm“
14.05.2019	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB
23.05.2019	Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
18.05.2019	Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet
17.06.2019- 31.07.2019	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
19.06.2019- 19.07.2019	Befragung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und Betriebe)
15.07.2019	Bürgerinformation und -werkstatt
16.07.2019- 20.09.2019	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte / Bearbeitung des Ergebnisberichts
27.11.2019	Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Ortschaftsrat Schlechtbach
10.12.2019	Beschluss Sanierungssatzung, Gebietsabgrenzung und -erweiterung, Fördergrundsätze

2. Die Gemeinde Rudersberg und das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Rudersberg liegt im Rems-Murr-Kreis und gehört zum Regierungsbezirk Stuttgart.

Mit derzeit 11.567 Einwohnern (Gemeinde Rudersberg, Stand 31.12.2016) ist Rudersberg die größte Gemeinde im Wieslaufstal. Rudersberg besteht aus 12 Teilorten, die sich auf eine Fläche von 4.000 ha verteilen, wobei der Kernort Rudersberg mit 4.341 Einwohnern (mit Königsbronn und Seelach, Stand 31.12.2016) den größten Teilort darstellt.

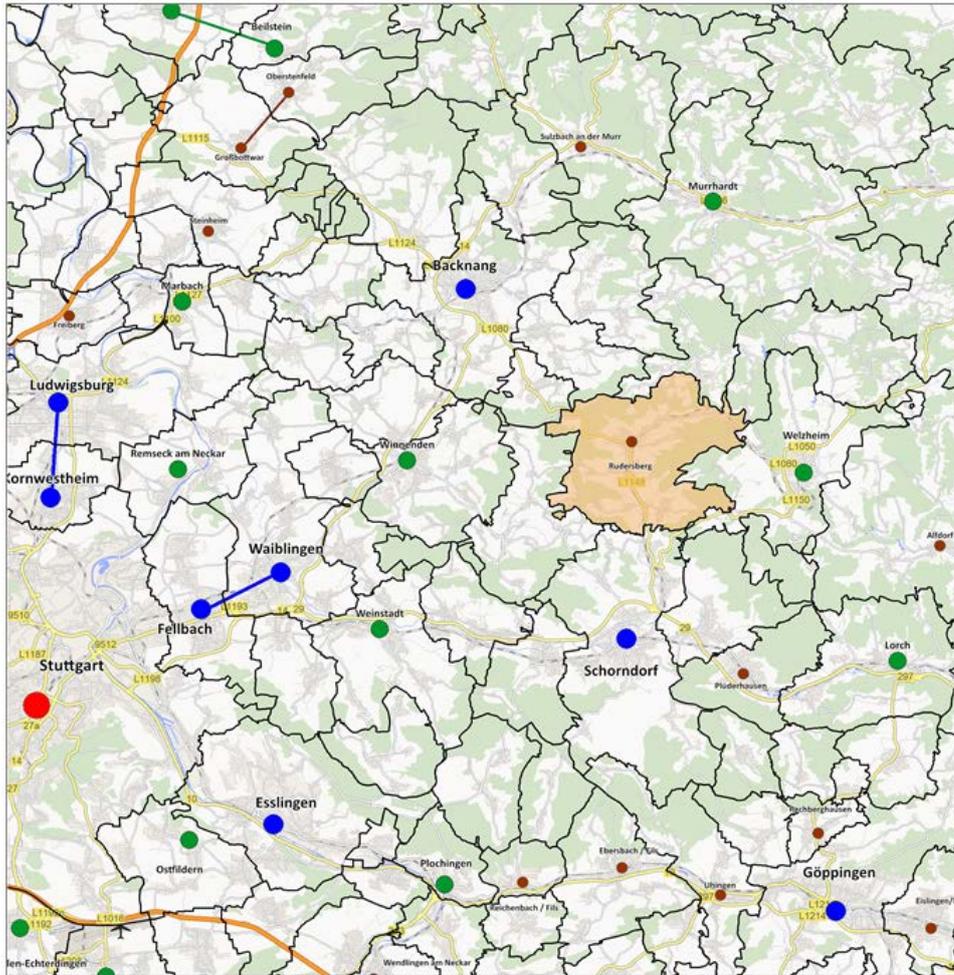
Die nächsten größeren Städte sind im Süden Schorndorf und im Nordwesten Backnang, welche beide gut 12 Kilometer von Rudersberg entfernt liegen.

Überregional angebunden ist Rudersberg über die beiden Landesstraßen L1080 nach Norden Richtung Backnang mit Übergang zur B14 (Stuttgart - Schwäbisch Hall) sowie die L1148 Richtung Schorndorf an die B29 (Waiblingen - Schwäbisch-Gmünd).

Der nächste Autobahnanschluss befindet sich mit der Anschlussstelle Mundelsheim an die A81 in rund 30 Kilometern Entfernung.

Mit der Wieslaufalbahn, die zwischen Rudersberg-Nord und Schorndorf verkehrt, besteht ein Anschluss an das S-Bahn-Netz der Region Stuttgart sowie an die Regionalbahn Richtung Stuttgart bzw. Aalen. Weiter sind die nicht an einem Bahnhofpunkt gelegenen Ortsteile mittels Linienbus angebunden. In nordwestlicher Richtung verkehrt ein Linienbus nach Backnang.

Die Wieslaufalbahn verkehrt wochentags während des Tages in einem Halbstunden- und in den Abendstunden bis Mitternacht noch in einem Stundentakt. Samstags verkehrt die Bahn von frühmorgens bis zum Nachmittag im Stundentakt. Sonntags verkehren die Züge nicht. Ist die Anbindung an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz während der Arbeitstage als gut zu bezeichnen, kann mit einer durchschnittlichen Fahrtdauer von rund 50 Minuten bis nach Stuttgart und den sehr eingeschränkten Fahrtzeiten am Wochenende nicht von einer guten Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz gesprochen werden.



Legende

- Oberzentrum
 - Mittelzentrum
 - Unterzentrum
 - Kleinzentrum
- kooperierende Zentren

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
ww wüstenrot
 Wünsche werden Wirklichkeit.

Abbildung 1: Lage im Raum
 (Quelle: Kartengrundlage GfKGeomarketing, 2018)

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg ist die Gemeinde Rudersberg als Gemeinde im ländlichen Raum definiert, die zum Mittelbereich Schorndorf gehört.

Die Gemeinde Rudersberg ist im Regionalplan Stuttgart dem ländlichen Raum zugeordnet und ist der zentralörtlichen Funktion eines Kleinzentrums mit dem Versorgungskern im Hauptort Rudersberg ausgewiesen und liegt außerhalb von regionalplanerischen festgelegten Entwicklungsachsen (Stuttgart – Waiblingen / Fellbach – Schorndorf). Aufgrund ihrer Anbindung an das öffentliche Schienennetz wurde sie jedoch hinsichtlich ihrer Entwicklung mit einem Siedlungsbereich gleichgestellt. Das bedeutet, es ist regionalplanerisch eine verstärkte Siedlungstätigkeit und eine Entwicklung als Wohnstandort vorgesehen.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“ ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Mischgebiet festgesetzt und ein kleiner Teil des Untersuchungsgebiets ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, mit der Zweckbestimmung Kirche, Kindergarten, Schule und Spielen. Östlich der Wieslauf ist ein schmaler Streifen als Parkanlage festgesetzt.

Ebenfalls enthalten ist eine Festsetzung zu einem Naturdenkmal (vgl. hierzu auch die Stellungnahme Träger öffentlicher Belange).

2.2.3 Bebauungsplanung

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

Teile des Untersuchungsgebietes werden von den Bebauungsplänen

- „Änderung Ortsmitte Schlechtbach“ (3024), rechtskräftig seit 09.06.1978
- „Ortsmitte“ (3025), rechtskräftig seit 1960
- „Beim Bahnhof (Ortsbauplan)“ (3040), rechtskräftig seit 13.07.1950
- „Gärten“ (3054), rechtskräftig seit 06.04.2006
- „Heckenweg Süd“ (3057), rechtskräftig seit 30.10.2008
- „Heckenweg Nord“ (3.65), rechtskräftig seit 09.11.2017

erfasst.

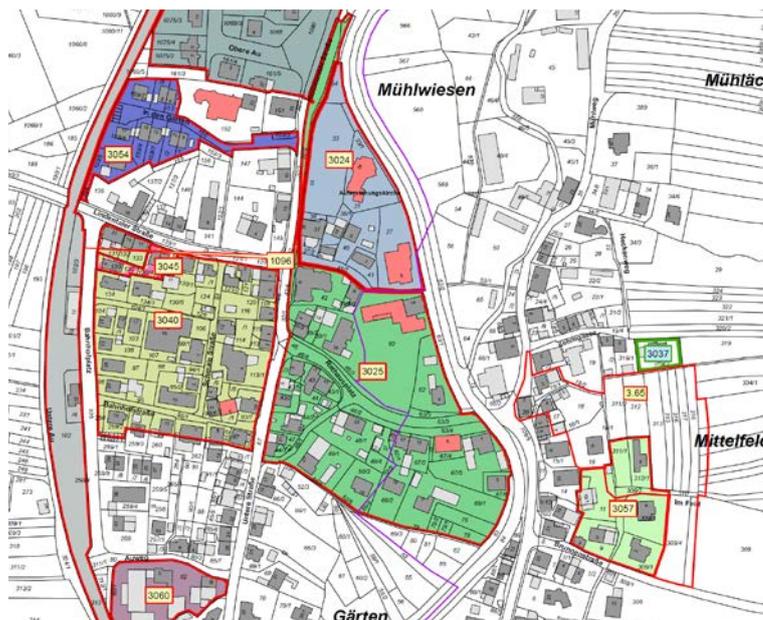


Abbildung 2: Bebauungspläne Rudersberg-Slechtbach
(Quelle: Landratsamt Rems-Murr-Kreis)

2.2.4 Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept

Das Untersuchungsgebiet „Ortskern Slechtbach“ ist auch Bestandteil des integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes. Dort werden Aussagen bzw. entsprechende Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung getroffen. Die Ergebnisse der vorliegenden Grobanalyse und die weiteren Planungen der Gemeinde Rudersberg für das künftige Stadterneuerungsgebiet sind als Weiterentwicklung des Gemeindeentwicklungskonzeptes zu sehen sowie eng mit den Entwicklungsplanungen der Gesamtgemeinde und Vorhaben verzahnt.

Dabei sind auch die energetischen Belange zu berücksichtigen, die über das künftige Stadterneuerungsgebiet hinausgehen.

2.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates der Gemeinde Rudersberg am 14.05.2019. Dieser Beschluss wurde am 23.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind im nachfolgenden Plan 1: Abgrenzungsplan des Untersuchungsgebietes dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst 7,4 ha.

Aufgrund von Anregungen des Ortschaftsrates nach dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, wurde das Untersuchungsgebiet erweitert und daher im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen mit in die Untersuchungen einbezogen. Das neue Untersuchungsgebiet umfasst 7,9 ha (Plan 2).

Rudersberg liegt mit seinen zwölf Teilorten in der Mitte des Rems-Murr-Kreises innerhalb der Natur- und Erlebnislandschaft des Welzheimer Waldes und den Höhen der Berglen. Die Gemeinde, mit rund 11.567 Einwohnern, erstreckt sich auf einer Fläche

von rund 4.000 ha und ist somit eine der flächenmäßig größten Gemeinden des Rems-Murr-Kreises. Der mit circa 1.820 Einwohnern größte Ortsteil ist Schlechtbach. Dieser liegt südlich von Rudersberg an der Wieslauf.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Schlechtbach. Hauptachse ist dabei die vom Norden aus dem Hauptort Rudersberg nach Süden in Richtung Schorndorf verlaufende stark frequentierte Landesstraße L1148. Im Gebiet handelt es sich hierbei um die Straßen Rathausplatz, Heilbronner Straße sowie Stuttgarter Straße. Durch das Gebiet fließt die Wieslauf, ein rechter Nebenfluss der Rems sowie der Mühlkanal. Schlechtbach zeichnet sich durch ein enges Wegenetz aus, mit teils historischen Wegeverbindungen wie westlich des Sägewerks.

Im Norden wird das Untersuchungsgebiet westlich der Wieslauf durch das Bürgerhaus Schlechtbach und die Auferstehungskirche und östlich durch ein Sägewerk abgegrenzt. Die östliche Grenze bilden der Mühlweg und die Bebauung entlang der Stuttgarter Straße. Südlich verläuft das Gebiet von der Bahnhofstraße entlang des Weges bei den Hofwiesen und schließt mit den denkmalgeschützten ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden Stuttgarter Straße 16 und 23. Die westliche Grenze verläuft entlang der Schmalen Straße. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich die Grundschule, der Kindergarten sowie das Ortsamt von Schlechtbach.

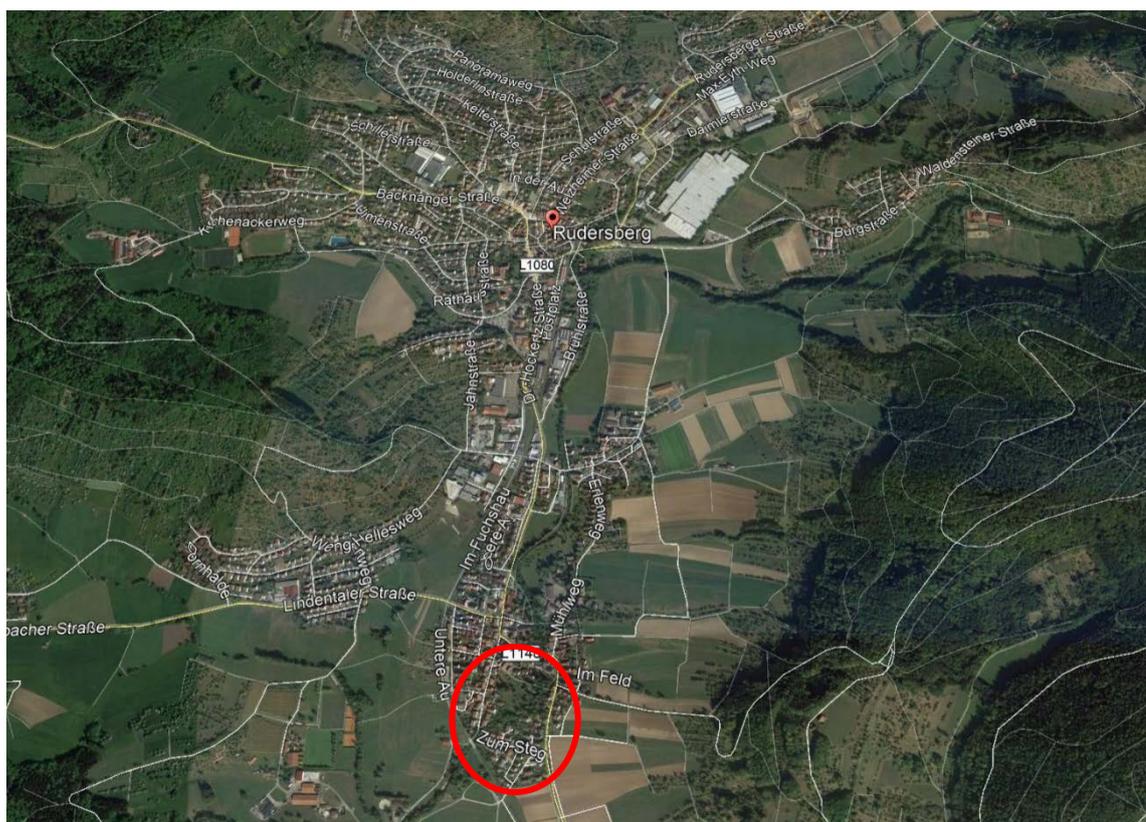


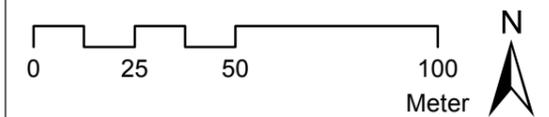
Abbildung 3: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune
(Quelle: GoogleEarth)



Gemeinde Rudersberg
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortskern Schlechtbach"

Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes

 Gebietsabgrenzung (7,4 ha)
 Beginn VU Beschluss 14.05.2019
 Veröffentlichung am 23.05.2019



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Wünsche werden Wirklichkeit.

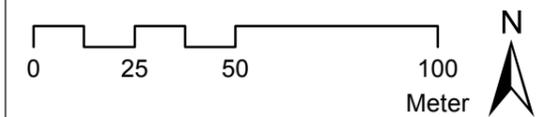
September 2019



Gemeinde Rudersberg
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortskern Schlechtbach"

Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes
mit Erweiterung

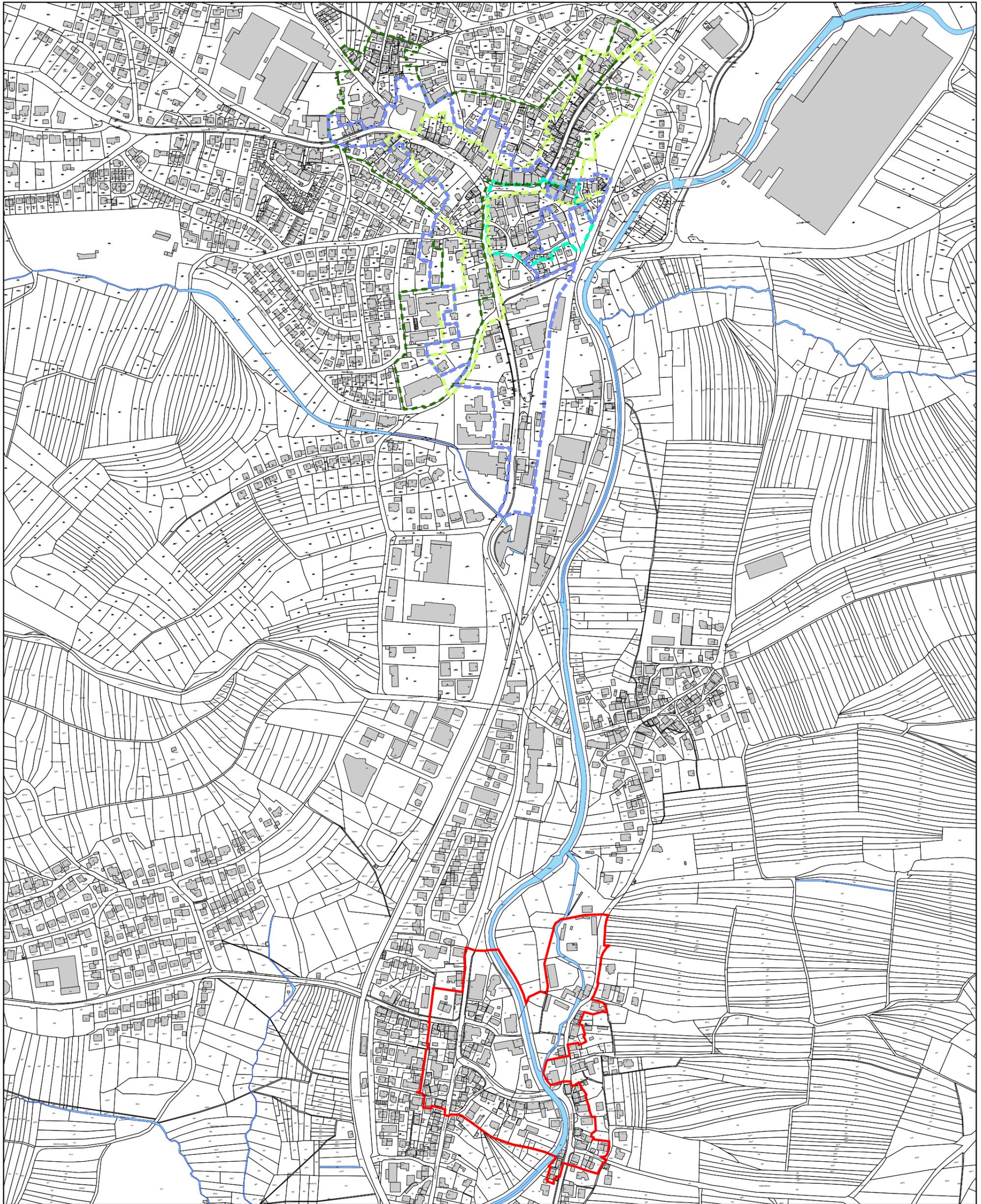
-  Gebietsabgrenzung (7,4 ha)
 Beginn VU Beschluss 14.05.2019
 Veröffentlichung am 23.05.2019
-  Vorgesehene Erweiterung
 (0,5 ha)



Übersicht städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen

Im Hauptort Rudersberg wurden bereits mehrere städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt. Aktuell besteht im Hauptort das Sanierungsgebiet „Ortskern IV“. Eine Übersicht über abgeschlossene und laufende Maßnahmen stellt der nachfolgende Plan dar.

Im Ortsteil Schlechtbach wurde bisher kein Sanierungsgebiet ausgewiesen. Im jetzigen Untersuchungsgebiet können Verbesserungen in der städtebaulichen Entwicklung daher voraussichtlich nur durch geeignete städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen erreicht werden.



Gemeinde Rudersberg

Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern Schlechtbach"

Übersicht Stadterneuerungs- gebiete

Geplante Maßnahme:

 Gebietsabgrenzung

Laufende Maßnahmen:

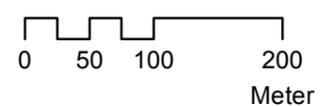
 "Ortskern IV"
(2013 bis 2022)

Abgeschlossene Maßnahmen:

 "Ortskern I"
(1977 bis 1996)

 "Ortskern II"
(1986 bis 1998)

 "Ortskern III"
(2001 bis 2011)



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

September 2019  **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.

3. Bestandsaufnahme

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

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

3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

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

Im Eigentum der Kommune befinden sich 51 Grundstücke mit insgesamt rund 28.559,92 m². Die Kommune hält dabei, bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke (ohne Verkehrsflächen, Gemeinbedarf usw.), rd. 14.009,56 m² der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet.

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

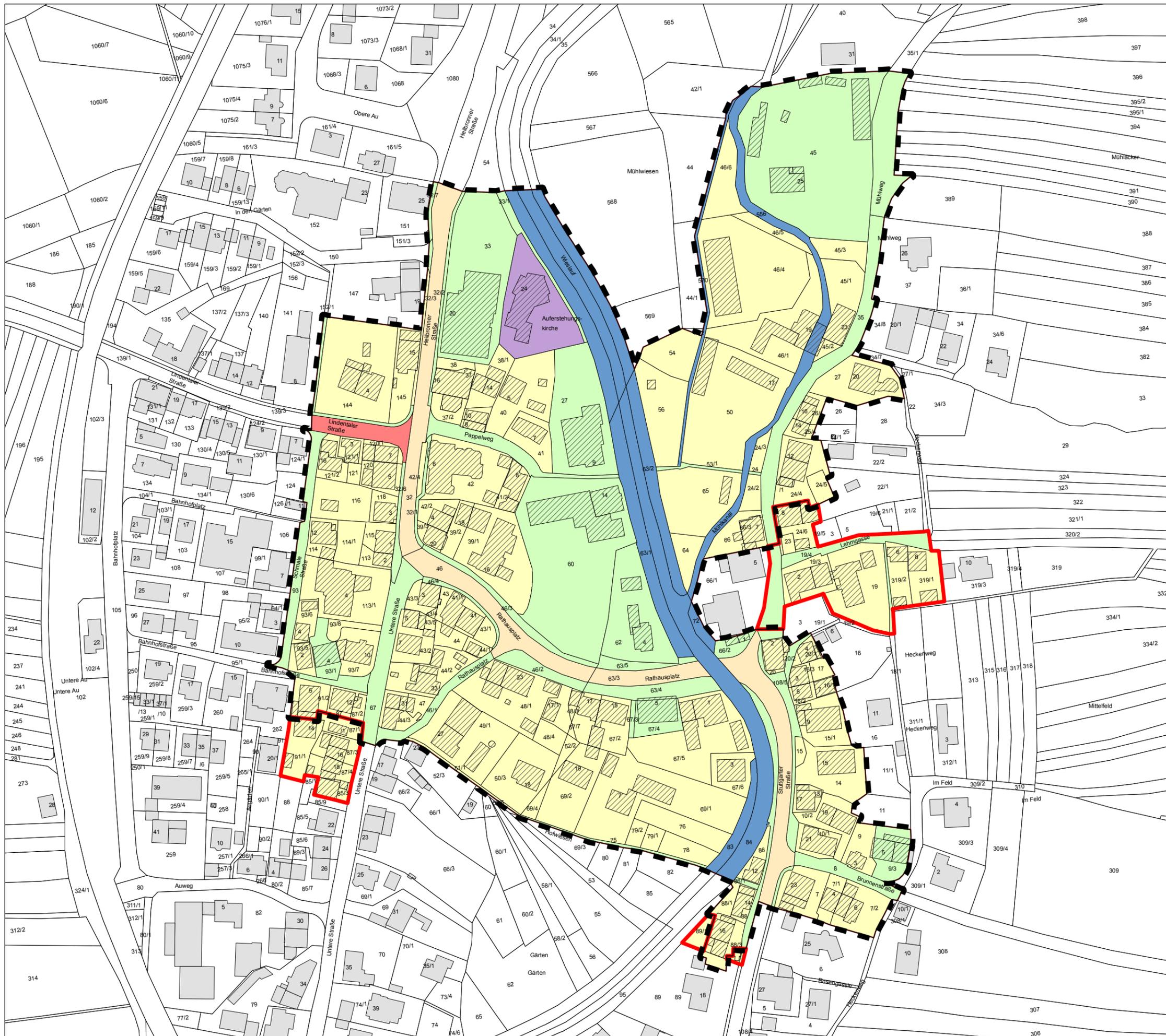
Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Grundstücke / Eigentümer	Anzahl absolut	Anzahl in %	Fläche in m²	Fläche in %
Verkehrsflächen	40	22,1	12.335,76	15,8
davon...				
<i>im Eigentum Kommune</i>	32	17,7	8.029,52	10,3
<i>im Eigentum Kreis / Land</i>	5	2,8	4.085,50	5,2
<i>in Privateigentum</i>	3	1,7	220,75	0,3
Öffentliche Aufgabenträger und Kirche	1	0,6	1.335,42	1,7
Sonstige kommunale Flächen	10	5,5	6.520,85	8,3
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	130	71,8	58.033,54	74,2
davon ...				
<i>im Eigentum der Kommune</i>	9	6,9	14.009,56	24,1
<i>in Privateigentum</i>	121	93,1	44.023,98	75,9
Gesamt	181	100,00	78.225,56	100,00

(Quelle: WHS-Erhebungen 2019)

Auffallend hoch ist der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (**121** Grundstücke = **67,2** % der gesamten Grundstücke). Neben den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln i. S. von § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.

Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 4: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.

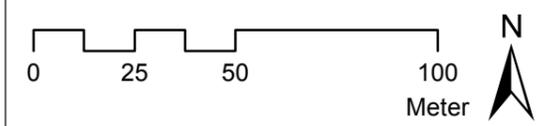


Gemeinde Rudersberg

Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern Schlechtbach"

Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

- Privat
- Kommune
- Landkreis
- Land
- Kirche
- Sonstige kommunale Flächen



3.2 Bevölkerung

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

Tabelle 3: Altersstruktur der Bewohner

Alter	Rems-Murr-Kreis Gesamt / %	Gemeinde Rudersberg Gesamt / %
0 bis 14 Jahre	59.491 / 14,0	1.555 / 13,8
15 bis 17 Jahre	13.230 / 3,1370 / 3,2
18 bis 24 Jahre	33.395 / 7,9886 / 7,9
25 bis 39 Jahre	76.319 / 18,01.901 / 16,9
40 bis 64 Jahre	153.632 / 36,14.219 / 37,4
über 65 Jahre	88.811 / 20,92.345 / 20,8
Gesamt	424.878 / 100	11.276 / 100

(Quelle: Statistisches Landesamt – www.statistik-bw.de, 2017, Kommune Rudersberg, Auswertung WHS)

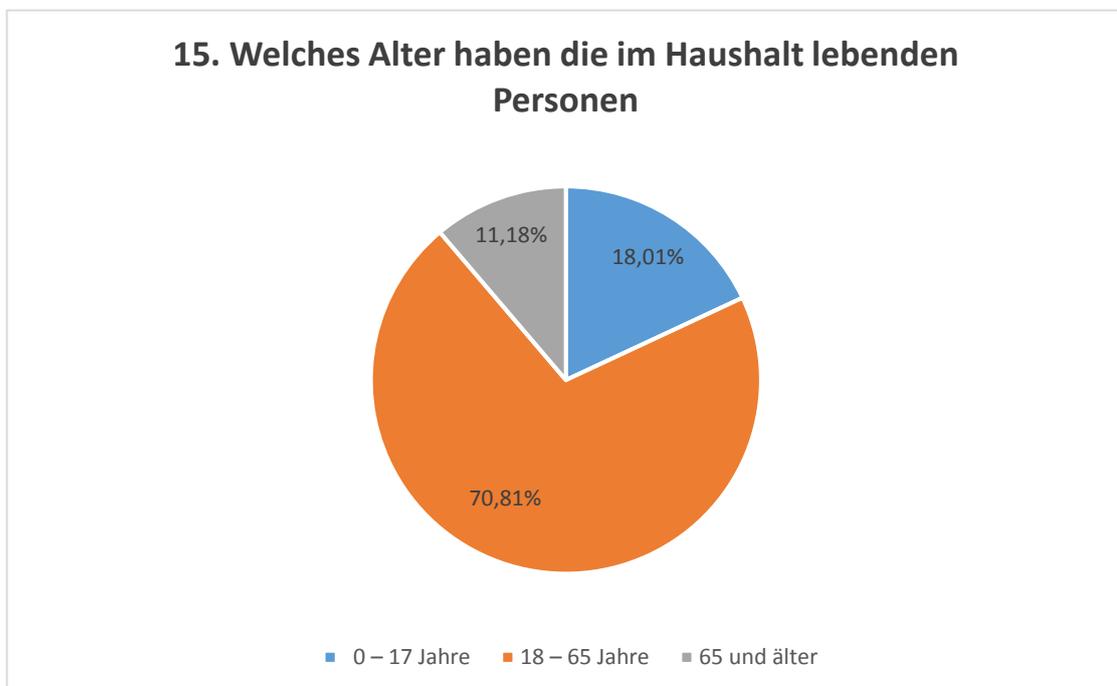


Abbildung 4: Altersstruktur
(Quelle: WHS-Befragung, 2019)

Beim Vergleich der Altersstrukturen fällt auf, dass die über 65 Jährigen im Vergleich zur Gemeinde Rudersberg deutlich unterrepräsentiert sind. Dagegen sind die Jahrgänge der Kinder und Jugendlichen (bis 17-Jährige) im Untersuchungsgebiet etwas stärker vertreten als in der Gemeinde Rudersberg. Das Untersuchungsgebiet scheint sich im Wandel zu befinden, eine gezielte Stärkung der Strukturen für ein kinder- und jugendfreundliches Umfeld könnte daher angezeigt sein.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat zuletzt 2017 eine Bevölkerungsprognose für alle Gemeinden im Land mit mehr als 5.000 Einwohner (mit Wanderung) und für alle Gemeinden (ohne Wanderung) mit einem Zeithorizont bis 2035 erstellt. Für die Gemeinde Rudersberg wurde eine ohne Wanderung leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung (in 2017 mit 11.276 Einwohner und 10.796 Einwohner in 2035) prognostiziert.

Durch eigene Berechnungen wurden aus den Prognosewerten des Statistischen Landesamtes für den Landkreis und die Gemeinden über 5.000 Einwohner eine hypothetische Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Rudersberg unter Berücksichtigung von Wanderungseinflüssen abgeleitet. Daraus ergäbe sich eine steigende Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Rudersberg bis 2035. Den Entwicklungsprognosen wurde die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Für den Beobachtungszeitraum ab 2012 lässt sich ableiten, dass die Gemeinde Rudersberg Anstrengungen unternehmen muss, um ihren aktuellen Einwohnerstand zu halten / zu verbessern.

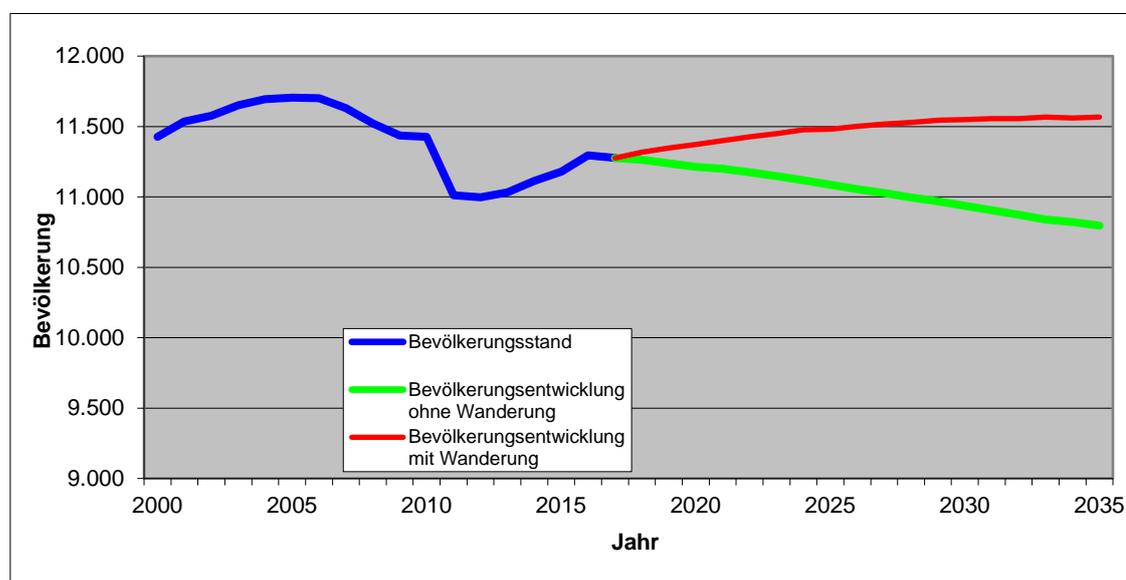


Abbildung 5: Demografische Entwicklung Gemeinde Rudersberg
(Quelle: Daten Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

3.3 Energetische Potenziale

Im Rahmen des KfW-Förderprogramms „Energetische Stadterneuerung“ wurde von 2014 bis 2016 unter Beteiligung der Bürger für Teile des Hauptortes Rudersberg ein energetisches Quartierskonzept erstellt.

Bei der Erstellung des Quartierskonzepts wurden verschiedene Aspekte näher untersucht, wie z.B. die Erweiterung des Blockheizkraftwerks im Schulzentrum, Wärmekopplung im Zusammenhang mit Elektrifizierung der Wieslauftalbahn, Einsparpotenziale bei der Straßenbeleuchtung, Anschluss des Freibades an eine Nahwärmeversorgung und der energetische Zustand eines Großteils der Bebauung.

Als Zielgröße für die Erreichung von Einsparpotenzialen lagen die geplanten Reduktionen für den Energieverbrauch der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Baden-Württemberg zugrunde.

Für die Erreichung der Einsparpotenziale, die vom Bund vorgegeben sind, müsste die Gemeinde Rudersberg, ausgehend vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2050, 6.028.800 kg Co₂ einsparen. Dies entspricht der Reduktion des heutigen CO₂-Ausstoßes der Gebäude im Quartier um 70 %.

Dieses Ziel lässt sich nur durch die Steigerung der Sanierungsrate von 1 % auf 3 % jährlich des Wärmeschutzbestandes im Bestand und Sanierung der Heizungstechnik von jährlich 5 % sowie den Ausbau des vorhandenen Erdgasnetzes erreichen.

Auch wenn in dem Konzept der Teilort Schlechtbach nicht direkt untersucht worden ist, können einige Ergebnisse und Maßnahmen des Energiekonzeptes auch auf das zukünftige Sanierungsgebiet Schlechtbach übertragen werden.

So kann beispielsweise im Rahmen der Sanierung durch Beratung und durch einen finanziellen Anreiz die Bereitschaft zur Durchführung von energetischen Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs gestärkt werden.

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

Eine Informationsquelle zu möglichen Potenzialen findet sich unter <http://www.energymap.info>. Dort dargestellt (Stand 24.11.2014) ist der Anteil der erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch im Ort. Hier wird für die Gemeinde Rudersberg ein Anteil von 4 % ausgewiesen, was im Vergleich zu den übergeordneten Gebietseinheiten ein geringer Wert ist.

Tabelle 4: Anteil der erneuerbaren Energien

26 % erneuerbare Energien	Bundesrepublik Deutschland
15 % erneuerbare Energien	Baden-Württemberg
13 % erneuerbare Energien	Regierungsbezirk Stuttgart
5 % erneuerbare Energien	Landkreis Rems-Murr-Kreis
4 % erneuerbare Energien	Gemeinde Rudersberg

(Quelle: <http://www.energymap.info>)

Tabelle 5: Nutzung erneuerbarer Energien

Erneuerbare Stromproduktion	3.384 MWh / Jahr
Solarstrom 209 Anlagen	2.699 MWh / Jahr
Biomasse 1 Anlage	658 MWh / Jahr
Geothermie 0 Anlagen	0 MWh / Jahr
Klär gas, etc. 0 Anlagen	0 MWh / Jahr
Wasserkraft 1 Anlage	25 MWh / Jahr
Windkraft 0 Anlagen	0 MWh / Jahr

(Quelle: <http://www.energymap.info>)

Im Zuge der Durchführung der städtebaulichen Erneuerung ist auch eine Prüfung zu möglichen energetischen Konzepten geplant. Die Nutzbarkeit von Agrarflächen und Stallungen, z. B. zur möglichen Nutzung von Bioabfall, Schnittgut, Mist und Gülle, für eine Biogasanlage bzw. Fließgewässern und Windkraft kann nur für das Gemeindegebiet insgesamt beantwortet werden.

Bei der Nutzung von Sonnenenergie im Untersuchungsgebiet ist nicht nur die Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch Dachneigung, Dachfläche bzw. Fläche eines Areals etc. für deren Rentabilität relevant. Soweit dies mit denkmalschützerischen Belangen und den Anforderungen an das Ortsbild vereinbar ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung unterstützt werden.

Gerade im Vorfeld zur Durchführung umfassender Straßenumgestaltungsmaßnahmen bzw. zu Modernisierungsvorhaben an kommunaler Infrastruktur ist zu prüfen, inwieweit Nah- / Fernwärmenetze berücksichtigt oder regenerative Energien zur Versorgung eingesetzt werden können. Dabei sollte nicht die Versorgung von Einzelgrundstücken im Vordergrund stehen, sondern die Anbindung von Baublöcken bzw. Quartieren, um die Ressourcen möglichst flächendeckend einzusetzen.

3.4 Bausubstanz

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

3.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 167 Haupt- und Nebengebäude. Diese wurden in vier Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitärinstallationen und der Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z. B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 6: Zustand der Gebäude

Gebäudezustand	Anzahl absolut	Anzahl in %
sehr gut – gut	9	5,4%
mittel	21	12,5%
schlecht	36	21,6%
sehr schlecht / für Nutzungszwecke ungeeignet	31	18,6%
nicht bewertet / nicht einsehbar	70	41,9%
Gesamt	167	100,0%

(Quelle: WHS-Erhebungen, Mai 2019)

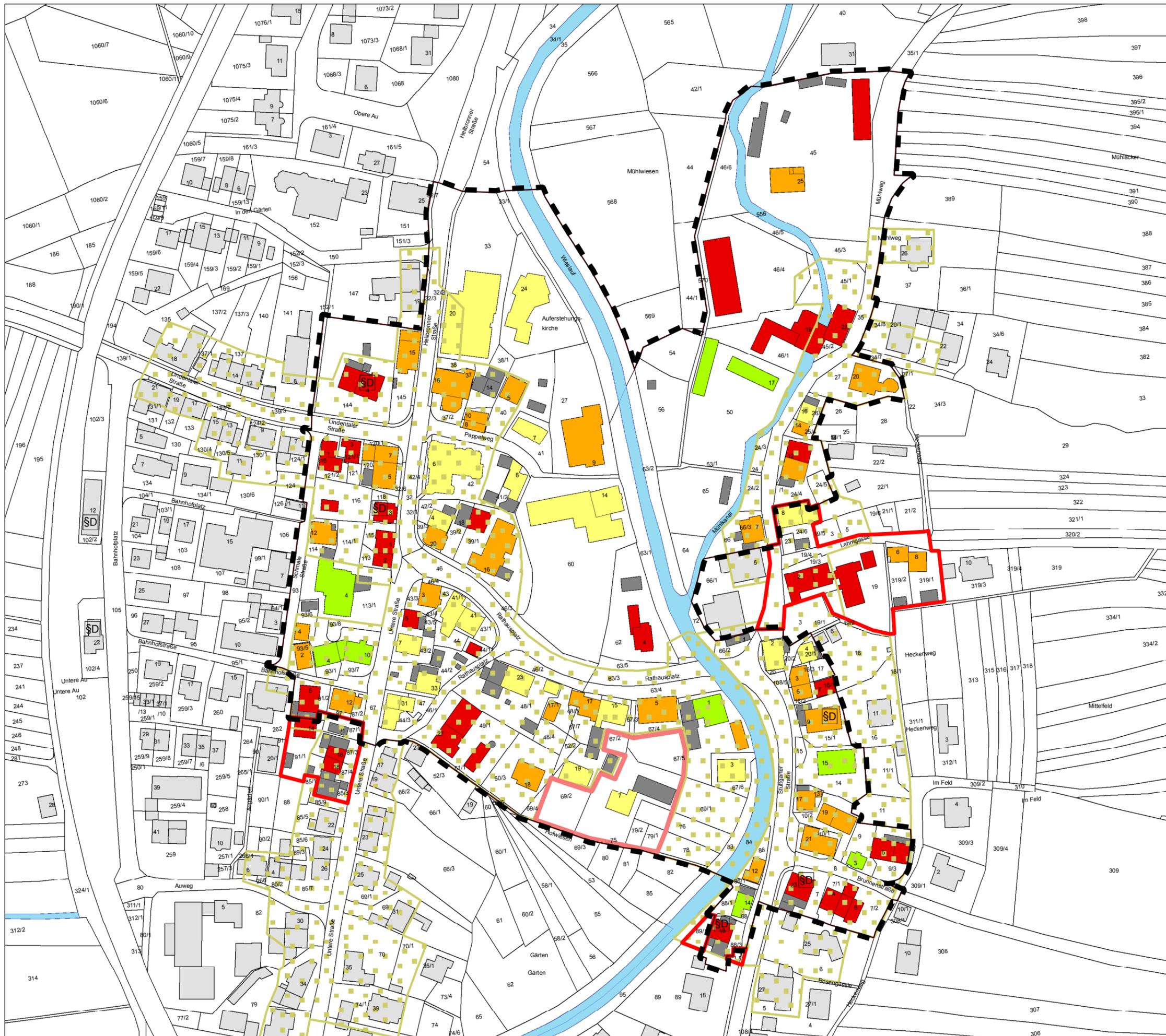
Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

Der hohe Anteil der teilweise sehr schlechten Bausubstanz bei den Gebäuden – "die Kategorien „schlecht“ und "sehr schlecht / für Nutzungszwecke ungeeignet" umfasst ca. 40 % und erfordert gleichfalls aufwendige Instandsetzungen / Modernisierungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil der Gebäude nicht bewertet wurde, da es sich hierbei um Garagen und Schuppen handelt. Ohne Einbeziehung dieser in die Auswertung wäre der prozentuale Anteil an Gebäuden in schlechtem oder sehr schlechtem Zustand deutlich höher.

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

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



Gemeinde Rudersberg

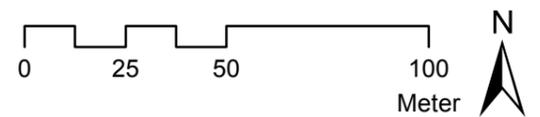
Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern Schlechtbach"

Gebäudezustand

- Gebäude ohne / mit sehr geringen Mängeln
- Gebäude mit durchschnittlichen Mängeln
- Gebäude mit erheblichen Mängeln
- Gebäude mit substantiellen Mängeln
- Nicht bewertet / nicht einsehbar

Nachrichtlich:

- §D Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
- Archäologisches Kulturdenkmal
- Prüffläche Denkmalamt



3.4.2 Denkmalschutz

Nach einer vorläufigen Aufstellung der Kulturdenkmale sind im Untersuchungsgebiet folgende Gebäude mit Denkmaleigenschaft vorhanden, die im Plan „Gebäudezustand“ auch dargestellt sind.

Kulturdenkmal gem. § 2DSchG

- Lindentaler Straße 4 (§2 DSchG), zweigeschossiger Massivbau mit einem Fachwerkgiebel, traufständig zur Straße, 17. Jahrhundert
- Heilbronner Straße 3 (§2 DSchG), zweigeschossiges mit backsteingefülltem Fachwerkgiebel und Vorbau Wohnhaus, im Obergeschoss mit z. T. geschnitzter Holzarchitektur, 1870/ 80.
- Stuttgarter Straße 9 (§2 DSchG), zweigeschossiges Giebelhaus, Fachwerk verputzt, über gemauertem Sockelstock, obere Giebelhälfte mit Bretterschirm, 17. Jahrhundert.
- Stuttgarter Straße 16 (§2 DSchG), zweigeschossiges Giebelhaus. Gemauert und Fachwerk, im Giebel mit Zierformen, 17. Jahrhundert
- Stuttgarter Straße 23 (§2 DSchG)
Zweigeschossig gemauert und verputztes Fachwerk. Im vorderen Giebel jedoch frei und von ungewöhnlicher Bildung mit volkskundlich bedeutenden Schnitzereien der Zeit um 1600.

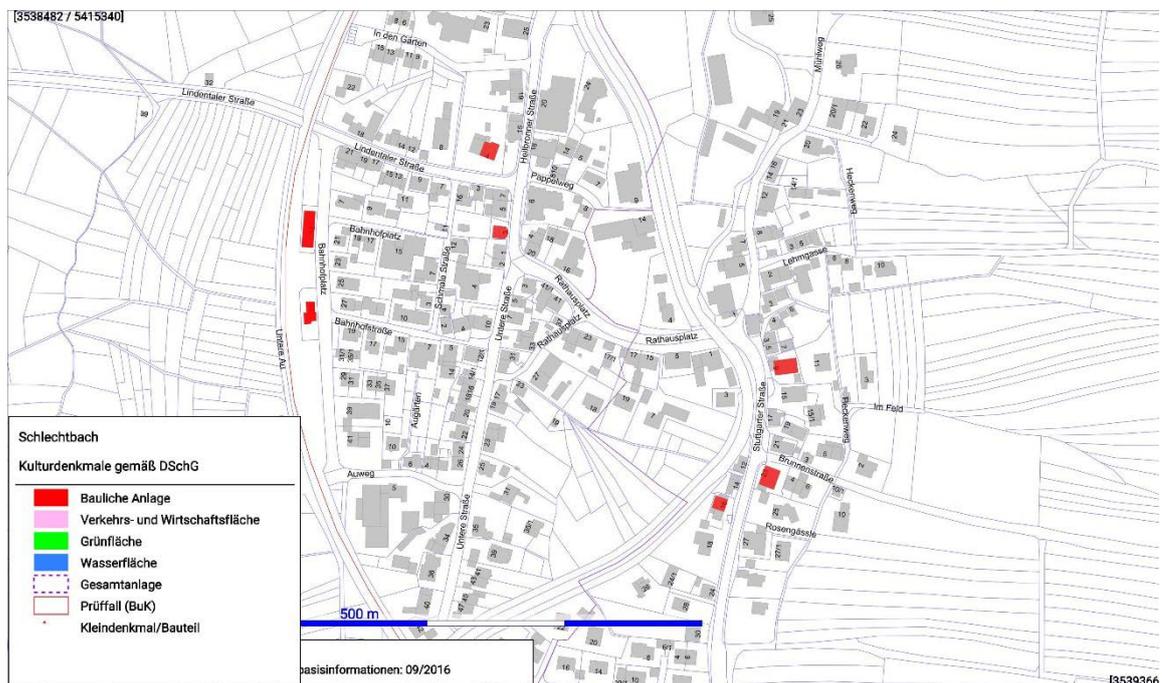


Abbildung 6: Kulturdenkmale gemäß DSchG: Bauliche Anlagen
(Quelle: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg, 16.07.2019)

Gemäß der Stellungnahmen des Landesdenkmalamtes im Rahmen der vorbereiteten Untersuchungen sind im Untersuchungsgebiet keine erhaltenswerte/ stadtbildprägende Gebäude vorhanden.

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind in den Prüffallgebieten mittelalterliche und (früh)neuzeitliche Siedlungsbereiche Unter-, Mittel- und Oberschlechtbach (M1) und bei der (abgegangenen) Schlechtbacher Mühle mit abgegangener Wehranlage am ehemaligen Mühlkanal (Mühlweg 19, 6M) zu prüfen. Aus dem Mittelalter ist die abgegangene mittelalterliche Siedlung (Kulturdenkmal gem. §2 DSchG, 4M) vorzufinden.



Abbildung 7: Kulturdenkmale gemäß DSchG: Archäologische Denkmale & Prüffall (Arch.)

(Quelle: Landesdenkmalpflege Bade-Württemberg, 16.07.2019)

Gemäß der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes, handelt es sich insbesondere bei dem archäologischen Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für den als Prüffallfläche ausgewiesenen historischen Siedlungsbereich von Schlechtbach muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden.

Zu weiteren Details vgl. Stellungnahme des Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart.

3.5 Nutzung

3.5.1 Infrastrukturelle Nutzung

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt Aufschluss über wichtige infrastrukturelle Gegebenheiten und zeigt darüber hinaus bestimmte räumliche Nutzungsschwerpunkte innerhalb des Untersuchungsgebietes auf. Des Weiteren wird dadurch deutlich, welche Nutzungen vorhanden sind und welche fehlen.

Der folgende Plan 6: Nutzung zeigt, dass das Untersuchungsgebiet hauptsächlich durch die Gebäudenutzung in Form von Wohnhäusern geprägt ist, welche eine räumlich homogene Verteilung über das gesamte Untersuchungsgebiet aufweist. Auffallend hoch ist die Anzahl an landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Garagen/sonstigen Nebengebäuden, wobei auch hier kein besonderer räumlicher Schwerpunkt innerhalb des Untersuchungsgebiets festzustellen ist. Das Untersuchungsgebiet zieht sich auch über den Ortskern, in welchem sich mit einer Kirche, des Ortsamts mit Bücherei, dem Bürgerhaus Schlechtbach, der Grundschule und einem Kindergarten auch einige wichtige öffentliche Einrichtungen im Gebiet befinden.

Ein Nutzungsschwerpunkt von Geschäfts- und Dienstleistungsgebäuden befindet sich entlang der Heilbronner Straße und des Rathausplatzes (Kreissparkasse, Dönerladen, Schreib- und Tabakwarenladen, Friseur). Des Weiteren befindet sich ein Gasthaus mit einer kulturellen Einrichtung, dem Theaterkarren, im Untersuchungsgebiet.

Zudem befinden sich mit einem kleinen Steinmetzbetrieb und einem Sägewerk auch produzierende Gewerbe im Gebiet.



Abbildung 8: Wohnnutzung innerhalb des Gebietes
(Quelle: WHS, Mai 2019)



Abbildung 9: Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der Straße Rathausplatz
(Quelle: WHS, Mai 2019)



Abbildung 10: Sägewerk im Mühlweg
(Quelle: WHS, Mai 2019)



Abbildung 11: Gasthaus und Theater
(Quelle: WHS, Mai 2019)

3.5.2 Nutzungsstruktur der Grundstücke

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

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend als Mischgebiet festgesetzt, kleinere Teilbereiche sind als Flächen für den Gemeinbedarf oder als Parkanlage festgesetzt. Aus obiger Analyse kann geschlossen werden, dass die Grundstücke im Untersuchungsgebiet auf Grund ihrer Größe eine höhere Nutzung zulassen, als derzeit gegeben ist. Um den Gebietscharakter mit einer eher kleinteiligen Bebauung zu erhalten, ist im Einzelfall die Neuordnung der Grundstücke zu überprüfen.

3.5.3 Nutzung der Gebäude

Um die infrastrukturelle Einordnung des Gebietes vornehmen bzw. um Aussagen über die Nutzung der Gebäude treffen zu können, wurde auf Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) zurückgegriffen. Die Auswertung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Tabelle 7: Gebäudenutzung

Gebäudenutzung	Anzahl absolut	Anzahl in %
<i>Wohngebäude</i>	73	43,7%
<i>Wohn- und Geschäftsgebäude</i>	6	3,6%
<i>Geschäfts- / Betriebsgebäude</i>	4	2,4%
<i>Gebäude mit öffentlicher Nutzung</i>	6	3,6%
<i>Garagen / sonstige Nebengebäude</i>	70	41,9%
<i>Landwirtschaftliche Nebengebäude</i>	8	4,8%
Gebäude insgesamt	167	100,0%
<i>Davon Leerstand / untergenutztes Gebäude</i>	14	8,4%

(Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS®, WHS-Auswertung, 2019)

An der Zahl landwirtschaftlicher Nebengebäude wird die vormalige Bedeutung des Ortskerns als Standort landwirtschaftlicher Betriebe deutlich. Die ebenfalls hohe Zahl an Wohngebäuden deutet auf den bereits vollzogenen Funktionswandel hin. Sie geben auch Hinweis auf die künftige Gebietsentwicklung, welche durch die städtebaulichen Maßnahmen gefördert werden sollte.

Leerstände sind in der Regel ein Indiz für bauliche und / oder funktionale Mängel. Diese wurden nach Augenschein erfasst. Dabei kann sich der Leerstand auch nur auf Gebäudeteile (z. B. Ladengeschäft im Erdgeschoss) beziehen und / oder allgemein auf eine

Unternutzung (z. B. landwirtschaftliche Scheune, die „nur“ als Garage / Abstellraum dient).

Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im folgenden Lageplan kartiert.

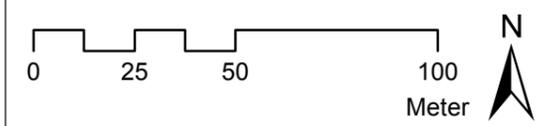


Gemeinde Rudersberg

Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern Schlechtbach"

Nutzung

- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Geschäfts-/Betriebsgebäude
- Gebäude mit öffentlicher Nutzung
- (Ehemalige) landwirtschaftliche Nebengebäude
- Garagen/sonstige Nebengebäude
- L Leerstand



3.6 Soziale Infrastruktur

3.6.1 Schulen

Zentral im Untersuchungsgebiet liegt die Grundschule Schlechtbach. Deren Schulbetrieb verteilt sich auf zwei Gebäude. Im Hauptgebäude befinden sich die Klassenzimmer sowie eine Aula, ein Werkraum und ein Musikzimmer. Im Nebengebäude befindet sich eine Schulbücherei. Der Schulhof wird außerhalb der Schulöffnungszeiten als öffentlicher Spielplatz und als Festplatz genutzt.

Das Einzugsgebiet der Schule umfasst Schlechtbach, Lindental und Rudersberg-Süd.

3.6.2 Kinderbetreuungseinrichtungen

Mit dem Kindergarten Pappelweg befindet sich eine Kinderbetreuungseinrichtung im Untersuchungsgebiet. Diese nimmt Kinder ab 2 Jahren auf und hat Montag – Freitag jeweils von 07:30 Uhr – 13:30 Uhr geöffnet.

3.6.3 Bücherei

Im Untersuchungsgebiet befindet sich im Gebäude des Ortsamts eine kleine Bücherei. Diese hat an zwei Nachmittagen die Woche geöffnet.

4. Bürgerbeteiligung

Die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit ist fester Bestandteil der vorbereitenden Untersuchung und dient der Erstellung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Verschiedene Formen der Beteiligung dienen dazu, möglichst alle Bevölkerungsgruppen anzusprechen.

Für den 15.07.2019 lud die Gemeinde Rudersberg zu einer Bürgerinformationsveranstaltung und -werkstatt ins Bürgerhaus Schlechtbach ein. Der Einladung folgten rund 125 Personen. Ziel der Veranstaltung war es zum einen, die betroffenen Eigentümer, Mieter und Betriebsinhaber im Untersuchungsgebiet über die bevorstehende Festlegung des Sanierungsgebiets und die damit einhergehenden Chancen und Pflichten zu informieren. Zum anderen wurden die Bürger auch aktiv miteinbezogen und durften zu einzelnen Themenfeldern ihren Handlungsbedarf aufzeigen.

Folgende Themen wurden von den Bürgerinnen und Bürgern angesprochen:

In der Themengruppe Wirtschaft, Arbeit und Versorgung stand das Thema der Nahversorgung im Mittelpunkt, gefolgt von einem schnellen Internetanschluss.



Abbildung 12: Thema: Wirtschaft, Arbeit und Versorgung
(Quelle: WHS, Juli 2019)

Bei dem Thema Mobilität, Verkehr, öffentlicher Raum und Klimaschutz standen die Themen Hochwasserschutz entlang des Schlechtbachs und die Beruhigung der Ortsdurchfahrt im Vordergrund.

4.1 Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern

4.1.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Im Benehmen mit der Verwaltung wurden zwischen Juni und Juli 2019 die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet sowie die Eigentümer, die außerhalb des Untersuchungsgebiets wohnen, angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet angehört. Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen guten Rücklauf an ausgefüllten Bögen, insbesondere bei den Eigentümern. Von den 175 Bögen, die an die Eigentümer versandt wurden, haben 71 Eigentümer den Bogen ausgefüllt. Dies entspricht einer sehr positiven Rücklaufquote von 40,6 %.

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

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

4.1.2 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

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

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 78 Fragebögen) der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 79 % der Befragten bejaht.

Die Beeinträchtigungen werden hauptsächlich durch den Verkehr verursacht. Dies äußert sich durch erhöhten Lärm sowie durch mangelnde Gestaltung der Straßenbereiche. Ein wichtiges Kriterium für die Sanierungszielsetzung muss deshalb die Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen sein.

Bei den unter „Sonstiges“ angegebenen Erläuterungen wurde sehr oft auf die Hochwasserproblematik verwiesen.

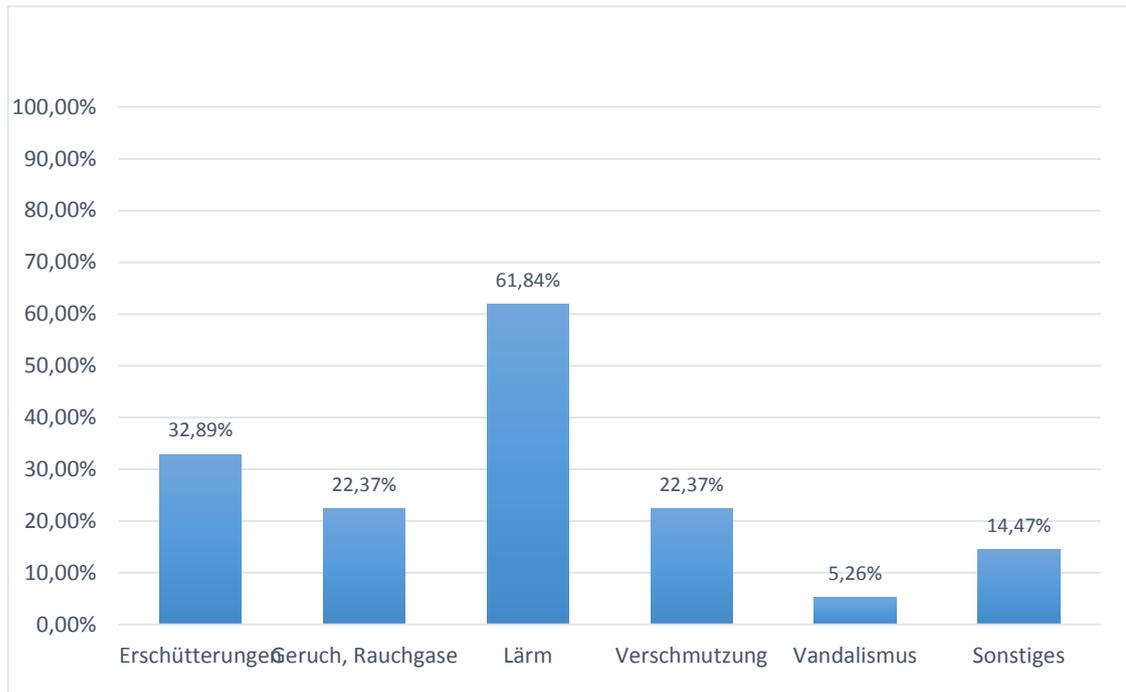


Abbildung 15: Beeinträchtigungen des Grundstücks
(Quelle: WHS-Befragung 2019)

Die Befragten vermissen grundsätzlich ausreichend öffentliche und private Stellplätze. Dem ruhenden Verkehr sollte daher ebenfalls angemessene Aufmerksamkeit geschenkt werden. Zudem sind der schlechte Straßenzustand und die digitale Internetanbindung zu verbessern. In lediglich 7,89 % der Fälle äußerten die Befragten zudem fehlende Grünflächen als Störfaktor im Untersuchungsgebiet.

30 der Befragten (39,47 %) bemängelten das Fehlen öffentlicher Einrichtungen. Somit ist insbesondere die Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Ausstattung für die Erneuerungsmaßnahme als Ziel zu nennen. Auch die Ausstattung mit Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten wird vom Großteil der Befragten (61,84 %) als nicht ausreichend eingestuft.

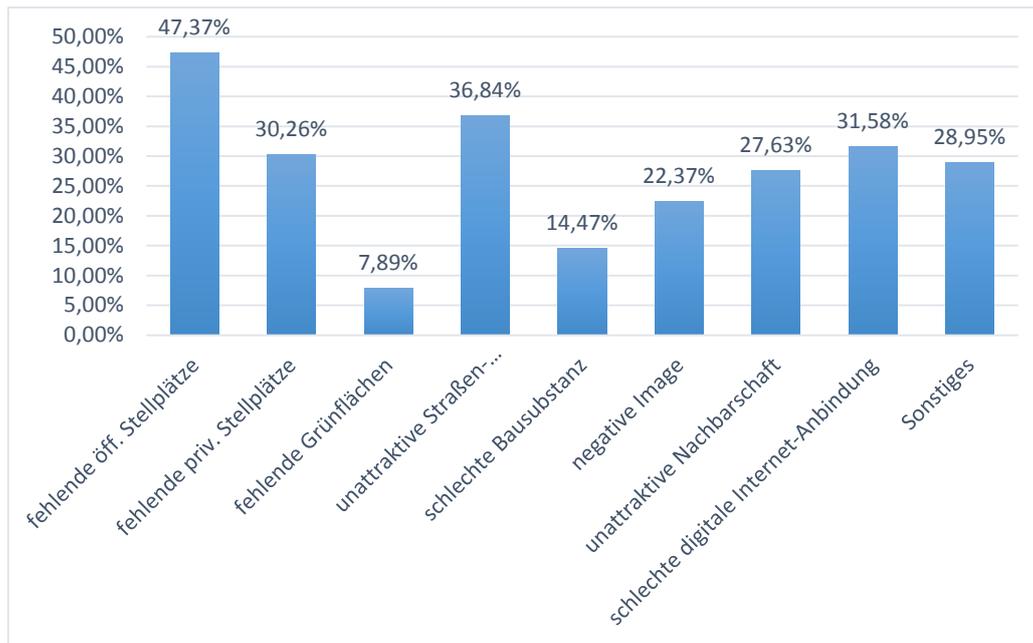


Abbildung 16: Störfaktoren im Gebiet
(Quelle: WHS-Befragung, 2019)

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

Tabelle 8: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

Beabsichtigter Umzug	Nennungen absolut	Nennungen in %
Keine Umzugsabsichten	50	87,7%
Umzugsabsichten, weil die Wohnung nicht den Ansprüchen genügt	0	0,0%
Umzugsabsichten, weil das Wohnumfeld nicht den Ansprüchen genügt	0	0,0%
Umzugsabsichten aus beruflichen Gründen	1	1,8%
Umzugsabsichten aus sonstigen Gründen	2	3,5%
Keine Angabe	4	7,0%
Gesamt	57	100,0%

(Quelle: WHS-Befragung, 2019)

4.1.3 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards

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

Tabelle 9: Durchschnittliches Gebäudealter

Jahr der Erbauung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Vor 1979	49	69,0%
1979 bis 2000	7	9,9%
Nach 2000	0	0,0%
Keine Angabe	15	21,1%
Gesamt	71	100,0%

(Quelle: WHS-Befragung, 2019)

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, stammt aus dem Zeitraum vor 1979. Bei Gebäuden dieses Baualters wurden bei ihrer Errichtung keine besonderen Anforderungen für einen effizienten Energieeinsatz gestellt. Ohne erfolgte Modernisierungen haben diese Gebäude in der Regel einen höheren Energieverbrauch als heutige Neubauten.

Einen weiteren Hinweis liefert der Energieausweis. Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist auf Verlangen unverzüglich ein Energieausweis zugänglich zu machen (EnEV 2014 § 16 Abs. 2). Es kann heute davon ausgegangen werden, dass für Gebäude, welche vermietet sind, ein entsprechender Energieausweis vorliegt und damit auch Erkenntnisse zum energetischen Zustand des Gebäudes gewonnen werden können. Entsprechend kann daraus auch ein Modernisierungsbedarf abgeleitet werden.

Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass lediglich für 7 der Gebäude ein Energieausweis überhaupt vorliegt. Diese weisen gute bis mittlere Verbrauchswerte auf. Bei den Betrieben liegt nach Angaben der Befragten nur für ein Betrieb ein Energieausweis vor.

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

4.1.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

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

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

Je nach Bauteil konnten 62,86 bis 72,86 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese länger zurückliegen und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als zusätzliches wichtiges Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde von den Eigentümern der Gebäude in weniger als einem Fünftel der Fälle als gut eingeschätzt. 17 Eigentümer (23,94 %) schätzten ihr Gebäude sogar als schlecht ein.

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

4.1.5 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Die Frage an die Eigentümer, ob eine Sanierung und Neugestaltung des Untersuchungsgebietes für erforderlich gehalten wird (Basis: 71 Fragebögen), wird in 43 Fällen (60,56 %) mit „Ja“ beantwortet. 23,94 % der Betroffenen verneinen diese Frage.

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

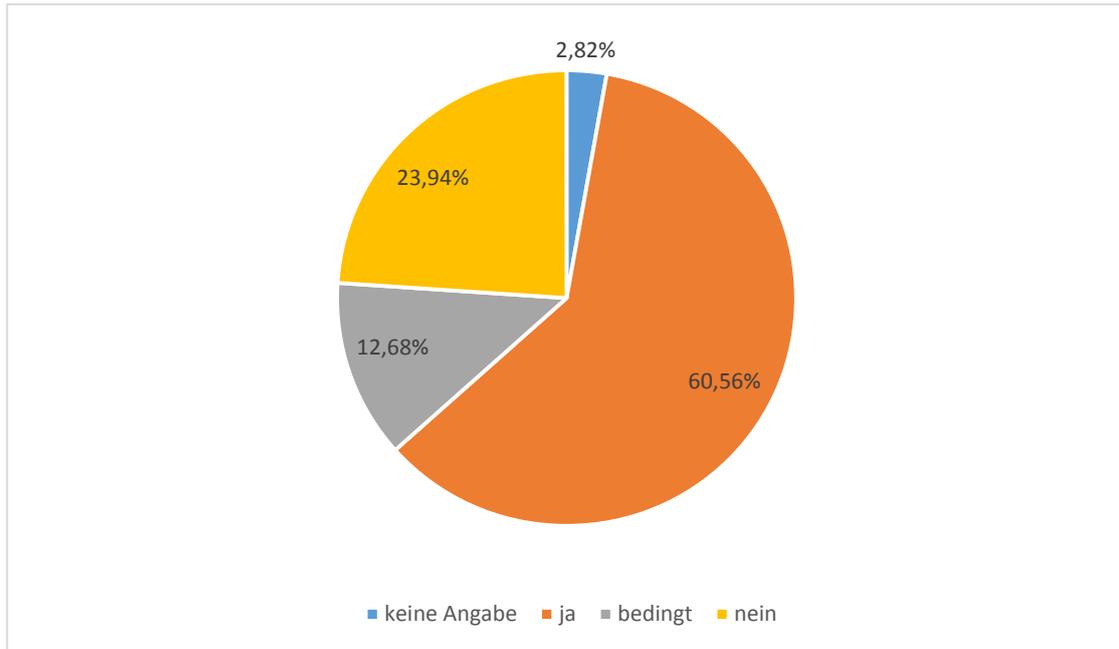


Abbildung 17: Mitwirkungsbereitschaft
(Quelle: WHS-Befragung, 2019)

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

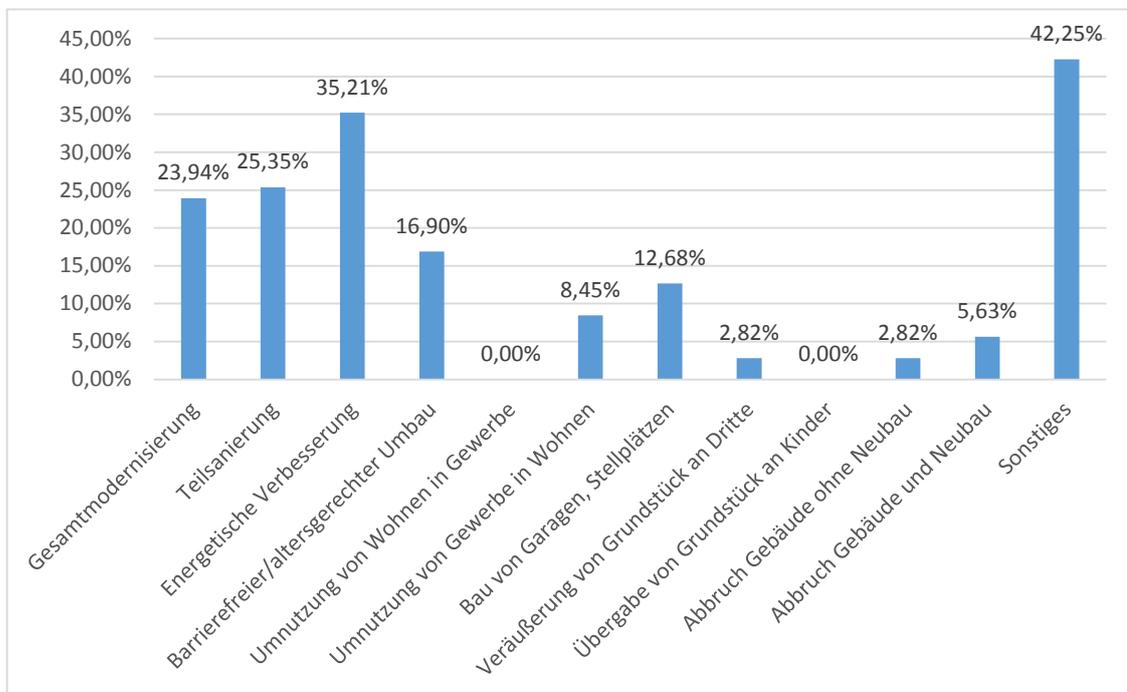


Abbildung 18: Geplante Sanierungsmaßnahmen
(Quelle: WHS-Befragung, 2019)

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

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

5. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 13.06.2019 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert.

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

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
1	Unitymedia BW GmbH, Kassel	14.06.19	x	<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beige-fügte Kabelschutzanweisung.</p> <p>Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p>	
2	Verband Region Stuttgart	14.06.19	X	<p>Den vorbereitenden Untersuchungen für das rund 7,4 ha große Gebiet stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die plausibilisierte Hochwassergefahrenkarte innerhalb des Untersuchungsgebietes einen HQ100 – Bereich darstellt.</p>	

3	Gemeinde Berglen	10.07.19 (über Gemeinde Rudersberg – am 08.07.19 bei Gemeinde)	X	Keine Äußerung.	
4	Gemeinde Althütte	10.07.19 (über Gemeinde Rudersberg – am 19.06.19 bei Gemeinde)	X	Keine Äußerung.	
5	Stadt Schorndorf	10.07.19 (über Gemeinde Rudersberg – am 18.06.19 bei Gemeinde)	X	Keine Äußerung.	
6	Handwerkskammer Region Stuttgart	10.07.19 per E-Mail		<p>Von Seiten der Handwerkskammer Region Stuttgart wahrzunehmenden öffentlichen Belange sind durch die geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme zum jetzigen Verfahrensstand nicht berührt.</p> <p>Da sich jedoch einige Handwerksbetriebe im und angrenzend zum Sanierungsgebiet befinden, wird unbedingt darum gebeten, sie am weiteren Verfahren zu beteiligen. Vollständigkeitshalber wird noch die Stellungnahme auf dem Formblatt übermittelt.</p>	
7	Syna GmbH	11.07.19		<p>Im Planungsgebiet gibt es seitens der Syna keine Maßnahmen die für die zukünftige Sanierung von Bedeutung sind.</p> <p>Eine detaillierte Stellungnahme für diesen Bereich bezüglich der künftigen Energieversorgung wird im weiteren</p>	

				Verfahren zum Ausdruck gebracht.	
8	Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt 30, Baurechtsamt	15.07.19		Siehe Anhang.	
9	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	19.07.19		Weitere Erläuterungen im Kapitel 3.4.2 Siehe Anhang.	
10	Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Wirtschaft und Infrastruktur	23.07.19		Siehe Anhang.	
11	IHK Region Stuttgart, Waiblingen	23.07.19	X	<p>Die von uns wahrzunehmenden Interessen werden durch mögliche Änderungen bzw. Maßnahmen im Untersuchungsgebiet mittelbar und unmittelbar berührt, da dort einige Gewerbetreibende ansässig sind. Die IHK-Bezirkskammer Rems-Murr selbst beabsichtigt nicht, Maßnahmen im Gebiet durchzuführen, die für die künftige Sanierung von Bedeutung sind.</p> <p>Konkrete Änderungswünsche stehen im Moment nicht an, da die Planungen noch sehr unbestimmt sind. Die Zielformulierung beinhaltet jedoch sowohl die Schaffung von Wohnraum und Verbesserung des Stadtklimas bzw. Reduzierung von Lärm als auch die Stärkung des Wirtschaftsstandorts. Diese unterschiedlichen Ziele „unter einen Hut“ zu bringen, wird die Herausforderung bei diesem Projekt darstellen.</p> <p>Wir bieten uns gerne an, das weitere Verfahren wo erforderlich und möglich konstruktiv zu begleiten.</p>	
12	Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr	07.08.19		Auf Ihre Anfrage vom 17.06.2019 vorbereitende Untersuchungen für die Stadterneuerungsmaßnahme in Rudersberg-Schlechtbach können wir Ihnen bezüglich der Landesstraße 1148 folgendes mitteilen:	

				<p>Im Bereich der Ortsdurchfahrt Rudersberg-Schlechtbach befindet sich kein erhaltungsbedürftiger Abschnitt nach dem Erhaltungsmanagement für Landesstraßen 2017-2020. Von unserer Seite sind daher in absehbarer Zeit keine Erhaltungsmaßnahmen an der Fahrbahn in der Ortsdurchfahrt geplant.</p> <p>An der Brücke im Zuge der L1148 über die Wieslauf in der Ortsdurchfahrt Rudersberg-Schlechtbach besteht ein Sanierungsbedarf. Bisher sind jedoch keine konkreten Sanierungsmaßnahmen von uns geplant.</p> <p>Sollten im Zuge der Stadterneuerungsmaßnahme bauliche Anpassungen an der L1148 geplant werden, sind diese frühzeitig mit dem Baureferat in Göppingen abzustimmen.</p>	
--	--	--	--	---	--

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würde. Naturschutzrechtliche Belange können nach derzeitiger Einschätzung insbesondere in Neuordnungsbereichen tangiert sein. Gerade für die Neuordnungsbereiche wird voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden. In diesem Verfahren werden die relevanten Belange intensiv geprüft werden. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen Belange geprüft.

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

Den Belangen des Denkmalschutzes wird im Sinne einer erhaltenden Erneuerung besonders Rechnung getragen werden. Vorhaben an bzw. in der Umgebung von Denkmalen werden in dieser Hinsicht besonders geprüft werden. Der Denkmalschutz wird insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren weiter beteiligt.

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

6. Bestandsanalyse

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

6.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Defizite in der Siedlungsstruktur treten vor allem in Form von fehl- oder mindergenutzten Flächen entlang der Wieslauf und des Mühlkanals auf.

Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes westlich der Wieslauf befinden sich einzelne Flurstücke, die derzeit ungenutzt sind. Umliegend befinden sich Wohnhäuser, so dass hier ein Nutzungspotenzial besteht für weiteren Wohnbau.

Im Zentrum des Untersuchungsgebiets befindet sich das Grundstück Rathausplatz 4. Dieses weist für seine exponierte Lage in der Ortsmitte eine deutliche Unternutzung auf. Die Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus und die großzügigen Freiflächen werden dem Potenzial des Grundstücks nicht gerecht.

Wesentliche Defizite weisen der Bereich zwischen Wieslauf und Mühlkanal sowie die nordöstlich an den Mühlkanal grenzenden Grundstücke auf. In diesem Bereich befinden sich überwiegend landwirtschaftliche und sonstige Nebengebäude und Freiflächen. Die Bebauung ist größtenteils ungeordnet. Dies stellt insbesondere in dem unmittelbaren Mündungsbereich des Mühlkanals eine deutliche Unternutzung dar. Hier liegen in zentraler Lage Flächen frei, während an anderer Stelle im Gemeindegebiet Außenflächen zu Bauland entwickelt werden. Auch entlang des Mühlwegs im Norden besteht bei schon bestehender Erschließung Potenzial Freiflächen zu nutzen.

Zwei weitere untergenutzte, eher kleinere Grundstücke, befinden sich westlich im Untersuchungsgebiet entlang der Lindentaler Straße und der Schmalen Straße.

6.2 Substanzmängel und Leerstände

Auffallend ist die hohe Prozentzahl von 40 % der Gebäude mit erheblichen bzw. substanziellen Mängeln im Untersuchungsgebiet. Dabei spielt nicht nur die äußere Erscheinung der Gebäude, sondern insbesondere auch der Rückstand an grundlegenden Modernisierungen und energetischen Sanierungen eine bedeutende Rolle. Diese Gebäude sind in allen Bereichen des Untersuchungsgebietes vorzufinden. Bei substanziell mangelhaften Gebäuden ist die Wirtschaftlichkeit der Sanierung zu prüfen.

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

Des Weiteren haben leerstehende Gebäude eine negative Wirkung auf das direkte Umfeld, wodurch im Falle einer Häufung von Leerständen auch das Gesamtbild des

Untersuchungsgebietes geprägt wird. Im Untersuchungsgebiet ist hier beispielweise das Gebäude in der Stuttgarter Straße 23 zu nennen, welches als denkmalgeschütztes, direkt an der Ortsdurchfahrt stehendes Gebäude, das Stadtbild besonders prägt.

Solche einzelnen Gebäude führen oftmals dazu, dass Investitionen insgesamt zurückgehalten werden. Im Gebiet sind einige Leerstände vorzufinden. Für diese Gebäude und Gebäudeteile ist eine sinnvolle Nachnutzung anzustreben oder durch eine Neubebauung zu ersetzen.



Abbildung 19: Leerstehendes, denkmalgeschütztes Gebäude Stuttgarter Straße 23
(Quelle: WHS, Juli 2019)



Abbildung 20: Leerstand Bahnhofstraße 5
(Quelle: WHS, Juni 2019)

6.3 Wohnungsbedarf

Die Einwohnerzahl von Rudersberg steigt seit einigen Jahren wieder an und damit steigt auch die Nachfrage nach Wohnraum. Deshalb sollte zum einen die Chance genutzt werden, die bei der Bestandsaufnahme festgestellten Leerstände und Potenzialflächen zu nutzen, um bezahlbaren Wohnraum ohne Neuausweisung auf der grünen Wiese zu schaffen. Zum anderen ist bei der Neuschaffung und Umnutzung bzw. (energetischen) Modernisierung von Wohnraum darauf zu achten, diesen altersgerecht anzupassen. Daher sollte zum einen barrierefreier und günstiger Wohnraum für ältere Personen geschaffen werden, um diesen eine möglichst lange Nutzung ihrer Wohnung zu ermöglichen. Zum anderen sollte auch bezahlbarer Wohnraum für junge Familien entstehen, um dem demografischen Wandel durch die Anziehung jüngerer Bewohner entgegenzuwirken und dem Generationenwechsel gewappnet zu sein.

6.4 Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung

Einen großen Nutzungskonflikt innerhalb des Untersuchungsgebietes stellt die Wohnbebauung an der stark befahrenen Ortsdurchfahrt dar. Aufgrund fehlender verkehrsberuhigender Maßnahmen wird die angrenzende Wohnbebauung durch Lärm- und Geruchsmissionen in erheblichem Maße belastet. Ein wesentliches Gefahrenpotenzial stellt die stark befahrene Ortsdurchfahrt auch für die die Grundschule besuchende Kinder dar. Diese müssen um zur Schule gelangen die Straßenseite wechseln oder nutzen als Spielfläche den direkt an der Hauptstraße gelegenen Park.

Ein weiteres Defizit im Untersuchungsgebiet stellt die bei der Bürgerbeteiligung angesprochene fehlende wohnungsnah Grundversorgung dar. Bei den Bürgerinnen und Bürgern besteht der Wunsch nach einem Bäcker, Metzger und einem kleinen Dorfladen. Mittlerweile gibt es Pläne für eine Metzgerei in Schlechtbach.

Seit 2018 gibt es einmal wöchentlich einen Markt, das „Schlechtbacher Märktle“, mit Lebensmitteln aus regionaler Herstellung auf dem Parkplatz des Bürgerhauses Schlechtbach.



Abbildung 21: Angrenzende Wohnbebauung und Schwerlastverkehr (Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 22: Vielbefahrene Ortsdurchfahrt (Quelle: WHS, 2019)

6.5 Störende und ortsfremde Gestaltung

Die historische Entwicklung von Schlechtbach ist gut überliefert und einige Elemente zeugen davon. Die ursprünglich überwiegend landwirtschaftlich geprägte Gemeinde entwickelte sich nach dem 1. Weltkrieg durch den Zuzug von Heimatvertriebenen mit neuen Wohngebieten und Betrieben zu einer Arbeiter-Wohngemeinde. (Im Zuge der Verwaltungsreform wurde Schlechtbach am 01.01.1975 nach Rudersberg eingemeindet). (Quelle: Gemeinde Rudersberg, 2019).

Das Ortsbild wird teilweise durch stark modernisierungsbedürftige Gebäude, untergenutzte Flächen mit Nebengebäuden und der stark befahrenen Ortsdurchfahrt eingeschränkt, welche eine negative Strahlkraft haben und das Image von Schlechtbach beeinflussen.



Abbildung 23: Schmale Straße (Flst. 116)
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 24: Mühlweg 25
(Quelle: WHS, 2019)

6.6 Defizite im öffentlichen Raum

Der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet weist an einigen Stellen erhebliche Mängel und Missstände auf. Zum einen ist hier der öffentliche Bereich zwischen der Straße Rathausplatz und der Grundschule Schlechtbach zu nennen.

Dieser verfügt über wenig Aufenthaltsqualität und lädt die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucher nicht zum Verweilen ein. Im aktuellen Zustand hat der Bereich keine Treffpunkt- und Interaktionsfunktion und fördert nicht den Austausch zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen, obwohl er der einzige zentrale öffentliche Bereich in Schlechtbach ist. Darüber hinaus trägt er, aufgrund seiner geringen Außenwirkung, nicht zur Identifikation und Imagebildung des Ortskerns bei.



Abbildung 25: Park mit fehlender Aufenthaltsqualität
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 26: Park liegt direkt an der Ortsdurchfahrt
(Quelle: WHS, 2019)

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung kam auch der Wunsch nach einem Fahrradabstellplatz am Bürgerhaus auf.

Ein weiteres großes Defizit im öffentlichen Raum stellt der Uferbereich der Wieslauf dar. Dieser dient momentan als Überschwemmungsgebiet und ist daher zu großen Teilen unbebaut. Seit 2017 wird in Oberndorf ein Rückhaltebecken gebaut; dies soll zukünftig vor allem das Wieslaufftal, insbesondere die Orte Rudersberg und Schlechtbach, schützen. Für Schlechtbach bedeutet die zukünftige Reduktion von Überschwemmungsbereichen, dass zum einen eine gezieltere Innenentwicklung im Bereich Neuschaffung von Wohnraum durchgeführt werden kann. Zum anderen kann somit der Uferbereich der Wieslauf neu gestaltet werden. Bisher ist der Uferbereich nördlich der Straße „Rathausplatz“ stark eingegrünt sowie südlich von Betonwänden begrenzt und somit für die Bevölkerung nicht erlebbar.



Abbildung 27: Einbetonierter Wieslauf
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 28: Kaum wahrnehmbare
Wieslauf und schlechter Wegezustand
(Quelle: WHS, 2019)

6.7 Verkehr

Innerhalb der Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebietes befinden sich die Bahnhofstraße, die Schmale Straße, der Mühlweg, der Rathausplatz (Straße), die Stuttgarter Straße und Heilbronner Straße. Die Straßenräume weisen größere Mängel und Missstände auf. Viele Straßen sind in die Jahre gekommen und weisen ein Gestaltungsdefizit und Schlaglöcher auf.



Abbildung 29: Lehmgasse
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 30: Schlechter Straßenzustand
Schmale Straße
(Quelle: WHS, 2019)

Die Aufenthalts- und Wohnqualität ist in und an den genannten Straßen gering und entspricht nicht den Anforderungen in dieser zentralen Ortslage. Insbesondere die Ortsdurchfahrt weist sehr hohe Lärm- und Abgasemissionen auf. An vielen Stellen sind in Bezug auf die Barrierefreiheit umfangreiche Probleme vorhanden. Die Gehwege sind teilweise sehr schmal oder die Bordsteinkanten so hoch, dass vor allem Rollstuhlfahrer oder Personen mit Kinderwägen diese kaum nutzen können. Problematisch sind darüber hinaus die Einmündungsbereiche und Quermöglichkeiten, so dass sich Gefahrenstellen und Nutzungskonflikte zwischen motorisiertem Verkehr, Fußgängern und Radfahrern ergeben.

Einen weiteren Mangel stellen die bestehenden und fehlenden Wegeverbindungen dar. Schlechtbach zeichnet sich durch ein enges Wegenetz aus, mit teils historischen Wegeverbindungen. Diese Wege sind teilweise mangelhaft gestaltet und die Beleuchtung ist nicht ausreichend oder gar nicht vorhanden. Auch die Fußgängerbrücken über die Wieslauf und den Mühlkanal, welche wichtige Wegeverbindungen zur Grundschule und Kindergarten darstellen, sind mangelhaft und nicht barrierefrei gestaltet.



Abbildung 31: Wegeverbindung entlang der Wieslauf
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 32: Fußläufige Wegeverbindung
(Quelle: WHS, 2019)

Diese fußläufigen Verbindungen sollten wieder reaktiviert oder verbessert werden. Denn hier werden beispielsweise kurze Wege zum nächstgelegenen Kiosk oder zum Markt zurückgelegt. Selbstverständlich stellen auch die Wohngebäude, die sich nahezu über das gesamte Untersuchungsgebiet erstrecken, wichtige Ausgangspunkte von Fußwegen dar. Weitere wichtige Quell- und Zielpunkte im Fußgängerverkehr sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie die Schule oder der Kindergarten. Auch das Ortsamt, kirchliche und kulturelle Einrichtungen sowie Grünanlagen, die der Naherholung dienen, sind wichtige Quellen und Ziele für Fußgänger. Bedeutende Quell- und Zielpunkte sind zudem die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, unter denen der Bahnhof Schlechtbach als wichtiger Verknüpfungspunkt verschiedener Verkehrsarten eine Sonderstellung einnimmt. Aus der Vernetzung der einzelnen Quell- und Zielpunkte ergeben sich wichtige und weniger wichtige Wegeachsen bzw. Routen für Fußgänger.

6.8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

In dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen besteht deutlicher Nachholbedarf an sozialer, kultureller und freizeitbezogener Infrastruktur.

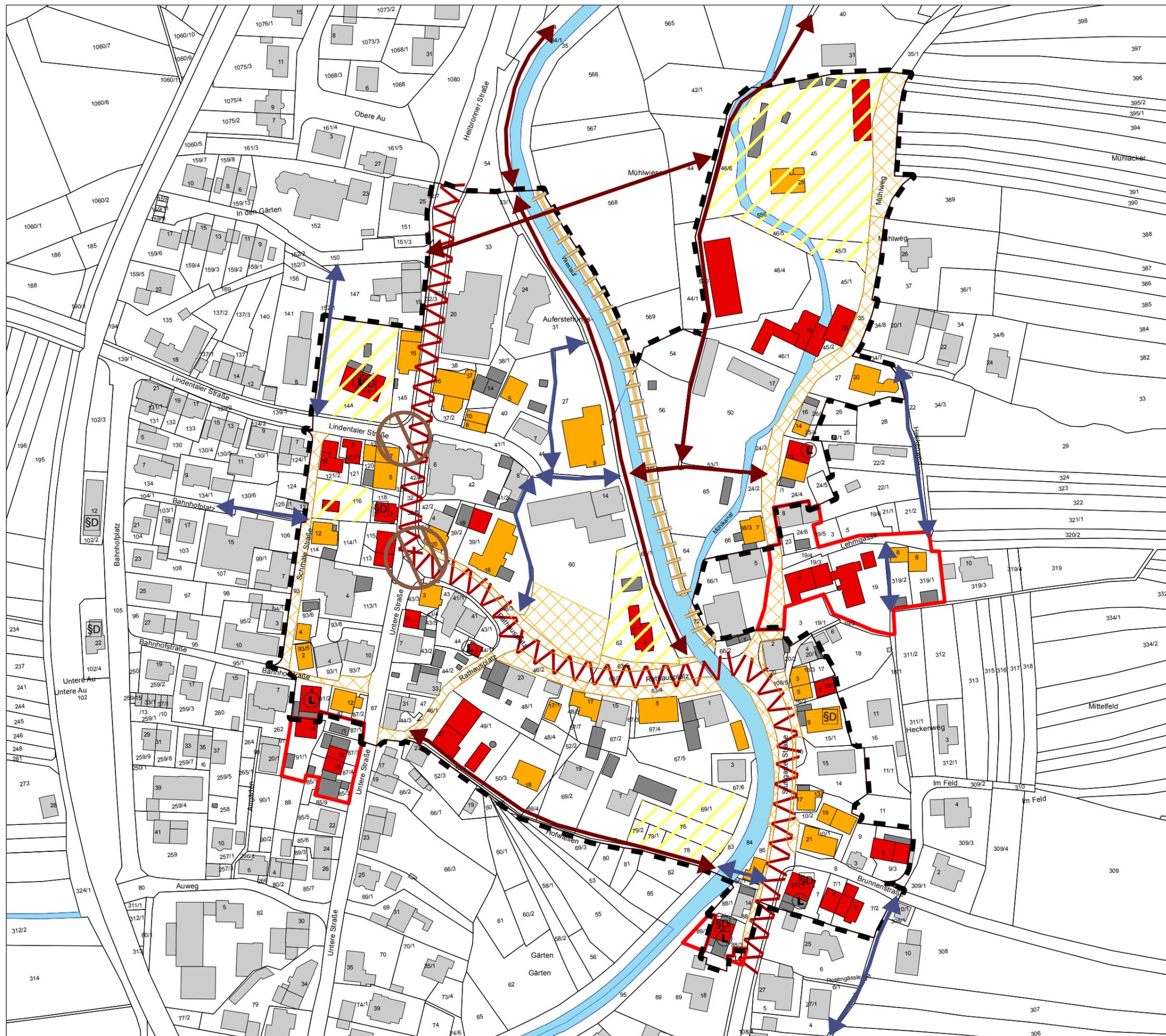
Dem Untersuchungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“ fehlt es insbesondere an einem attraktiven öffentlichen Treffpunkt. Der einzige zentrale öffentliche Bereich in Schlechtbach ist der Bereich zwischen der Straße Rathausplatz und der Grundschule Schlechtbach. Dieser verfügt in seinem aktuellen Zustand aber über wenig Aufenthaltsqualität und lädt nicht zum Verweilen ein und fördert damit auch nicht den Austausch und das Zusammenleben von Einheimischen und Zugezogenen und verschiedenen Bevölkerungsschichten.

Im Rahmen der Bürgerwerkstatt wurde von den Bürgerinnen und Bürger auch darauf hingewiesen, dass eine sichere Grundschule mit Kinderbetreuung bis 17 Uhr für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie wünschenswert wäre.

Außerdem kamen die Themen auf, einer umfassenden Sanierung des Kindergartens Pappelweg und der Sanierung und Erweiterung der im Ortsamt vorhandenen Bücherei.

Ein weiterer Kritikpunkt der während der Bürgerwerkstatt erwähnt wurde, war der fehlende Spielplatz für Kleinkinder.

Positiv hervorzuheben ist das rege Vereinsleben durch den Bürgerverein Schlechtbach e. V. mit Veranstaltungen wie z. B. dem Herbstfest, Schlacht- und Schnitzelfest und der Maibaumstellung. Des Weiteren gibt es ein Mundarttheater angrenzend an das Gasthaus Stern. Der Theaterkarren e.V. verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Ziele und macht sich die Förderung kultureller Zwecke zur Aufgabe. Dies geschieht durch die Pflege und Förderung der schwäbischen Mundart, Kultur und des schwäbischen Brauchtums. Aufführungen finden jedes Jahr im Frühjahr statt (Quelle: Theaterkarren e.V., 2019).



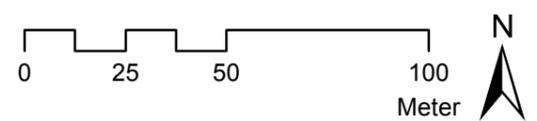
Gemeinde Rudersberg

Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern Schleibach"

Mängel und Konflikte

- Modernisierungsbedürftiges Gebäude
- Bausubstanz mit schwerwiegenden Mängeln
- Mangelhafte Straßen-/Randbereiche-/Freiflächen-/Platzgestaltung
- Funktionaler Mangel/untergenutzte Fläche
- Lärm- und Abgasemissionen
- Fehlende/mangelhafte Wegeverbindungen
- Bestehende Wegeverbindungen
- / Unübersichtlicher Einmündungsbereich
- L (Teil-)Leerstand/Gebäude augenscheinlich untergenutzt
- Erlebbarkeit_Wieslauf

Nachrichtlich:
SD Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG



7. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

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

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

Grundlegendes Ziel der Ortskernsanierung Schlechtbach ist die Beseitigung von vielfältigen baulichen und funktionalen Mängeln und Missständen und die weitere Verdichtung und Verbesserung der öffentlichen und privaten Infrastruktur in der Ortsmitte. Auf diese Weise soll das Angebot an zentralen Einrichtungen verbessert und die Versorgungsfunktion gestärkt sowie die funktions- und nutzungsgerechte Neugestaltung öffentlicher Freiräume umgesetzt werden.

Das Untersuchungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“ lässt sich dennoch in unterschiedliche Bereiche einer städtebaulichen Entwicklung einteilen. In diesen Bereichen werden räumliche Schwerpunkte und Identitäten definieren.

Ortsdurchfahrt

Ein Schwerpunkt der Sanierung liegt auf der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt. Durch diese soll eine Verkehrsberuhigung herbeigeführt werden, die zu größerer Sicherheit sowie weniger Lärm- und Immissionskonflikten führt. Damit soll zum einen das Wohnumfeld wieder attraktiver gemacht werden und zum anderen auch ein Teil der fußläufigen Wegevernetzung innerhalb Schlechtbachs verbessert werden. Denkbar ist, dass ein Konzept wie im Hauptort Rudersberg umgesetzt wird, bei welchem alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind. Im Zuge der Neugestaltung sollten auch die Einmündungsbereiche im Bereich Heilbronner Straße/Rathausplatz und Heilbronner Straße/Lindenthaler Straße modifiziert werden.

Neben der Ortsdurchfahrt ist es ebenfalls erforderlich, die Nebenstraßen zu erneuern, um die verkehrliche Sicherheit weiterhin zu gewährleisten und das Ortsbild aufzuwerten.

Hierfür ist die Fortschreibung der im Jahre 2009 vorgelegten Machbarkeitsstudie für die Umgestaltung aller Ortsdurchfahrten an den Landesstraßen im Gemeindegebiet vorgesehen.

Verbesserung der Erlebbarkeit der Wieslauf

Ein zentrales Element in Schlechtbach ist das Wasser. Derzeit ist die Wieslauf für die Schlechtbacher Bewohnerinnen und Bewohner jedoch kaum wahrnehmbar. Die Uferbereiche sind wenig einladend und erlebbar gestaltet. Nördlich des „Rathausplatzes“ ist der Uferbereich derzeit stark eingegrünt und der südliche Bereich wird von Betonwänden begrenzt. Um dem Ufer eine einladende Gestalt zuzuführen, sollte dieses terrassiert werden und durch Sitzgelegenheiten, Zugängen und Bepflanzungen attraktiv gestaltet werden. Zudem sollten auch die Uferwege und die Fußgängerbrücke über die Wieslauf neu gestaltet werden. Dies würde zur Erlebbarkeit der Wieslauf beitragen und das Wegenetz von Schlechtbach verbessern. Der Ortsteil Schlechtbach kann durch diese Maßnahmen erheblich aufgewertet werden.

Öffentlicher Bereich zwischen Schule und Rathausplatz

Der öffentliche Bereich zwischen der Schule und dem Rathausplatz weist gravierende Mängel in Gestaltung und Funktionalität auf. Ziel ist es, den Bereich an die heutigen Anforderungen an einen zentral gelegenen Stadtgarten entsprechend anzupassen. Vor allem sollte er so gestaltet werden, dass er von allen Generationen genutzt werden kann und durch entsprechende Gestaltungselemente die Straße nicht mehr so stark wahrnehmbar ist.

Neustrukturierung der ungeordneten und brachliegenden Flächen

Mit den in dem Kapitel „Defizite in der Siedlungsstruktur“ genannten fehl- oder minder genutzten Flächen ist eine behutsame innerörtliche Neuordnung und/oder Nachverdichtung anzustreben. Hier besteht auf den Freiflächen untergenutztes Potenzial für Wohnungsbau und Dienstleistungen. Auch aufgrund des teilweise sehr schlechten Zustands der Gebäude in diesen Bereichen erscheint die vollständige bzw. teilweise Freilegung mit anschließender Neubebauung mit barrierearmen und familienfreundlichem Wohnungsbau als sinnvoll.

Gemeinbedarfseinrichtungen

Zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur sind die Gemeinbedarfseinrichtungen Kindergarten Pappelweg und das Ortsamt aufgrund der baulichen und energetischen Mängel dringend zu modernisieren.

Schaffung und Erhalt von Wohnraum

Eine Vielzahl der Gebäude im privaten Eigentum weisen erhebliche substanzielle und gestalterische Mängel auf. Die Gemeinde Rudersberg setzt sich bereits seit langem für den Erhalt des Gebäudebestandes, insbesondere der denkmalgeschützten Gebäude ein. Im Rahmen der Sanierung sollen deshalb möglichst viele privaten Eigentümer motiviert und diesen ein Zuschuss bei der Modernisierung gewährt werden. Ziel ist es, die vorhandene Bausubstanz unter Berücksichtigung energetischer Anforderungen sowie dem Erhalt der historischen und stadtbildprägenden Fassade zu gestalten. Zudem sollen im Rahmen der Sanierung die Grundrisse an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst werden um dem Leerstand entgegenzuwirken.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich auch einige leerstehende und abbruchreife Gebäude. Im Rahmen der Sanierung soll dieses großzügige Entwicklungspotenzial für moderne Neubebauung genutzt werden.

Durch die wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen soll Neubauland in einer Größenordnung von 1,4 ha eingespart werden.

Tabelle 10: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Anzahl der Wohneinheiten, die durch ...	Anzahl der WE Absolut
Neubau geschaffen werden sollen	40
Umnutzung geschaffen werden sollen	2
Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen	6
Umfassende Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden sollen	27
Gesamt	75

(Quelle: WHS, 2019)

7.1 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten

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

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

- **Förderung baulicher Entwicklungsabsichten** (Um-/Anbau, energetische Modernisierung, Neubau) im Ortskern durch private Bauherren und somit die **Schaffung von Wohnraum** durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien, insbesondere auch in Hinblick auf eine **ganzheitliche ökologische Erneuerung**.



Abbildung 33: Umfassender Modernisierungsbedarf bzw. Abbruch und Neubau, Schmale Straße 16
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 34: Umfassender Modernisierungsbedarf bzw. Abbruch und Neubau, Heilbronner Straße 1+2
(Quelle: WHS, 2019)

- **Anpassung der vorhandenen Strukturen** an den **demografischen Wandel**, insbesondere durch Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und zum altersgerechten Umbau von Wohnungen.
- **Stärkung des Ortsteils als Wohnstandort** durch die Schaffung und Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen wie dem Kindergarten und dem Ortsamt.



Abbildung 35: Modernisierungsbedürftiges Gebäude, Ortsamt Schlechtbach, Rathausplatz 5
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 36: Modernisierungsbedürftiges Gebäude, Kindergarten, Pappelweg 9
(Quelle: WHS, 2019)

- **Unterstützung** der Entwicklungsziele der **örtlichen Unternehmen** zur Stabilisierung und Aufwertung bestehender Gewerbebereiche, um zukunftsfähige Entwicklungen zu ermöglichen und den Wirtschaftsstandort Baden-Württemberg zu stärken.
- **Umgestaltung der Ortsdurchfahrt** durch verbesserte städtebauliche und verkehrsplanerische Integration in den Ortskern zur Verbesserung des Stadtklimas und Reduzierung von Lärm und Abgasen.
- **Sicherung** und **Erhalt** denkmalpflegerisch wertvoller **Bausubstanz** sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude.



Abbildung 37: Denkmalgeschütztes Gebäude mit umfassendem Modernisierungsbedarf, Stuttgarter Straße 16
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 38: Denkmalgeschütztes Gebäude mit umfassendem Modernisierungsbedarf, Heilbronner Straße 3
(Quelle: WHS, 2019)

- **Neustrukturierung und Umnutzung** leerstehender, fehl- oder mindergenutzter **Flächen** und baulich vorgenutzter Brachflächen für andere Nutzungen, z. B. den Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen, insbesondere die gemeindeeigenen Grundstücke Rathausplatz 4 und Mühlweg 25 sowie das angrenzende alte Sägewerk (privat).



Abbildung 39: Neuordnung Rathausplatz 4
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 40: Neuordnung Mühlweg 25
(Quelle: WHS, 2019)

- **Aufwertung und Ausbau des bestehenden Ortskerns** zur langfristigen Stärkung der Daseinsvorsorge und **Steigerung der Aufenthaltsqualität** im öffentlichen Raum und des Wohnumfeldes, insbesondere durch Neugestaltung des Bereiches des Rathausplatzes, Herstellung eines hochwertigen zusammenhängenden Freiraums zwischen Rathausplatz und neuem Baugebiet sowie Attraktivierung der fußläufigen Erschließung des Ortskerns und seines Umfeldes und die Verbesserung der Erlebbarkeit der Wieslauf.



Abbildung 41: Öffentlicher Bereich Rathausplatz
(Quelle: WHS, 2019)



Abbildung 42: Wieslauf angrenzend an Stuttgarter Straße
(Quelle: WHS, 2019)

Gemeinde Rudersberg

Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern Schlechtbach"

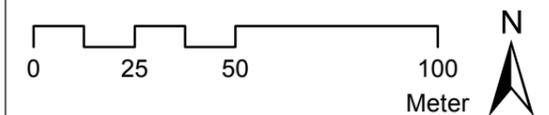
Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungs- konzept



-  Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
-  Umfassende Gebäudemodernisierung, ggf. Abbruch und Neubau
-  Attraktivierung des öffentlichen Raumes durch Verkehrs-, Freiflächen- und Platzgestaltungsmaßnahmen
-  Umnutzung/Nutzungsintensivierung
-  Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität durch Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen
-  Herstellung einer Beziehung/Wegeverbindung/Neugestaltung bestehender Wege
-  Bestehende Wegeverbindungen
-  Neugestaltung Einmündungsbereich
-  Behebung eines Gebäudeleerstands/einer Unternutzung
-  Ufergestaltung Wieslauf

Nachrichtlich:

 Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**

Wünsche werden Wirklichkeit.

August 2019

8. Maßnahmenprogramm

8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

8.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist eine punktuelle Neuordnung der Grundstücke nicht auszuschließen. Hierzu können auch vorbereitende Grunderwerbe erforderlich werden.

Die geplante Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und / oder die Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen erfordert den Erwerb von Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen.

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

8.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Die gewerblichen Betriebe beeinträchtigen das Wohnumfeld nur marginal. Dennoch ist im weiteren Verlauf der Sanierung zu prüfen, ob diese Betriebe gegebenenfalls an anderer Stelle ihre Tätigkeit fortsetzen können, da die Flächen Potenzial für innerörtlichen Wohnraum darstellen.

Die Durchführung der Neuordnungsmaßnahmen und teilweise auch die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann den Umzug von Bewohnern erfordern.

Auf die Ausführungen zum Sozialplan wird hierbei verwiesen.

8.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen

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

8.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Zur Verbesserung der Handels- und Dienstleistungsstruktur ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Dies bedingt eine Änderung der Erschließungsanlagen. Im Rahmen der Sanierung ist vor allem die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt zu prüfen.

In den Neuordnungsbereichen kann die ergänzende Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlich werden.

8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

Sofern wirtschaftlich vertretbar, können Gebäude mit schlechtem, aber erhaltungswürdigem Zustand umfassend modernisiert und instand gesetzt werden. Insgesamt ist der städtebaulich gebotene Zustand, insbesondere der Wohngebäude entsprechend ihrer Funktion und der das Ortsbild prägenden Bedeutung herzustellen. Durch die Gebietsbegehung konnte bei einer Vielzahl der Gebäude ein deutliches Modernisierungspotenzial festgestellt werden.

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

8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

In verschiedenen Arealen könnten auf Grund von Neuordnungen und der Nutzbarmachung von bisher untergenutzten Potenzialflächen Platz für Neubauten und attraktivem Wohnraum sowie Dienstleistungsflächen im Gebiet entstehen.

8.2.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Im Rahmen der Verbesserung der sozialen Infrastruktur ist die Modernisierung des Kindergartens und der Ortsverwaltung angedacht. Die bestehende Substanz der Gebäude befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Im Laufe der Sanierung wird die Maßnahme weiter untersucht und präzisiert, um die notwendigen Schritte zu veranlassen.

9. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

10.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

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

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

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

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

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

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde vom Gemeinderat mit 7,4 ha beschlossen. Aufgrund von Anregungen des Ortschaftsrates wurden bereits zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen noch weitere Flächen mit einbezogen. Diese hinzugekommenen Grundstücke entlang der Lehmgasse und der Unteren Straße wurden ebenfalls nach den Vorgaben des § 141 Absatz 1 BauGB untersucht. Insbesondere wurden die Eigentümer und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Da auch hier gravierende Mängel und Missstände im privaten und öffentlichen Raum festgestellt wurden, erscheint es nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen als sinnvoll, auch diese Flächen als Sanierungsgebiet auszuweisen.

Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet (7,9 ha) hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Kommune befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann. Bei dem bewilligten Fördervolumen von 1,0 Mio. € ist hinsichtlich des Mitteleinsatzes zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt, die

weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Gebietes durch geeignete Maßnahmen / Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

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

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

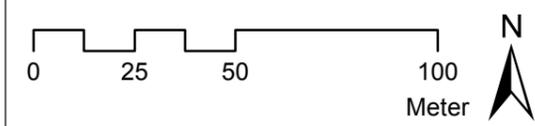
Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan und ist nicht deckungsgleich mit dem vom Gemeinderat ursprünglich beschlossenen Untersuchungsgebiet.



Gemeinde Rudersberg
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortskern Schlechtbach"

Vorschlag zur Abgrenzung
des Sanierungsgebietes

--- Gebietsabgrenzung
 (ca. 7,9 ha)



10.2 Durchführungsfrist

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

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Die Programmaufnahme erfolgte zum 01.01.2019.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 30.04.2034 festgelegt werden.

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

10.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wahl Sanierungsverfahren

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

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

zur Verfügung steht.

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

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

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

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

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

„Klassisches“ Verfahren

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

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

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

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

„Vereinfachtes“ Verfahren

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

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

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

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

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

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

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

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

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

Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte,
- Entwicklung untergenutzter Bereiche für Wohnen,
- ggf. Grunderwerb zur Neuordnung und Entwicklung der untergenutzten Bereiche,
- Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen,

- Neugestaltung des öffentlichen Raumes,
- Verkehrs- und Gestaltungsmaßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, -beruhigung und -entlastung.

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

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

Das Neuordnungskonzept sieht vor, dass durch die Gemeinde Rudersberg Grundstücksneuordnungen oder Umlegungsmaßnahmen durchzuführen sind. Diese führen zu einer besseren Ausnutzung oder Bebaubarkeit der Flächen. Die damit einhergehenden Bodenwerterhöhungen sind zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme zu verwenden.

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

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

Entwurf Sanierungssatzung

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Rudersberg in seiner Sitzung am 10.12.2019 folgende

S a t z u n g

über die förmliche Festlegung

des Sanierungsgebietes „Ortskern Schlechtbach“ in Rudersberg

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 7,9 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskern Schlechtbach“.

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

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Ortskern Schlechtbach“ vom 20.09.2019 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

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

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

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

Anlage: Lageplan

Rudersberg, den 10.12.2019

Raimon Ahrens
Bürgermeister

11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

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

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Gemeinde Rudersberg wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 3.861.301 € im Landessanierungsprogramm (LSP) und im Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ) für die Modernisierung des Kindergartens im Pappelweg ein Förderrahmen in Höhe von 204.444 €

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Gemeinde Rudersberg neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 1.544.520 € im LSP und im SIQ von 10 % in Höhe von 20.444 € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

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

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	TEUR – gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen	14,4
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung	65,0
3. Grunderwerbe	5,8
4. Ordnungsmaßnahmen	2.116,1
5. Baumaßnahmen	1.753,8
6. Sonstige Maßnahmen	0,0
7. Sanierungsträger	150,0
Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt	4.105,1

II. Sanierungsbedingte Einnahmen	TEUR – gesamt –
1. Grundstückserlöse / Wertansätze	0,0
2. Darlehensrückflüsse	0,0
3. Sonstige Einnahmen	39,4

III. Förderrahmen LSP	3.861,3
<i>(Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen LSP)</i>	<i>(1.000,0)</i>
III. Förderrahmen SIQ	204,4
<i>(Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen SIQ)</i>	<i>(204,4)</i>

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau weiterzuleiten. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

12. Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

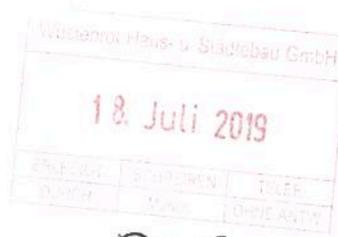
Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung für das Gebiet „Ortskern Schlechtbach“ vorgeschlagen:

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

13. Anhang



Wüstenrot
Haus- und Städtebau GmbH
71630 Ludwigsburg



Baurechtsamt

Dienstgebäude
Stuttgarter Straße 110
Waiblingen

Auskunft erteilt
Herr Ruppert
Telefon 07151 501-2340
Telefax 07151 501-2482
m.ruppert@rems-murr-kreis.de

Zimmer
316

Unser Zeichen
30-Baupl19/078-20

Ihre Nachricht vom/Zeichen

13.06.2019 /
SB1 – SB Städtebau 1

Datum
15.07.2019

Vorbereitende Untersuchung zur Sanierungssatzung "Ortskern Schlechtbach", Rudersberg

Fristablauf für die Stellungnahme am: 26.07.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Am Verfahren wurden die Ämter

Baurechtsamt
Amt für Umweltschutz
Straßenbauamt

beteiligt.

Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:

1. Baurechtsamt

Es bestehen keine Bedenken.

2. Amt für Umweltschutz

Naturschutz und Landschaftspflege

Artenschutz:

In innerörtlichen Bereichen finden sich häufig auch Lebensstätten seltener und geschützter Tierarten. Insbesondere einige Vogelarten (z.B. Mehlschwalben) und Fledermäuse sind typische Dorfbewohner. Im Zuge von Dorfkernsanierungen finden solche Arten immer seltener geeignete Bedingungen. Ein massiver Rückgang der Bestände ist leider Realität.

Telefon
07151 501-0

Allgemeine Sprechzeiten
Mo. - Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
Do. Nachm. 13:30 - 18:00 Uhr

Bankverbindung
Kreissparkasse Waiblingen
IBAN DE29 6025 0010 0000 2000 37
BIC SOLADES1WBN

VVS-Anschluss
Bushaltestelle Bahnhof

Internet
www.rems-murr-kreis.de

Daher regen wir an, folgende Formulierung in die Liste der vorläufigen Ziele aufzunehmen:

- Sicherung, Erhalt und Neuschaffung geeigneter Lebensstätten für geschützte urbane Tierarten (v.a. Gebäudebrüter wie Eulen, Mehlschwalben, Mauersegler, Höhlenbrüter und Fledermäuse)

Es wird dringend empfohlen, im Rahmen der geplanten Untersuchungen auch eine Kartierung o.g. Arten durchzuführen. Die gewonnenen Erkenntnisse könnten in eine Artenschutzkonzeption einfließen.

Biotopverbund:

Teilbereiche des Plangebiets wurden im "Fachplan Landesweiter Biotopverbund" als Kernfläche und als Kernraum erfasst. Alle öffentlichen Planungsträger haben nach § 22 NatSchG bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen. Biotopverbundelemente sind durch Biotopgestaltungsmaßnahmen und durch Kompensationsmaßnahmen mit dem Ziel zu ergänzen, den Biotopverbund zu stärken.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:
Herr Bader, Tel. 07151 - 501 2585

Immissionsschutz

Gegen die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen bestehen keine immissionsschutztechnischen Bedenken, solange bei der weiteren Planung der Lärmschutz entsprechend berücksichtigt wird. Speziell in Bereichen, in denen Gewerbegrundstücke an Wohngrundstücke grenzen, ist zu prüfen, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der bestehenden Nutzung gegeben ist.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:
Herr Schaum, Tel. 07151 - 501 2928

Grundwasserschutz

Aus Sicht des Grundwasserschutzes wird wie folgt Stellung genommen:

- Es werden keine Interessen berührt.
- Es sind keine Maßnahmen geplant.
- Es werden keine Änderungen vorgeschlagen.

Hinweis:

Die Planungen sollten so erfolgen, dass keine Eingriffe in das Grundwasser notwendig werden. Bei Eingriffen in den Untergrund sollten diese mindestens 1 m über dem durchschnittlichen Grundwasserstand enden.

Bodenschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Die Revitalisierung des Ortskerns und damit auch die Schaffung von attraktivem innerörtlichem Wohnraum wird aus Sicht des Bodenschutzes begrüßt.

Altlasten und Schadensfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Plangebiet keine Flächen, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort oder Abt Lagerung erfasst sind. Lediglich das Grundstück Heilbronner Str. 6 ist auf Grund einer Gewerbeabmeldung im Adresspool für eine Prüfung auf möglichen Altlastverdacht erfasst.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:
Herr Rath, Tel. 07151 - 501 2762

Kommunale Abwasserbeseitigung

Es bestehen keine Bedenken, sofern folgender Hinweis bei der Planung und Bauausführung beachtet und umgesetzt wird:

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gewässerbewirtschaftung

Es bestehen keine Bedenken.

Hochwasserschutz und Wasserbau

Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg wird das Untersuchungsgebiet großflächig bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt (vgl. Anlage) und liegt somit im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Daher wird darauf hingewiesen, dass nach § 78 Abs. 4 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt ist. Nach § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von § 78 Abs. 4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Dazu muss bei der zuständigen Behörde ein formloser Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung eingereicht werden, der Folgendes beinhalten muss:

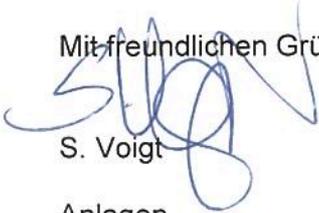
- Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens unter Abhandlung der o. g. vier Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG;
- Bilanzierung des durch die Maßnahme verlorengelassenen Retentionsraums und Darstellung des erforderlichen Retentionsausgleiches in Lageplan und Schnitten.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:
Frau Hett, Tel. 07151 - 501 2146
Frau Lenz, Tel. 07151 - 501 2223

3. Straßenbauamt

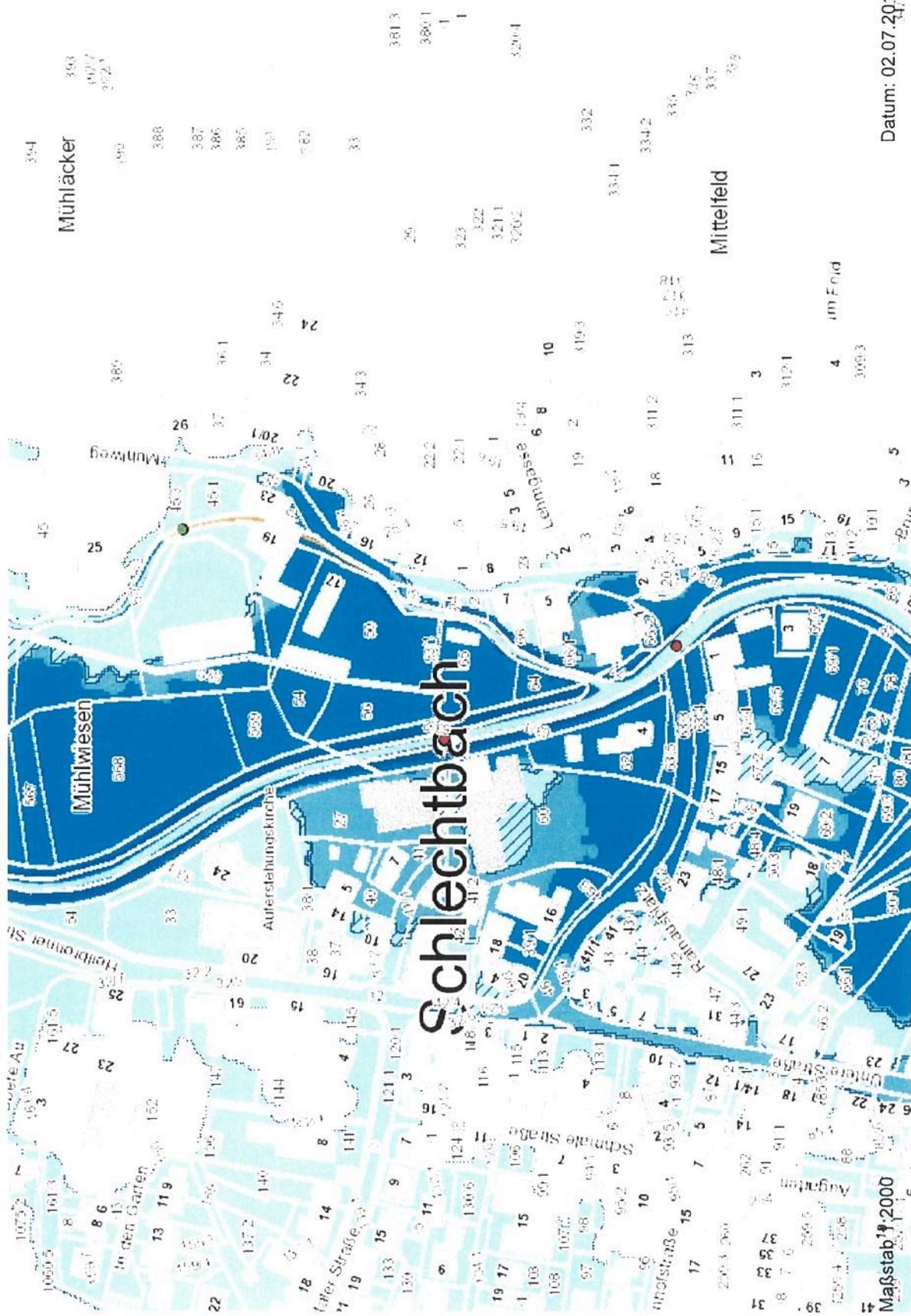
Es bestehen keine Bedenken. Die Verkehrsbehörde und der Straßenbaulastträger (K 1878, L 1148) sind frühzeitig bei weiteren Planungsschritten, insbesondere Ortsdurchfahrtsgestaltungen, zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen



S. Voigt

Anlagen



394

Mühläcker

393
392
392A

389
388
387
386
385
384
383

3813
3801
-1
1

332

Mittelfeld

335
334
337
339

im Feld

Datum: 02.07.2019

Maßstab 1:2000

Hochwassergefahrenkarte Überflutungsflächen bei HQ₁₀, 50, 100, extrem (HWGK Typ 2)

-  Vorhandene HWGK-Daten
-  HWGK-Daten in Bearbeitung
 - Die Hochwassergefahrenkarten an diesen Gewässern sind derzeit in Bearbeitung. Der aktuelle Stand der Bearbeitung und damit das ÜSG kann beim Landratsamt oder der Kommune eingesehen werden.
-  Gewässer berechnet
-  Gewässer verdolt
-  Gewässer nicht berechnet
-  Sonstiges Gewässer (AWGN)
-  HQ₁₀
-  HQ₅₀
-  HQ₁₀₀
-  HQ_{Extrem}
-  Brücke eingestaut bei HQ₁₀₀
-  Brücke nicht eingestaut bei HQ₁₀₀
-  Hochwasserrückhaltebecken und Talsperre
-  Hochwasserschutzeinrichtung
-  mobile HW.-Schutzeinrichtung
-  Anschlaglinie HQ₁₀₀
-  Anschlaglinie HQ_{Extrem}
-  Geschützter Bereich bei HQ₁₀₀

Allgemein

- eigene**
-  A
 -  B
 -  C
 -  D
 -  E
- Meldungen zur Plausibilisierung**
- Neu angelegt und zu prüfen
 - Wird bei Fortschreibung eingearbeitet
 - Wird eingearbeitet
 - Kein Handlungsbedarf
 - Eingearbeitet und geprüft
- eigene Mögliche Änderungen / Fortschreibungen**
-  A
 -  B
 -  C
 -  D
- andere**
-  A
 -  B
 -  C
 -  D
 -  E
- andere**
-  A
 -  B
 -  C
 -  D
-  Bereich für die Prüfung
 auf Plausibilität
 Gemeinde
 Kreis
 HWGK in Bearbeitung

Schnürer, Silvia (WHS/SB1)

Betreff:

WG: 449-19: WN-Rudersberg: VU "Ortskern Schlechtbach"

Von: Keller, Daniel (RPS) [<mailto:Daniel.Keller@rps.bwl.de>]

Gesendet: Freitag, 19. Juli 2019 09:40

An: Rühl, Isabell (WHS/SB1) <isabell.ruehl@wuestenrot.de>

Cc: Sagol, Zeynep (RPS) <Zeynep.Sagol@rps.bwl.de>; Kottmann, Dr. Aline (RPS) <Aline.Kottmann@rps.bwl.de>

Betreff: 449-19: WN-Rudersberg: VU "Ortskern Schlechtbach"

Sehr geehrte Frau Rühl,

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Sanierungsverfahren in Rudersberg-Slechtbach. Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes befinden sich folgende Kulturdenkmale **der Bau- und Kunstdenkmalpflege**:

- Lindentaler Straße 4 (§2 DSchG)
zweigeschossiger Massivbau mit einem Fachwerkgiebel, traufständig zur Straße, 17. Jahrhundert.
- Heilbronner Straße 3 (§2 DSchG)
Zweigeschossiges mit backsteingefülltem Fachwerkgiebel und Vorbau Wohnhaus, im Obergeschoss mit z. T. geschnitzter Holzarchitektur, 1870/ 80.
- Stuttgarter Straße 9 (§2 DSchG)
Zweigeschossiges Giebelhaus, Fachwerk verputzt, über gemauertem Sockelstock, obere Giebelhälfte mit Bretterschirm, 17. Jahrhundert.
- Stuttgarter Straße 16 (§2 DSchG)
Zweigeschossiges Giebelhaus. Gemauert und Fachwerk, im Giebel mit Zierformen, 17. Jahrhundert.
- Stuttgarter Straße 23 (§2 DSchG)
Zweigeschossig gemauert und verputztes Fachwerk. Im vorderen Giebel jedoch frei und von ungewöhnlicher Bildung mit volkskundlich bedeutenden Schnitzereien der Zeit um 1600.

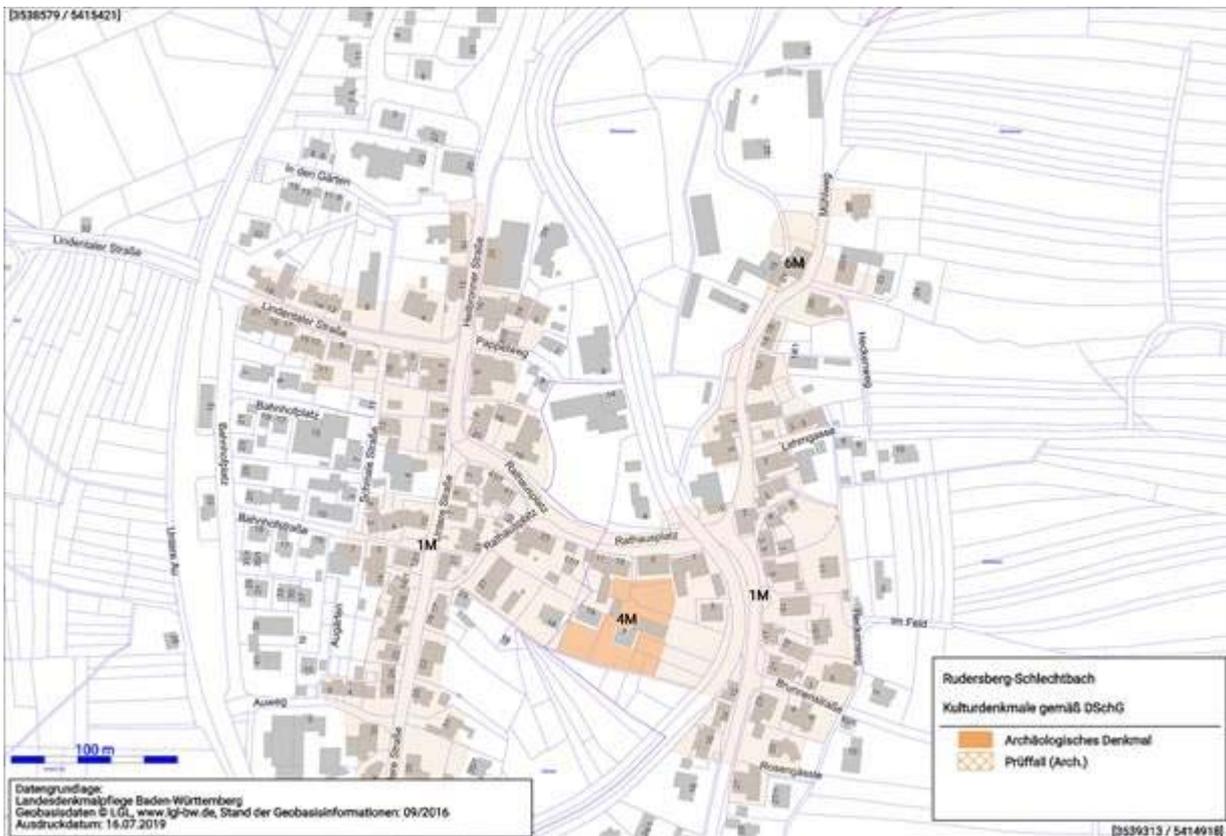
Seitens der **Archäologische Denkmalpflege** sind nachfolgende Kulturdenkmale und Prüffälle mitzuteilen:

Mittelalterliche und (früh)neuzeitliche Siedlungsbereiche Unter-, Mittel- und Oberslechtbach (Prüffall, 1M)

Abgegangene mittelalterliche Siedlung (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 4M)

(Abgegangene) Schlechtbacher Mühle mit abgegangener Wehranlage am ehemaligen Mühlkanal (Prüffall, Nr. 6M)

Auf die beigefügte Kartierung wird verwiesen.



Dabei handelt es sich insbesondere bei archäologischen Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für den als Prüffallfläche ausgewiesenen historischen Siedlungsbereich von Schlechtbach muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden.

Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend 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, moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Aline Kottmann (aline.kottmann@rps.bwl.de), eingereicht werden.

Für die übrigen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Keller

Oberkonservator

stv. Referatsleiter Referat 83.1

Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Dienstszentrum Karlsruhe
Moltkestraße 74
76133 Karlsruhe

Tel: +49 (0) 721 / 926 -4811

Fax: +49 (0)711 / 904 -4544

Besuchen Sie unseren neuen Internetauftritt: <http://www.denkmalpflege-bw.de>

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

Die Informationen zur Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person nach Artikel 13 DS-GVO können Sie unserer Homepage entnehmen: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Seiten/datenschutz.aspx>



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
71630 Ludwigsburg

Versand erfolgt nur per E-Mail an:
isabell.ruehl@wuestenrot.de

Stuttgart 23.07.2019
Name Isabel Ennulat
Durchwahl 0711 904-12114
Aktenzeichen 21-2434.2/WN Rudersberg
(Bitte bei Antwort angeben)

 Vorbereitende Untersuchung in der Gemeinde Rudersberg "Ortskern Schlechtbach"
Beteiligung der Behörden gemäß § 139 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 13.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 3, 4 und 5 zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

Die Gemeinde Rudersberg gehört gemäß PS 2.1.1 (Z) LEP 2002 zur Raumkategorie Ländlicher Raum im engeren Sinne. Der Hauptort von Rudersberg ist als Kleinzentrum und nach PS 2.4.1 (Z) Regionalplan Stuttgart 2009 als Gemeinde oder Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgelegt, d.h. in diesen Bereichen soll die Siedlungstätigkeit verstärkt vollzogen werden.

Weitere Hinweise/ Bedenken/ Anregungen behalten wir uns bei konkreter werdender Planung vor.

Wir bitten darum das aktuelle Beteiligungsformblatt vom 03.02.2017 (s. Anlage) für künftige Planungen zu verwenden.

Landwirtschaft

Vorgesehen ist die Sanierung im Ortskern von Schlechtbach. Durch Entwicklung im Sinne der Ziele des Stadtumbaus soll die Nutzung im Gebiet optimiert werden. Neben Maßnahmen im Gewerbebereich und der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt sind private Instandsetzungen und Modernisierungen auch zur Verbesserung der Wohnqualität vorgesehen; hinzukommen die Neugestaltung der Straßenräume und die Verbesserung der Erlebbarkeit der Wieslauf. Es ist Zielsetzung der Gemeinde, in Anbetracht des Flächenverbrauchs in der Region durch städtebauliche Verbesserung zu einer gesteigerten Attraktivität und damit Ausnutzung innerörtlicher Baugebiete beizutragen. Dies wird von uns ausdrücklich begrüßt.

Aus unserer Sicht sind die nachfolgenden landwirtschaftlichen Belange darzustellen:

Das Gebiet liegt in einem qualifizierten Bebauungsplan und nicht im Außenbereich. Innerorts befinden sich hier nach unserer Kenntnis keine aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen; wir bitten dies im Detail mit der unteren Landwirtschaftsbehörde abzuklären. Eine **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange im Außenbereich** ist ebenfalls durch das Vorhaben selbst **nicht erkennbar**.

Generell ist festzustellen, dass aufgrund der Lage von Backnang am Rande der Backnanger Bucht die Gemarkung in der **Flurbilanz** weitgehend als **Vorrangflur Stufe II** eingestuft ist. Gebiete der Vorrangflur Stufe I / II sind aufgrund ihrer natürlichen / agrarstrukturellen Merkmale besonders gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und sollten dieser Nutzung vorbehalten bleiben und nicht für andere Siedlungstätigkeiten herangezogen werden. Fremdnutzungen von Flächen der Vorrangflur Stufe I / II sollten ausgeschlossen bleiben.

Um die gegebene Belastung der landwirtschaftlichen Betriebe mit Produktionsflächenverlusten durch andere Vorhaben und deren Eingriffs-Ausgleich nicht zu erhöhen, sollten auch bei diesem Vorhaben (innerorts) für erforderliche **Ausgleichsmaßnahmen** möglichst **keine Ackerflächen** (im Außenbereich) in Anspruch genommen werden. Nach § 15.3 BNatschG ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist deshalb darauf zu achten, dass bei einem ggf. erforderlichen Eingriffs-Ausgleich der Ausgleich auch z.B. durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der

dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden kann. Dies sollte auf bereits extensiv bewirtschafteten Flächen ((Unter-) Grenzfluren) geschehen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen.

Im Detail bitten wir um Beteiligung der unteren Landwirtschaftsbehörde bei der Planung.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Cornelia Kästle, Tel. 0711 904-13207, E-Mail: cornelia.kaestle@rps.bwl.de

Straßenwesen und Verkehr

Dem oben genannten Vorhaben kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden.

Der oben genannte Planbereich befindet sich ausschließlich im Erschließungsbereich der Landesstraße 1148.

Falls evtl. Anpassungen an der L 1148 erforderlich sind, sind diese mit dem Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 47.3 - abzustimmen.

luftrechtlich

Nach luftrechtlicher Prüfung können wir Ihnen mitteilen, dass gegen das Vorhaben von unserer Seite keine Bedenken bestehen.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Grothe, Tel. 0711 904-14224, E-Mail: Karsten.Grothe@rps.bwl.de.

Umwelt

Naturschutz:

Lagebedingt sind keine Naturschutzgebiete und Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg von dem Vorhaben betroffen.

Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu be-

rücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus“: www.artenschutz-am-haus.de.

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Bei Rückfragen stehen Ihnen

Herr Andreas Schmitz, Referat 55, ☎ 0711/904-15502,

✉ andreas.schmitz@rps.bwl.de

Frau Sabine Zipper, Referat 56, ☎ 0711/904-15632, ✉ sabine.zipper@rps.bwl.de

zur Verfügung.

Denkmalpflege

Die Stellungnahme der Abteilung 8 erfolgt separat.

Hinweis:

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Isabel Ennulat