

## Stadt Weinstadt

# Vorbereitende Untersuchungen **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Endersbach Ortsmitte II“**





# Stadt Weinstadt

## Vorbereitende Untersuchungen **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept „Endersbach Ortsmitte II“**

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Endersbach Ortsmitte II“ wird vom Bund und dem Land Baden-Württemberg im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) mitfinanziert.



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden



**Baden-Württemberg**

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

**Auftraggeber:**

Stadt Weinstadt  
Stadtplanungsamt Weinstadt  
Technisches Rathaus Beutelsbach  
Poststraße 17  
71384 Weinstadt

**Auftragnehmer:**

die STEG  
Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54  
70162 Stuttgart

*die* **STEG**

**Bearbeitung:**

Arun Gandbhir  
Anette Steinmayer-Geiger  
Janina Haas  
Hanna Ronge

Stand: März 2020

# Inhalt

<b>Inhalt</b>	<b>5</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>9</b>
<b>2 Einführung</b>	<b>11</b>
2.1 Auftrag und Aufgabenstellung	11
2.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen	11
2.3 Bisherige städtebauliche Sanierungen in Weinstadt	12
2.4 Das Untersuchungsgebiet	13
2.5 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen	14
<b>3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen der Gemeindeentwicklung</b>	<b>16</b>
3.1 Lage im Raum	16
3.2 Übergeordnete Planung	16
3.3 Bebauungspläne	17
3.4 Gesamtstädtische Entwicklungsplanung	17
3.5 Bevölkerungsentwicklung	18
<b>4 Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse</b>	<b>21</b>
4.1 Eigentümerstruktur	21
4.2 Ortsbild und Nutzungsstruktur	21
4.3 Einblick in die Ortsgeschichte	22
4.4 Historische Gebäude	22
4.5 Städtebauliche Missstände	22
<b>5 Fotodokumentation</b>	<b>27</b>
<b>6 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet</b>	<b>33</b>
6.1 Vorgehen und Methodik	33
6.2 Befragung der Beteiligten	33
6.3 Befragung der Betriebe	36
6.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	37
6.5 Bürgerbeteiligung	38
<b>7 Städtebauliche Ziele und Maßnahmen</b>	<b>42</b>
7.1 Leitlinien zum Kursbuch 2030 für Weinstadt	42
7.2 Neuordnungskonzept	43
7.3 Konkrete Maßnahmen	44
<b>8 Sozialplan</b>	<b>48</b>
8.1 Besondere Personengruppen	48
8.2 Grundsätze für den Sozialplan	48
8.3 Zielsetzungen	49

<b>9</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht § 149 BauGB</b>	<b>52</b>
<b>10</b>	<b>Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung</b>	<b>54</b>
10.1	Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung	54
10.2	Sanierungsverfahren	54
10.3	Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	57
10.4	Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)	59
10.5	Empfehlungen zum Sanierungsverfahren	59
10.6	Förderung von privaten Einzelmaßnahmen	61
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>64</b>
	<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>65</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>65</b>
	<b>Plandarstellungen</b>	<b>67</b>
	<b>Anlagen</b>	





Abb. 1 Pflaster 3

## 1 Einleitung

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gelten als Voraussetzung und Beurteilungsgrundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und für die Definition der durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen in diesem Bereich. Hierfür werden soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse mittels Bestandserhebung und Analyse erarbeitet. Daraus abgeleitete Missstände und Mängel werden im Rahmen der Untersuchungen aufgezeigt und begründen letztlich die Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Die Entwicklung des Ortskerns ist eine wesentliche Zukunftsaufgabe der Stadt Weinstadt. Es gilt, bisherige Fehlentwicklungen zu korrigieren, vorhandene Potentiale zu fördern und städtebauliche Missstände zu beseitigen.

Die im Jahr 2018 erstellte Grobanalyse für den Bereich „Endersbach Ortsmitte II“ und die Antragstellung zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm waren Ausfluss einer intensiven Beschäftigung der Stadt Weinstadt mit der städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Endersbach. Mit Bescheid vom 09.04.2019 des Regierungspräsidiums Stuttgart wurden im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) für die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Finanzhilfen in Höhe von 900.000 Euro bewilligt.

Diesem Impuls folgend beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Weinstadt gemäß § 141 Abs. 3 des BauGB einstimmig am 27.06.2019 die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Endersbach Ortsmitte II“.

In der Folge erhielt die STEG Stadtentwicklung GmbH von der Stadt Weinstadt den

Auftrag, die damit verbundenen planerischen Aufgaben zu übernehmen.

Die Ergebnisse der Grobanalyse und die vorliegende Vertiefung durch die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass die Sanierung „Endersbach Ortsmitte II“ neben Erneuerungs- auch Entwicklungsaufgaben beinhaltet. Die Sanierungsnotwendigkeit wird belegt und begründet. Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen bilden städtebauliche und bautechnische Analysen einerseits, und die Einbeziehung der beteiligten Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange andererseits.

Die überbrachte Bedeutung als Ortskern ist an den vorhandenen historischen Gebäuden gut abzulesen. Durch die Sanierung sollen diese Strukturen einerseits modernisiert und erhalten, andererseits die zentrale Ortsmitte mit zeitgemäßen Wohn- und attraktiven Arbeitsstrukturen gestärkt werden. Besonderes Augenmerk liegt darauf, die Ortsmitte Endersbach als Dienstleistungs- und Handelsschwerpunkt zu stärken und den Einzelhandel im Sanierungsgebiet zu unterstützen.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Stadt Weinstadt, dem Gemeinderat, der Verwaltung und den teilhabenden Bürgerinnen und Bürgern sowie den öffentlichen Aufgabenträgern für die Unterstützung bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen bedanken. Aufgrund des Engagements der Sanierungsbeteiligten, den Anmerkungen und Hinweisen der öffentlichen Aufgabenträger sowie der positiven Resonanz der Bürgerschaft, sehen wir einem erfolgreichen Verlauf der anstehenden Sanierungsmaßnahme „Endersbach Ortsmitte II“ entgegen.



Abb. 2 Im Biegel

## 2 Einführung

### 2.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Im Zuge Vorbereitender Untersuchungen werden die bereits vorliegenden Kenntnisse mit ergänzenden Untersuchungen und Erkenntnissen aus dem Dialog mit den Beteiligten ausgebaut und zur Entscheidungsfindung über die Notwendigkeit einer Sanierung zusammengeführt. Zu den Aufgaben Vorbereitender Untersuchungen zählen die Analyse der strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsbe- reich. Weitere Anforderungen stellen die Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsmöglichkeiten sowie die Prüfung des Geltungsbereiches der nach Abschluss der Untersuchungen zu beschließenden Sanierungssatzung dar. Die Vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen folgende Fragenkomplexe zu beantworten:

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

Die breit angelegte Untersuchung dient dem Ziel städtebauliche Missstände herauszuarbeiten und zielgenaue Maßnahmen zu benennen, welche nur gesamthaft mit Hilfe des Instrumentariums der städtebaulichen Sanierung umzusetzen sind. Damit einher geht die verfahrensrechtliche Prüfung, ob die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten oder umfassenden Sanierungsverfahren unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156 a BauGB durchzuführen ist.

### 2.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel,
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenkonzeptes,
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
- Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches.

Dazu wurden im gesamten Untersuchungsgebiet nahezu alle Gebäude augenscheinlich nach ihrer baulichen Substanz bewertet und ein Gesamtbild der Wohnungsausstattung im Rahmen einer Fragebogenaktion ermittelt. Zudem wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung und die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert. Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sind im Rahmen einer Auftaktveranstaltung über das geplante Sanierungsgebiet und die dazugehörigen Vorbereitenden Untersuchungen informiert und beteiligt worden. Mit einer schriftlichen Umfrage konnten unter den Eigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden und darüber hinaus die Träger öffentlicher Belange, ihre Bedenken oder Anregungen zur anstehenden Sanierung vortragen.

## 2.3 Bisherige städtebauliche Sanierungen in Weinstadt

In der Stadt Weinstadt konnten durch vorausgegangene, abgeschlossene Sanierungen in Beutelsbach „Ortsmitte I bis III“ sowie „Ortsmitte Endersbach“ umfangreiche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt und starke Impulse für die Entwicklung der Stadt generiert werden. Seit 1979 gab es fünf Sanierungsgebiete, wovon eins noch besteht:

- „Beutelsbach Ortskern I“ (LSP) 1979 bis 1998
- „Beutelsbach Ortskern II“ (LSP) 1989 bis 1998
- „Beutelsbach Ortskern III“ (LSP) 2003 bis 2019
- „Ortsmitte Endersbach“ (LSP) 2006 bis 2016
- ehemaliges „Birkel-Areal“ (SUW) seit 2009 bis heute

Weiterhin konnte 1993/94 für Endersbach im „Programm einfache Stadterneuerung II“ (PES) im Quartier „Remstal-Markt-Mack/Graze/Kreissparkasse“ die Parkierungssituation in der Ortsmitte durch die Erweiterung mit einer öffentlichen Tiefgarage verbessert werden. Mit der Straßenraumgestal-

tung im Bereich Viadukt-Bahnhofstraße wurde für die Fußgänger seinerzeit eine erhöhte verkehrliche Sicherheit erreicht. Der öffentliche Nahverkehr und die Radwegverbindung zum Endersbacher Schulzentrum konnten ebenfalls verbessert werden, zudem wurde in der Müllergasse durch Freiflächen- und Straßenraumgestaltung das Wohnumfeld aufgewertet.

Darüber hinaus erhält die Stadt Weinstadt im Rahmen der „Nationalen Projekte des Städtebaus“ seit 2017 Fördermittel vom Bund für den Bereich „Grüne Mitte“ mit Bürgerpark in Beutelsbach.

Dennoch erfordert es zusätzliche Anstrengungen und Investitionen im Stadtteil Endersbach, um weitere, dringend erforderliche Maßnahmen zur Schaffung einer identitätsstiftenden Ortsmitte umsetzen zu können. Des Weiteren konnten bisher nicht alle baulichen Defizite, bzw. Missstände behoben werden, weshalb weitere Sanierungsmaßnahmen in diesem Stadtquartier dringend notwendig sind.

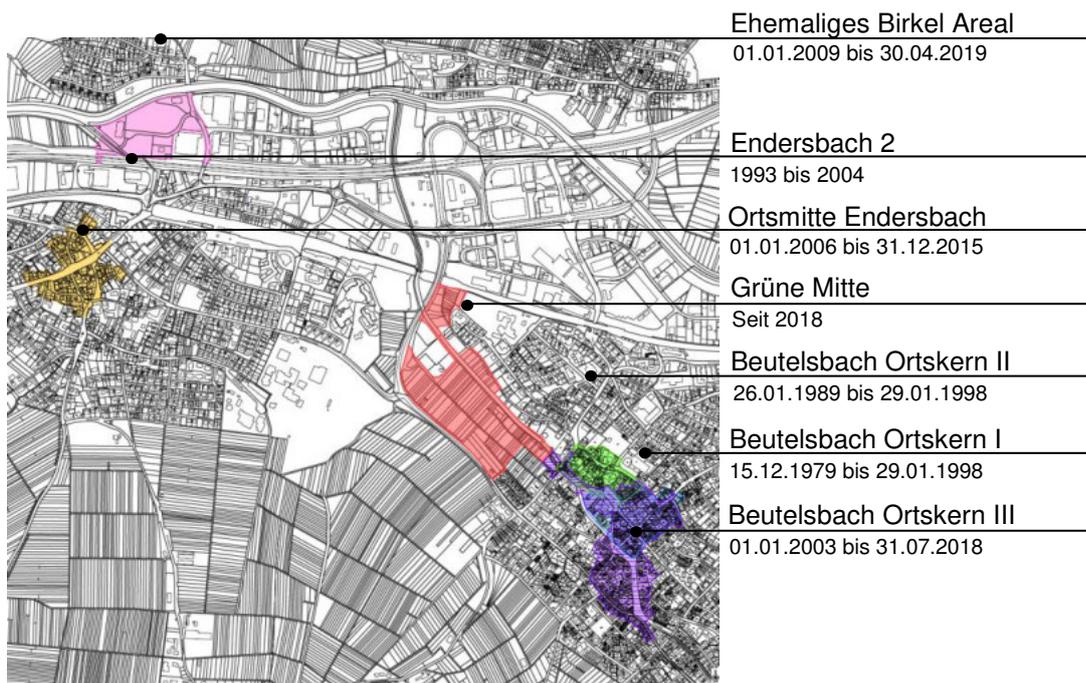


Abb. 3 Bisherige Maßnahmen in Weinstadt

## 2.4 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Endersbach Ortsmitte II“ liegt im Weinstädter Stadtteil Endersbach und hat eine Größe von ca. 6,34 ha. Es bezieht sich überwiegend auf den Bereich der Strümpfelbacher Straße und umfasst südöstlich davon den historischen Ortskern mit Müllergasse, Kornstraße, Pflaster und Im Biegel. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes verläuft nördlich des Viadukts, vom Kreisverkehr an der Schorndorfer Straße, weiter nördlich zur Kalkofenstraße bis zur Fußgängerunterführung, die unter der Bundesstraße B 29 zur

„Birkelspitze“ im ehemaligen „Birkel-Areal“, zur Rems führt. In südwestlicher Richtung des Viaduktes verläuft die Abgrenzung entlang der Strümpfelbacher Straße bis zum Platzbereich vor der historischen Zehntscheuer und dem Einmündungsbereich im Wiesengarten. Das „Alte Rathaus“, Traubenstraße 2, und das Gebäude Traubenstraße 4 bilden den südlichen Abschluss des Untersuchungsgebietes. Von dort verläuft die Abgrenzung weiter Richtung Nord-Osten bis zur Beutelsbacher Straße und umfasst das Quartier „Im Biegel“.



Abb. 4 Untersuchungsgebiet „Endersbach Ortsmitte II“

## 2.5 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen

Das Verfahren wird entsprechend den Vorgaben und Inhalten des § 141 BauGB durchgeführt. Die einzelnen Schritte spiegeln die abgestimmte Vorgehensweise wider, mit der sowohl die Betroffenen, aber

auch die Öffentlichkeit, die Gremien und sonstige Beteiligte in den Prozess eingebunden waren. Neben den notwendigen Schritten wurde von der Gemeinde Weinstadt auf eine intensive Bürgerbeteiligung Wert gelegt.

25. Oktober 2018	Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm	
09. April 2019	Mitteilung über die Programmaufnahme (Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart)	
27. Juni 2019	Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)	
03. Juli 2019	Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses	
05. November 2019	Öffentliche Informationsveranstaltung zu den Vorbereitenden Untersuchungen	
Juli 2019 bis Februar 2020	Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung	Bürgerbeteiligung und Schriftliche Befragung
	Sanierungs- und Entwicklungskonzept	Maßnahmen- und Sozialplan
23.04.2020	Bericht über die Ergebnisse der VU Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat	
07.05.2020	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inkl. Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)	

Tab. 1 Verfahrensablauf der Sanierungsmaßnahme „Endersbach Ortsmitte II“



Abb. 5 Altes Rathaus Traubenstraße 2

## 3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen der Gemeindeentwicklung

### 3.1 Lage im Raum

Die Stadt Weinstadt mit ca. 26.987 Einwohnern (Stand 2018) liegt im Rems-Murr-Kreis, ca. 20 km östlich von Stuttgart und bildet mit dem Stadtteil Endersbach ein Unterzentrum im Mittelbereich Waiblingen/Fellbach.

Weinstadt ist an die Bundesstraße B 29 sowie über die S-Bahn-Linie S 2, Stuttgart-Schorndorf, verkehrsgünstig angeschlossen. Die B 29 führt in westlicher Richtung über die B 14 nach Waiblingen und Fellbach (ca. 4,7 km und 8,4 km entfernt), von dort weiter nach Stuttgart und in östlicher Richtung über Schorndorf nach Schwäbisch-Gmünd bis nach Aalen.

### 3.2 Übergeordnete Planung

#### Landesentwicklungsplan

Die Stadt Weinstadt mit ihren fünf Stadtteilen Endersbach, Beutelsbach, Strümpfelbach, Großheppach und Schnait, ist im Landesentwicklungsplan dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Stuttgart zugeordnet.

#### Regionalplan

Der Regionalplan der Region Stuttgart aus dem Jahr 2009 weist Weinstadt, bzw. dem Stadtteil Endersbach die Funktion eines Unterzentrums zu.

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplanes des Untersuchungsgebietes „Endersbach Ortsmitte II“ in Endersbach sind überwiegend gemischte Bauflächen (M) vorhanden. Entlang der Strümpfelbacher Straße ist der Bereich als Ortsmitte mit Zentrumsfunktion (Z) bezeichnet.

Nördlich, zwischen dem Bahndamm und südlich der Kalkofenstraße, entlang der

B 29, befindet sich das Gewerbegebiet (G), außerhalb des Untersuchungsbereiches „Endersbach Ortsmitte II“. Östlich der Kalkofenstraße sind Flächen mit Mischnutzung (M) vorhanden. Die zum Teil mit großvolumigen Gewerbestrukturen bebauten Grundstücke sind zwischen der Schorndorfer Straße (K 1806) und südlich der B 29 angesiedelt.

Die reinen Wohnbauflächen (W) befinden sich östlich und westlich des Ortszentrums an den Siedlungsrändern von Endersbach und nördlich der Rems (Wohngebiet Trappeler).

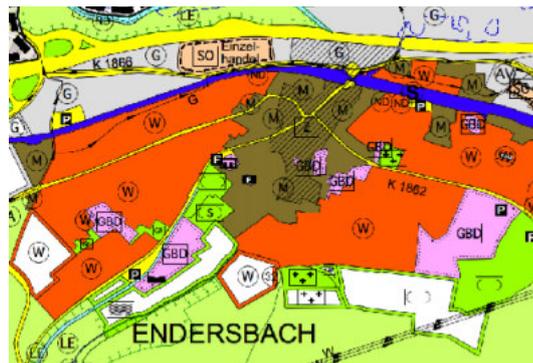


Abb. 6 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

#### Klimaschutz und Mobilitätskonzept

Die Stadt Weinstadt ist European Energy Award Kommune. Im Rahmen der Zertifizierung und als aktiven Beitrag zum Klima- und Umweltschutz hat der Gemeinderat am 28. März 2019 einen Kriterienkatalog für „städtebauliche Verträge, Wettbewerbe und Bebauungspläne“ beschlossen. Dieser regelt z.B. Energiestandards, Dachbegrünung etc. Diese Kriterien sollen in Bebauungsplänen umgesetzt und über die Festsetzungen festgeschrieben werden.

Die ökonomische Notwendigkeit der Konzentration gesamtstädtischer Einrichtungen und deren infrastrukturelle, zeitgemäße Einbindung stellen Anforderungen an eine

nachhaltige Stadtentwicklungsplanung bzw. auch an ein Mobilitätskonzept für die Gesamtstadt. In den Planungen sollen die Veränderungen im Lebensstil der Menschen, die Anforderungen durch veränderte Arbeitsformen in zukunftsfähigen Unternehmen berücksichtigt werden. Das bürgerschaftliche Engagement soll eingebunden werden.

Hierzu geht die Stadt Weinstadt 2020 die Erstellung eines „Integrierten Mobilitätsentwicklungsplanes (IMEP)“ an. Der IMEP soll den Verkehrsentwicklungsplan Weinstadt aus dem Jahr 2003 fortschreiben und dient der Fortführung des Lärmaktionsplans LAP 2013.

### 3.3 Bebauungspläne

Im Bereich des Untersuchungsgebietes „Endersbach Ortsmitte II“ gibt es folgende rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Innere Halde“
- Bebauungsplan „Traubenstraße“

Für den Bebauungsplan „Neue Mitte Endersbach“ erfolgte zwar der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 08.03.2012, seitdem ruht das Verfahren.

### 3.4 Gesamtstädtische Entwicklungsplanung

Das im Jahr 2014 veröffentlichte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Weinstadt, im „Kursbuch 2030“ festgehalten, zeigt Grundsätze und Leitlinien für eine städtebauliche Entwicklung bis ins Jahr 2030 und definiert darin die stadtentwicklungspolitischen und strategischen Zielsetzungen für Weinstadt.

Gleichfalls wurde damit der Grundstein für weitere innovative städtebauliche Entwicklung in Weinstadt gesetzt. Damit passt sich die Stadt Weinstadt im Hinblick auf ihre ganzheitliche Entwicklung den geänderten Rahmenbedingungen und neuen kommunalen Herausforderungen an und richtet ihre Gemeinde zukunftsfähig aus.

Das Konzept „Kursbuch 2030“ wurde unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft erarbeitet, entwickelt und dokumentiert. Im Austausch konnten Anregungen und Ideen eingebracht werden, die zur einer Entwicklung von räumlichen Zielsetzungen und konkreter Maßnahmen führen sollen.



Abb. 7 „Kursbuch 2030“, Quelle: Stadt Weinstadt

### Handlungsfelder in Endersbach

Im Zuge der Erarbeitung der Entwicklungs- und Rahmenkonzeption konnte eine initiierte Projektgruppe Ideen und Vorschläge für den Stadtteil Endersbach miteinbringen.

Demnach soll die Gestaltung des öffentlichen Raumes durch Neuordnung von benachbarten Grundstücken (Grundstückszuschnitte) ermöglicht werden. Des Weiteren soll der Ausbau der vorhandenen, guten Vernetzung in die Region und zu den anderen Stadtteilen von Weinstadt gefördert werden. Damit sollen nachhaltige Mobilitätsformen mit Zukunftspotential, wie z. B. der ÖPNV, ein weitläufiges Rad- und Fußwegenetz, Car-Sharing und Elektromobilität, erreicht werden.

Die Aufenthaltsqualität innerorts soll durch verkehrsberuhigte Maßnahmen im Bereich der Strümpfelbacher Straße und durch einen effizient organisierten ruhenden Verkehr gewährleistet werden.

### 3.5 Bevölkerungsentwicklung

#### Altersstruktur

Betrachtet man die Altersstruktur der Stadt Weinstadt aus dem Jahre 2018, so zeigt sich, dass 22,6 % der Bevölkerung älter als 65 Jahre sind. Dem gegenüber hat die Bevölkerungsgruppe der unter 15-Jährigen nur einen Anteil von 13,7 %. Dies spiegelt den allgemeinen demographischen Wandel mit dem entsprechenden Trend hin zur Überalterung der Bevölkerung wider. Das Land Baden-Württemberg hat nahezu den gleichen Anteil der über 65-Jährigen (20,2 %) sowie der unter 15-Jährigen (14,0 %).

Das Durchschnittsalter der Stadt Weinstadt beträgt rund 44,9 Jahre und hat damit einen leicht höheren Wert wie die Bevölkerung des Landes mit 43,5 Jahren. Im Zeitraum von 2003 bis 2018 hat die Bevölkerung in Weinstadt um 3,1 % zugenommen. In seiner Prognose bis zum Jahr 2035 geht das Statistische Landesamt aufgrund der Lage der Stadt in einer prosperierenden Region davon aus, dass die Bevölkerung weiterhin stetig ca. 2,04 % (+1.042 Einwohner) wachsen wird. Bei der Planung von Projekten und Zielen der Stadt wird ein moderates Wachstumsszenario von +860 Einwohner bis 2035 angenommen, welches auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung der Statistischen Landesamtes Baden-Württembergs und einer stadtspezifischen Bevölkerungsvorausberechnung des Büro Reschl Stadtentwicklung ermittelt wurde.

Der Jugend- und der Altenquotient sind zwei Indikatoren aus der Demographie, die zur Beschreibung des Verhältnisses der Generationen zueinander herangezogen werden. Ein hoher Altenquotient bedeutet, dass es relativ viele ältere Menschen in einer Bevöl-

kerung gibt. Ein Jugendquotient unter 44 besagt, dass die nachwachsende Generation dünner besetzt ist als die derzeitige Bevölkerung im Erwerbsalter.

Der Altenquotient nahm zwischen den Jahren 2003 bis 2018 von 27,1 auf 38,5 zu. Demnach gibt es in Weinstadt 38,5 Personen im Rentenalter zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter. Bis zum Jahr 2035 soll der Altenquotient gar auf bis zu 50,9 steigen und liegt damit noch über dem für das Land prognostizierten Altenquotient von 48,5.

Der Jugendquotient in Weinstadt ist zwischen den Jahren 2003 und 2018 von 34,1 auf 32,1 zurückgegangen. Prognostiziert wird für das Jahr 2035 dennoch eine Zunahme des Jugendquotienten auf 35,6. Dann gibt es pro 100 Personen im erwerbsfähigen Alter 35,6 Personen unter 20 Jahren, was mit dem Wert des Landes von 34,6 vergleichbar ist. In ländlichen Regionen liegt dieser Wert tendenziell darüber, in Städten eher darunter.

Im Untersuchungsgebiet „Endersbach Ortsmitte II“ wohnen 222 Einwohner (lt. WebGIS Weinstadt vom 21.08.2018). das Durchschnittsalter liegt überwiegend bei 40 bis 45 Jahren. Eine Überalterung der Bewohner in diesem Bereich ist derzeit nicht festzustellen. Des Weiteren ist im Untersuchungsgebiet von einem nahezu gleichbleibenden Bevölkerungsbestand auszugehen, da bauliche Entwicklungen im Bestandsgebiet nur in eingeschränktem Umfang möglich sind dabei überwiegend bestehende Gebäude ersetzt werden.

Der Anteil der Personen ohne deutschen Pass liegt südöstlich der Strümpfelbacher Straße etwas höher (30 % bis 40 %) im Vergleich zu den anderen Quartieren.

Die stärkste Altersgruppe bilden die 50 bis 64-jährigen Bewohner im Untersuchungsgebiet „Endersbach Ortsmitte II“ mit ca. 26 %. Am geringsten ist mit 14 % der Anteil der Kinder und Jugendlichen (0 bis 17 Jahre).

Stadt	Weinstadt	
Einwohnerzahl Stadt Weinstadt	26.987 EW	
Einwohnerzahl Stadtteil Endersbach	7.816 EW	
Einwohnerzahl Stadtteil Endersbach Gebiet „Endersbach Ortsmitte II“ Stichtag 31.08.2018	222 EW	
Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2035	+1.042 Pers.	+3,90 %
Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderung 2018 bis 2035	-1.416 Pers.	-5,24 %
Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderung 2018 bis 2035	+562 Pers.	+2,04 %
Durchschnittsalter Stichtag 31.12.2018	44,9 Jahre (43,5 Jahre BW)	
Anteil der unter 15-Jährigen Stichtag 31.12.2018	3.693 Pers.	13,7 % (14,0 % BW)
Anteil der über 65-Jährigen Stichtag 31.12.2018	6.086 Pers.	22,6 % (20,2 % BW)
Durchschnittliche Haushaltsgröße Stichtag 2011	2,2 Pers. (2,3 Pers. BW)	
Ausländeranteil Stichtag 2018	3.733 Pers.	13,8 % (15,5 % BW)

Tab. 1 Bevölkerungsentwicklung in Weinstadt (Endersbach), Abfrage am 17.12.2019

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2018

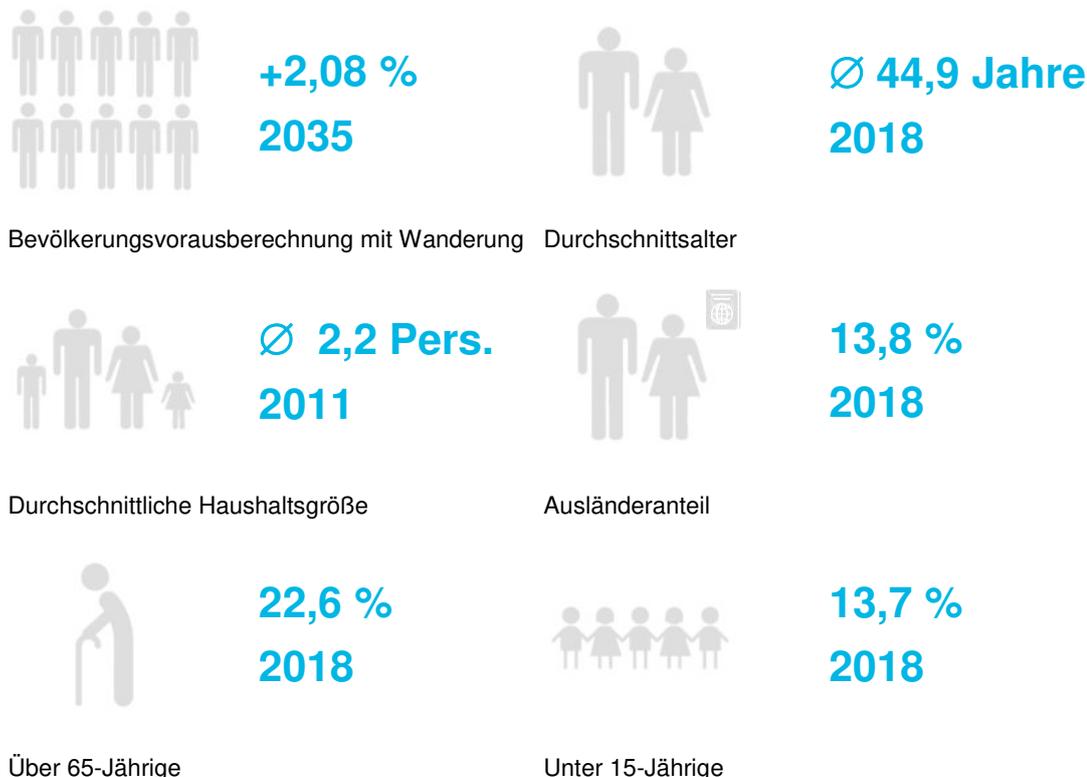


Abb. 8 Bevölkerungsentwicklung in Weinstadt

Quelle: Statisches Landesamt Baden-Württemberg



Abb. 9 Müllergasse 6

## 4 Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

### 4.1 Eigentümerstruktur

Der Großteil der bebauten Grundstücke im Untersuchungsgebiet „Endersbach Ortsmitte II“ befindet sich in privatem Eigentum. Bei den Liegenschaften der Stadt Weinstadt handelt es sich vorwiegend um den öffentlichen Raum wie zum Beispiel Straßen und Plätze (Stümpfelbacher Straße).

### 4.2 Ortsbild und Nutzungsstruktur

Der Stadtteil Endersbach weist in der Ortsmitte heterogene Baustrukturen auf. Das Ortsbild wird teils noch heute durch ehemals landwirtschaftlich genutzte, eher kleinteilige Wohngebäude, mit Scheunentrakt, ehemalige Weingärtnerhäuser geprägt. Die eng aneinander bebaute, eher kleinteilige Ge-

bäudestruktur befindet sich überwiegend um den historischen Ortskern beim „Alten Rathaus“ (Traubenstraße 2) und dem Heimatmuseum (Pflaster 14) und im Quartier um die historische Zehntscheuer (Kornstraße 10 und 10/1) und verleiht dem Ortskern um die Pfarrkirche Sankt Agatha einen dörflichen Charakter.

Neben diesen oftmals denkmalgeschützten, in Sicht-Fachwerk erbauten Gebäuden, sind im Bereich der Strümpfelbacher Straße bis zum Viadukt, moderne Gebäudekomplexe zu finden. Diese oftmals markanten, stadt-bildprägenden und meist höhergeschossigen Gebäudestrukturen beinhalten verschiedenste Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen in Erd- und Obergeschoss und sind



Abb. 10 Endersbach, historischer Stadtgrundriss von 1885  
Quelle: Archiv der Stadt Weinstadt

für eine solide Infrastruktur in Endersbach maßgebend. Die Stadt-Silhouette zeigt Dachformen, wie Satteldach oder modernes Flachdach und gibt somit eine heterogene städtebauliche Mischung vor, die dem Stadtteil Endersbach eine unverwechselbare urbane Prägung verleiht. Einblick in die Ortsgeschichte

Bevor die Stadt Weinstadt 1975 im Rahmen der Gemeindereform entstand, waren die fünf Teilorte Beutelsbach, Endersbach, Strümpfelbach, Großheppach und Schnait eigenständige Gemeinden mit eigener Geschichte. Im Jahr 1861 wurde durch den Trassenneubau der Bahn, welcher von Stuttgart nach Schwäbisch Gmünd führte, Endersbach an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Dieser Anschluss ermöglichte Endersbach, sowie den Ortschaften entlang der Bahnlinie bis nach Schorndorf über Schwäbisch Gmünd bis nach Aalen, eine beachtliche Industrialisierung und damit zusammenhängend ein wirtschaftlicher Aufschwung. Die Bevölkerung ist nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges durch den Zuzug von Flüchtlingen angestiegen. Erste Wohngebiete entstanden für Flüchtlinge am Rande des Ortskerns in Richtung Osten. In den 70er Jahren veränderte sich die Bebauung im nordöstlichen Bereich der Strümpfelbacher Straße und südlich des Viadukts. Hier sind heute Ensembles aus historischen und neuen modernen Gebäudestrukturen zu verzeichnen. Zur Sicherung der historischen Bausubstanz und für die Entwicklung einer geordneten Stadtentwicklung, wurde die Entwicklungs- und Rahmenplanung für Endersbach 2014 erstellt.

### 4.3 Historische Gebäude

Das Untersuchungsgebiet „Endersbach Ortsmitte II“ umfasst den historischen Ortskern von Endersbach, der durch mehrere historische Kulturdenkmale baulich geprägt wird. Die Kulturdenkmale sind wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte von Weinstadt und dokumentieren den Wandel der ehemaligen Dörfer zur Stadt. Eine be-

sondere dichte Bauweise ist um die evangelische Kirche Sankt Agatha gegeben. In der Straße „Pflaster“, der Kornstraße und der Müllergasse befinden sich überwiegend giebelständig stehende Fachwerkbauten aus dem 16. bis 18. Jahrhundert. In der Waiblinger Straße ist eine ähnlich dichte und denkmalgeschützte Bebauung vorhanden.

Zudem sind im Untersuchungsbereich dreizehn Gebäude und ein Brunnen nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG §§ 2, 28) als Kulturdenkmale erfasst und somit geschützt. Diese eingetragenen Kulturdenkmale werden durch sogenannte erhaltenswerte Gebäude aus historischer Zeit (vorwiegend 17. bis 19. Jahrhundert) ergänzt, welche laut der Landesdenkmalbehörde weitgehend erhalten bleiben sollen.

### 4.4 Städtebauliche Missstände

Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Im Folgenden werden funktionale, strukturelle, räumliche bzw. das Ortsbild betreffende sowie bauliche Missstände näher erläutert. Diese wurden im Missständeplan (s. Plansatz im Anhang) räumlich veranschaulicht.

#### Strukturelle Missstände

Unter dem Begriff „strukturelle Missstände“ werden Mängel der Nutzung von Gebäuden und Grundstücken verstanden. So sind beispielsweise Gebäudeleerstände oder mindergenutzte Flächen auf Grundstücken als strukturelle Missstände zu bezeichnen. Im Folgenden werden die strukturellen Missstände im Untersuchungsgebiet beschrieben.

- Es gibt Bereiche mit einer hohen Bebauungsdichte, der Gebäudeabstand ist gering, eine ausreichende Besonnung und Belüftung ist nicht gewährleistet.

- Mindergenutzte Flächen und Gebäude, z. B. historische Zehntscheuer, Kornstraße 10 und 10/1.
- Unausgeprägte Parkierungsfläche an der Kornstraße/Ecke Wiesengarten.



Abb. 11 Strümpfelbacher Straße Nr. 53

Der Stadtteils Endersbach ist weiterhin durch eine bauliche Heterogenität gekennzeichnet. Die Neubauten, welche in den letzten Jahren entlang der Strümpfelbacher Straße hinzukamen, unterscheiden sich deutlich in Kubatur und Materialität von dem überlieferten historischen Baubestand.



Abb. 12 Neubau an der Strümpfelbacher Straße

### Funktionale Missstände

Diese Kategorie der städtebaulichen Missstände bezieht sich auf Frei- bzw. Verkehrsflächen. Missstände sind dann als funktional zu betrachten, wenn einzelne Funktionen dieser Flächen beeinträchtigt sind.

Ein Fußweg ist z. B. durch einen funktionalen Missstand gekennzeichnet, wenn dieser aufgrund seiner Gestaltung z. B. nicht barrierefrei ist.

So führt das hohe Verkehrsaufkommen in Hauptverkehrsstraßen zu Lärm- und Abgasemissionen. Ebenso können beispielsweise mangelhaft gestaltete Grün- und Freiflächen (Plätze) zu den funktionalen Missständen zählen.



Abb. 13 Mindergenutzte Fläche Kornstraße

Im Untersuchungsgebiet gibt es folgende funktionale Missstände:

- Die Strümpfelbacher Straße erfüllt die funktionalen und zeitgemäßen Anforderungen in der Einkaufszone nicht mehr in dem erforderlichen Maße.
- Im Fußgängerbereich der nördlichen Strümpfelbacher Straße ist keine Barrierefreiheit gegeben.
- Es fehlen Querungen in der südlichen Strümpfelbacher Straße, auf Höhe der Zehntscheuer und im Kreisverkehr im Einmündungsbereich zur Schorndorfer Straße.
- Es fehlt ein durchgängiger Radweg bis zur „Birkelspitze“ und zum „Remstal-Radweg“.
- Konfliktsituationen an der Kreuzung Strümpfelbacher Straße/Waiblinger Straße
- Zweispuriger, überdimensioniert angelegter Kreisverkehr, mit zwei Fahrspuren, nördlich des Viadukts.

- Ungeordneter Bereich an der Kornstraße/Ecke Wiesengarten (Parkierungsfläche mit „wildem Parken“).

Funktionale Missstände haben auch eine negative räumliche, das Ortsbild betreffende, Wirkung. Haben Freiflächen einen funktionalen Mangel, liegt dies teilweise an Gestaltungsdefiziten im öffentlichen Raum



Abb. 14 Fehlende Querungen im Kreisverkehr

### Räumliche Missstände

Räumliche Mängel im Untersuchungsgebiet sind auf Gestaltungsmängel von öffentlichen und privaten Freiflächen sowie Gebäuden zurückzuführen. Zu den Mängeln auf öffentlichen Freiflächen gehören Gestaltungsdefizite im Erschließungsbereich auf Verkehrs- und Platzflächen. Räumliche Missstände auf privaten Flächen und Gebäuden können z. B. durch Mängel im Fassadenbereich, unangepasste Baukörper, Mängel der Bausubstanz oder Gestaltungsdefiziten im Hofbereich hervorgerufen werden.

- Energetische und bauliche Mängel an kommunalen, öffentlichen Gebäuden, wie „Altes Rathaus“, Heimatmuseum und historischer Zehntscheuer.

- Energetische und bauliche Mängel an privaten Gebäuden.
- Defizite im Erschließungsbereich der Strümpfelbacher Straße.
- Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Bereich vor der historischen Zehntscheuer, an der Kornstraße/Ecke Wiesengarten
- Ein hohes Maß an vorhandenem Stadtmobiliar im Erdgeschossbereich der Strümpfelbacher Straße (Hochbeete, Skulpturen, Mülltonnen etc.). Die Durchgängigkeit im Fußgängerbereich ist dadurch erschwert und verhindert die erforderliche Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut.
- Ein weitläufig angelegter Kreisverkehr, mit zwei parallel angelegten Fahrspuren und Verkehrsinsel, an der Schorndorfer Straße. Die Übersicht wird durch die zwei parallel verlaufenden Fahrspuren deutlich erschwert und die verkehrliche Sicherheit der Verkehrsteilnehmer deutlich beeinträchtigt.



Abb. 15 Mülltonnen und Hochbeete an der Strümpfelbacher Straße

### Bauliche Missstände

Im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte II“ weisen über 65 % der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Der energetische Zustand von rund 50 % der Gebäude ist als mangelhaft einzuschätzen. Die Einteilung der Haupt- und Nebengebäude in vier Baustufen erfolgte bei einer Ortsbegehung und wurde nach optischen Eindrücken von außen beurteilt.

Betrachtet wurden Fassaden, Fenster, Türen, Vorhandensein einer Fassadendämmung, Zustand des Daches, Zustand der privaten Außenbereiche sowie Zustand der Scheunen, Garagen oder anderer Anbauten. In die Bewertung wurde neben dem baulichen Zustand auch der energetische Zustand der Gebäude miteinbezogen.

Eine umfassende Bewertung der Bausubstanz, kann jedoch nur durch die Begehung der Gebäude erfolgen. Aufgrund der Betrachtungstiefe, kann es im Zuge einer späteren Konkretisierung oder veränderter Beurteilungsmaßstäbe auch zu einer abweichenden Einschätzung kommen. Festzustellen ist, dass Im Untersuchungsgebiet eine durchmischte Bausubstanz vorherrscht. Es gibt mehr sanierungsbedürftige Gebäude als neuwertige.

Die baulichen Substanzschwächen zahlreicher Gebäude erfordern umfassenden Handlungsbedarf. Die energetisch-bauliche Sanierung von Wohnhäusern bildet deshalb einen Maßnahmenswerpunkt auf privater Seite.

- Gebäude mit erheblichen bis substanziellen Mängel sind in folgenden Straßen zu finden: In der südlichen Strümpfelbacher Straße, in der Waiblinger Straße, in der Beutelsbacher Straßen, in der Beutelsbacher Straße, Im Pflaster, Im Biegel, in der Müllergasse und in der Kornstraße.

Zustand	Anzahl der Gebäude		Anteil an der Gesamtzahl	
	HG	NG	HG	NG
Neuwertig	11	1	14 %	11 %
Geringe Mängel	17	2	21 %	23 %
Erhebliche Mängel	22	3	27 %	33 %
Substanzielle Mängel	30	3	38 %	33 %
$\Sigma$	80	9	100 %	100 %

Tab. 2 Anzahl der baulichen Missstände  
HG = Hauptgebäude,  
NG = Nebengebäude

- 30 % der Hauptgebäude haben erhebliche bis substanzielle Mängel in der Bausubstanz.
- 33 % der Nebengebäude weisen erhebliche bis substanzielle Mängel in der Bausubstanz auf.
- Ca. 2 % der Haupt- und 3 % der Nebengebäude sind leerstehend oder minder genutzt.
- Der Leerstand geht in den meisten Fällen auch mit Mängeln in der Bausubstanz einher.
- Zahlreiche Wohnungen mit grundrisstypologischen Mängeln, die eine nutzerbedarfgerechte Wohnraumversorgung erschweren (z. B. kaum barrierefreies/barrierearmes Wohnungsangebot).
- Einige Wohnungen haben keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard, so dass ein attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Anspruchsgruppen in geringem Ausmaß vorhanden ist.



Abb. 16 Im Biegel 11-1

## 5 Fotodokumentation

### Ortsbildprägend



Abb. 17 Zehntscheuer Kornstraße 10 und 10/1



Abb. 18 Heimatmuseum Pflaster 14



Abb. 19 Beutelsbacher Straße 4 und 6



Abb. 20 Im Biegel 9



Abb. 21 Mühle Müllergasse



Abb. 22 Im Pflaster 4

## Platzbereiche



Abb. 23 Platz vor der Zehntscheuer



Abb. 24 vor und hinter dem Alten Rathaus und Heimatmuseum



Abb. 25 Platz vor der Zehntscheuer



Abb. 26 Heimatmuseum Pflaster 14



Abb. 27 Zone vor den Einzelhandelsgeschäften



Abb. 28 Platzsituation in der Strümpfelbacher Straße

### Sanierungsbedarf



Abb. 29 Zehnscheuer Kornstraße 10 und 10/1



Abb. 30 Traubenstraße 4



Abb. 31 Strümpfelbacher Straße 53



Abb. 32 Im Pflaster 10



Abb. 33 Beutelsbacher Straße 5



Abb. 34 Scheune, Seitenansicht Heimatmuseum

## Verkehrssituation



Abb. 35 Strümpfelbacher Straße



Abb. 36 Strümpfelbacher Straße



Abb. 37 Kreisverkehr am Viadukt



Abb. 38 Parken Strümpfelbacher Straße



Abb. 39 Strümpfelbacher Straße



Abb. 40 Parken am Haldenbach

**Besondere Areale sowie Entwicklungspotentiale**



Abb. 41 Durchgang beim Alten Rathaus

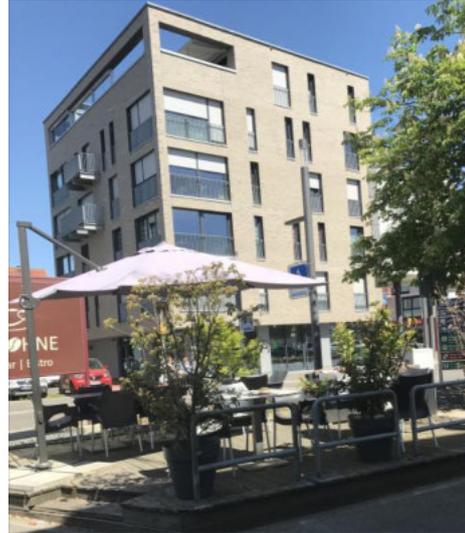


Abb. 42 Strümpfelbacher Straße



Abb. 43 Kreisverkehr nördlich des Viadukts



Abb. 44 Platz an der Kornstraße/Ecke  
Wiesengarten



Abb. 45 Kornstraße 8



Abb. 46 Waiblinger Straße 6



Abb. 47 Auftaktveranstaltung: Beteiligte im Gespräch mit dem ersten Bürgermeister

## 6 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

### 6.1 Vorgehen und Methodik

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den so genannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten wie öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung des Ortsteils bzw. der Stärkung ihrer Funktion und Bedeutung.

Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Gemeinde erfolgen muss. Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger/-innen und zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bevölkerung mit zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

Die Stadt Weinstadt legte von Beginn an Wert auf eine breite Beteiligung und mit Hilfe unterschiedlicher Beteiligungsformate sollten möglichst alle Anspruchsgruppen und Betroffene eingebunden werden. Es ist erklärtes Ziel, die öffentliche Beteiligung im weiteren Sanierungsverlauf beizubehalten.

Zur Auftaktveranstaltung und Bürgerbeteiligung am 05.11.2019 waren die Eigentümer/-innen, Mieter/-innen und Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet eingeladen. Anschließend erfolgte eine schriftliche Befragung. Über die wesentlichen Ergebnisse des Beteiligungsprozesses wird nachfolgend berichtet.

### 6.2 Befragung der Beteiligten

Der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängt wesentlich von den Möglichkeiten und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten ab. Ist bei Vorhandensein von Mängeln zwar in den meisten Fällen auch die Bereitschaft zur Sanierung vorhanden, so muss hinsichtlich der Möglichkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unterschieden werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass in den meisten Fällen, in denen zur Beseitigung der Mängel ein geringer bis mittlerer Investitionsaufwand erforderlich ist, mit einer kurzfristigen Realisierung gerechnet werden kann.

#### Mitwirkungsbereitschaft und Absichten

Anhand von Fragebögen, die an alle Gebäudeeigentümer/-innen, Haushalte und Betriebsinhaber/-innen verteilt wurden, konnten strukturelle Daten gewonnen werden. Kern der Befragung war es, einerseits Kenntnisse über den baulichen Zustand der Gebäude und Wohnungen zu erhalten, andererseits auch die Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen der Sanierung zu erheben.

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

Im Zuge der Befragung konnten zu 40 von 87 Wohngebäuden im Gebiet weiterführende Informationen gewonnen werden. Dies entspricht einem als gut zu bewertenden Rücklauf von ca. 46 %.

### Eigentümer und Mieterhaushalte

Im Untersuchungsgebiet liegt die Zahl der Eigentümerhaushalte deutlich über der Zahl der Mieterhaushalte. Während die Mieterhaushalte den Geschosswohnungsbau in den Städten repräsentieren, ist das eigen genutzte Ein- bis Zweifamilienhaus für die Eigentümerhaushalte in ländlichen Gemeinden typisch.

Wohnungsnutzung	Anteil
Eigentümer/-innen	65 %
Mieter/-innen	30 %
Wohnrecht	5 %
Leerstehend	0 %

Tab. 3 Wohnungsnutzung (n=40)

### Sozialstruktur

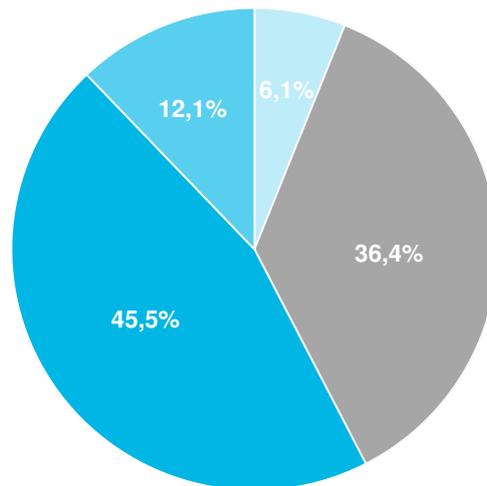
Von den Antwortenden bilden die Bewohner/-innen, die einer regelmäßigen Arbeit (Arbeitnehmer und Selbstständige) nachgehen, die größte Gruppe mit zusammenge nommen 55,2 %, gefolgt von den Personen, die bereits in Rente sind. Der Rentner/-innen Anteil ist mit 25,9 % etwas erhöht.

Berufstand	Anteil
Arbeitnehmer/-in	43,1 %
Selbstständig	12,1 %
Hausfrau/-mann	1,7 %
Rentner/in, Pensionär/in	25,9 %
arbeitssuchend	0,0 %
Ausbildung/Schule/Studium	13,8 %
sonstiges	3,4 %

Tab. 4 Beschäftigungsstand der Bewohner/-innen (n=58)

### Altersgerechtes Wohnen

Auch Bevölkerungsgruppen mit besonderen Bedürfnissen sollen sich im Ortskern wiederfinden. Vielen Wohnungen fehlt hier allerdings eine entsprechende Ausstattung, so dass ein attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Anspruchsgruppen nicht immer möglich ist. Bei der Umfrage offenbart sich, dass viele Wohnungen nicht altersgerecht sind. In ca. einem Drittel der Häuser ließe sich nach Angaben der Besitzer jedoch zumindest eine Wohnung altersgerecht gestalten. Das Untersuchungsgebiet bietet allerdings insbesondere der zunehmend älter werdenden Bevölkerung kaum adäquaten Wohnraum. Im Rahmen der Sanierung sollte deshalb auf die Anpassung der Wohnverhältnisse eingewirkt werden.



- Mindestens eine Wohnung ist altersgerecht gestaltet
- Mindestens eine Wohnung lässt sich altersgerecht gestalten
- Keine Wohnung ist altersgerecht gestaltet oder lässt sich umgestalten
- Unsicher und weitere Beratung notwendig

Abb. 48 Aussagen zur altersgerechten Ausstattung der Wohnungen

## Wohnungen und Wohnverhältnisse

Bezüglich der Wohnverhältnisse in den einzelnen Wohneinheiten geben 47,4 % der antwortenden Bewohner/-innen an, dass eine Verbesserung der Wohnverhältnisse im Zuge der Sanierung wünschenswert sei. Dieser Wert spricht für mögliche und nötige Sanierungen in den Häusern und Wohnungen im Untersuchungsgebiet „Endersbach Ortsmitte II“. Lediglich 18,4 % der antwortenden Bewohner/-innen geben an, dass ihre Wohnung bereits dem neuesten Stand entspricht.

## Gebäudezustand und energetische Maßnahmen

Auch an den Antworten der Gebäudeeigentümer/-innen ist zu erkennen, dass im Untersuchungsgebiet Sanierungspotenzial besteht: Bei lediglich ca. 6 % der Gebäude haben die Eigentümer/-innen angegeben, dass die Außenfassade bzw. die Kellerdecke bereits komplett wärmegeämmt sind. Bei den Dächern geben immerhin 26,4 % der antwortenden Eigentümer/-innen an, dass diese bei ihren Gebäuden schon vollständig wärmegeämmt sind, bei den Fenstern sind es ca. 29,4 %. Regenerative Energien werden bei nur drei Gebäuden genutzt.

## Wohnumfeld

Die Bewohner/-innen bewerteten ihr Wohnumfeld mit Schulnoten von 1 bis 4. Dabei ergab die Umfrage, dass die meisten sich recht zufrieden mit ihrem Wohnumfeld zeigen. Besonders hervorzuheben ist die sehr hohe Zufriedenheit der Befragten mit den Einkaufsmöglichkeiten und die Anbindung an den ÖPNV. Eher unzufrieden sind die Antwortenden hingegen mit dem Spiel- und Freiflächenangebot, den Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer und den Parkmöglichkeiten im Umfeld des Hauses. Über alle Kategorien hinweg ist jedoch ein zufriedenes Stimmungsbild bezüglich des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums bei den Antwortenden zu erkennen.

Kriterien	Note
Spiel-/Freiflächenangebot	2,9
Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer	2,8
Nachbarschaft und Zusammenleben	2,0
Erscheinungsbild des öffentlichen Umfeldes	2,4
Parkmöglichkeiten im Umfeld des Hauses	2,8
Sicherheit/Ordnung im Viertel	2,0
Einkaufsmöglichkeiten	1,3
Einrichtungen/Angebote für Kinder und Jugendliche	2,6
Einrichtungen/Angebote für ältere Menschen	2,5
Erreichbarkeit ÖPNV	1,5
Lärmbelastung	2,7
Parkmöglichkeiten Innenstadt	2,4

Tab. 5 Bewertung des Wohnumfeldes (n=25 bis 35)

## Sanierungsnotwendigkeit

Bei der Frage, ob die Sanierung in der Ortsmitte von Endersbach generell notwendig sei, sahen 37 (92,5 %) der Eigentümer/-innen und Mieter/-innen Handlungsbedarf. Lediglich 3 (7,5 %) Antwortende äußerten, dass aus ihrer Sicht keine Notwendigkeit für eine Sanierungsmaßnahme besteht.

Die Sanierung ist...	Anzahl
... dringend notwendig	10
... teilweise notwendig	27
... nicht notwendig	3

Tab. 6 Sanierungsnotwendigkeit (n=40)

## Zukunftsabsichten der Eigentümer

Auf die Frage nach den Zukunftsabsichten bezüglich ihres Gebäudes bzw. Grundstückes gab die Mehrheit (52,5 %) der antwortenden Eigentümer an, in den nächsten Jahren keine Veränderungen vornehmen zu

wollen. 20 % streben eine Modernisierung und Umbau an, während 7,5 % an einen Verkauf denken, ebenso viele (7,5 %) könnten sich einen Abbruch mit anschließender Neubebauung vorstellen.

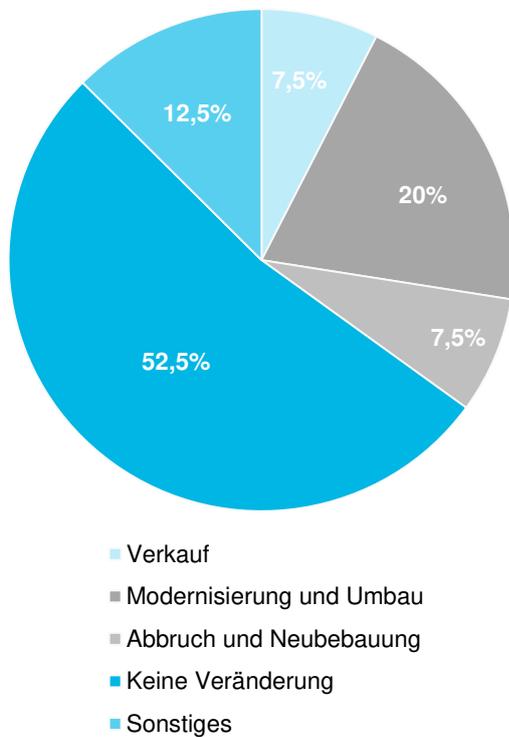


Abb. 49 Zukunftsabsichten der Eigentümer/-innen

### 6.3 Befragung der Betriebe

Im Untersuchungsgebiet antworteten insgesamt 11 Betriebe. Mehr als die Hälfte davon (ca. 55 %) sind im Dienstleistungssektor angesiedelt. Weitere 36 % sind im Handel oder als Ladengeschäft tätig. Eine gastronomische Nutzung ist nur bei einem (9,1 %) der antwortenden Betriebe vorhanden. Landwirtschaftliche Betriebe, handwerkliche Betriebe und Betriebe für die öffentliche Nutzung sind in den Rückläufen der Betriebe nicht vertreten.

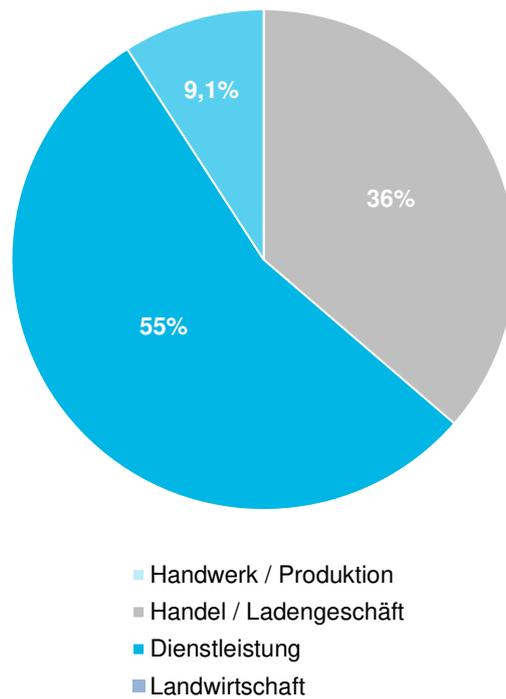


Abb. 50 Betriebsart

Die Betriebe gaben an, insgesamt 80 Personen zu beschäftigen, davon 50 in Vollzeit und 30 in Teilzeit. Gefragt nach der Betriebsentwicklung äußerten acht der Betriebe, keine Veränderungsabsichten z. B. hinsichtlich einer Vergrößerung/Verkleinerung oder Verlagerung zu haben.

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt
Handwerk	0	0	0
Handel	12	13	25
Dienstleistung	31	7	38
Landwirtschaft	0	0	0
Gastronomie	7	10	17
Gesamt	50	30	80

Tab. 7 Beschäftigte in den Betrieben Sanierungsnotwendigkeit (n=80)

Erweiterungsabsichten äußerte ein Betrieb, weitere zwei Betriebe planen die Betriebsaufgabe.

Die betrieblich verfügbare Fläche liegt bei sieben der Betriebe zwischen 100 und 300 m<sup>2</sup>. Jeweils ein Betrieb kann weniger und zwei Betriebe mehr Fläche für sich beanspruchen.

Betriebsfläche	Anzahl	Anteil
unter 100 m <sup>2</sup>	1	10 %
100 bis 300 m <sup>2</sup>	7	70 %
über 300 m <sup>2</sup>	2	20 %
Gesamt	10	100%

Tab. 8 Betriebsfläche der Betriebe  
(n=10)

Knapp 64 % der antwortenden Betriebe sind schon seit über zwanzig Jahren im Ort ansässig. 36,4 % sind zwischen fünf und zwanzig Jahren in Endersbach und keiner der Betriebe weniger als fünf Jahre.

### Freie Antworten

Viele Eigentümer und Anwohner nahmen im Rahmen der Befragung die Möglichkeit wahr, zu verschiedenen Themen rund um die künftige Sanierung Stellung zu nehmen. Aus den freien Antworten der Bürgerinnen und Bürger haben sich mehrere Themenbereiche herauskristallisiert. Das Thema Verkehr und Parken ist für viele Eigentümer und Anwohner ein zentrales Anliegen. Viele wünschen sich eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit, vor allem auf der Strümpfelbacher Straße. Auch der Wunsch nach einer Überarbeitung der Verkehrsführung und einer Verkehrsberuhigung tritt vermehrt auf. Ein weiterer Wunsch der Antwortgebenden ist die Verbesserung der Situation für Fußgänger sowohl für Radfahrer. Diese wird bisher als unsicher empfunden. Im Bereich des Parkens äußerten sich viele Anwohner/-innen, dass Anwohnerparkausweise eingeführt werden, da die Parksituation als angespannt beschrieben wird.

Für viele ist zudem eine Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und damit verbunden eine Belebung der Ortsmit-

te wichtig. Dabei wünschen sich die Bürger/-innen z. B. eine Belebung der Fußgängerzone und ein Ausbau des Angebots in der Innenstadt. Auch der Wunsch nach Erhalt sowie Ausbau der Bepflanzung und Grünflächen tritt auf.

Der Wunsch nach einem zukunftsorientierten, modernen und attraktiven Stadtbild sowie einem Erhalt der ortsüblichen Fassaden und Dächern ist als Signal zur Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung zu interpretieren.

### 6.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

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

Die öffentlichen Aufgabenträger (TÖB) wurden mit Schreiben vom 11.06.2019 um ihre schriftliche Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen in Endersbach im Bereich „Endersbach Ortsmitte II“ gebeten. Insgesamt wurden 39 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben. Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben 19 geantwortet.

Soweit im Rahmen der Stellungnahmen Anregungen für das Sanierungskonzept gegeben wurden, wurden diese geprüft und – soweit erforderlich in das Sanierungskonzept eingearbeitet. So wurden beispielsweise

se die vom Amt für Denkmalpflege mitgeteilten Bau- und Kunstdenkmale, sowie die erhaltenswerten Gebäude in den Plänen berücksichtigt.

Des Weiteren wurden verschiedene zu berücksichtigende Aspekte zu der Straßenführung und -gestaltung vorgebracht. So wurde im Falle einer Neugestaltung der Straßenräume auf die Berücksichtigung der Mindestbreite und Anforderungen an den Verlauf der Straßen für den Busverkehr und die Abfallwirtschaft aufmerksam gemacht.

Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen übereinstimmen bzw. in Einklang gebracht werden können.

## 6.5 Bürgerbeteiligung

Die Auftaktveranstaltung am Abend des 05.11.2019 war der aktive Start für das geplante Sanierungsgebiet „Endersbach Ortsmitte II“. Die Stadtverwaltung und Fachplaner stellten den gut 110 erschienenen Bürgerinnen und Bürgern den Entwicklungsstand

vor. Nach der Begrüßung durch Herrn Ersten Bürgermeister Deißler, informierte die STEG Stadtentwicklung GmbH als Sanierungsträger über die Vorbereitenden Untersuchungen, die geplanten Zielsetzungen und darüber, welche Auswirkung das Sanierungsverfahren haben kann. Das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH präsentierte Ideen für eine bessere Funktionalität und Aufenthaltsqualität der Strümpfelbacher Straße. Welche Vorteile eine Nahwärmeversorgung für die Umwelt, aber auch die Eigentümer haben kann, zeigte ein Vertreter der Stadtwerke Weinstadt auf.

Im zweiten Teil des Abends nutzten viele Beteiligte die Gelegenheit, sich persönlich mit den Vertretern der Stadt und den Fachleuten über die Ortskernsanierung auszutauschen. Kritische Aspekte sowie Ideen und Anregungen wurden festgehalten. Zusammen mit der Auswertung aus dem Fragebogen, den alle Eigentümer, Mieter und Pächter im Sanierungsgebiet erhielten, flossen die Ergebnisse in die städtische Sanierungskonzeption ein.

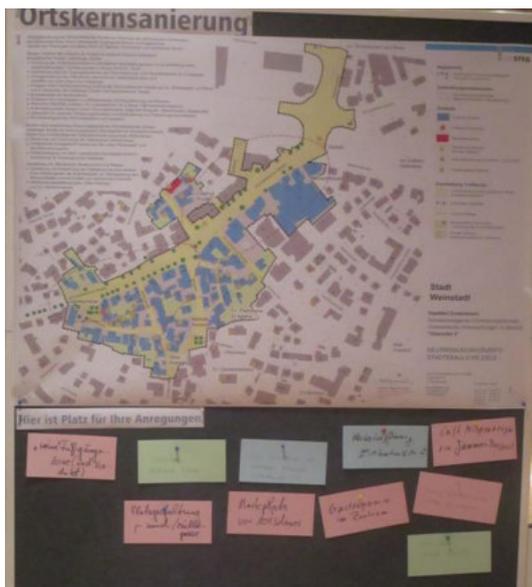


Abb. 51 Ergebnisse der Pinnwände

### Anmerkungen der Bürger/-innen

- Partielle Öffnung Haldenbach (Katzenbad/Haldenbach)
- Platzgestaltung Ecke Kornstr./Müllergasse
- Bitte kein Shisha-Qualm
- Verkehrsführung, Einbahnstraße?
- Gastronomie im Zentrum
- Marktplatz vor 10t-Scheuer
- „reine“ Fußgängerzone (nach Viadukt)
- Sitzmöbel, bequeme Bänke
- PKW-Stellplätze vor Apotheke erhalten
- Café Mildenberger ein Jammer-Beispiel
- Toilette für spielende Kinder am Spielplatz

Eindrücke von der Auftaktveranstaltung in der Jahnhalle am 05.11.2019



Abb. 52 Beteiligung Auftaktveranstaltung



Abb. 53 Beteiligung Auftaktveranstaltung: Rege Diskussionen



Abb. 54 Beteiligung Auftaktveranstaltung



Abb. 55 Beteiligung Auftaktveranstaltung



Abb. 56 Beteiligung Auftaktveranstaltung



Abb. 57 Beteiligung Auftaktveranstaltung: Plakate mit Informationen

# Einkaufsstraße: Sanierung dauert lang

Die Stadt will die Endersbacher Ortsmitte für viel Geld modernisieren – doch ohne Mithilfe der Eigentümer gelingt das nicht

VON UNSEREM MITARBEITER WOLFGANG GLEICH

Weinstadt-Endersbach. „Der Erfolg der Sanierung der Endersbacher Ortsmitte hängt davon ab, dass die öffentlichen und privaten Beteiligten dabei zusammenarbeiten“. Baubürgermeister Thomas Deißler hat in einer Infoveranstaltung in der Jahnhalle klargemacht, was in der Einkaufsstraße auf dem Spiel steht. Bleibt sie trotz der Konkurrenz des Online-Handels weiter attraktiv?

Der Ortskern von Endersbach zieht Kunden und Kaufkraft an. Allerdings ist die Ende der 70er Jahre angelegte Einkaufsstraße mittlerweile etwas in die Jahre gekommen. Bereits seit 2017 befasst sich die Stadt Weinstadt mit der Frage, wie sie auf die Höhe der Zeit gebracht und damit konkurrenzfähig gehalten werden kann. Bereits 2018 wurde ein städtebauliches Konzept in Auftrag gegeben und der Antrag gestellt, die Strümpfelbacher Straße vom Viadukt-Kreisel bis zur Zehntscheuer sowie den alten Ortskern um alte Rathaus und das Heimatmuseum in das Landes-sanierungsprogramm aufzunehmen. Das Gebiet umfasst insgesamt 5,34 Hektar. In dem Areal befinden sich 14 das Ortsbild prägende Kulturdenkmäler, dazu zwei leerstehende Gebäude und insgesamt 222 Bewohner. Ihnen wurden im Oktober Fragebogen über ihre Wohn- und Lebensverhältnisse zugesandt. Der Antrag wurde im April vom Regierungspräsidium genehmigt. Somit können für die Sanierung bis zum 30. April 2023 insgesamt 1,5 Millionen Euro ausgeben werden, davon stammen 900 000 von Bund und Land, 600 000 muss die Stadt Weinstadt beisteuern.

## Bereits ums Birkel-Areal und den Beutelsbacher Ortskern gekümmert

Arun Gandbhiri, Projektleiter der Stadtentwicklungsgesellschaft Steg, ist mit den Weinstädter Verhältnissen bereits vertraut. Sein Unternehmen hat die Sanierung des Birkel-Areals, des Beutelsbacher Ortskerns und eines Teils der Endersbacher Ortsmitte in den Jahren 2005 bis 2015 begleitet. Bei der Infoveranstaltung der Stadt am vergangenen Dienstag in der Jahnhalle erläuterte er, dass das Geld für die Revitalisierung des Ortskerns, für die Verbesserung der Infrastruktur sowie der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und für nachhaltige Umweltschutzmaßnahmen bestimmt sei.

## Zurzeit gibt es 280 verfügbare Parkplätze

Dazu gehören unter anderem die Erneuerung von Kanalisation, Leitungen und der Eindolung des Haldenbachs, der Bau von Fernwärmeleitungen als Beitrag zur Energiewende, die Umgestaltung von Straßen und Gehwegen sowie deren Ausstattung mit einem neuen, barrierefreien und rollatorgängigen Belag. Auch bedacht werden muss die Gestaltung der Verweil-, Spiel- und Sitzgelegenheiten sowie der Verkaufsflächen für die Gastronomie, ebenso ein Parkleitsystem zur Optimierung der zurzeit 280 verfügbaren Parkplätze. Ins Auge gefasst ist ebenfalls ein Fahrradweg zur Birkel-Spitze und in den Trappeler.

Es gibt auch einen Wermutstropfen: Nach dem augenblicklichen Stand der Überlegungen dürften die Bäume zwischen Via-



Bereits im Oktober 2017 haben Vertreter des Weinstädter Gemeinderats und der Stadtverwaltung mit den Geschäftsleuten und Vermietern der Endersbacher Einkaufsstraße über bauliche Veränderungen gesprochen. Zuschüsse für die Sanierung der Ortsmitte gibt es mittlerweile. Archivfoto: Habermann

dukt und Endersbacher Straße diese Umgestaltung nicht überleben. Die Maßnahmen sollen bis circa 2031 unter Dach und Fach gebracht werden und in drei Etappen angegangen werden. Die erste umfasst die Strümpfelbacher Straße vom Viadukt-Kreisel bis zur Endersbacher Straße, der zweite dann den Bereich bis zur Zehntscheuer und der dritte den alten Ortskern um Rathaus und Heimatmuseum.

Aus dem 1,5-Millionen-Euro-Topf sollen auch mit Zuschüssen von 30 Prozent (45 Prozent bei denkmalgeschützten Gebäuden, bis zu 100 Prozent bei Abruchmaßnahmen) Grundstückseigentümer bedacht werden, die im Rahmen des Sanierungsprojekts und entsprechend seiner Ziele ihre Gebäude förderfähig modernisieren. Heißt: Sie sorgen für bau-, haustechnische oder energetische Verbesserungen und zusätzli-

chen Wohnraum. Weiter gibt es Sonderabschreibungsmöglichkeiten. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die Eigentümer mit der Stadt darüber einen förmlichen Vertrag abschließen. Nicht gefördert werden Neubauten.

Interessenten können sich direkt bei der Stadtentwicklungsgesellschaft Steg oder auch bei den Weinstädter Stadtwerken beraten lassen. In den Zeiten der Kapitalverknappung durch Inflation und Negativzinsen sei es ein guter Zeitpunkt und zeuge es von „finanziellem Sachverstand“, so Baubürgermeister Thomas Deißler, wenn man sich als Eigentümer an dem Sanierungsprojekt beteilige.

## Nur mit Erlaubnis

■ Nachdem die Stadt Weinstadt die von ihr geforderten Voraussetzungen für die Ortskernsanierung erfüllt und der Gemeinderat darüber einen förmlichen Beschluss gefasst hat, müssen die betroffenen Liegenschaften mit einem **Sanierungsvermerk im Grundbuch** versehen werden.

■ Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, schuldrechtliche Vertragsveränderungen, Veräußerungen, Teilungen oder Vereinbarungen über Baulasten sind **jetzt nur noch mit der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung** der Stadt möglich.



Stadtplaner Arun Gandbhiri von der Firma Steg (links) hat in der Jahnhalle über die Ortskernsanierung von Endersbach informiert. Auch der Weinstädter Stadtplanungsamtsleiter Reinhard Schlegel (Dritter von links), Baubürgermeister Thomas Deißler (Zweiter von rechts) und Stadtwerkechef Thomas Meier (rechts) waren vor Ort. Foto: Steinemann

Abb. 58 Artikel in der Waiblinger Zeitung vom 7. November 2019



Abb. 59 Waiblinger Straße 6

## 7 Städtebauliche Ziele und Maßnahmen

Die städtebaulichen Ziele des geplanten Sanierungsgebiete „Ortsmitte II“ in Endersbach beziehen sich auf den Kontext der Grundsätze und Leitlinien des integrativen Stadtentwicklungskonzeptes für Weinstadt, dem „Kursbuch 2030“. Gemeinsam mit der Stadtverwaltung wurden die darin aufgestellten Leitlinien in einem umfassenden Bürgerbeteiligungsprozess erarbeitet und sind für die Stadt Weinstadt als grundlegende Richtlinien für eine fortschrittliche Stadtentwicklung für die kommenden Jahre greifbar. Das Werk umfasst Analysen, Szenarien und Ergebnisse des Entwicklungsprozesses. Es beinhaltet Informationen zu den maßgeblichen Handlungsfeldern wie Planen, Bauen Wohnen, Mobilität, soziales Miteinander, Bildung und Betreuung, Einzelhandel und Dienstleistung, Wirtschaft und Arbeit, Landschaft und Ökologie, Freiraum und öffentlicher Raum, Freizeit, Kultur und Tourismus, Nachhaltigkeit, Partizipation, Demographie, kommunale Wertschöpfung und zur Gesamtstädtischen Identität. Gleichfalls definiert es die Rolle von Weinstadt in der Region Stuttgart auf Basis der Herausforderungen für Weinstadt und seiner fünf Stadtteile für die weitere Zukunft.

Die beinhalteten Grundsätze und Leitideen sind für eine integrierte nachhaltige Planung zukünftig für Weinstadt und seine fünf Stadtteile weiterzuführen, um die Stadtgemeinschaft und die Stadtidentität für die kommenden Jahre nachhaltig zu stärken.

Die gesamtstädtischen Leitlinien werden in dem vorliegenden integrierten Entwicklungskonzept für die Sanierung der „Ortsmitte II“ als städtebauliche Zielsetzungen für Endersbach aufgegriffen und die geplanten Maßnahmen für die Sanierungsdurchführung darauf abgestimmt.

### 7.1 Leitlinien zum Kursbuch 2030 für Weinstadt

Städtebauliche Zielsetzungen im gesamtstädtischen Kontext für Weinstadt aus dem integriertem Stadtentwicklungskonzept für Weinstadt, dem „Kursbuch 2030“:

- Die Identität von Weinstadt soll durch eine zielgerichtete Weiterentwicklung herausgearbeitet werden und durch einen attraktiven Lebensstandard verbunden mit hoher Wohnqualität, guter Infrastruktur und modernen Arbeitsplätzen zum idealen Wohnstandort werden.
- Die Stadtgemeinschaft Weinstadt soll durch die Pflege ihrer fünf Ortstraditionen die einzelnen Profile beibehalten und weiterentwickeln.
- Die vielfältige Siedlungsstruktur (kleinstädtisch und dörflich) soll beibehalten werden.
- Eine Innenentwicklung soll vor einer Außenentwicklung favorisiert werden.
- Historische, identitätsstiftende Bausubstanz soll bewahrt, dadurch Traditionen erhalten und gepflegt werden.
- Moderne innovative, ressourcenschonende Baukultur soll sich in das bestehende historische Stadtbild behutsam einfügen.
- Der gute Wirtschaftsstandort und die vorhandene gute Infrastruktur sollen fortgeführt werden.
- Bildungsinfrastruktur und Kinderbetreuungs- sowie Pflegeangebote sollen kooperativ eingesetzt werden können.
- Strukturprägende Frei- und Stadträume sollen revitalisiert und gestalterisch aufgewertet werden. Nicht prägende, milder genutzte öffentliche Räume sollen baulich ergänzt werden.
- Vorhandene verkehrliche Sicherheiten sollen aufrechterhalten und kurze, barrierefreie Wege zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gewährt werden.
- Funktionale und strukturelle Verbesserungen.

- Eine verbesserte Vernetzung der relativ weit auseinanderliegenden Stadtteile durch Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes um die umliegenden Nachbarschaften zu verbinden.
- Klimaschutzrelevante Faktoren sollen aktiv eingebracht werden, Ressourcen geschont, die Energieeffizienz gesteigert und die Umwelt geschützt werden. Maßnahmen sollen auf das Klimaschutzziel, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 50 % zu reduzieren, abgestimmt werden.
- Umbau des Mobilitätssystems als Beitrag zum Energiesparen mit neuen umweltfreundlichen Mobilitätsformen.
- Schutz und Weiterentwicklung der von Obst- und Weinanbau geprägten Kulturlandschaft, zum Erhalt des ökologischen Wertes und der Erholungsqualität.

## 7.2 Neuordnungskonzept

Auf Basis der Leitlinien werden die Sanierungsziele für „Endersbach Ortsmitte II“ definiert, wobei Endersbach weiterhin der Schwerpunkt für Dienstleistung und Handel und attraktiver Arbeits-, Wohn- und Versorgungsort sein soll.

Eine verbesserte Einbindung der Dienstleistungs- und Handels- und Gemeindebedarfsangebote und eine standortgerechte Ansiedlung soll zu einer weiteren Stärkung des Zentrums führen. Die Hauptsanierungsziele sind der Erhalt des historischen Ortskerns und die Umfunktionsierung der Strümpfelbacher Straße.

### **Entwicklungsschwerpunkt Sanierung von Kulturdenkmälern und privaten Wohnhäusern**

- Erhalt des historischen Ortszentrums um das „Alte Rathaus“ und dem Heimatmuseum mit dortigen kleinen Einzelhandelseinrichtungen.
- Erhalt von kommunalen Kulturdenkmälern und heimatkundlichen, historisch wertvollen Gebäuden.
- Sanierung von privaten ortsbildprägenden Gebäuden, meist in Sichtfachwerk, die die

historische Bedeutung und Identität des Stadtteils als früherer Weinanbauort widerspiegeln.

- Der hohen Wohnraumnachfrage soll durch bauliche Ergänzungen und Sanierungen nachgekommen werden.
- Anpassung des Wohnraumangebots an den zukünftigen Bedarf durch Umnutzung von vorhandenen Potentialen im Bestand, insbesondere Neben- und Wirtschaftsgebäuden (Scheunen), und Erweiterung von mindergenutzten Bestandsgebäuden (z.B. Dachausbau, Aufstockung, Anbauten).
- Anpassung der Wohnverhältnisse an den demografischen Wandel (altersgerechter und barrierefreier Um- und Ausbau).
- Wiederbelegung von Leerständen und Mindernutzungen.

### **Entwicklungsschwerpunkt Umfunktionsierung der Strümpfelbacher Straße**

- Die überörtliche Versorgungsfunktion der Strümpfelbacher Straße soll erhalten bzw. für die Zukunft gestärkt werden. Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen für die Grund- und Nahversorgung im Erdgeschossbereich und in den oberen Geschossen sind beidseitig vorhanden und sollen erhalten werden.
- Eine Erhöhung der allgemeinen Verkehrssicherheit wird verlangt.
- Aufwertung des Straßenraumes als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich, um den Anforderungen der Nahmobilität gerecht zu werden und unerwünschten Durchgangsverkehr abzulenken bzw. die Fahrgeschwindigkeiten zu reduzieren.
- Die Brennpunkte und Konfliktsituationen, die auf die verkehrstechnisch vorhandenen Missstände in der Ortsmitte zurückzuführen sind sollen entschärft werden.
- Schaffung eines verkehrsberuhigten Straßenraumes mit Gleichberechtigung für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer.
- Die Sanierung der Strümpfelbacher Straße mit einem lärmoptimierten Straßenasphalt, bei einer gleichzeitigen Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit dringend erforderlich.

- Die Sanierung des unterirdisch verdolten Haldenbachs ist dringend erforderlich und im Zuge der Tiefbauarbeiten auszuführen.
- Ein sicherer Wechsel der Straßenseiten soll ermöglicht werden.
- Die Lenkung und Ordnung des ruhenden Verkehrs.
- Gestaltung sicherer Radwegverbindungen entlang der Strümpfelbacher Straße bis zur Rems sowie in der Waiblinger Straße und Beutelsbacher Straße.

#### **Entwicklungsschwerpunkt Gestaltung von öffentlichem Straßen- und Platzraum**

- Eine Aufwertung des öffentlichen Raumes soll entlang der Strümpfelbacher Straße durch umfunktionierende Maßnahmen entstehen.
- Verknüpfung des Versorgungsbereiches am „Kalkofen“ mit der Nahversorgung in der Strümpfelbacher Straße.
- Die Gestaltung und Aufwertung des Platzbereiches an der Kornstraße/Im Wiesengarten gegenüber der historischen Zehntscheuer.
- Gestalterische Fassung des Bereiches vor dem „Alten Rathaus“ und am Heimatmuseum.
- Gestaltung von Erschließungsbereichen für eine Verbesserung des Wohnumfeldes, u.a. durch Spielmöglichkeiten für Kinder.
- Im Bereich des Viadukts soll die räumliche und funktionale Engstelle mit schwieriger Verkehrsführung für Fußgänger und Radfahrer behoben werden.
- Zur Verbesserung des Mikroklimas sind neue Baumpflanzung mit Begrünung und eine Entsiegelung der vorhandenen Erschließungsflächen notwendig.

#### **Entwicklungsschwerpunkt Förderung von Kommunikation und Bürgerzusammenhalt**

- Begegnung und Teilhabe aller sozialer Gruppen.
- Stärkung bürgerschaftliches Engagement.
- Schaffung von öffentlichen Quartiersplätzen und kulturellen Treffpunkten als Orte

der Begegnung für Kinder und Senioren zur Stärkung des Bürgerzusammenhalts.

- Veränderte Wohn- und Versorgungsbedürfnisse z.B. Generationenübergreifendes Wohnen, neue gemeinschaftliche Wohnformen, betreutes Wohnen, Senioren-Wohngemeinschaften.

### **7.3 Konkrete Maßnahmen**

Aus den Sanierungszielen abgeleitet, ergeben sich für das Untersuchungsgebiet „Endersbach Ortsmitte II“ zusammengefasst folgende konkrete Maßnahmen, die – soweit baulicher Art – im Maßnahmenplan verortet sind:

#### **Gebäudebezogene Maßnahmen**

- Modernisierung bzw. Sanierung kommunaler und privater historischer denkmalgeschützter Gebäude, z.B. energetische Sanierung „Altes Rathaus“ Traubenstraße 2, die Sanierung des Heimatkundemuseums, Pflaster 14, oder die historische Mühle, Müllergasse.
- Sanierung und Nutzung minderbelegter Gebäude, z.B. die historische Zehntscheuer, Kornstraße 10 und 10/1 für kulturelle Anlässe.
- Sanierung von privaten Wohngebäuden oder gastronomisch genutzten Gebäuden, wie beispielsweise der Gasthof Rössle, Waiblinger Straße 4.
- Abbruch des bestehenden Wohngebäudes mit Scheunentrakt in der Waiblinger Straße 6 und 6/1 für den Neubau eines Wohngebäudes.
- Wiederbelegung von Leerständen, wie die ehemaligen Wohngebäude in der Kornstraße 8 und 6.
- Umnutzung und Schaffung von neuem Wohnraum durch Wiederbelegung von mindergenutzten Gebäudeteilen und Scheunentrakten (siehe Maßnahmenplan – Umnutzungspotentiale).
- Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen.

### **Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum**

- Umfunktionierung der ortsdurchführenden Strümpfelbacher Straße zur verkehrlichen Sicherheit und Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer im öffentlichen Raum durch.
- Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h oder 20 km/h zur Verminderung des Durchgangsverkehrs (siehe Lärmaktionsplan Büro ACCON GmbH).
- Sanierung des Fahrbahnbelages der Strümpfelbacher Straße, der Waiblinger Straße und der Schorndorfer Straße mit einem lärmoptimierten Asphaltbelag für eine deutliche Lärminderung.
- Gestaltung eines „Shared-Space“-Bereiches, um eine Aufwertung des Straßenraumes als verkehrsberuhigter Bereich mit Gleichberechtigung für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer zu erlangen.
- Stärkung von alternativen Mobilitätsangeboten durch einen durchgängig verlaufenden Radweg entlang der Strümpfelbacher Straße bis zum Wohngebiet „Trappeler“ und zum interkommunalen Remstal-Radweg.
- Weiterführung des geplanten Radweges auch in der Waiblinger Straße und Beutelsbacher Straße.
- Die Anzahl der Fahrradbügel und Ladestationen für E-Bikes sind zu erhöhen, da die Zunahme des Fahrrad- und Zweiradverkehrs durch elektrisch unterstützten Fahrens, im Berufs- und Freizeitverkehr dies erforderlich macht.
- Im Zuge der Tiefbauarbeiten in der Strümpfelbacher Straße ist der unterirdisch verrohrt verlaufende Haldenbach zu sanieren.
- Entfernen des jetzigen Klinkerbelages im Gehwegbereich vor den Dienstleistungsbetrieben für eine barrierefreie Begehung mit Rollatoren oder Rollstühlen, Kinderwagen etc. und Erneuerung des Gehwegbereichs mit einem neuen barrierearmen Belag. Zudem soll eine verbesserte Zugangssituation im Erdgeschossbereich, sowie eine Erhöhung der Aufenthalts- und Verweildauer für die Nutzer und Bewohner geschaffen werden.
- Reduzierung von Stadtmobiliar, Entfernen der Hochbeete, der Einfriedungen für Bäume und Gräser, Skulpturen, Müllcontainer im Vorbereich der Erdgeschosszonen der Dienstleistungsgeschäfte, für mehr Barrierefreiheit und Übersichtlichkeit auf den Gehwegen und im öffentlichen Erschließungsraum.
- Neue Baumpflanzungen im Bereich Strümpfelbacher Straße.
- Gestaltung und Aufwertung des Platzbereiches an der Kornstraße/Im Wiesengarten gegenüber der historischen Zehntscheuer als Ort der Begegnung und neuer Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten, Ladestationen für E-Mobilität, Brunnen oder Wasserspiel und Bäumen.
- Fassung des Platzbereiches vor dem „Alten Rathaus“ und dem Heimatmuseum im Pflaster und Erneuerung des Straßenbelags an der rückwärtigen Erschließungssituation von der Müllergasse.
- Gestaltung und Sanierung der Kornstraße bis zur Müllergasse.
- Gestalterische Fassung des Vorbereiches Altes Rathaus und Heimatmuseum.
- Gestaltung eines qualitätsvollen Spielplatzes im rückwärtigen Bereich der Strümpfelbacher Straße 4 und 6.
- Ausbau der bestehenden Bushaltestelle Haltestelle Ortsmitte Endersbach mit Bushochbordstein.
- Weitere Querungshilfen in der Strümpfelbacher Straße und der Schorndorfer Straße.
- Die Stellplätze in der nördlichen Strümpfelbacher Straße beibehalten, Parkraumbewirtschaftung.
- Lenkung einer bedarfsgerechten städtebaulich verträglichen Organisation des ruhenden Verkehrs.
- Einführung eines Parkleitsystems zur Einschränkung des Park-Such-Verkehrs.
- Reduzierung der Fahrbahnspur von zweispuriger Fahrbahnbreite auf einspuriger Fahrbahn im Kreisverkehr nördlich des

Viaduktes zur erhöhten verkehrlichen Sicherheit und Verbreiterung der Gehwege.

### **Nichtinvestive Maßnahmen**

Darüber hinaus sind verschiedene nichtinvestive Maßnahmen aufzuführen, die im Laufe des Sanierungszeitraums ergänzt werden können:

- Einrichtung einer Quartiersarbeit, die für die Konzepterstellung für geeignete Einzelprojekte und die Beteiligung in der Umsetzung verantwortlich ist.
- Umsetzung von kommunalen und privaten Projekten.

Die zur Umsetzung erforderlichen Maßnahmen können dem Maßnahmenkatalog entnommen werden (Anlage: Maßnahmenkonzept). Der damit verbundene Kostenaufwand für die Stadt findet in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ihren Niederschlag. Während der Sanierungsdurchführung sind das Neuordnungskonzept, das Maßnahmenkonzept und die Kosten- und Finanzierungsübersicht fortzuschreiben und ggf. an neue Planungsabsichten der Stadt anzupassen.

Langfristig kann durch Neuordnung, Innenentwicklung und Umnutzung eine sinnvolle Ergänzung zum Bestand erfolgen und eine Stärkung der innerörtlichen Struktur herbeigeführt werden. Die geplanten Sanierungsziele sollen zu einer Belebung und Aufwertung der historischen Ortsmitte beitragen und qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche beispielsweise an der Zehntscheuer und am „Alten Rathaus“ mit „Heimatismuseum“ entstehen zu lassen. Es gilt die gesamte Ortsmitte attraktiv und lebendig für die dort lebenden Menschen und Besucher zu gestalten. Die charakteristischen Besonderheiten und Merkmale von Endersbach sollen dabei bewahrt, erhalten und weiterentwickelt werden, um dadurch die Lebensbedingungen der Bewohner nachhaltig zu verbessern und um neue Impulse für ein zeitgemäßes Stadtleben in Endersbach zu ermöglichen.

Die Zielsetzungen beziehen sich auf die Förderschwerpunkte der aktuellen Programmausschreibung. Mit der Bündelung der Zielsetzungen sollen positive Effekte genutzt, Synergien freigesetzt und eine zügige Umsetzung gewährleistet werden.

Die Entwicklung der „Dienstleistungs- und Handelsschiene“, als Schwerpunktszenario für Endersbach, soll mit der Umfunktionierung der Strümpfelbacher Straße als zentrales Projekt als realisierbar erachtet werden.

Die Zielsetzungen für die „Ortsmitte II“ in Endersbach, wurden aus den Analyse- und Beteiligungsergebnissen gemeinsam mit den Bürgern/-innen entwickelt. Die Wünsche der Bürger/-innen sind in die Planungen eingeflossen und werden auch für die anstehende Sanierungsdurchführung „Ortsmitte II“ berücksichtigt.

Ein Bestandteil des Sanierungskonzeptes für Endersbach ist das konzipierte Neuordnungskonzept, welches grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige, maßvolle Innenentwicklung des Untersuchungsgebiets „Ortsmitte II“ unterbreitet und den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches bildet.

Das Neuordnungskonzept, sowie das sich daraus ergebende Maßnahmenkonzept, zeigen Möglichkeiten der Sanierung auf und dienen als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung.

Die angestrebte Sanierungsmaßnahme „Endersbach Ortsmitte II“ kann in hohem Maße zur Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation, einer optimierten Infrastruktur, wie auch zur Behebung funktionaler Problemfelder beitragen. Aufgrund der beschriebenen Zusammenhänge und Wechselwirkungen können Synergieeffekte genutzt und eine zukunftsweisende Stadtplanung im Kontext einer gesamtstädtischen Entwicklung gesichert werden.



Abb. 60 An der Schornbacher Straße

## 8 Sozialplan

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

Auf der Grundlage dieser Erörterung hat die Gemeinde die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhe-len, um ggf. auftretende nachteilige Auswir-kungen zu vermeiden oder zu mindern. Ins-besondere dann, wenn zum Beispiel ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebes erforderlich werden.

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

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

Um dabei Härten zu vermeiden, ist es erfor-derlich, einen möglichst engen Kontakt zwi-

schen der Stadt bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Re-gel bedarf das Bemühen um befriedigende Lösungsmöglichkeiten Engagement, Um-sicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

### 8.1 Besondere Personengruppen

Im Rahmen der vorbereitenden Phase kön-nen explizite Einzelmaßnahmen noch nicht endgültig festgelegt werden. Aus diesem Grund kann nur der voraussichtliche Perso-nenkreis beschrieben werden, der unter Umständen von der Durchführung der Maß-nahmen der städtebaulichen Erneuerung nachteilig betroffen sein könnte.

Aufgrund von Erfahrungen in anderen Sa-nierungsgebieten sind häufig nachstehende Personengruppen betroffen, die in der Sa-nierungsdurchführung ggf. einen erhöhten Beratungs- und Unterstützungsbedarf benö-tigen:

- Ältere Bewohner/-innen und Rentner/-innen,
- Mieter- und Eigentümerhaushalte mit ge-ringen finanziellen Mitteln,
- Bewohner/-innen ausländischer Herkunft.

### 8.2 Grundsätze für den Sozialplan

Da der genaue Personenkreis noch unge-nügend spezifiziert werden kann, welcher im Rahmen der Durchführung der Sanierung ggf. nachteilig betroffen sein wird, werden allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt:

- Die Neuordnungskonzepte sind orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen zu entwickeln und fortzu-schreiben. Zur Gewährleistung der erfor-derlichen Verfahrenstransparenz sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung

sowie Realisierung der Neuordnungskonzepte zu beteiligen.

- Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen von Bewohnern/-innen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden, sondern vielmehr soll ein angemessener Generationen-Mix erklärtes Ziel sein.
- Dem Wunsch älterer Bewohner/-innen in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll in der Regel entsprochen werden. Nur wenn wesentliche Ziele der Sanierung dem entgegenstehen und andernfalls nicht erreicht werden können, muss eine andere Lösung gefunden werden.
- Dem Erwerb von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist der Tausch gegen ein Ersatzobjekt bzw. die Regelung über eine Vereinbarung über Ordnungsmaßnahmen vorzuziehen.
- Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner/-innen aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken.
- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere

der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.

Bei allen Fragestellungen oder Problemen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben, stehen die Stadtverwaltung und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

### 8.3 Zielsetzungen

Nach dem Stand der Planungen werden die geplanten Sanierungsmaßnahmen keine gravierenden Auswirkungen auf die Wohnungs- und Bevölkerungsstruktur nach sich ziehen. Auch aus den in den vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Ergebnissen gehen keine Erkenntnisse hervor, dass bestimmte Personengruppen oder Einzelpersonen nachteilig betroffen sein werden oder könnten. Vor diesem Hintergrund besteht zum jetzigen Zeitpunkt kein Erfordernis zur Entwicklung einer konkreten sozialen Handlungs- und Umsetzungsstrategie aufgrund zu erwartender negativer Auswirkungen.

Sollte während der Sanierungsdurchführung abzusehen sein, dass wider Erwarten negative Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene auftreten können, wird die Stadt entsprechende Schritte ergreifen, um eventuell entstehende Härten bzw. Nachteile zu vermeiden oder zu mindern.





Abb. 61 Café/Bistro Strümpfelbacher Straße 41

## 9 Kosten- und Finanzierungsübersicht § 149 BauGB

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption.

Für die Sanierungsmaßnahme „Endersbach Ortsmitte II“ ist im Rahmen des Bundesländer-Programms „Aktive Stadt- und Ortszentren“ (ASP) ein Gesamtförderrahmen von 1.500.000 € bewilligt worden.

Davon tragen Bund und Land 900.000 € (60%) sowie die Stadt Weinstadt 600.000 € (40%). Für das Untersuchungsgebiet wurden hingegen sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 8.500.000 € ermittelt. Die Kosten liegen über dem bewilligten Förderrahmen. Mit künftigen Aufstockungsanträgen ist zu rechnen.

	Gesamtkosten	sanierungsbedingte Kosten	
		Bund/Land 60 %	Gemeinde 40 %
<b>I. Vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>10 T€</b>		<b>10 T€</b>
<b>II. Weitere Vorbereitung</b>	<b>70 T€</b>		<b>70 T€</b>
sonstige Planungen	25 T€	x 100 % =	25 T€
Gutachten usw.	20 T€	x 100 % =	20 T€
Öffentlichkeitsarbeit	25 T€	x 100 % =	25 T€
<b>III. Grunderwerb</b>	<b>50 T€</b>		<b>50 T€</b>
sonst. Grunderwerbe	50 T€	x 100 % =	50 T€
<b>IV. Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>6.235 T€</b>		<b>4.525 T€</b>
a) Bodenordnung	0 T€		0 T€
b) Umzug von Betroffenen	0 T€		0 T€
c) Grundstückfreilegungen	250 T€		250 T€
Hauptgebäude	4 Stk x 50 T€	200 T€	x 100 % = 200 T€
Nebengebäude	2 Stk x 25 T€	50 T€	x 100 % = 50 T€
d) Öffentliche Erschließung	5.985 T€		4.275 T€
1. BA Strümpfelbacher Str.	7.500 m <sup>2</sup> x 350 €/m <sup>2</sup>	2.625 T€	x 250 €/m <sup>2</sup> = 1.875 T€
2. BA Strümpfelbacher Str.	4.400 m <sup>2</sup> x 350 €/m <sup>2</sup>	1.540 T€	x 250 €/m <sup>2</sup> = 1.100 T€
3. BA Kalkofenstr.	2.800 m <sup>2</sup> x 350 €/m <sup>2</sup>	980 T€	x 250 €/m <sup>2</sup> = 700 T€
4. BA Rathaus/Heimatomuseum	2.400 m <sup>2</sup> x 350 €/m <sup>2</sup>	840 T€	x 250 €/m <sup>2</sup> = 600 T€
<b>V. Baumaßnahmen</b>	<b>3.950 T€</b>		<b>3.500 T€</b>
a) Private Modernisierungsmaßnahmen	950 T€		950 T€
umfassend	10 Stk x 50 T€	500 T€	x 100 % = 500 T€
einfach	15 Stk x 30 T€	450 T€	x 100 % = 450 T€
b) Öffentliche Maßnahmen	3.000 T€		2.550 T€
Altes Rathaus	1.500 T€	x 85 % =	1.275 T€
Heimatomuseum	1.500 T€	x 85 % =	1.275 T€
<b>VI. Sonstiges</b>	<b>5 T€</b>		<b>5 T€</b>
<b>VII. Vergütung / Honorare</b>	<b>340 T€</b>		<b>340 T€</b>
<b>Summe I bis VII</b>	<b>10.660 T€</b>		<b>8.500 T€</b>
<b>VIII. Einnahmen</b>	<b>0 T€</b>		<b>0 T€</b>
<b>Gesamt</b>	<b>10.660 T€</b>		<b>8.500 T€</b>

Tab. 9 Kosten- und Finanzierungsübersicht



Abb. 62 Beutelsbacher Straße mit Radweg

## 10 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

### 10.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung

Die Stadt kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§ 142 Abs. 3 BauGB). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Der Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes entspricht in weiten Teilen dem Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen.

Wesentliche Absicht der Abgrenzung mit der zugehörigen Konzeption ist es, den identitätsstiftenden Ortskernbereich von Endersbach so zu bestimmen, dass eine zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahme mit den vorhandenen Finanzmitteln gewährleistet ist und ein erkennbarer Zusammenhang zwischen den Einzelmaßnahmen möglich wird. Der genaue Abgrenzungsvorschlag kann dem Lageplan der STEG entnommen werden.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB). Gemäß § 143 BauGB muss in der Regel anschließend für alle im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ein Sanierungsvermerk ins Grundbuch eingetragen werden. Der Vermerk hat einen informativen Charakter und keine unmittelbare rechtliche Wirkung.

### 10.2 Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch stellt zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

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

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

#### Das umfassende Sanierungsverfahren (§§ 152 bis 156a BauGB)

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

Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt Entschädigungs- und

Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

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

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

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

hen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

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

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch
  - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.
- Preisprüfung durch die Stadt nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten); die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB.
 

Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.
- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z. B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des

Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152–156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks. Übersteigt jedoch der zu erwartende Verwaltungsaufwand zur Erhebung aller Ausgleichsbeträge nachweislich die zu erwartenden Einnahmen, kann von der Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Gemeinderatsbeschluss abgesehen werden (Bagatellregelung).

Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert). Ziel dieser Regelung ist es, einerseits einen spekulativen Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet einzudämmen, insbesondere wenn die Stadt selbst Grundenerwerb anstrebt, und andererseits andere Grundstückskäufer vor einer unangemessenen Belastung durch spätere Ausgleichszahlungen zu schützen. Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird.

### **Das vereinfachte Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)**

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen

Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird.

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

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

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

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen. Diese treten insbesondere ein, wenn die Stadt planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt. Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grund-

erwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Diese ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Stadt vor allem Bestandspflege betreiben will, z. B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

- Finanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge. Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, bietet das umfassende Verfahren der Stadt die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.

Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Die Stadt kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten.

Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer – und mittelbar auch der Mieter – führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Stadt das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr, für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Stadt (§ 144 ff BauGB). Dabei hat die Stadt

zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert oder verhindert. Ist dies der Fall, so ist die Genehmigung zu versagen.

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

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

### Verfahrenswechsel

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

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

### 10.3 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften des BauGB sowohl im vereinfachten als auch im umfas-

senden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungs-vorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);
- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Stadt von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB);
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen; hier ist jedoch zu beachten, dass die Stadt im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten).

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

Im Sanierungsgebiet besteht nach § 144 BauGB für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Stadt. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlän-

gert werden. Die Stadt besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

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

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

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

- Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben.
- Die Beseitigung baulicher Anlagen.
- Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.
- Den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr.

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

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks.
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.

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

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein. Das ist dann der Fall, wenn dadurch den städtebaulichen Zwecken gedient werden soll. In förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten muss sich daher die Ausübung des Vorkaufsrechts an den konkreten Erfordernissen der Sanierung orientieren und dazu beitragen, dass die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erforderlich sind.

#### 10.4 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)

##### Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für

die Sanierung und die Herstellung von Erschließungsanlagen hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Zu den Ordnungsmaßnahmen gemäß §147 BauGB gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Stadt,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

##### Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gemäß § 148 BauGB gehören:

- die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden,
- die Errichtung, die Erneuerung und der Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden. Dabei wird in Bezug auf den Fördersatz nicht nach der Nutzung des Gebäudes (Wohnnutzung oder übrige Nutzung) unterschieden.

Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten. Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

#### 10.5 Empfehlungen zum Sanierungsverfahren

##### Verfahrensentscheidung

Die Entscheidung, ob die Sanierung mit oder ohne Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnittes durchzuführen ist, beruht auf den Gegebenheiten der Situation und

den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken. Gemäß § 142 Abs.4 BauGB ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, wenn die §§ 152 ff. für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Im aktuellen Maßnahmenkonzept sind folgende wesentliche Sanierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Gestaltung von Erschließungsanlagen
- Verbesserung des Parkierungsangebots
- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden
- Schaffung neuen Wohnraums durch Neubebauung, Erweiterung oder Umnutzung
- Ausbau der öffentlichen Einrichtungen

Erklärtes Ziel ist der Erhalt der bestehenden Strukturen. Das Maß der vorgenannten Maßnahmen lässt keine wesentliche wertsteigernde Auswirkung auf die Grundstückswerte erwarten.

Eine Kontrolle der Kaufpreise zur Dämpfung der Grundstückspreisentwicklung ist nicht notwendig, da keine weiteren Grunderwerbe durch die Stadt getätigt werden müssen. Es können auch keine Grundstücksspekulationen entstehen, die sich in der Aussicht auf Sanierungsvorteile begründen, so dass die §§ 152 bis 156a BauGB diesbezüglich ohne Bedeutung für die Sanierungsdurchführung sind.

Die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts des BauGB (§§152 bis 156 a BauGB) ist aus vorgenannten Gründen nicht angezeigt. Es wird daher empfohlen, die Satzung unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zu beschließen.

Die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 144 BauGB Abs. 1 ist für die Stadt ein wichtiges Kontrollinstrument für die Umsetzung der Sanierungsziele. Bauvorhaben, die das Erreichen von Sanierungszielen erschweren oder behin-

dern, können somit verhindert werden. Aufgrund der bestandserhaltenden Zielsetzung wird bei Grundstücksgeschäften jedoch kein Handlungsbedarf für Eingriffsmöglichkeiten der Stadt gesehen. Deshalb kann die Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden. Damit entfällt die Eintragung von Sanierungsvermerken. Das allgemeine Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet bleibt davon unberührt.

### **Befristungsbeschluss (§ 142 Abs. 3 BauGB)**

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Stadt verpflichtet durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Es wird empfohlen, die Frist um vier Jahre über den derzeitigen Bewilligungszeitraum hinaus bis zum 30.04.2032 anzusetzen.

### **Kosten- und Finanzierung**

Wie oben dargestellt, übersteigen die zu erwartenden sanierungsbedingten Kosten im Untersuchungsgebiet deutlich den bewilligten Förderrahmen. Um die Rechtssicherheit des Beschlusses über die förmliche Festlegung zu gewährleisten, kommen deshalb folgende Möglichkeiten in Betracht:

- Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen in dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- Die Stadt gibt gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart eine sogenannte Eigenfinanzierungserklärung ab, um die Rechtssicherheit der Sanierungssatzung zu gewährleisten. Die Kosten sind in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt aufzunehmen.

Eine erhebliche Verkleinerung des Sanierungsgebietes wäre nicht hilfreich, da sich die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen über das gesamte Untersuchungsgebiet erstrecken. Ein Sanierungsgebiet, das lediglich den bewilligten Förderrahmen berücksichtigt, würde eine integrierte Entwicklung erheblich einschränken und als Entwicklungsimpuls für den Ortskern nicht ausreichen.

Deshalb kann dieser Schritt nicht empfohlen werden. Auch die Festlegung einer Prioritätenliste ist aufgrund der Dringlichkeit vieler Maßnahmen in allen Bereichen nicht zweckmäßig.

Um die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept zu gewährleisten, sollte eine Eigenfinanzierungserklärung der Gemeinde über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden.

Der Gemeinderat erklärt darin, die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme notfalls auch ohne weitere Finanzhilfen des Landes aus eigenen Mitteln zu gewährleisten, um einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem BauGB sicherzustellen. In zukünftigen Aufstockungsanträgen können für Mehrbedarf weitere Finanzhilfen beantragt werden.

## 10.6 Förderung von privaten Einzelmaßnahmen

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) kann die Stadt die Zuwendung aus der Städtebauförderung für bestimmte Maßnahmen, die der Zielerreichung der Sanierung dienen, an private Dritte weitergeben. Die Bezuschussung soll dazu dienen, die Baustruktur an heutige Verhältnisse anzupassen. Die Stadt entscheidet hierbei nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten. Für den Eigentümer/die Eigentümerin besteht kein Rechtsanspruch

auf eine Bezuschussung. Die Gemeindeverwaltung legt hierzu dem Gemeinderat Fördermodalitäten zur Beschlussfassung vor.

### Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer/-innen einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer/die Eigentümerin eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten. Es sind dabei Anforderungen an die Baumaßnahme einzuhalten.

### Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Stadt. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages jedoch ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen.

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten), aber auch die Gebäuderestwertentschädigung (= Substanzverlust beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils). Die Höhe des Substanzverlustes ist dabei im Vorfeld der Maßnahme gutachterlich zu ermitteln.

### Gestaltungsempfehlung

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Ortsbildes können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine Gestaltungssatzung erlassen werden. Grundsätzlich sollte die individuelle Abstimmung ortsbildprägender Elemente (Außengestaltung,

Materialwahl und Farbgebung) auf dieser Grundlage mit dem/ der jeweiligen Eigentümer/-in erfolgen.

In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.



Abb. 63 Viadukt

# Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Pflaster 3	0
Abb. 2	Im Biegel	10
Abb. 3	Bisherige Maßnahmen in Weinstadt	12
Abb. 4	Untersuchungsgebiet „Endersbach Ortsmitte II“	13
Abb. 5	Altes Rathaus Traubenstraße 2	15
Abb. 6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	16
Abb. 7	„Kursbuch 2030“, Quelle: Stadt Weinstadt	17
Abb. 8	Bevölkerungsentwicklung in Weinstadt	19
Abb. 9	Müllergasse 6	20
Abb. 10	Endersbach, historischer Stadtgrundriss von 1885	21
Abb. 11	Strümpfelbacher Straße Nr. 53	23
Abb. 12	Neubau an der Strümpfelbacher Straße	23
Abb. 13	Mindergenutzte Fläche Kornstraße	23
Abb. 14	Fehlende Querungen im Kreisverkehr	24
Abb. 15	Mülltonnen und Hochbeete an der Strümpfelbacher Straße	24
Abb. 16	Im Biegel 11-1	26
Abb. 17	Zehntscheuer Kornstraße 10+10/1	27
Abb. 18	Heimatismuseum Pflaster 14	27
Abb. 19	Beutelsbacher Straße 4+6	27
Abb. 20	Im Biegel 9	27
Abb. 21	Mühle Müllergasse	27
Abb. 22	Im Pflaster 4	27
Abb. 23	Platz vor der Zehntscheuer	28
Abb. 24	Platz vor Altem Rathaus und Heimatismuseum	28
Abb. 25	Platz vor der Zehntscheuer	28
Abb. 26	Heimatismuseum Pflaster 14	28
Abb. 27	Zone vor den Einzelhandelsgeschäften	28
Abb. 28	Platzsituation in der Strümpfelbacher Straße	28
Abb. 29	Zehnscheuer Kornstraße 10 und 10/1	29
Abb. 30	Traubenstraße 4	29
Abb. 31	Strümpfelbacher Straße 53	29
Abb. 32	Im Pflaster 10	29
Abb. 33	Beutelsbacher Straße 5	29
Abb. 34	Scheune, Seitenansicht Heimatismuseum	29
Abb. 35	Strümpfelbacher Straße	30
Abb. 36	Strümpfelbacher Straße	30
Abb. 37	Kreisverkehr am Viadukt	30
Abb. 38	Parken Strümpfelbacher Straße	30
Abb. 39	Strümpfelbacher Straße	30
Abb. 40	Parken am Haldenbach	30
Abb. 41	Durchgang beim Altns Rathaus	31
Abb. 42	Strümpfelbacher Straße	31
Abb. 43	Kreisverkehr nördlich des Viadukts	31
Abb. 44	Platz an der Kornstraße/Ecke Wiesengarten	31
Abb. 45	Kornstraße 8	31
Abb. 46	Waiblinger Straße 6	31
Abb. 47	Auftaktveranstaltung: Beteiligte im Gespräch mit dem ersten Bürgermeister	32
Abb. 48	Aussagen zur altersgerechten Ausstattung der Wohnungen	34
Abb. 49	Zukunftsabsichten der Eigentümer/-innen	36
Abb. 50	Betriebsart	36

Abb. 51 Ergebnisse des Pinnwände	38
Abb. 52 Beteiligung Auftaktveranstaltung	39
Abb. 53 Beteiligung Auftaktveranstaltung: Rege Diskussionen	39
Abb. 54 Beteiligung Auftaktveranstaltung	39
Abb. 55 Beteiligung Auftaktveranstaltung	39
Abb. 56 Beteiligung Auftaktveranstaltung	39
Abb. 57 Beteiligung Auftaktveranstaltung: Plakate mit Informationen	39
Abb. 58 Artikel in der Waiblinger Zeitung vom 7. November 2019	40
Abb. 59 Waiblinger Straße 6	41
Abb. 60 An der Schorndorfer Straße	47
Abb. 61 Café/Bistro Strümpfelbacher Straße 41	51
Abb. 62 Beutelsbacher Straße mit Radweg	53
Abb. 63 Viadukt	63

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Bevölkerungsentwicklung in Weinstadt (Endersbach), Abfrage am 17.12.2019	19
Tab. 2 Anzahl der baulichen Missstände	25
Tab. 3 Wohnungsnutzung	34
Tab. 4 Beschäftigungsstand der Bewohner/-innen	34
Tab. 5 Bewertung des Wohnumfeldes	35
Tab. 6 Sanierungsnotwendigkeit	35
Tab. 7 Beschäftigte in den Betrieben Sanierungsnotwendigkeit	36
Tab. 8 Betriebsfläche der Betriebe	37
Tab. 9 Kosten- und Finanzierungsübersicht	52

Sofern keine andere Quelle genannt ist, handelt sich bei dem verwendeten Bild- und Tabellenmaterial um Eigentum der der STEG Stadtentwicklung GmbH.

## Literaturverzeichnis

- Städtebauliche Rahmenkonzeption Freie Planungsgruppe 7, Stuttgart, 2014
- Interkommunale Gartenschau Remstal 2019 (IKG)
- Planungswerkstatt-Impulsvortrag von plan³, kein Datum
- Kursbuch 2030 für Weinstadt
- Integratives und kooperatives Stadtentwicklungsprogramm Weinstadt 2030, Bearbeitung Planungsgemeinschaft plan³: fsp.stadtplanung, faktorgruen, suedlicht
- Lärmaktionsplan für Weinstadt, Büro ACCON GmbH
- VU-Broschüre „Endersbach Ortsmitte“, die STEG, 2005
- Abschlussbericht Sanierungsgebiet „Endersbach Ortsmitte I“, die STEG, 2017
- Verkehrliche Untersuchungen Strümpfelbacher Straße, Büro Brenner
- Radverkehrskonzept (Planauszug von der Stadt Weinstadt)
- Integriertes Entwicklungskonzept und Grobanalyse im „Endersbach Ortsmitte II“, die STEG, 2018
- Begründung zur Umfunktionierung der Strümpfelbacher Straße, die STEG, Januar 2019
- Rahmenplanung „Birkel Areal“, Büro Prof. Dr. Baldauf, Stuttgart
- Integrierte Verkehrsbetrachtung in Weinstadt, Ing. Büro Link VLi, Stuttgart
- Untersuchungen für den Bereich Einzelhandel und Gewerbe, Büro Dr. Acocella, Lörrach
- Beleuchtung der Strümpfelbacher Straße Fa. Hess GmbH, Villingen, 2018



## Plandarstellungen

- Abgrenzungsplan Vorbereitende Untersuchungen
- Luftbild
- Städtebauliche Situation / EG-Nutzung
- Mängel Bausubstanz
- Städtebauliche Missstände
- Neuordnungskonzept / Städtebauliche Ziele
- Maßnahmenkonzept
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets