

Städtebauliche Erneuerung

ZABERFELD

Gebiet „ORTSKERN II“

**Integriertes gebietsbezogenes städtebauliches
Entwicklungskonzept „Ortskern II“**

Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht	4
1.1 Ziele und Aufgaben	4
1.2 Vorbereitende Untersuchungen	5
1.3 Ablauf einer Sanierung nach §§ 136 ff. BauGB	6
1.4 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen	7
1.5 Inhalt und Ablauf	8
2. Rahmenbedingungen	9
2.1 Untersuchungsgebiet „ORTSKERN II“	9
2.2 Ortsentwicklung	10
2.3 Landes- und Regionalplanung	12
2.4 Bauleitplanung	13
2.5 Demographische Entwicklung	15
2.6 Gemeindeentwicklungsplanung	16
3. Historische Kurzanalyse	20
3.1 Bau- und Siedlungsgeschichte	20
3.2 Ortsbild	21
3.3 Denkmalschutz	22
4. Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet	24
4.1 Vorbemerkungen	24
4.2 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur	25
4.3 Wohnumfeld	28
4.4 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten	29
4.5 Gebäudestruktur, Gebäudezustand, Wohnungsqualität	31
4.6 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	37
5. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse	48
5.1 Funktionsschwächen	48
5.2 Substanzschwächen	53
6. Sozialplan	54
6.1 Vorbemerkungen	54
6.2 Sanierungsbetroffene	55
6.3 Grundsätze für den Sozialplan	56

7. Sanierungskonzept	57
7.1 Zielkonzept	57
7.2 Maßnahmenkonzept	59
7.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit	61
7.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung	62
8. Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung	64
8.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung	64
8.2 Sanierungsverfahren	64
8.3 Abwägung zur Wahl des Sanierungsverfahrens und Gesamtabwägung	66
8.4 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	68
8.5 Förderung privater Einzelmaßnahmen	69
8.6 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse	70
8.7 Gestaltungsempfehlungen	72
8.8 Weitere Empfehlungen	73
9. Fotodokumentation	74
10. Planwerk	79
Glossar	94
Anlagen	96
Impressum	104

Vorwort

Die Gemeinde Zaberfeld, bestehend aus den Ortsteilen Zaberfeld, Michelbach, Leonbronn und Ochsenburg, engagiert sich seit vielen Jahren erfolgreich für den Erhalt ihrer funktionierenden Ortskerne durch Aufwertung der zentralen Bereiche. Die Gemeindeentwicklung und die städtebauliche Erneuerung sind für Zaberfeld von großer Bedeutung und stellen eine wichtige Zukunftsaufgabe dar, weshalb sie sich seit langer Zeit intensiv mit dieser Thematik auseinandersetzt. Um zukünftigen Gemeindeentwicklungen aktiv zu begegnen, wurde für das gesamte Gemeindegebiet Zaberfeld ein Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) „Zaberfeld 2030“ erarbeitet. Das GEK beinhaltet sowohl grundsätzliche Leitlinien für die künftige Gemeindeentwicklung (Schwerpunkte, Ziele und Querschnittsthemen) als auch einen Katalog mit konkreten Maßnahmen.

Aufnahme in die städtebauliche Erneuerung

Im Jahr 2022 beantragte die Gemeinde Zaberfeld erstmalig die Aufnahme des Gebiets „Ortskern II“ in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung. Erfreulicherweise erfolgte die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm zum 01.01.2023 direkt im ersten Anlauf.

Aufgrund einer großen Zahl baulicher Mängel im privaten Gebäudebestand sowie von Defiziten bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes sind neue Anreize und Impulse willkommen und teilweise auch erforderlich.

Mit der anstehenden städtebaulichen Erneuerung soll daher die historische Bausubstanz erhalten und eine identitätsstiftende Ortsmitte geschaffen werden.

Es entstehen Möglichkeiten für die Gemeinde wichtige Sanierungsmaßnahmen am kommunalen Gebäudebestand durchzuführen, durch die Förderung von Sanierungsmaßnahmen setzen Land und Gemeinde aber auch privaten Grundstückseigentümern Anreize Ihre Gebäude an zeitgemäße Ansprüche an Wohnstandard, Barrierefreiheit und Energieeffizienz anzupassen, und damit den Wohnort ZABERFELD aufzuwerten.

Das vorliegende Maßnahmenpaket eröffnet der Gemeinde ZABERFELD weiterhin die Chance einer Neugestaltung der Ortsmitte als wichtigen Ort der sozialen Begegnung

Das Ziel der städtebaulichen Modernisierung der Ortsmitte wird durch das Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2017 bekräftigt und entspricht der gesamtörtlichen Entwicklungsplanung.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Gemeinde und dem Gemeinderat für die Unterstützung bedanken. Durch das Engagement und die positive Resonanz der Bürgerschaft kann auf einen erfolgreichen Verlauf der anstehenden Sanierungsmaßnahmen geschlossen werden.

Stuttgart, im April 2024

die Bearbeiter

1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht

1.1 Ziele und Aufgaben

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

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

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

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

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

- 1) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

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

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

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

1.2 Vorbereitende Untersuchungen

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

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

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

1.3 Ablauf einer Sanierung nach §§ 136 ff. BauGB

Phase 1 Antragstellung und ISEK für ein Städtebauförderungsprogramm

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

Phase 2 Vorbereitende Untersuchungen

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

Phase 3 Sanierungsdurchführung

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

1.4 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Rechtsgrundlagen

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

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

Zuwendungsfähige Kosten

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

1) Vorbereitung

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

2) Nicht rentierlicher Grunderwerb

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

3) Rentierlicher Grunderwerb

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

4) Ordnungsmaßnahmen

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

5) Baumaßnahmen

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

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

1.5 Inhalt und Ablauf

24. Juli 2023	Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der VU
04. August 2023	Öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses
25. September 2023	Bürgerinformationsveranstaltung
August bis Dezember 2023	<ul style="list-style-type: none"> > Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung > Gespräche mit den Beteiligten und Befragung > Sozialplan > Zielkonzept > Maßnahmenkonzept
16. April 2024	Bericht über die Ergebnisse der VU im Gemeinderat
16. April 2024	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat
April 2024	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inklusive Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)
Im Anschluss	Beginn der Sanierungsdurchführung Förderung von kommunalen und privaten Einzelmaßnahmen

2. Rahmenbedingungen

2.1 Untersuchungsgebiet „ORTSKERN II“

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Laut dem Entwicklungsplan 2017 liegt die Gemeinde Zaberfeld mit rund 4.287 Einwohner am südwestlichen Rand des Landkreises Heilbronn im westlichen Teil des Zabergäus. Die Ortsteile Leonbronn, Michelbach, Ochsenburg und Zaberfeld bilden zusammen das 2.218 Hektar große Gemeindegebiet.

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Ortsmitte Zaberfelds an den beiden Haupterschließungsachsen Landesstraße 1103 und Kreisstraße 2160.

Größe des Untersuchungsgebiets	ca. 10,8 ha
---------------------------------------	-------------



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „ORTSKERN II“
Quelle: Gemeinde Zaberfeld, ergänzt durch eigene Darstellung

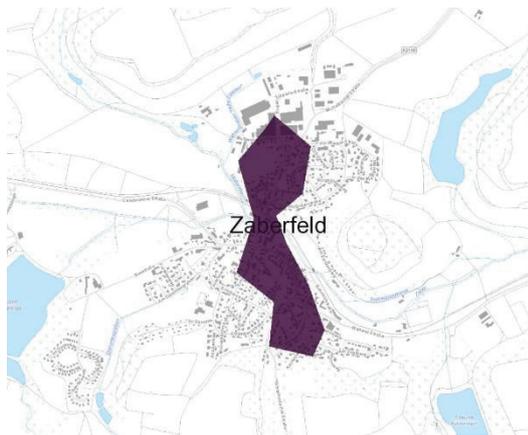
2.2 Ortsentwicklung

2.2.1 Historie

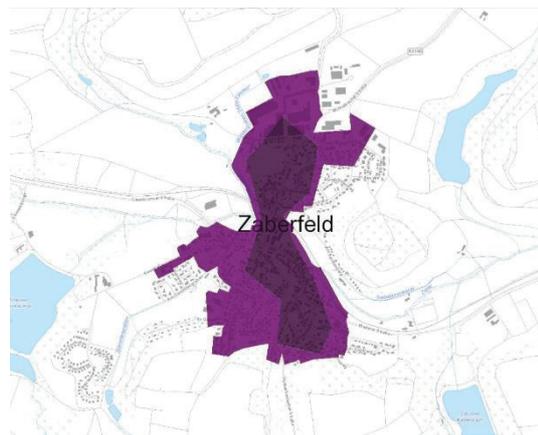
Zaberfeld wurde vermutlich um das Jahr 1000 gegründet. Während der Zeit der Stammeshertogtümer lag der Ort im Herzogtum Franken. 1321 kam der Ort von den Herren von Magenheim an Baden. 1355 kam Zaberfeld unter württembergische Oberhoheit und wurde 1749 endgültig württembergisch. 1390 bis 1749 hatten die Herren von Sternenfels den Ort als württembergisches Lehen inne. Nach der Gründung des Königreichs Württemberg gehörte Zaberfeld von 1807 bis 1810 zum Oberamt Güglingen, ab 1810 bis 1938 zum Oberamt Brackenheim, dann nach dessen Auflösung während der NS-Zeit in Württemberg zum Landkreis Heilbronn. 1939 wurden 830 Einwohner gezählt, Ende 1945 waren es 926.

1945 bis 1952 war Zaberfeld wie auch der gesamte Landkreis Heilbronn dem Land Württemberg-Baden zugeordnet. Dieses Land war 1945 in der amerikanischen Besatzungszone gegründet worden. 1952 wurde die Gemeinde Zaberfeld Bestandteil des neuen Bundeslandes Baden-Württemberg.

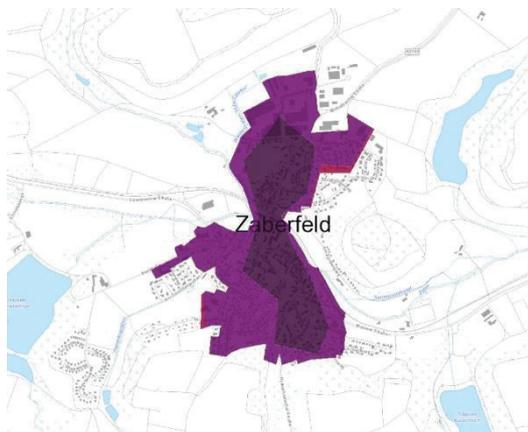
2.2.2 Bauliche Entwicklung der Gemeinde



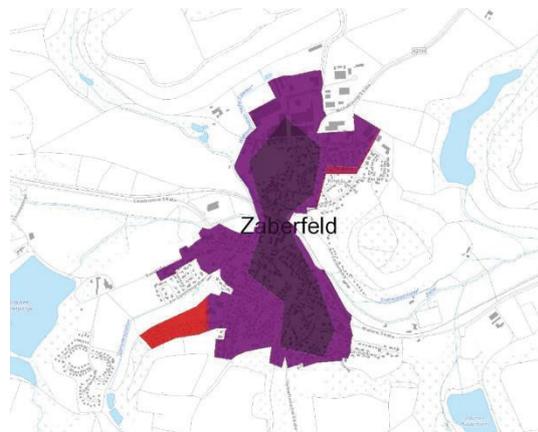
Ortslage 1930



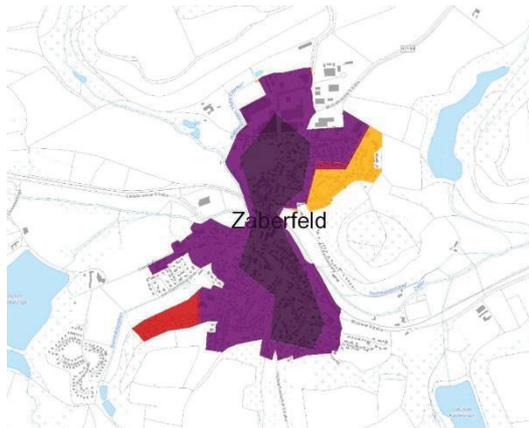
Ortslage bis 1966



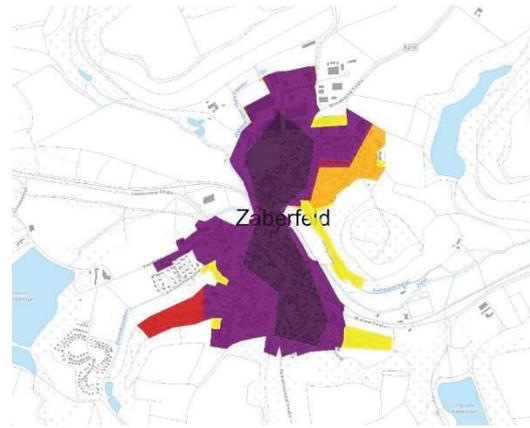
Ortslage bis 1977



Ortslage bis 1989



Ortslage bis 1998

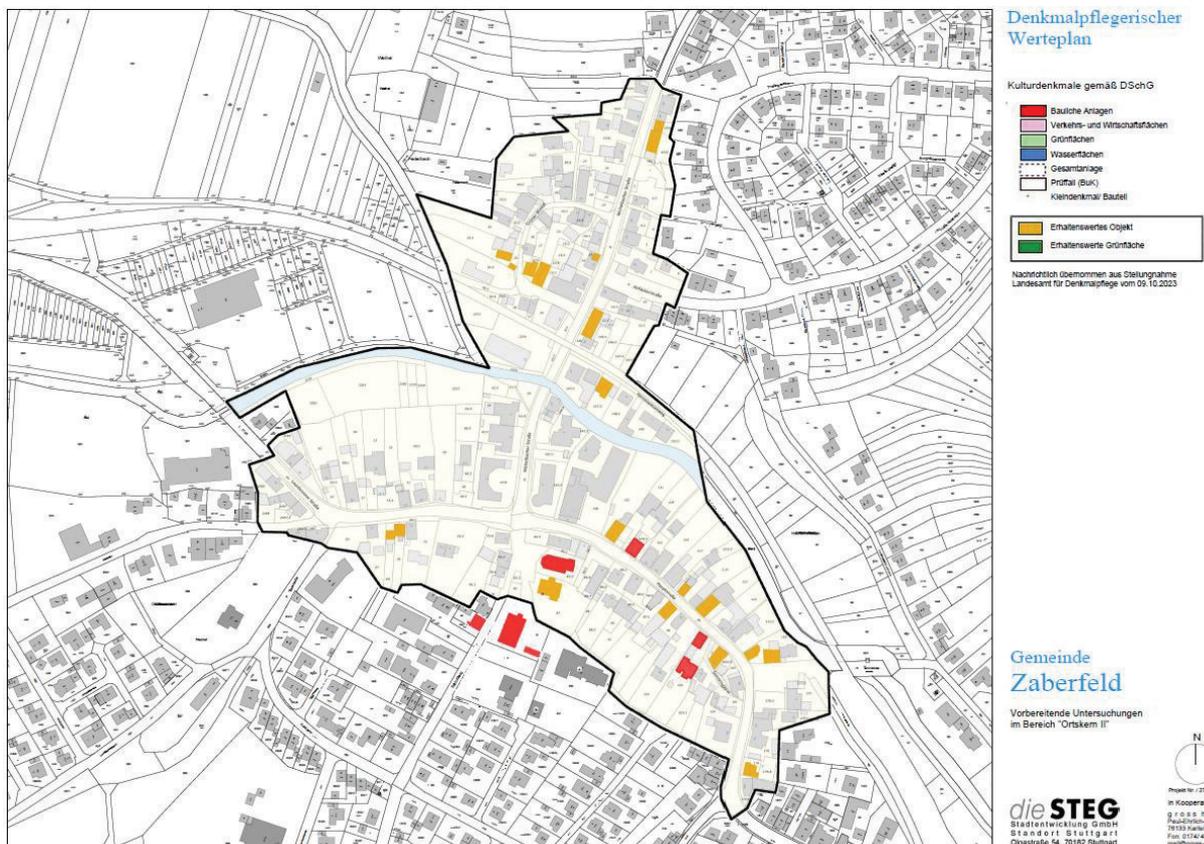


Ortslage bis 2004

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 2023
 *Daten sind bisher nicht fortgeschrieben.

2.2.3 Denkmalschutz

In ZABERFELD befinden sich Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege gemäß §§ 2 und 28 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG). Darunter sind insbesondere kirchliche Gebäude wie Kirchen und Pfarrhäuser, aber auch Gasthäuser, Wohngebäude, ehemalige Verwaltungs- und Schulgebäude. Sanierungsmaßnahmen an Kulturdenkmälern sind stets mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Ein Eingriff ohne vorherige Abstimmung kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Grundsätzlich soll die künftige Sanierungsmaßnahme das Ortsbild bewahren und sensibel weiterentwickeln.

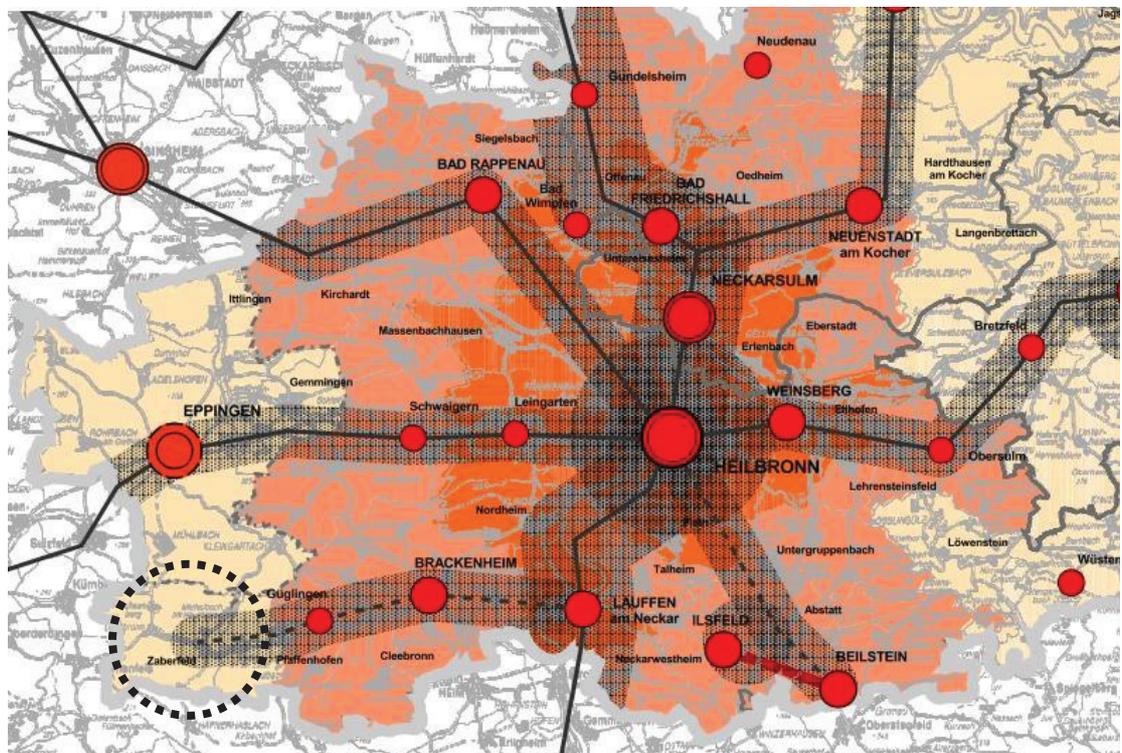


Denkmalpflegerischer Werteplan
 Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 17.10.2023

2.3 Landes- und Regionalplanung

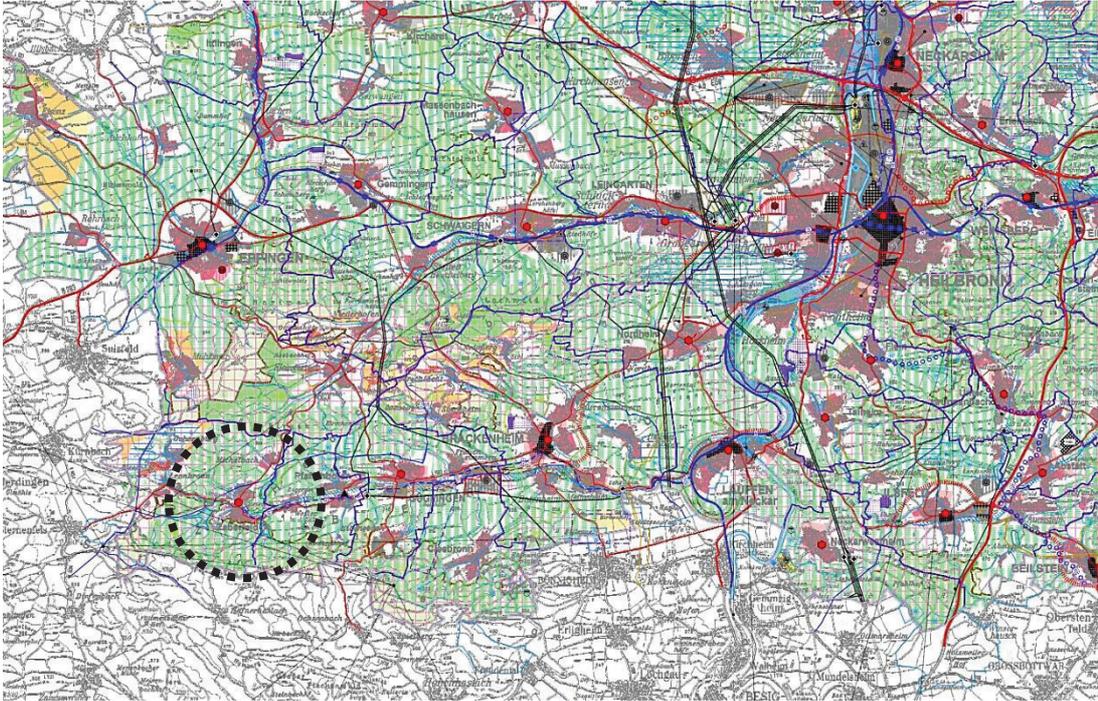
Region	Zabergäu
Landkreis	Landkreis Heilbronn
Raumkategorie	Ländlicher Raum
Zentralörtliche Einordnung	Keine zentralörtliche Funktion
Oberzentrum	Das Oberzentrum Heilbronn ist ca. 30 km entfernt und in 35 Minuten mit dem PKW zu erreichen. (ÖPNV ca. 70 min)
Mittelzentrum	Das Mittelzentrum Eppingen ist ca. 15 km entfernt und in 20 Minuten mit dem PKW zu erreichen. (ÖPNV ca. 40 min)
Unterzentrum	Das Unterzentrum Brackenheim ist ca. 15 km entfernt und in 20 Minuten mit dem PKW zu erreichen. (ÖPNV ca. 40 min)
Landesentwicklungsachse	Südlich der Entwicklungsachse Bretten – Eppingen – Schwaigern – Leingarten – Heilbronn
Regionale Entwicklungsachse	am westlichen Ende der Entwicklungsachse Zaberfeld – Güglingen – Brackenheim – Lauffen a. N.;

Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken, 2023



Auszug aus der Strukturkarte

Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken, 2023; ergänzt durch eigene Darstellung



Auszug aus der Raumnutzungskarte

Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken, 2023; ergänzt durch eigene Darstellung

2.4 Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung

Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes
Oberes Zabergäu

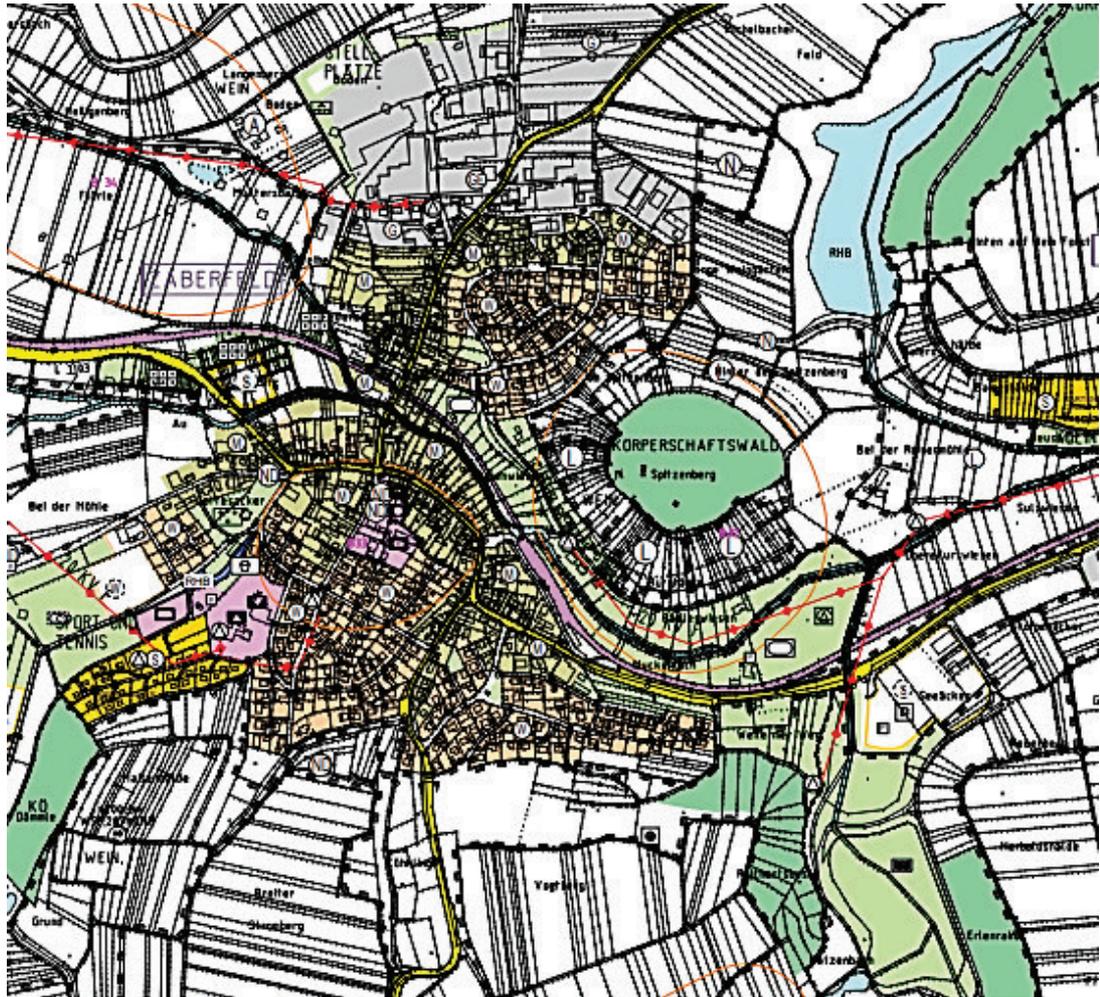
Rechtskräftige Satzungen im Untersuchungsgebiet

Bebauungspläne: Fuchsgrube I (07.05.1993)
Hofäcker (15.11.1985)
Ortsmitte Zaberfeld (13.12.1996)
Ortsmitte Zaberfeld 1. Änderung (11.02.2000)

Baulinienpläne: Hauptstr. 41-43 (16.10.1902)
Hauptstr. 2-11 (29.02.1904)
Hauptstr. 13-15, 8-34 (22.06.1923)
Leonbronnerstr. 26+28 (11.04.1907)

Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Mischgebiet (M) ausgewiesen. Nördlich der Leonbronner Straße sind einige kleine Bereiche als Wohngebiet (W) gekennzeichnet. Im Untersuchungsgebiet befinden sich auch die Gemeinbedarfsflächen für das Rathaus.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: Gemeinde ZABERFELD



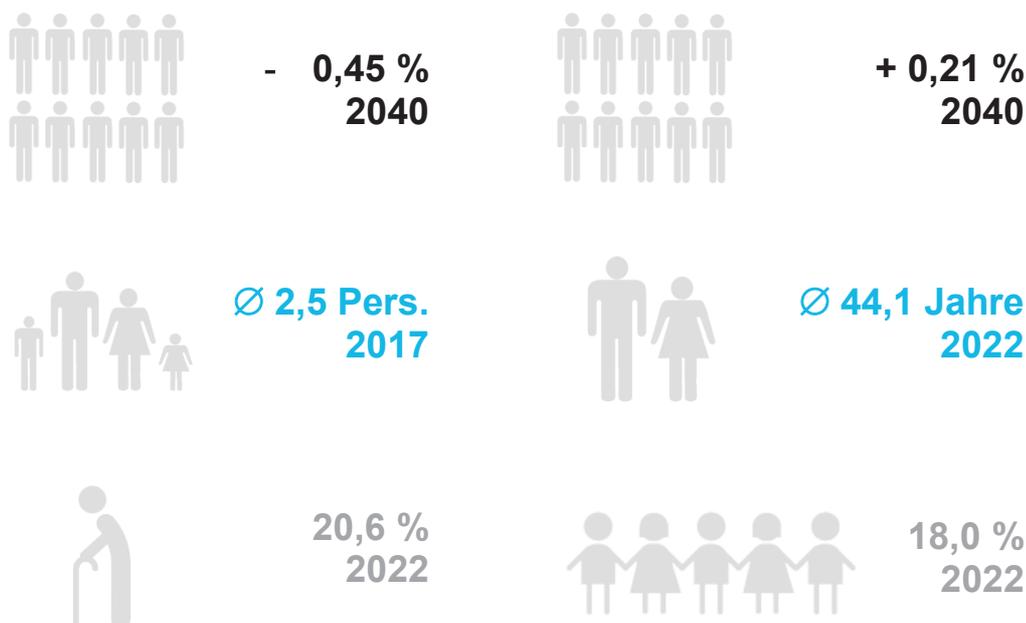
Übersichtskarte rechtskräftiger Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet „ORTSKERN II“
Quelle: Gemeinde ZABERFELD

2.5 Demographische Entwicklung

Einwohnerzahl Gesamtgemeinde Stichtag 31.12.2022	4.276 EW	
Bevölkerungsentwicklung 1961–2022	2.058 EW	+ 93 %
Bevölkerungsvorausbe- rechnung ohne Wanderun- gen 2022–2040	4.084 EW	- 0,45 %
Bevölkerungsvorausbe- rechnung mit Wanderungen 2022–2040	4.367 EW	+ 0,21 %
Durchschnittsalter Stichtag 31.12.2022	44,1 Jahre 43,8 Jahre BW	
Anteil der unter 18-Jährigen Stichtag 31.12.20XX	770 Pers.	18,0 % 17,3 % BW
Anteil der über 65-Jährigen Stichtag 31.12.20XX	879 Pers.	20,6 % 20,9 % BW
Durchschnittliche Haus- haltsgröße Stichtag: 31.12.2017*	2,5 Pers. 2,2 Pers. BW	

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, letzte Abfrage am 24.11.2023

*Daten bisher nicht fortgeschrieben.



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, letzte Abfrage am 24.11.2023

2.6 Gemeindeentwicklungsplanung

Die im Jahr 2017 veröffentlichte gesamtkommunale Entwicklungsstrategie definiert die entwicklungspolitischen und strategischen Zielsetzungen und setzt damit den Grundstein für die weitere Entwicklung. Damit passt sich die Gemeinde Zaberfeld mit Blick auf ihre ganzheitliche Entwicklung den geänderten Rahmenbedingungen und neuen kommunalen Herausforderungen an und richtet ihre Gemeindeentwicklung zukunftsfähig aus.



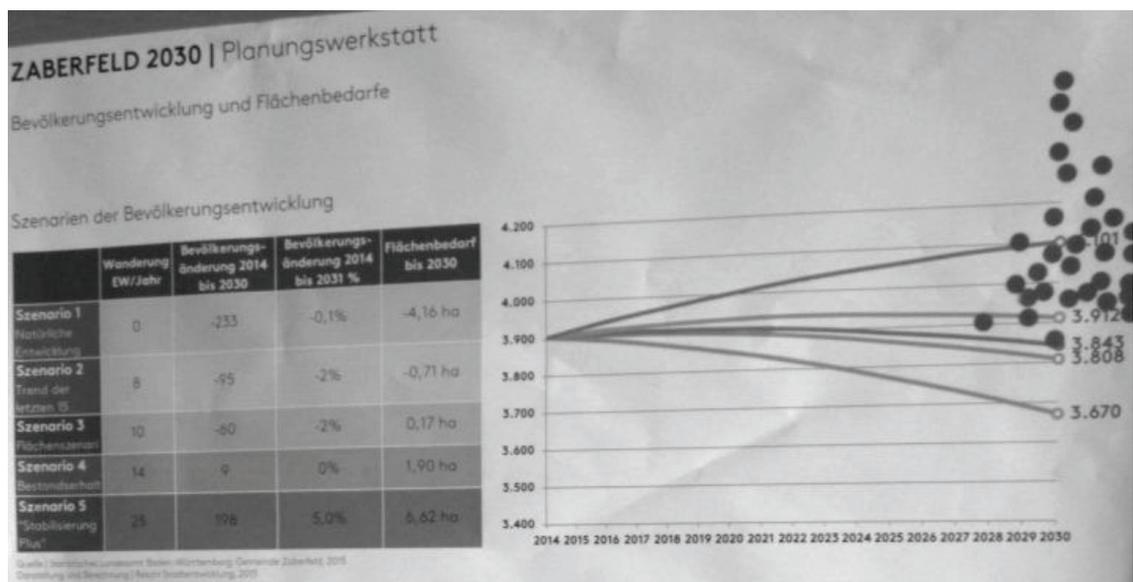
Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept

Zaberfeld 2030

In der ersten Planungsphase im Jahr 2015 wurden eine Bestandsanalyse erstellt und die Strukturen und Potentiale der Gemeinde aufgezeichnet. Daraus ableitend wurden mit dem Gemeinderat und der Bürgerschaft 6 Handlungsfelder erarbeitet und mit Zielsetzungen, Handlungsprogrammen und möglichen Projekten als Basis für zukünftige Entscheidungen unterlegt. Diese Handlungsfelder umfassen sämtliche Gemeindefragen wie Flächenentwicklungen im Innen- und Außenbereich, die demografischen Herausforderungen aber auch Erwartungen an den Einzelhandel, das Gewerbe oder den Bereich Bildung, Betreuung und Soziales. Die Wohnqualität spiegelt sich auch in den Bereichen Freizeit und Kultur, Naherholung und Tourismus wider. Themen wie Mobilität und Internetanbindung wurden ebenfalls angesprochen und erfasst. In der öffentlichen Sitzung am 22. Dezember 2016 wurde das Gemeindeentwicklungskonzept „Zaberfeld 2030“ vom Gemeinderat beschlossen.



Impression Planungswerkstatt



Impression Planungswerkstatt

Nachfolgend werden die wichtigsten Ziele des Gemeindeentwicklungskonzepts zusammengefasst wiedergegeben:

Bevölkerungsentwicklung

Obwohl die ländliche Lage an sich eine Herausforderung darstellt, bietet die Nähe zu starken gewerblichen Standorten (Güglingen, Brackenheim) die Möglichkeit zur Umsetzung einer Wachstumsstrategie mit Fokus auf Wohnen. Unabhängig von der Gesamtbevölkerungszahl zeigen sich in den nächsten Jahren bedeutende Veränderungen in der Altersstruktur der Bewohner, weshalb es wichtig ist, die daraus resultierenden Herausforderungen gemeinsam zu bewältigen.

Wohnen / Bauland

Die Gemeinde Zaberfeld steht vor der Herausforderung, begrenzte Flächenpotenziale für den Wohnbau zu haben, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Trotzdem strebt sie an, als attraktiver Wohnstandort von einer positiven Einwohnerentwicklung zu profitieren. Aufgrund der Wohlstandsauflockerung ist ein zahlenmäßiger Erhalt der Wohnbevölkerung nur durch eine weitere Wohnbauentwicklung möglich. Die Gemeinde konkurriert interkommunal um neue Einwohner, obwohl sie in "zweiter Reihe" zu den Arbeitsplatzstandorten der Region liegt. Um dem Trend des Wohnens in Ballungsräumen entgegenzuwirken, setzt Zaberfeld bewusst auf eine Wohnbauentwicklung mit hoher funktionaler und gestalterischer Qualität in einem attraktiven Landschaftsraum.

Einzelhandel und Gewerbe

Lokale Einzelhandels- und Gewerbebetriebe spielen eine entscheidende Rolle für den örtlichen Arbeitsmarkt und die Versorgung der Gemeinschaft mit kurzfristig benötigten Gütern. Besonders wichtig ist die Dienstleistungsfunktion von örtlichen Handwerksbetrieben für Bürger und Gewerbetreibende. Die Stärkung der lokalen Ökonomie steht im Mittelpunkt der gewerblichen Strategie. Dies kann durch die Bereitstellung kleinteiliger Gewerbezellen und kostengünstiger Mietflächen in zentraler Lage gefördert werden. Gleichzeitig gewinnt die Unterstützung lokaler Initiativen an Bedeutung.

Mobilität

Im privaten Umfeld spielen sowohl der Nahverkehr als auch die Internetversorgung eine entscheidende Rolle für die Nutzung einer Vielzahl von Angeboten, die in ländlichen Gebieten lokal nicht verfügbar sind. Die Diversifizierung sozialer Gruppen und die Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt führen zudem zu neuen Bedürfnissen.

Bildung, Betreuung und Soziales

Aufgrund des demografischen Wandels und der Veränderung der Sozialstruktur entstehen neue Bedarfe, die bei einer generationengerechten Gemeindeentwicklung berücksichtigt werden müssen. Es wird häufig eine Anpassung bestehender Angebote gefordert, aber auch die Schaffung neuer Angebote ist notwendig. Besonders im schulischen Bereich steht angesichts rückläufiger Schülerzahlen der Erhalt qualitativ hochwertiger Bildungsangebote im Fokus. Da viele Angebote allein von der Gemeinde nicht getragen werden können, ist die Einbindung von Ehrenamtlichen von großer Bedeutung, verbunden mit einer angemessenen Wertschätzung ihres Engagements.

Freizeit und Kultur, Naherholung und Tourismus, Ökologie

Durch seine Lage im Talschluss des Zobergäus verfügt die Gemeinde Zaberfeld über eine herausragende landschaftsräumliche Einfassung und ein exzellentes Angebot wohnortnaher Erholungs- und Freizeitangebote. Diesen Schatz gilt es zu bewahren und durch geeignete Maßnahmen für alle Gruppen in verträglicher Weise nutzbar zu machen. Bestehende Freizeitangebote gilt es zu erhalten, neue Bedarfe, wie z.B. für generationenübergreifende Angebote zu berücksichtigen. Es ist wichtig, diesen Schatz zu bewahren und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass er für alle Bevölkerungsgruppen in harmonischer Weise zugänglich ist. Dabei sollten bestehende Freizeitangebote erhalten und gleichzeitig neue Bedürfnisse, wie etwa generationenübergreifende Angebote, berücksichtigt werden.

3. Historische Kurzanalyse

Zaberfeld wurde vermutlich um das Jahr 1000 gegründet. Während der Zeit der Stammeshertogtümer lag der Ort im Herzogtum Franken. 1321 kam der Ort von den Herren von Magenheim an Baden. 1355 kam Zaberfeld unter württembergische Oberhoheit und wurde 1749 endgültig württembergisch. 1390 bis 1749 hatten die Herren von Sternenfels den Ort als württembergisches Lehen inne. Nach der Gründung des Königreichs Württemberg gehörte Zaberfeld von 1807 bis 1810 zum Oberamt Güglingen, ab 1810 bis 1938 zum Oberamt Brackenheim, dann nach dessen Auflösung während der NS-Zeit in Württemberg zum Landkreis Heilbronn. 1939 wurden 830 Einwohner gezählt, Ende 1945 waren es 926. 1945 bis 1952 war Zaberfeld wie auch der gesamte Landkreis Heilbronn dem Land Württemberg-Baden zugeordnet. Dieses Land war 1945 in der amerikanischen Besatzungszone gegründet worden. 1952 gelangte die Gemeinde Zaberfeld zum neuen Bundesland Baden-Württemberg.

Die Gemeinde Zaberfeld besteht seit 1975 aus den vier Ortsteilen Leonbronn, Michelbach, Ochsenburg und Zaberfeld. Bereits 1970 wurde der Ortsteil Michelbach nach Zaberfeld eingemeindet. Die Ortsteile Leonbronn und Ochsenburg bildeten von 1971 bis 1974 die selbständige Gemeinde Burgbronn und schlossen sich erst 1975 der Gemeinde Zaberfeld an. Die 4.287 Einwohner der Gemeinde (Stand 31.12.2021; Quelle: Gemeinde Zaberfeld) leben rund zur Hälfte im Kernort Zaberfeld (2.151 Personen); die restlichen Einwohner verteilen sich zu etwa gleichen Teilen auf die drei Ortsteile Michelbach, Leonbronn und Ochsenburg.

3.1 Bau- und Siedlungsgeschichte

Das Untersuchungsgebiet umfasst den historischen Ortskern Zaberfelds. Das Gebiet beinhaltet einige Kulturdenkmale sowie weitere, das Ortsbild prägende und damit erhaltenswerte Gebäude. Die wohl im Zuge des hochmittelalterlichen Landesbaus errichtete Ortschaft Zaberfeld findet 1321 ihre erste urkundliche Erwähnung. Das Adelsgeschlecht der Sternenfelser tritt erstmals 1232 in Erscheinung und hat ihren Stammsitz in der Burg Sternenfels bei Kürnbach. Das Geschlecht gehörte dem niederen lokalen Dienstadel an und war über die Zeit in verschiedene Ritterkantone immatrikuliert. Seit dem 16. Jh. ist das Geschlecht mit der Ortschaft Zaberfeld im Ritterkanton Kraichgau bzw. Zäbergäu immatrikuliert. 1619 vollenden die Herren von Sternenfels nach 30jähriger Bauzeit das Schloss Zaberfeld, und errichten so einen Adelssitz im Ort, dem weitere Gebäude folgten.



Historische Ansichten des Ortsteils Zaberfeld
Quelle: Wikipedia 2023

Der historische Ortskern Zaberfelds ist zweigeteilt und durch die Zaber getrennt. Der südliche Ortsteil, rechts der Zaber, ist der ungleich größere. Er entspricht mit seinen überwiegend giebelständig zur Straße ausgerichteten Gebäuden dem Typus eines Straßendorfes und erstreckt sich überwiegend entlang der Leonbronner Str. von der Kreuzung Seestraße nach Osten, weiter entlang der Hauptstraße bis zur Kreuzung Bahnhofstraße und vom Schloss die Schloßbergstraße und Michelbach Str. entlang bis zur Zaber. Der nördliche Ortskern, links der Zaber, liegt innerhalb eines von der Straße Grüner Winkel und Michelbacher Str. gebildeten Straßenrings. Während der nördliche Ortskern in seinen Umrissen gut erkennbar ist, sind die Übergänge des südlichen Ortskerns zu den Ortserweiterungen des 20. und 21. Jh. meist fließend und auf dem Luftbild nur schwer nachvollziehbar. Gut überlieferte Ortsstruktur findet sich insbesondere im Bereich entlang der Hauptstraße und der Schlossbergstraße.

Der Ort Zaberfeld war im Laufe seiner Geschichte stets stark landwirtschaftlich geprägt. Insbesondere Feldbau, Viehzucht, Obstanbau und vereinzelt Weinbau prägten und prägen in Teilen noch immer das Leben der Bevölkerung. Hiervon zeugen eine Vielzahl von Gehöften und insgesamt 3 Mühlen außerhalb des Ortes, von der die Reißenmühle bis heute überliefert ist. Erwähnung finden im Oberamtsbuch Brackenheim aus dem Jahre 1873 ebenfalls eine Kelter, ein Schafstall und ein Backhaus sowie das Recht auf einen jährlichen Krämer und Viehmarkt.

Ergänzend zu dieser Prägung ist seit 1351 eine Pfarrei in Zaberfeld bezeugt und seit dem 17. Jh. mit dem Zaberfelder Schloss und umliegenden Ökonomiegebäuden herrschaftliche Gebäude. Besonders schwer setzte Zaberfeld der 30jährige Krieg zu, zwischen 1632 und 1641 wurde der Ort beinahe vollständig verlassen, die Bevölkerung ging von 360 Einwohnern auf 6 dokumentierte Einwohner zurück und erholte sich erst nach mehreren Jahrzehnten. Im 18. Jahrhundert stieg die Einwohnerzahl auf über 600 an, gleichzeitig herrschte teils eine große Armut. Seit 1745 wurde in der Hoffnung auf wirtschaftlichen Wachstum von den Freiherren von Sternenfels bewusst eine jüdische Gemeinde angesiedelt, die ausschließlich Handel betrieb. 1770 waren 44 Juden im Ort dokumentiert, die einen eigenen jüdischen Schulmeister erhielten. Zaberfeld ist zudem der einzige Ort in der Gemeinde, der im Zuge der Industrialisierung größere Industrieansiedlungen und Siedlungsentwicklungen erlebte. Im Zuge dessen wurde Zaberfeld zwischen 1896 und 1906 an das Schienennetz angeschlossen. Den zweiten Weltkrieg überstand der Ort ohne größere Bombardierung, er wurde jedoch von deutschem Artilleriebeschuss getroffen und in Brand gesetzt.

Insgesamt weist Zaberfeld einen nur noch in Teilen gut überlieferten historischen Ortskern auf. Neuordnung und Nachverdichtung im Bereich der Ortsmitte, hat zu einer nachhaltigen Veränderung des ursprünglich geschlossenen Straßendorfcharakters des Ortsteils südlich der Zaber geführt. Einzig im Bereich des alten Rathausplatzes hat sich mit den Kulturdenkmalen Kirche, Alte Schule bzw. Rathaus und Schloss mit zugehörigen Gebäuden ein Ensemble von historisch wichtigen Einrichtungen des öffentlichen Lebens erhalten.

3.2 Ortsbild

Zentrale Funktionen für die gesamte Gemeinde konzentrieren sich auf den Kernort; der historische Kern um Kirche und Rathaus wird durch den ab 1993 erbauten zentralen Bereich mit größeren Wohn- und Geschäftshäuser ergänzt; eine städtebauliche Entwicklung, die dem Kernbereich einen modernen Charakter verleiht.

Seit 1993 fanden in der Ortsmitte von Zaberfeld umfangreiche Umgestaltungsmaßnahmen statt, die mit der Stilllegung im Jahr 1995, der seit 1901 verkehrenden und

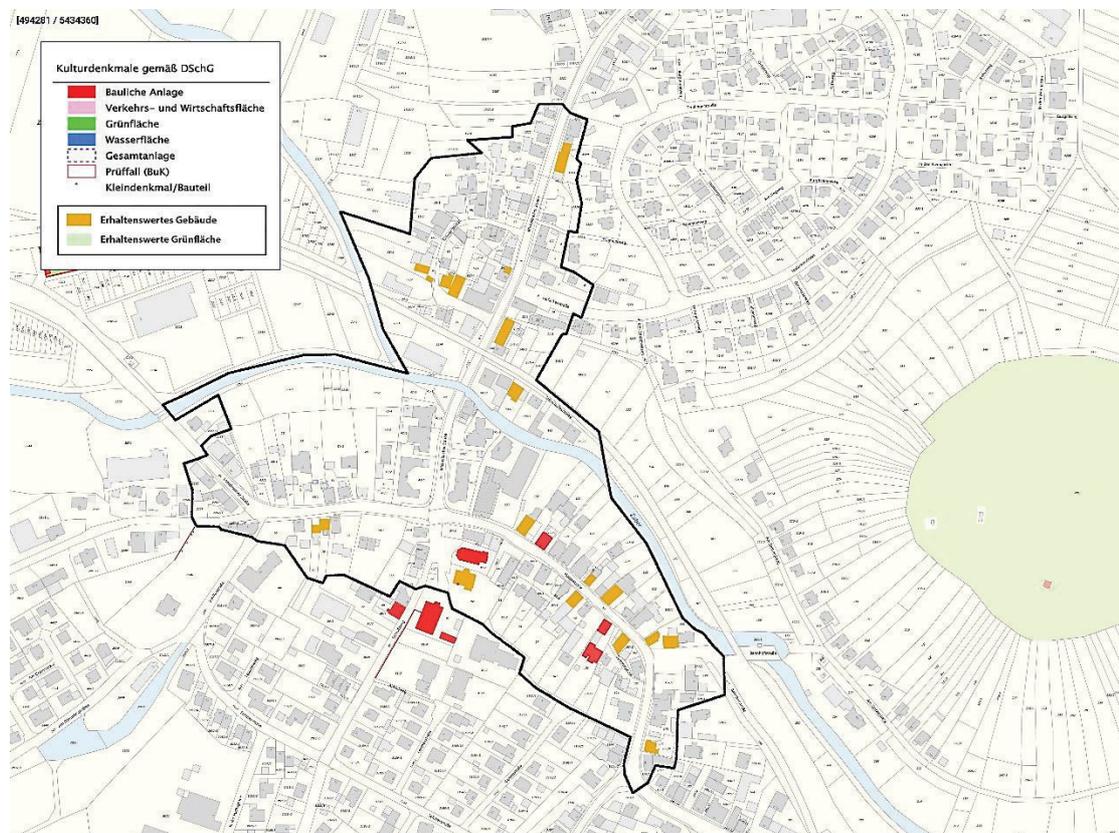
den Ort durchquerenden Zabergäubahn einhergingen. Den neuen Ortskern bildet seit 1993 das unterhalb von Kirche und Schloss gelegene Löweneck mit öffentlichen Einrichtungen, Geschäften und Wohnungen. 1996 begann ein Sanierungsprogramm für die Ortsmitte, in dessen Folge 2001 auch das Rathaus und 2004 die Bahnhofstraße saniert wurden.

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet sind überwiegend ein- bis zweigeschossig mit Satteldächern ausgeführt. Nebengebäude sind meist eingeschossig ausgeprägt, weisen aber dennoch zum Teil eine hohe Gebäudehöhe auf. Bei vielen Gebäuden im Untersuchungsgebiet sind entlang der Straßenräume Sockel vorzufinden. Die Dacheindeckung ist farblich hauptsächlich auf roten bzw. rotbräunlichen und bräunlichen Tönen und einzeln auftretenden Grautönen begrenzt.

Die Form und Größe der Häuser entlang der Straßen im Gebiet lässt noch immer die früher intensiv betriebene Landwirtschaft erkennen, heute werden sie größtenteils nur noch für Wohnzwecke genutzt, teilweise wurden die alten Gebäude schon durch Neubauten ersetzt. Leider befinden sich diese für das Ortsbild sehr wichtigen und typischen Gebäude häufig in einem schlechten baulichen Zustand und bedürfen einer dringenden Instandsetzung und Sanierung.

3.3 Denkmalschutz

Die untenstehende Auflistung enthält die bisher erfassten Bau- und Kunstdenkmale (§2 und §28 DSchG BW). Im denkmalpflegerischen Werteplan sind die Objekte entsprechend gekennzeichnet und grafisch zusammengefasst.



Denkmalpflegerischer Werteplan

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 17.10.2023

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

Hauptstraße 15: § 2 DSchG

Dannenhauersches Haus, Wohnhaus, eingeschossig in Sichtfachwerk über Haustein-Sockelgeschoss mit Satteldach, Nordwestseite massiv, rückwärtiger Giebel verputzt, Giebelseite zur Straße einfach vorkragend über sichtbaren Balkenköpfen, Südostseite mit Rundbogenportalen, Kellerzugang nachträglich zugesetzt, im Kern 16./17. Jahrhundert, Umbauten 18. und 19. Jahrhundert

Das Dannenhauersche Haus ist als Teil der historischen Bebauung in der Hauptdurchfahrtsstraße von ortsbauhistorischer Bedeutung. Der Bau hat hauskundlichen Quellenwert und dokumentiert als Wohnhaus frühneuzeitliche Lebens-, Wirtschafts- und Erwerbsverhältnisse in Zaberfeld. Angesichts des nachträglich zugesetzten Rundbogenzugangs zum Keller spielte dabei der Weinbau eine gewichtige Rolle.

Schloßberg 3: § 28 DSchG

Ev. Pfarrkirche (St. Mauritius), verputzte Saalkirche mit Satteldach und dreiseitigem Westabschluss, steinsichtiger Chorturm auf rechteckigem Grundriss mit polygonal abgeschlossener Spitzhaube und dreiseitiger Chorraumverlängerung, Ausstattung wie Sakramentshäuschen von Hans Spryß, 1476 (i) und Grabmal für Veit von Sternenfels, Leonhard Baumhauer zugeschrieben, 1571, Kirche errichtet im 13. Jahrhundert, dreiseitige Chorraumverlängerung durch Hans Wunderer, 1505 (i), Umbau bzw. Erweiterung des Langhauses sowie Fachwerkaufsatz 1744 (i)/45 (Renovierung mit Wiedereröffnung des Chorraums 1959).

Die evangelische Pfarrkirche bildet mit ihrem markanten Chorturm eine prägende Dominante, die das Ortsbild bereits auf weite Sicht hin definiert. Bei der Mauritiuskirche handelt es sich um einen architektur- und kunstgeschichtlich herausragenden Bestandteil der lokalen Sakralbau-landschaft des Zaberjäus. Als religiöse Mittelpunkte der seit 1351 bezeugten Pfarrei besitzt sie zudem zentralen Zeugniswert für die Zaberfelder Glaubens-, Siedlungs- und Herrschaftsgeschichte seit dem ausgehenden Hochmittelalter.

Sonnengasse 2: § 2 DSchG

Hofanlage, bestehend aus: - Wohnhaus, eingeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Satteldach auf hohem massivem Sockel samt Gewölbekeller, Straßengiebel zweifach vorkragend über profilierten Gesimsen, im Inneren rauchgeschwärzter Dachstuhl und vermauerte Rauchküche, einschließlich ortsfester historischer Ausstattung des 19./20. Jahrhunderts, errichtet 18. Jahrhundert, im Kern wohl älter; - rückwärtige Scheune, teilweise in Fachwerk aufgeführter Bau mit Satteldach und massiven Sockelbereichen über Gewölbekeller, Südseite mit Queranbau, 18./19. Jahrhundert

Die Hofanlage ist Teil der historischen Bebauung in der Hauptdurchfahrtsstraße und setzt sich aus dem giebelständig ausgerichteten Wohnhaus und der rückwärtigen Scheune zusammen. In ihrem anschaulichen Überlieferungsgrad mit Gewölbekellern, rauchgeschwärztem Dachstuhl und historischer Rauchküche besitzt die Hofanlage hauskundlichen sowie bautypologischen Quellenwert und dokumentiert bäuerlich geprägte Lebens-, Wirtschafts- und Erwerbsverhältnisse vom 18. bis ins 20. Jahrhundert in Zaberfeld.

4. Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

4.1 Vorbemerkungen

Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen

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

Auftaktveranstaltung

Für das Gelingen einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme ist es unerlässlich, die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Einwohner frühzeitig über die geplanten Maßnahmen zu informieren. Im Rahmen der VU wurden alle Beteiligten zu einer zentralen Informationsveranstaltung am 25.09.2023 eingeladen.

Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Pächter

Von September bis Ende Oktober 2023 fand eine ausführliche Befragung der beteiligten Eigentümer und Gewerbetreibenden statt. Die Befragten erhielten einen postalisch versandten Fragebogen, konnten alternativ aber auch online an der Befragung über LimeSurvey teilnehmen. Ziel dieser Befragung war sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahme relevanten Daten als auch die frühzeitige Information der Beteiligten über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme.

An der Befragung beteiligten sich Eigentümer von 70 Wohn- und Geschäftsgebäuden aus dem Untersuchungsgebiet. Zu 115 Eigentümern (bebaute und nicht bebaute Flurstücke) von insgesamt 179 Eigentümern im Gebiet liegen Rückmeldungen zur Befragung vor. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 64 Prozent.

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

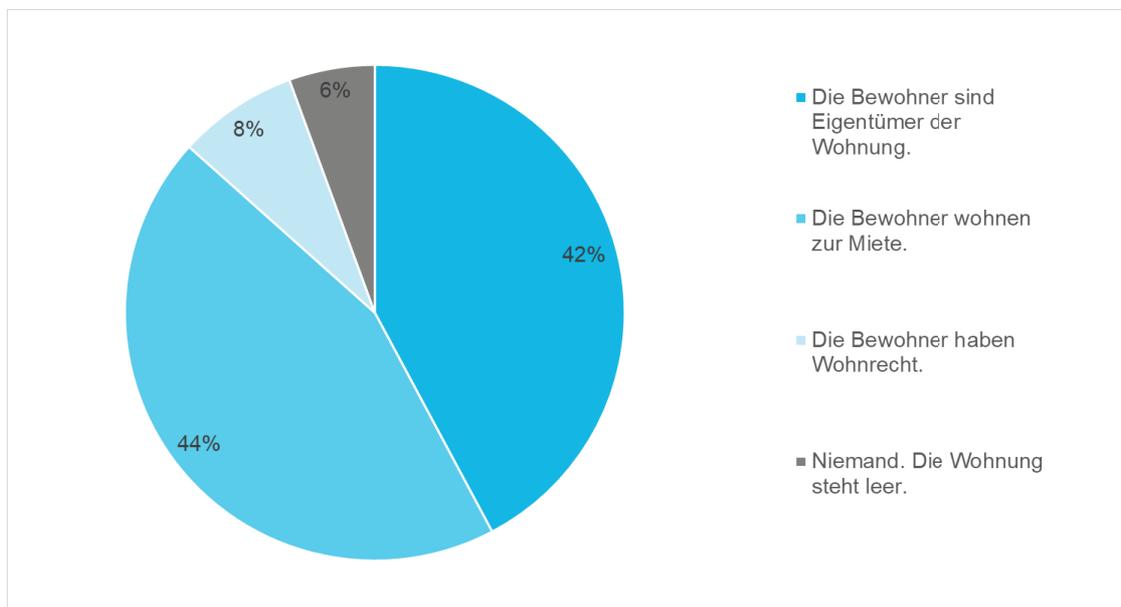
Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Antwortquote zwischen den verschiedenen Fragen variiert und daher die jeweils angegebene Anzahl der Antwortenden (Abkürzung: n) bei Rückschlüssen auf die Grundgesamtheit der Befragten ausschlaggebend ist. Zudem ist zu beachten, dass es sich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

Mit einzelne Grundstückseigentümern wurde auch im Rahmen von Schlüsselpersonengesprächen insbes. über ihre Absichten gesprochen.

4.2 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Eigentümerstruktur und Wohnungsgröße

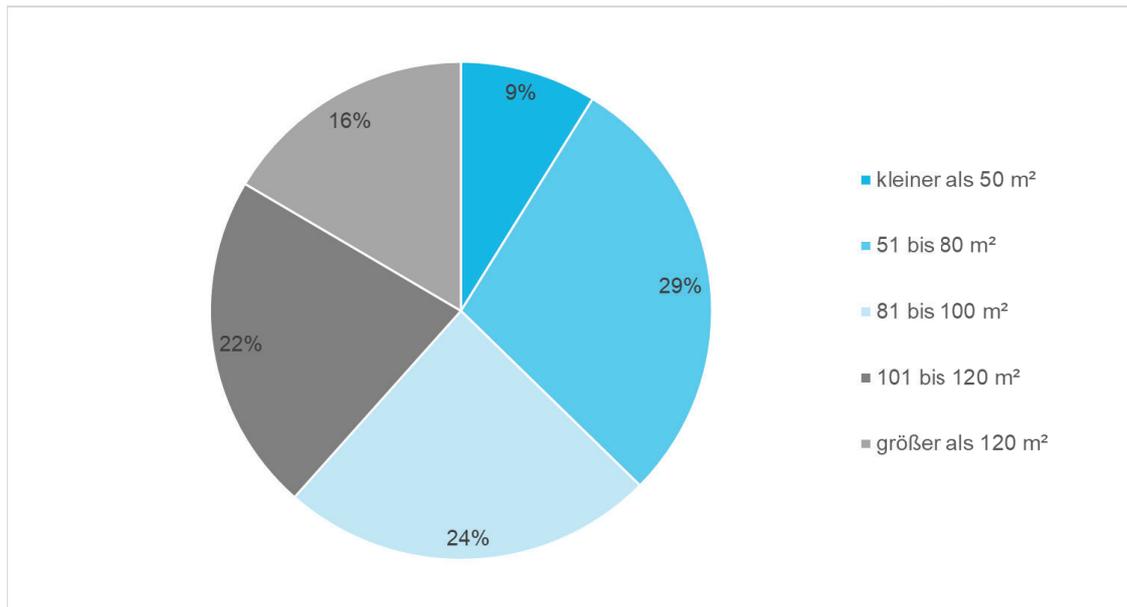
Die Befragung im Untersuchungsgebiet diente sowohl der Ermittlung der soziostrukturellen und ökonomischen Voraussetzungen als auch einer besseren Einschätzung der Verhältnisse hinsichtlich der Gebäude- und Grundstücksstruktur. Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden diese u. a. im Hinblick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



Eigentümerstruktur, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=90

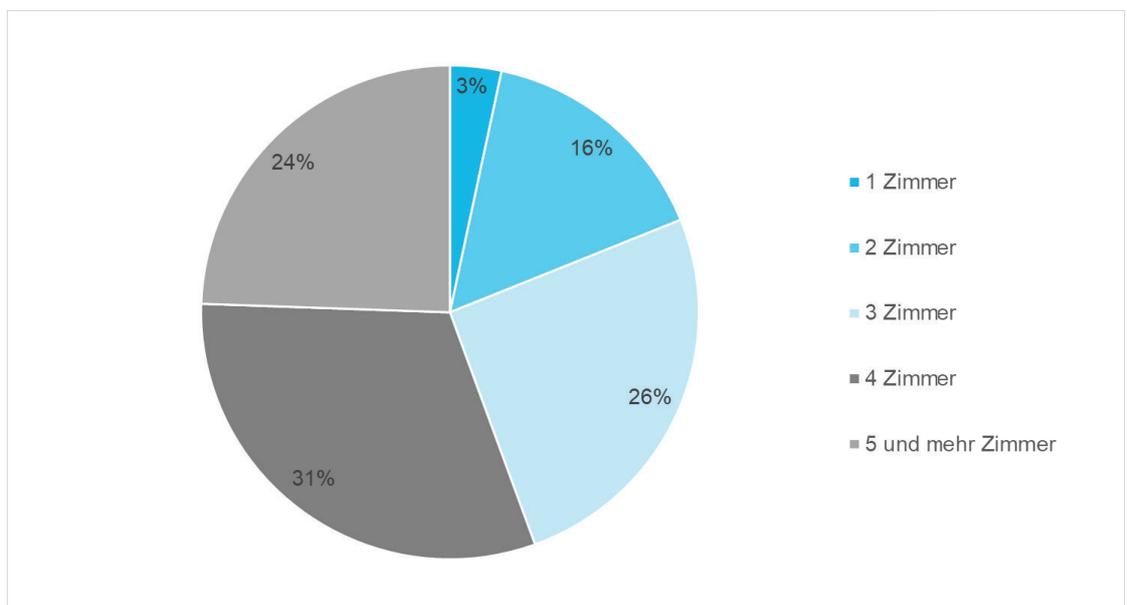
Die innerhalb des Untersuchungsgebiets „ORTSKERN II“ gelegenen, nichtkommunalen Wohnungen der Befragten werden zu 42 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnt. Da private Einzeleigentümer tendenziell eine stärkere Bindung zu ihrem Besitz zeigen als dies bei juristischen Personen und damit Unternehmen der Fall ist, kann die Eigentümerstruktur im Gebiet grundsätzlich als sanierungsfreundlich eingestuft werden.

Der Anteil an Mietwohnungen liegt bei 44 Prozent und weitere 8 Prozent verfügen über Wohnrecht. Die Anzahl an leerstehenden Wohnungen im Untersuchungsgebiet weist mit 6 Prozent einen hohen Anteil auf. Das kann ein Hinweis auf den vorhandenen Modernisierungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Im Zuge der Sanierung können Fördermöglichkeiten dazu beitragen, eine erhöhte Leerstandsquote von Gebäuden und Wohnungen zu vermeiden und abzubauen.



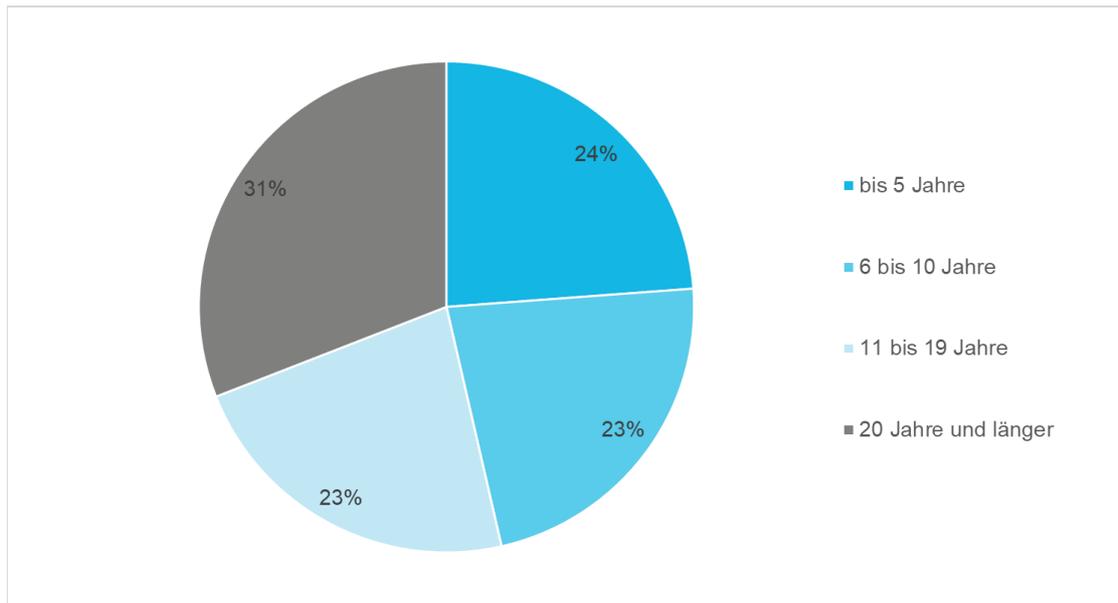
Wohnungsgrößen und deren Verteilung, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=91

Die Befragung ergab, dass 29 Prozent eine Wohnungsgröße von 51 bis 80 Quadratmetern aufweisen. Der Anteil von Wohnungen mit 81 bis 100 Quadratmetern ist mit 24 Prozent ebenfalls sehr hoch. Mit 22 Prozent sind die Wohnungen mit einem Flächenverbrauch von 101 bis 120 Quadratmetern ähnlich stark vertreten. Wohnungen mit mehr als 120 Quadratmetern gibt es zu 16 Prozent, dagegen Wohnungen mit weniger als 50 Quadratmetern lediglich einen Anteil von 9 Prozent ausmachen.



Anzahl der Zimmer, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=90

Die Betrachtung der Anzahl der Zimmer je Wohnung zeigt, dass im Untersuchungsgebiet eine sehr große Anzahl an 4-Zimmer-Wohnungen vorhanden ist. Zusammen mit den 3-Zimmer-Wohnungen und 5 und mehr-Zimmer-Wohnungen erreichen die drei Kategorien einen Anteil von 81 Prozent. Der zukünftige Handlungsbedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße besteht in der Schaffung von 1- und 2-Zimmerwohnungen, um für Singlehaushalte ausreichend Wohnraum vorhalten zu können. Dies betrifft nicht nur junge, alleinlebende Menschen, sondern kann im Besonderen auch für ältere Bewohner relevant sein.

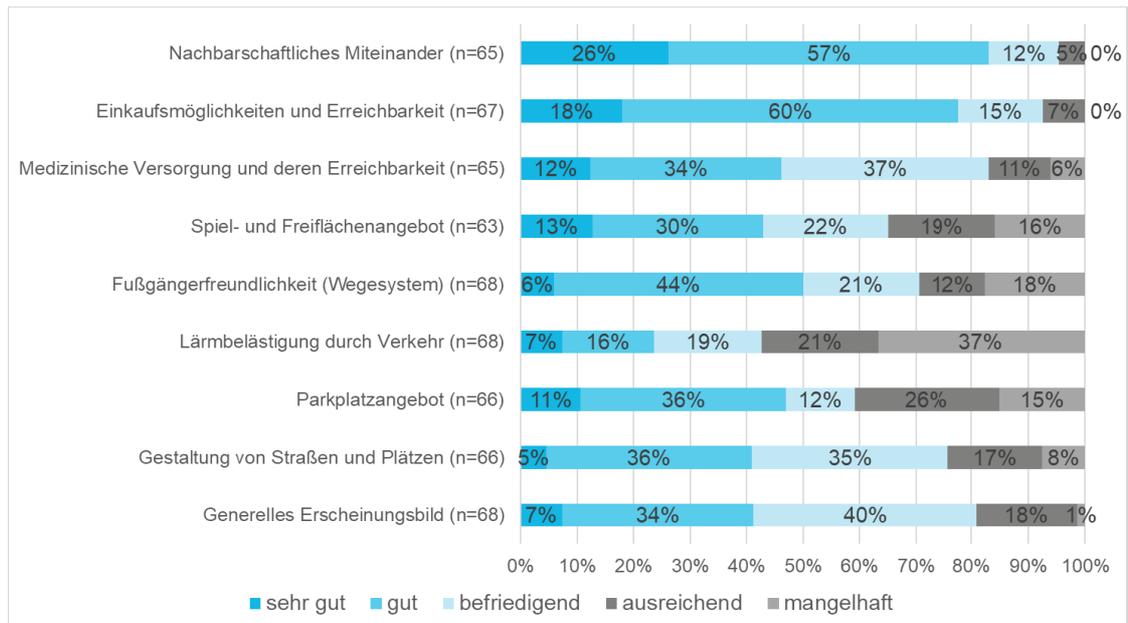


Wohndauer in der jeweiligen Wohnung, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=84

In Bezug auf die Wohndauer lässt sich im Untersuchungsgebiet ein heterogenes Bild erkennen. Alle vier abgefragten Kategorien sind annähernd gleich stark ausgeprägt. 31 Prozent der Haushalte wohnen seit über 20 Jahren in der gegenwärtigen Wohnung. Im Untersuchungsgebiet leben zu jeweils 23 Prozent Befragte zwischen 6 bis 10 oder 11 bis 19 Jahren. Der Gruppe „Wohndauer: bis 5 Jahre“ sind 24 Prozent der Haushalte zuzuordnen.

4.3 Wohnumfeld

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

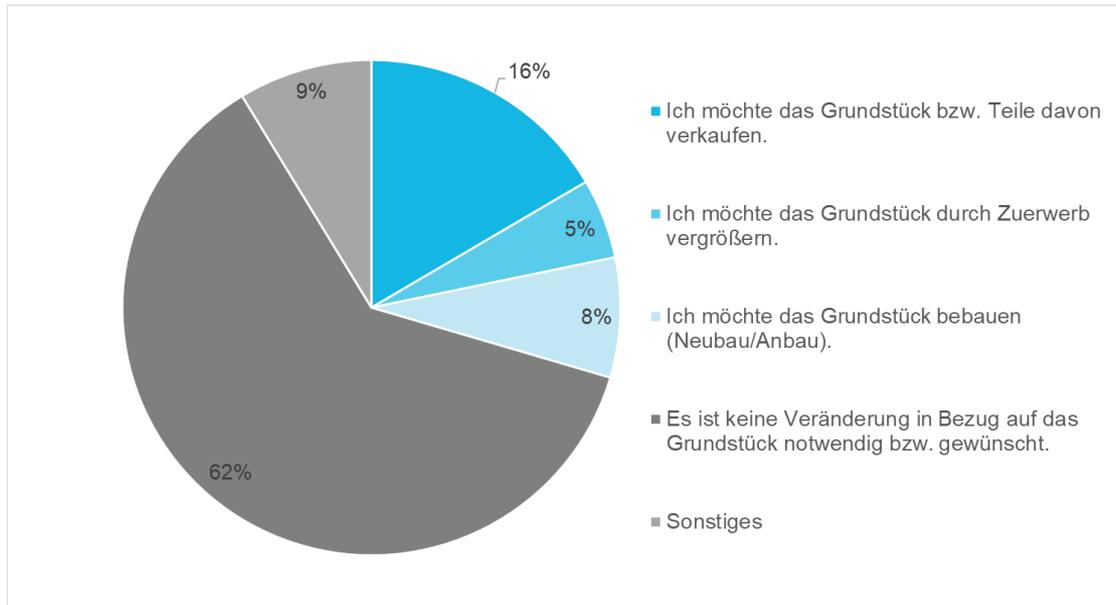


Bewertung Wohnumfeld, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=variiert von Kategorie zu Kategorie

Das nachbarschaftliche Miteinander wird von 26 Prozent als sehr gut bewertet. Lediglich 17 Prozent empfinden das Zusammenleben als ausreichend oder mangelhaft. Die Versorgungsinfrastruktur ist sowohl hinsichtlich der Einkaufsmöglichkeiten als auch der medizinischen Versorgung in Ordnung. Erstere wird von 78 Prozent mindestens als gut bewertet. Für 34 Prozent der Befragten scheinen Ärzte und Apotheken gut erreichbar zu sein. Allerdings bewerten 17 Prozent diese Kategorie lediglich mit ausreichend oder mangelhaft. Das Spiel- und Freiflächenangebot wird von 43 Prozent mindestens als gut bewertet. Die Hälfte der Befragten empfindet das Wegesystem als fußgängerfreundlich (Note gut oder sehr gut). Allerdings bewerten diese Kategorie weitere 30 Prozent mit ausreichend oder mangelhaft. Ganze 58 Prozent empfinden im Untersuchungsgebiet eine hohe Lärmbelästigung; das deutet auf ein hohes Verkehrsaufkommen hin. Das Parkplatzangebot ist hingegen gut. 47 Prozent der Befragten bewerten diese Angebot mindestens als gut. Sowohl die Gestaltung von Straßen als das generelle Erscheinungsbild weisen vermehrt Mängel auf. 35 Prozent der Befragten bewerten das öffentliche Umfeld als befriedigend, weitere 25 Prozent als maximal ausreichend. Das generelle Erscheinungsbild wird von über der Hälfte nicht positiv wahrgenommen.

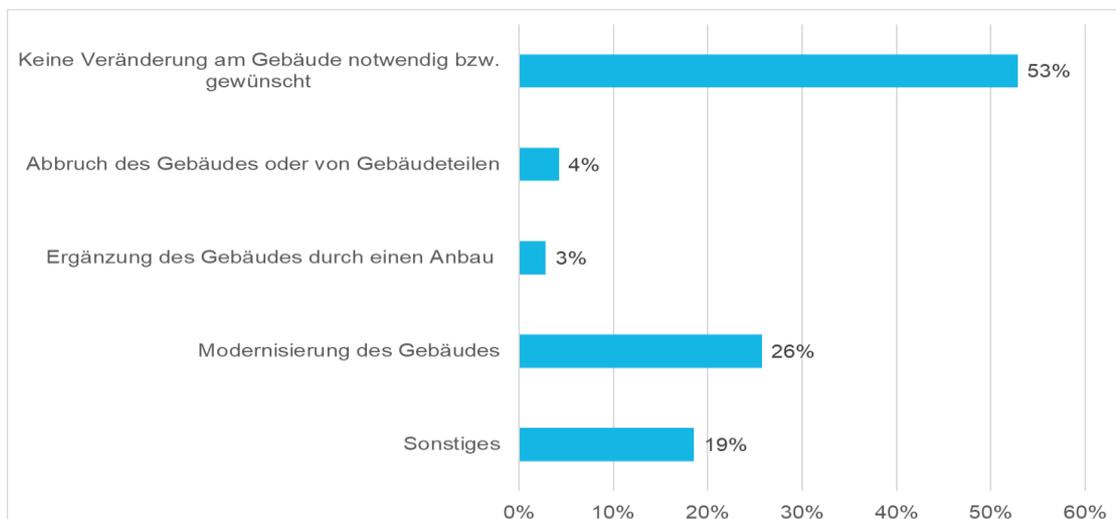
4.4 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten

Neben der Finanzierbarkeit der Maßnahmen hängt die Durchführbarkeit der Sanierung ganz entscheidend von der Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Eigentümer ab. Ohne deren Mitwirkung können die Wohnverhältnisse nicht verbessert werden.



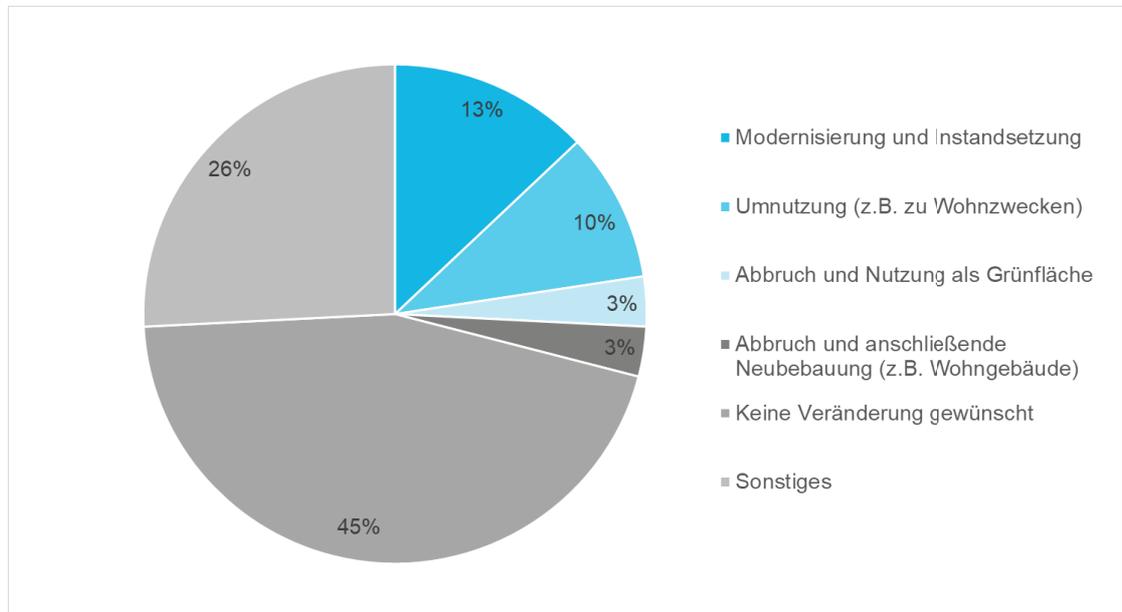
Absichten in Bezug auf das Grundstück, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=76 (Mehrfachnennungen, Anzahl Nennungen: 115)

Die Eigentümer wurden nach ihren Zukunftsabsichten befragt. Daran lässt sich ein bestimmtes Mitwirkungsbereitschaftsniveau bezüglich des eigenen Grundstücks erkennen. Dabei gaben insgesamt 62 Prozent der Eigentümer an, keine Veränderung der jetzigen Situation des Grundstücks anzustreben. 16 Prozent möchten ihr Grundstück verkaufen; weitere 5 Prozent möchten dieses durch Zuerwerb vergrößern. Ein Neu- oder Anbau kommt für 8 Prozent in Frage.



Absichten in Bezug auf das Hauptgebäude, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=70 (Mehrfachnennungen, Anzahl Nennungen: 73)

Bezüglich des Hauptgebäudes gaben die Eigentümer in 53 Prozent der Fälle an, dass keine Veränderungen gewünscht oder notwendig sind. 26 Prozent gaben an Modernisierungsmaßnahmen durchführen zu wollen. Weitere 7 Prozent streben Abbruchmaßnahmen (4 Prozent) oder einen Anbau (3 Prozent) an. Das mittlere Mitwirkungsbereitschaftsniveau der Befragten lässt sich durch die Bevölkerungsstruktur erklären, da eine hohe Anzahl der Bewohner Rentner sind, die zumeist aus Altersgründen oder finanziellen Gründen vor einer Sanierung zurückweichen.

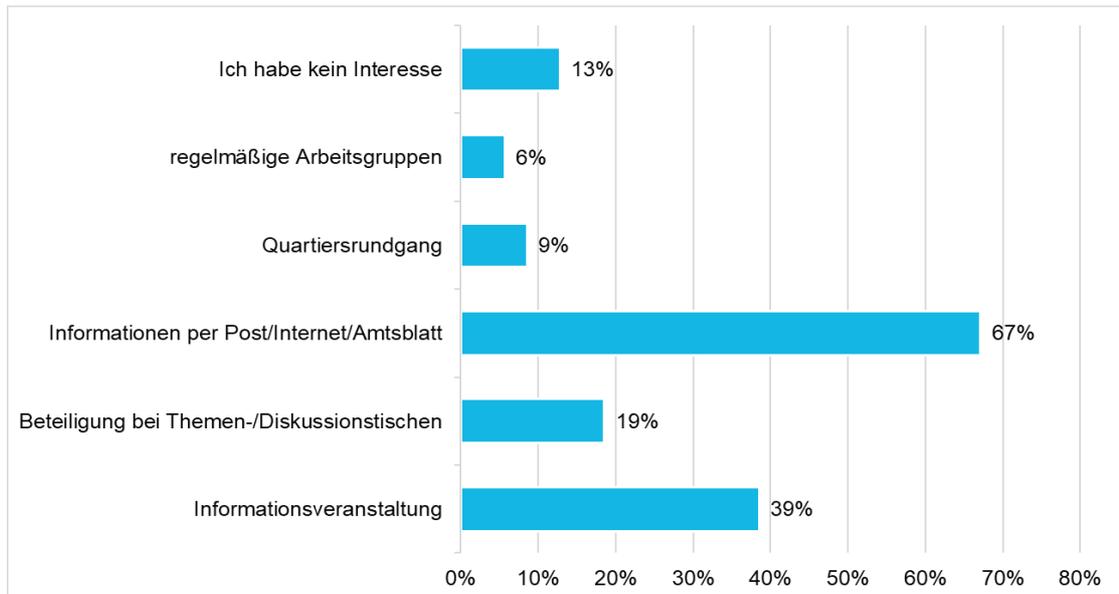


Absichten in Bezug auf die Scheune, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=31

Auch bezüglich der Scheunen im Untersuchungsgebiet ergeben sich ähnlich Resultate. Zu 31 Scheunengebäuden liegen Rückmeldungen vor. 45 Prozent der Befragten erachten Veränderungen an der Scheune als nicht notwendig. 13 Prozent erwägen Modernisierungsmaßnahmen und 10 Prozent möchten die Scheunen einer Umnutzung unterziehen.

Im Zusammenhang mit den zu beschließenden Förderbedingungen für private Erneuerungsmaßnahmen können finanzielle Anreize geschaffen werden, um Scheunengebäude mit Potenzial zu Wohnzwecken umzunutzen und damit zu einer positiven Innenentwicklung beizutragen. Jeweils 3 Prozent wollen die Scheune abbrechen und die Freifläche als Grünfläche nutzen oder mit einem Neubau bebauen.

Im Rahmen der Befragung wurden die Eigentümer außerdem nach ihrer Mitwirkungsbereitschaft gefragt. Die Mehrheit der Befragten möchte Informationen durch Print- oder Digitalmedien erhalten (67 Prozent), weitere 39 Prozent möchten Informationen durch Veranstaltungen der Gemeinde erhalten. Für 34 Prozent kommen interaktive Möglichkeiten in Frage: Arbeitsgruppen (6 Prozent), Quartiersrundgänge (9 Prozent) oder Diskussionsrunden (19 Prozent). Die restlichen 13 Prozent haben kein Interesse.

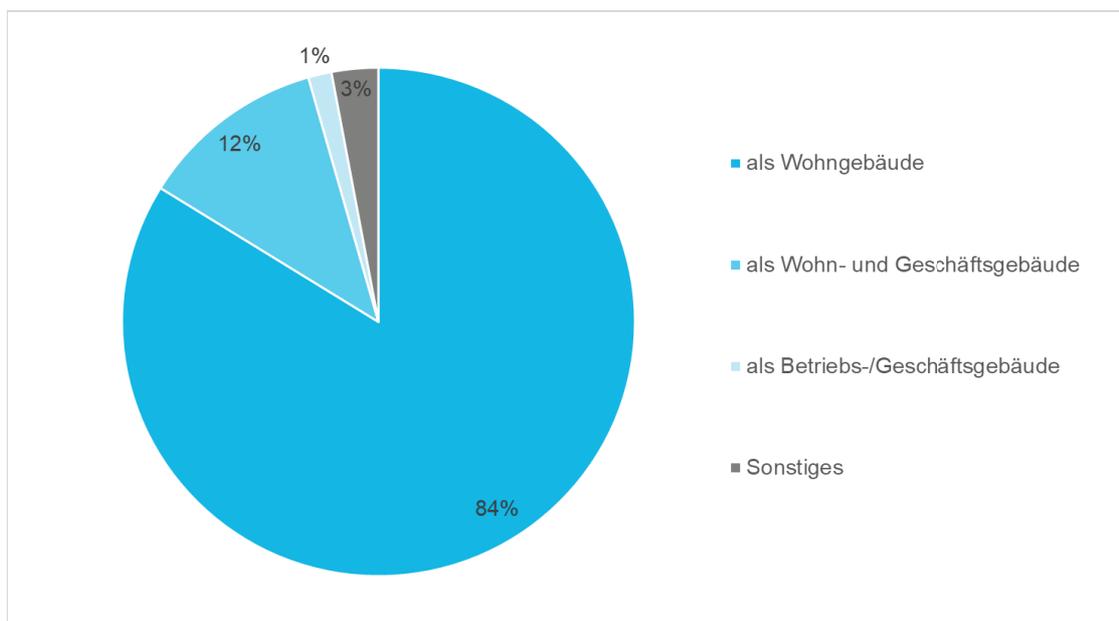


Mitwirkungsinteresse – Formen der Mitwirkung, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=70 (Mehrfachnennungen, Anzahl Nennungen: 106)

4.5 Gebäudestruktur, Gebäudezustand, Wohnungsqualität

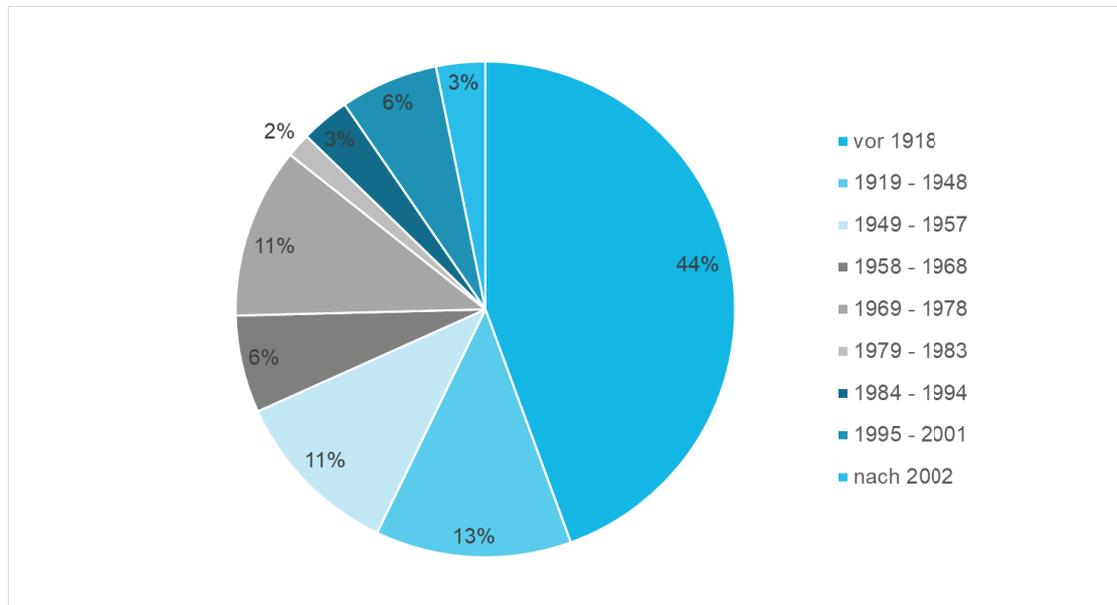
Im Rahmen der VU wurde die bauliche Qualität der Gebäude im Untersuchungsgebiet beurteilt. Die Bewertung und Einstufung der Bausubstanz erfolgte anhand einer äußerlichen Begutachtung der einzelnen Gebäude nach festgelegten Kriterien (Dachdeckung, Fassade, Fenster etc.).

Im Zuge der Befragung konnten weitaus detailliertere Erkenntnisse über die Bausubstanz gewonnen werden, die jedoch die subjektive Wahrnehmung der Befragten widerspiegeln. Sowohl die äußerliche Einschätzung als auch die Bewertung durch die Eigentümer zeigt, dass Mängel in der Bausubstanz in unterschiedlichem Ausmaß vorhanden sind. Weiterhin hatten die Bewohner noch die Möglichkeit, den Zustand und auch die Qualität ihrer Wohnungen zu bewerten. Auch hier zeigen sich Mängel in unterschiedlichem Ausmaß.



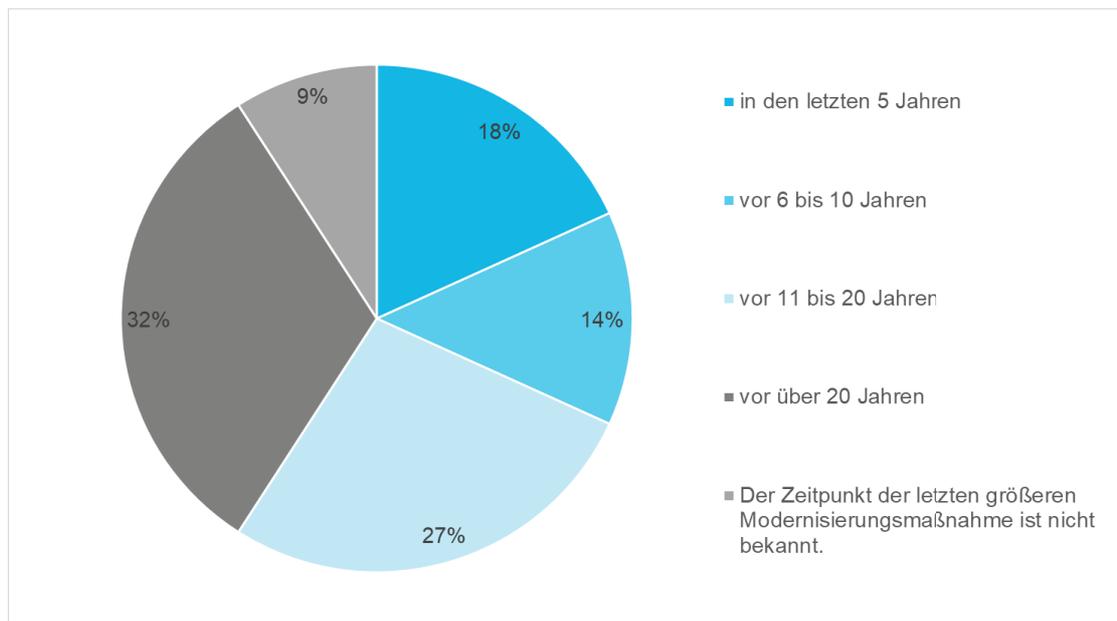
Nutzung des Hauptgebäudes, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=68

Gemäß dem Rücklauf der Fragebögen zeigt sich, dass es sich bei vielen Hauptgebäuden um reine Wohnhäuser handelt (84 Prozent). In 12 Prozent der Fälle handelt es sich um Wohn-/Geschäftsgebäude. Im Gebiet sind vereinzelt auch Betriebs- und Geschäftsgebäude (1 Prozent) zu finden.



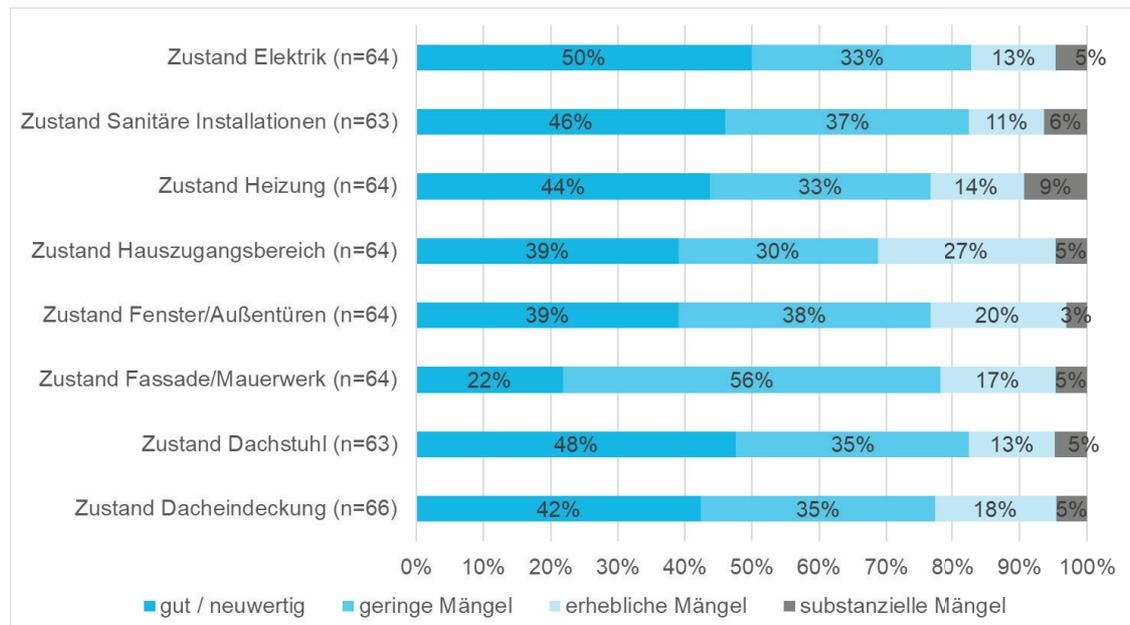
Baujahr des Hauptgebäudes, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=63

Gebäude mit einem Baujahr vor 1918 machen gemäß der Befragung im Untersuchungsgebiet mit rund 44 Prozent den mit Abstand größten Anteil aus. Die Gebäude, die zwischen 1919 und 1978 errichtet wurden, sind mit einem Anteil von 41 Prozent vertreten. Zwischen 1979 und 2001 (nach Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung) wurden 11 Prozent des Bestands errichtet. Nach 2002 wurden weitere 3 Prozent gebaut. Insgesamt lässt sich feststellen, dass im Untersuchungsgebiet ein überdurchschnittlich hoher Anteil an alten Bestandsgebäuden vorliegt. Neubauten sind in den letzten Jahren vermutlich nur noch in Folge von vorangegangenen Abbrüchen von Bestandsgebäuden oder aber in Baulücken entstanden.



Zeitpunkt der letzten größeren Modernisierungsmaßnahme, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=66

Aufgrund des hohen Anteils an älteren Bestandsgebäuden wurden bereits bei manchen Gebäuden kleinere bis größere Umbaumaßnahmen vorgenommen, um Bausubstanz und Wohnqualität nachhaltig zu verbessern. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass bei 32 Prozent dieser Gebäude die Umbaumaßnahmen vor über 20 Jahren stattgefunden haben. Damit ist aufgrund der langen Zeit seit der letzten Modernisierungsmaßnahme, vor allem für die 68 Prozent der Gebäude, die vor frühestens 11 Jahren Umbaumaßnahmen erhalten haben, die Notwendigkeit einer Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Dachsanierung) gegeben. Bei den restlichen 32 Prozent der Gebäude wurden in den letzten 10 Jahren bereits Umbaumaßnahmen vollzogen und dürften deshalb auf dem neusten Stand sein.



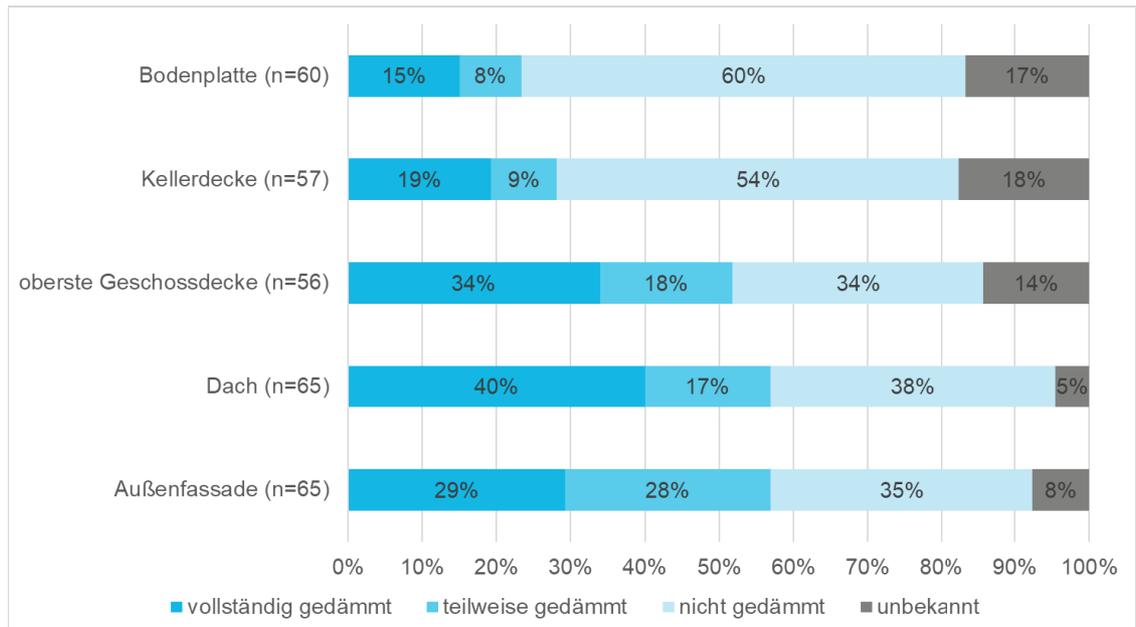
Baulicher Zustand der Hauptgebäude, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=variiert von Kategorie zu Kategorie

Im Zuge der Eigentümerbefragung konnte festgestellt werden, dass bei den Hauptgebäuden in allen baulichen Bereichen Mängel zu finden sind. Die Ergebnisse der Befragung wurden durch die äußerlichen Begutachtungen der Gebäude gestützt.

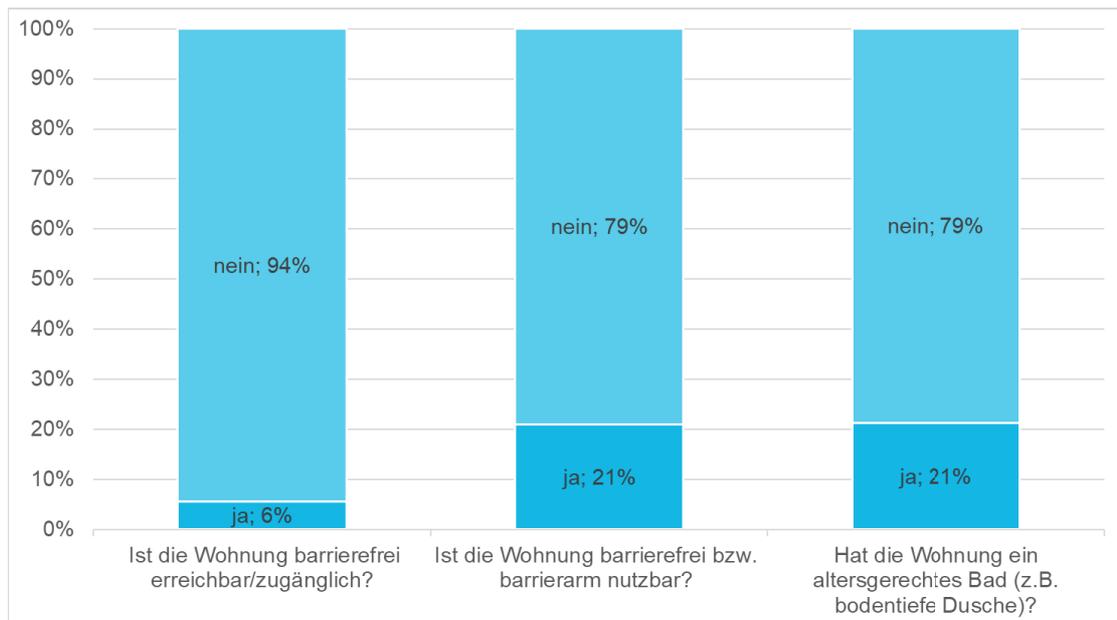
Der allgemeine Zustand der Gebäude scheint auf den ersten Blick überwiegend gut. In den meisten Kategorien wurden keine, oder nur geringe Mängel entdeckt. Betrachtet man die Fassade und das Mauerwerk erkennt man einen prozentuellen hohen Anteil geringer Mängel; hier wurden von 56 Prozent geringe Mängel an der Bausubstanz erkannt. Auch der Hauszugangsbereich weist mit 27 Prozent eine im Vergleich erhöhte Anzahl erheblicher Mängel auf.

Aufgrund der häufig anzutreffenden unsanierten oder vor Jahrzehnten sanierten Gebäude liegt der Schwerpunkt der baulichen Mängel im Bereich der Gebäudehülle. Bezieht man energetische und bauphysikalische Aspekte mit ein, gibt es nur wenige Gebäude ohne Sanierungsbedarf.

Die Grafik zeigt, dass nur wenige energetische Maßnahmen in den letzten Jahren durchgeführt worden sind. Im Fokus stehen hierbei die Zustände von Dach, Außenfassade und Kellerdecke. Sowohl bei den Außenfassaden als auch bei den Kellerdecken liegen Defizite vor. Lediglich 19 Prozent der Gebäude erhielten eine umfassende energetische Sanierung der Kellerdecke, und nur 29 Prozent der Gebäude haben in der Vergangenheit eine ausreichende Fassadendämmung erhalten.

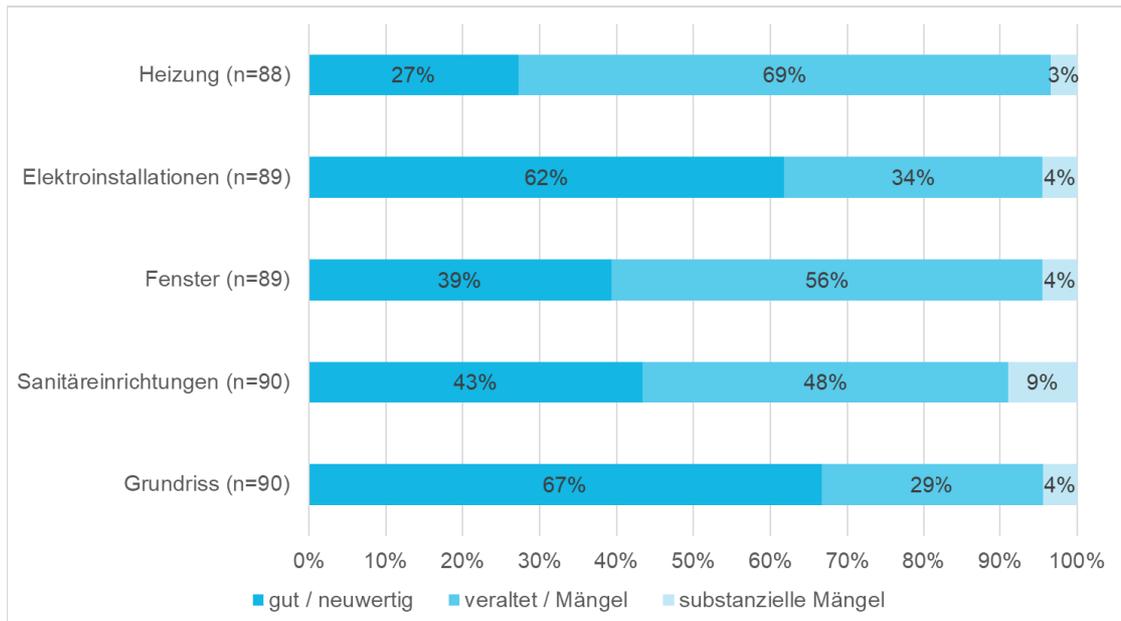


Energetischer Zustand der Bauteile der Hauptgebäude, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=variiert von Kategorie zu Kategorie



Beurteilung der Barrierefreiheit/-armut der Wohnungen, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=90, 89, 90 – von links nach rechts

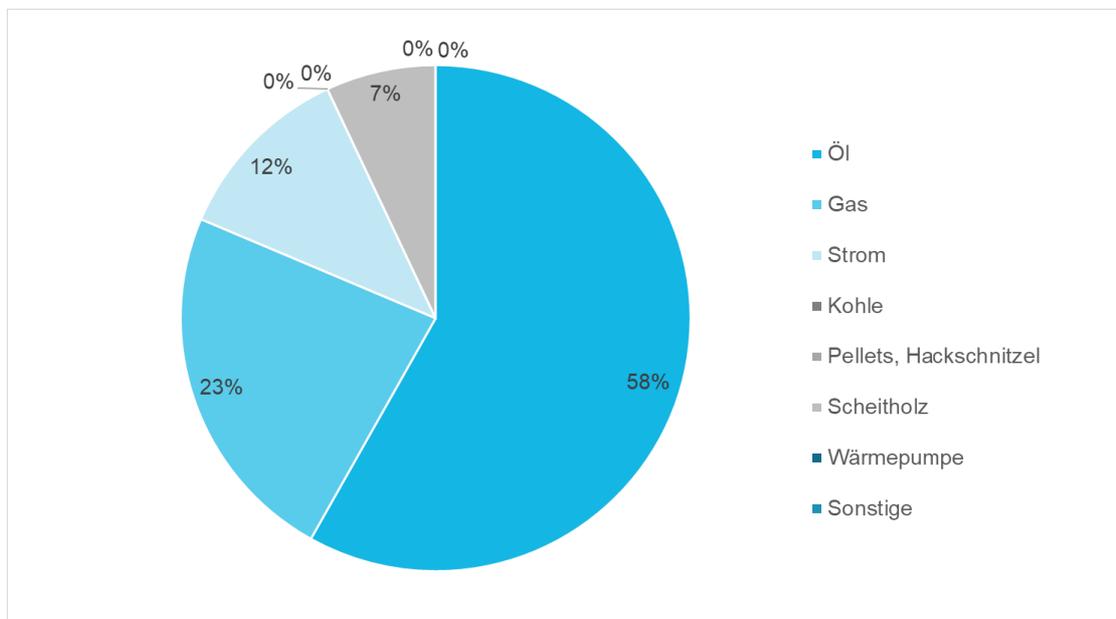
Gerade mit Blick auf die Herausforderungen des demographischen Wandels ist es von besonderer Bedeutung, die Wohnverhältnisse auch baulich den sich verändernden Bedürfnissen der Bewohner anzupassen. Die Eigentümer wurden bzgl. der Barrierefreiheit/-armut hinsichtlich der Wohnungen befragt. 6 Prozent der Wohnungen sind ebenerdig und schwellenlos zugänglich. In jeweils 21 Prozent der Fälle ist die Wohnung oder das Bad barrierefrei nutzbar. Der Bedarf für einen altersgerechten und barrierearmen Umbau ist aufgrund der Bewohnerstruktur im Untersuchungsgebiet vermutlich hoch, vor allem im Sanitärbereich.



Baulicher Zustand der Wohnungen, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=variiert von Kategorie zu Kategorie

Die Bewertung des baulichen Zustands der einzelnen Wohneinheiten durch die Beteiligten im Untersuchungsgebiet zeigt, dass in allen Kategorien substanzielle Mängel angegeben werden. Geringe Mängel wurden von den Eigentümern besonders im Bereich Heizung, Fenster und Sanitäreinrichtungen erkannt.

Über die Hälfte der Wohneinheiten weisen im Bereich der Heizungen mindestens kleinere Mängel auf (69 Prozent). Diese können auch für Fenster (56 Prozent) sowie für die Sanitäranlagen der Wohnungen (48 Prozent) festgestellt werden. 67 Prozent bzw. 62 Prozent der Wohneinheiten weisen in der Kategorie Grundriss bzw. Elektroinstallationen keine Mängel auf.



Hauptenergieträger in den Wohnungen, Quelle: Beteiligtenbefragung 2023, n=86

Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten und den ökologischen Belastungen durch die Nutzung fossiler Energieträger stellt die nachhaltige Verbesserung der kommunalen Ökobilanz unter anderem durch die Modernisierung von Heizanlagen in privaten Gebäuden eine wichtige Aufgabe in den kommenden Jahren und Jahrzeh-

ten dar. Da Einzelöfen und Nachtspeicheröfen unökologische Heizsysteme sind, können in diesen Bereichen noch Modernisierungen im Untersuchungsgebiet getätigt werden.

Gegenwärtig werden die Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet vorrangig durch Ölheizungen (58 %) und Gas (23 %) beheizt. Des Weiteren sind in 12 Prozent der Gebäude Elektroheizungen vorhanden, in den restlichen 7 Prozent findet die Beheizung mit Scheitholz statt. Regenerative Heizmittel werden im Untersuchungsgebiet nicht verwendet.

4.6 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

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

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit dem Schreiben vom 29. August 2023. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 6. Oktober 2023 eingeräumt.

Folgende öffentliche Aufgabenträger wurden beteiligt:

Öffentlicher Aufgabenträger		Stellungnahme
Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e.V.		Keine Antwort
Bodenseewasserversorgung	Betriebsstelle Sternenfels-Stromberg	Keine Antwort
BUND e.V.	Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland	Keine Antwort
Bürgermeisteramt Kümbach		Keine Antwort
Bürgermeisteramt Pfaffenhofen		Keine Einwendungen 29.08.2023
Bürgermeisteramt Sulzfeld		Keine Antwort
Deutsche Telekom Technik GmbH	TI NL Südwest - PTI 21	17.10.2023
Gemeinde Sternenfels		Keine Antwort
Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu		Keine Antwort
Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.		Keine Antwort
Landratsamt Heilbronn	Bauen, Umwelt und Planen	05.10.2023
NABU - Kreisverband Heilbronn e.V.		Keine Antwort
Naturschutzverein Zaberfeld		Keine Antwort
Netze BW GmbH		09.10.2023
Regierungspräsidium Stuttgart	Referat 21 - Höhere Raumordnungsbehörde	Keine Antwort
Regierungspräsidium Stuttgart	Landesamt für Denkmalpflege	09.10.2023
Regierungspräsidium Stuttgart	Wirtschaft und Infrastruktur	04.10.2023
Regionalverband Heilbronn-Franken		26.09.2023
Stadt Eppingen		Keine Antwort

Stadt Güggingen	Keine Einwendungen 26.09.2023
Stadt Sachsenheim	Keine Antwort
Vodafone BW GmbH 	Keine Antwort
Zweckverband Obere Zabergäugruppe	Keine Antwort

Von einzelnen Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese sind nachfolgend aufgeführt. Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem Anhang zu entnehmen. Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

Antwort vom	Landratsamt Heilbronn
05.10.2023	<p>Natur- und Artenschutz</p> <p><u>Schutzgebiete</u> Das Plangebiet liegt nicht im landesweiten Biotopverbund, befindet sich jedoch im Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“. Das Natura2000-Gebiet „Stromberg“ und das Vogelschutzgebiet „Stromberg“ befinden sich westlich außerhalb des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung. Je nach Planung ist gegebenenfalls eine Natura2000-Vorprüfung erforderlich.</p> <p><u>Biotope und Naturdenkmal</u> Im Plangebiet befinden sich die gesetzlich geschützten Biotope „Auwaldstreifen und Feldgehölz am Muttersbach“, „Feldhecke im Gewann 'Federbach'“ und „Feldhecken und Feuchtbrachen an stillgelegter Bahn w Zaberfeld“. Außerdem befindet sich im Plangebiet auf Flurstück 83, Gemarkung Zaberfeld, eine Linde, die als Naturdenkmal Nr. 1259013000157 ausgewiesen ist.</p> <p>Nach § 30 Abs. 2 S.1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, verboten. Nicht vorausgesetzt ist demnach, dass die Zerstörung oder die erhebliche Beeinträchtigung tatsächlich eintritt. Ausreichend ist vielmehr die Möglichkeit, d. h. die hinreichende Wahrscheinlichkeit, dass die verbotene Handlung zu einer Zerstörung oder erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führt. Der Begriff der Zerstörung meint die physische Beseitigung eines Biotops der gesetzlich geschützten Art, erfasst aber auch jede Handlung, die es mit sich bringt, dass die für den Biotoptyp charakteristischen Eigenschaften entfallen. Jede nachteilige Veränderung unterhalb der Zerstörungsschwelle ist als Beeinträchtigung anzusehen. Erfasst sind danach Veränderungen, die den Charakter des Biotops zwar nicht grundlegend verändern, jedoch dessen Wert und Eignung als Lebensraum für die ihn betreffenden Lebensgemeinschaften bzw. Tier- und Pflanzenarten mindern. Ausreichend ist hierfür eine Verschlechterung des vorhandenen Zustandes, die nach Art, Umfang oder Schwere als bedeutend zu bewerten ist oder zwar die Schwelle der Erheblichkeit nicht erreicht, aber dauerhaft wirkt und in absehbaren Zeiträumen nicht von selbst heilt. Ob eine Handlung unmittelbar auf der von einem Biotoptyp eingenommenen Fläche oder außerhalb derselben im räumlichen Umfeld vorgenommen wird, ist nicht von Belang.</p> <p><u>Artenschutz</u></p>

Die Gehölzstrukturen entlang der Zaber können mit großer Wahrscheinlichkeit als Leitstruktur und Transferkorridor für Fledermäuse sowie als Bruthabitat für Vögel eingestuft werden. Inwieweit sich die Gehölze auch als Quartiermöglichkeit für Fledermäuse (Wochenstuben, Sommer-/ Winterquartiere) eignen, müsste im weiteren Verfahren je nach Planung eingehender untersucht werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Gehölzstreifen entlang der Zaber zu erhalten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht geben wir folgenden Anregungen für die weitere Konzeptentwicklung:

- Erhalt der oben genannten Biotope und des Naturdenkmals.
- Erhalt alter wertvollen Gehölze sowie des Gehölzstreifens entlang der Zaber.
- Entwicklung von ökologisch wertvollen Grünflächen als Natur- und Lebensraum für Insekten (bspw. Wildbienen, Schmetterlinge) mit Habitatstrukturen u. a. für Reptilien.
Die Entwicklung bzw. der Erhalt von Grünflächen hat neben den artenschutzfachlichen Aspekten auch eine positive Auswirkung auf das Stadtklima und führt zu einer Verringerung bzw. wirkt einer Entwicklung von innerstädtischen Wärmeinseln entgegen.
- Bei Umsetzung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung des Geltungsbereiches sind beim Abriss von Gebäuden, bei Baumaßnahmen sowie bei Gehölzrodungen/ -schnitten die Vorschriften des speziellen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG, auch im Innenbereich, zu beachten.
Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, ist vor
Abriss von Gebäuden, Baumaßnahmen sowie bei Gehölzrodungen von
Habitatbäumen eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchzuführen.
- Zur Verbesserung des Ortsbildes und des Wohnumfeldes sollten großflächige Fassaden möglichst gegliedert sowie abwechslungsreich gestaltet und begrünt werden. Es sollten hierbei Bepflanzungen verwendet werden, die das Ortsbild optisch verschönern und gleichzeitig auch Schmetterlingen, Vögeln und Bienen Nahrungs- und Lebensraum bieten. Das Faltblatt „Artenschutz am Haus“ (<http://www.artenschutz-am-haus.de/>) gibt wertvolle Hinweise, wie die Tiere der Dörfer und Städte zur Sicherung der heimischen Artenvielfalt gefördert werden können.
- Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB).
- Zur Überprüfung der Notwendigkeit von Vogelschutzglas soll in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollen Situationen mit Fallenwirkung vermieden

	<p>werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbrochure_2022_D.pdf</p> <p>Landwirtschaft Generell ist eine Nachverdichtung zu begrüßen. Dem Landwirtschaftsamt sind derzeit keine Hofstellen bekannt, die im Planungsgebiet liegen oder direkt angrenzend.</p> <p>Wir bitten darum, den Bauernverband an dem Verfahren ebenfalls zu beteiligen.</p> <p>Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz <u>Anmerkung zu Hochwasser</u> Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich teilweise um festgesetzte Überflutungsflächen für die Überflutungsszenarien HQ50, HQ100 und HQextrem.</p> <p>Hier ist zu beachten, dass nach § 78 Abs. 3 WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ10-, HQ50-, HQ100-Überflutungsflächen) die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen haben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. <p>Zudem gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem-Überflutungsflächen), dass der Vorhabenträger bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen habe (§ 78b Abs. 1 Punkt 1 WHG).</p> <p>Im Allgemeinen wird bereits hier darauf hingewiesen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nach § 78 Abs. 4 WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen verboten ist. Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben: <ol style="list-style-type: none"> 1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorenggehendem Rückhalte- raum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, 2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, 3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und 4. hochwasserangepasst ausgeführt wird. • nach § 78a Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zudem untersagt: <ol style="list-style-type: none"> 1. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, 2. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer
--	--

	<p>ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen, 4. das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, 5. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche, 6. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen, 7. die Umwandlung von Grünland in Ackerland, 8. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart. <p>Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten (§ 78c WHG).</p> <p><u>Anmerkung zu Gewässerrandstreifen</u> Im Untersuchungsgebiet „Ortskern II“ fließen drei Gewässer II. Ordnung Dämmlesgraben, Zaber und Muttersbach. Gemäß § 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 1 WG ist im Innenbereich zum Gewässer ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen vorzuhalten. Als sog. Schutzstreifen dient der Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion eines Gewässers. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer Landseite der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen im Untersuchungsgebiet „Ortskern II“ bemisst sich ab der Böschungsoberkante. Nach § 29 Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg und § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz ist im Gewässerrandstreifen verboten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Einsatz und die Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, • die Errichtung und Erweiterung von baulichen und sonstigen Anlagen soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind (Hierzu gehört unter anderem das Erhöhen oder Vertiefen der Geländeoberfläche, die Errichtung von Mauern, Wällen und sonstigen Zaunanlagen, die Errichtung von Geräte- und Gartenschuppen, die Herstellung von Terrassen, etc.), • die Umwandlung von Grünland in Ackerland, • das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme erfolgt im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, • der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ..., • die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. <p><u>Anmerkung zum Starkregen</u> Eine Starkregenrisikobewertung für die Gemeinde Zaberfeld liegt nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, 18.02.1999 - III ZR 272/96) eine Kommune bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen von Starkregen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen hat. Hierbei gilt, gemäß § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefes liegendes Grundstück nicht zum</p>
--	---

	<p>Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Weiterhin darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefen liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Auswirkungen einer evtl. Um- oder Ableitung von Starkregen ist auch bei den Unterliegern nachzuweisen.</p> <p>Grundwasser/Altlasten/Bodenschutz</p> <p><u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Wir empfehlen in den Unterlagen auf allgemeine Belange des Grundwassers und gesetzliche Regelungen zum Grundwasserschutz hinzuweisen.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Die Belange des Bodenschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Im vorgelegten Schreiben zur Planung wurden die Gründe und der Umfang der Planung plausibel dargelegt. Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Altlasten</u> Im Anschreiben wird beschrieben, dass Baulücken im Untersuchungsraum betrachtet werden. Im Plangebiet gibt es für diese Baulücken keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.</p> <p>Straßen und Verkehr Innerhalb des Untersuchungsgebiets verlaufen die K2160 und L1103. Sollten sich geplante Umgestaltungsmaßnahmen auf diese Straßen auswirken, so sind diese mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Zuständiger Straßenbaulastträger für Kreisstraßen ist der Landkreis Heilbronn, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn. Für Landesstraßen ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das RP Stuttgart, Ref. 47, als Straßenbaulastträger zuständig.</p> <p>ÖPNV</p> <p><u>Ortsmitte</u> Bei Planungen sollten immer die Grundsätze einer lebendigen und verkehrsberuhigten Ortsmitte Berücksichtigung finden. D.h. die Straßenraumgestaltung und -nutzung sollte die Lebensqualität der Anwohnenden und aller Nutzenden des Straßenraums stärker in den Mittelpunkt rücken und nicht einseitig die Leistungsfähigkeit des Kfz-Verkehrs optimieren. Zu Fußgehende, Radfahrende und ÖPNV-Nutzende sollen sich sicher fortbewegen können, es sollte genügend Raum zum Gehen, Flanieren und Verweilen eingeräumt, sowie Möglichkeiten für Begegnungen und sozialen Austausch geschaffen werden. Ortsmitteln sollten das Zentrum der kommunalen Fuß- und Radwegenetze darstellen und mit durchgängigen, sicheren, attraktiven sowie ausreichend breiten Fuß- und Radwegen und sicheren Querungen ausgestattet sein. Das Land BW bietet den Kommunen mit der Servicestelle Ortsmitteln eine Anlaufstelle für Beratung zur Umsetzung und Förderung entsprechender Maßnahmen. Zudem bietet sie eine kostenlose Qualitätserfassung der Ortsmitte, um bestehende Defizite aufzuzeigen und der Kommune praktische Verbesserungsvorschläge an die Hand zu geben (https://www.aktivmobil-bw.de/ortsmitteln/lebendige-ortsmitteln-fuer-bw/).</p> <p><u>Radverkehr</u> Im Untersuchungsgebiet verläuft das regionale Radwegenetz Land-</p>
--	--

	<p>kreis Heilbronn. Wir bitten den Verlauf in ihren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die im Jahr 2015 in Kraft getretene Landesbauordnung (LBO) und die dazugehörige Verwaltungsvorschrift (VwV) legen für jede Form der Gebäudenutzung die Zahl der vorgeschriebenen Fahrradstellplätze fest (s. Anlage „Richtwerte“). Diese sollen leicht zugänglich und eingangsnah platziert werden.</p> <p><u>ÖPNV</u></p> <p>Im Untersuchungsgebiet liegen drei Bushaltestellen „Leonbronner Straße“, „Michelbacher Straße“ und „Evangelische Kirche“ (jeweils 2 Richtungshaltestellen). Eine barrierefreie Gestaltung der Haltestellen ist im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben aus § 8 PBefG (Erreichung vollständiger Barrierefreiheit bis 1. Januar 2022) zu prüfen.</p>
--	---

	Netze BW GmbH
09.10.2023	<p>Aufgrund des zusätzlichen Leistungsbedarfs wird es notwendig sein, zusätzliche Leitungen im Mittel- und Niederspannungsbereich zu verlegen. Für eine frühzeitige Bekanntgabe über die der Art der Bebauung und den zu erwartenden Leistungsbedarf wären wir Ihnen sehr dankbar.</p> <p>Über den Geltungsbereich des Bebauungsplans führen nachfolgende Leitungsanlagen unseres Unternehmens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20-kV-Erdkabel UST - Mehrere 0,4-kV-Erdkabel - 20-kV-Umspannstation - Freileitungen <p>Die 20-kV-Erdkabel sind in beiliegendem Planausschnitt blau, die 0,4-kV-Erdkabel grün markiert. Für diese Anlagen beantragen wir Bestandsschutz nach § 9 (1) 13. BauGB.</p> <p>Sobald uns darüber Pläne und Daten vorliegen, können wir unsere Umspannstationen, das 20-kV- und 0,4-kV-Kabelnetz planen.</p> <p>Für die zukünftige Versorgung mit elektrischer Energie sind voraussichtlich mehrere Umspannstationen erforderlich, die durch Dienstbarkeiten gesichert werden sollen.</p> <p>Wir beantragen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB die Ausweisung von Flächen mit einer Größe von jeweils 5,0 m x 6,0 m für die Errichtung von Umspannstationen.</p> <p>Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.</p> <p>Wir bitten Sie, zusätzlich unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail: PGRM-Bodenordnung@netze-bw.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Die zur Versorgung des Geltungsbereichs erforderlichen 20-kV- und 0,4-kV-Erdkabel werden grundsätzlich in öffentlichen Straßen und Wegen (Gehwegen) verlegt.</p> <p>Wir bitten Sie noch folgenden Passus aufzunehmen: Die EnBW AG ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Kabelver-</p>

	<p>teilerschranke zur Stromversorgung hinter der Gehweg Hinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen. Voraussetzung für die Kabellegung ist die verbindliche Ausweisung der Umspann-stations-Standorte, das Feststehen der Kabeltrassen und die Parzellierung der einzelnen Baugrundstücke. Wenn von voreiligen Bauherren vor Abschluss der Erschließungsarbeiten elektrischen Anschlüsse benötigt werden, so müssen die durch Mehraufwendungen entstehenden Kosten vom Bauherren getragen werden.</p>
--	---

	Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege
09.10.2023	<p>Das Untersuchungsgebiet umfasst wesentliche Teile des historischen Ortskerns von Zaberfeld. In diesen Bereichen befinden sich einige Kulturdenkmale sowie weitere, das Ortsbild prägende und damit erhaltenswerte Gebäude und Strukturen, die in der Anlage näher aufgezeigt werden.</p> <p>Grundsätzlich wird unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „[...] angeregt die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[...] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen Zaberfelds erhalten bleiben.</p>

	Regierungspräsidium Stuttgart Wirtschaft und Infrastruktur
04.10.2023	<p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen auf Grund des frühen Planungsstadiums keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Insbesondere hinzuweisen ist neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insoweit ist auch Augenmerk auf den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan Heilbronn- Franken 2020, aber auch auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI), zu legen. Insbesondere im Hinblick auf Lagen in überflutungsgefährdeten Gebieten weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) der BRPHVAnI hin – auch Starkregenereignisse betreffend – sowie die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Darüber hinaus sind bei Planungen die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</p> <p>Weitere Hinweise, Bedenken oder Anregungen behalten wir uns bei konkreter werdender Planung vor.</p> <p>Mobilität, Verkehr, Straßen Zu den Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde Zaberfeld, können wir folgende Hinweise und Empfehlungen abgeben: Zur Stärkung der Ortsmitte und Aufwertung des Straßenraums empfehlen wir, den Fußverkehr mehr in den Fokus zu nehmen. Durch die Schaffung von attraktiven Gehwegen und Aufenthaltsflächen kann der Fußverkehr gestärkt werden, wodurch die Ortsmitte lebendiger wird. Zum Thema der lebendigen und verkehrsberuhigten Ortsmitten möchten wir auch auf die Servicestelle Ortsmitten des Landes Baden-</p>

Württemberg verweisen. Diese bietet den Kommunen vier kostenlose Angebote an. Einmal die allgemeine Beratung, Qualitätserfassung, Visualisierung und das Ausleihen von Möbeln für kurzzeitige Verkehrsversuche. Unter folgendem Link finden Sie weitere Informationen: <https://www.aktivmobil-bw.de/service/servicestelle-ortsmitten/>
Hinweis zu Gehwegbreiten:

Die Mindestgehwegbreite gemäß den Regelwerken RAST 06, 4.7, Bild 20 sowie EFA 2002, 3.3.1, Bild 4 beträgt 2,50 m. Dieses Maß ist bei Neu- und Umplanungen sowie Sanierungen grundsätzlich anzusetzen.

Umwelt

Naturschutz:

Naturschutzgebiete sowie Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Eine Betroffenheit streng geschützter Arten kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, da diesbezüglich noch keine Gutachten vorliegen. Es wird deshalb die spätere Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde bzw. ein entsprechender Antrag des Vorhabenträgers abgewartet, bevor im Rahmen einer erneuten angemessenen Fristsetzung ggf. eine fachliche Stellungnahme erfolgt.

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

Ergänzende Hinweise:

Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss und/oder der geplanten Errichtung neuer Gebäude und baulicher Anlagen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen.

Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:

- Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus“.

- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Broschüre des LBV "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht".

- Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen Publikationen des "Projektes Sternenpark Schwäbische Alb" sowie des "Biosphärenreservates Rhön" (Stichwort: Außenbeleuchtung).

- Falleneffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.

- Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.

	<p>- Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.</p> <p>- Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen. Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.</p>
--	---

	Regionalverband Heilbronn-Franken
26.09.2023	<p>Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt. Für Zaberfeld ist nach Plansatz 2.4.0 eine Mindestbruttowohn-dichte von 40 Einwohnern pro Hektar festgelegt. Wir begrüßen somit Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des Plangebiets. Ein Blick in das Luftbild zeigt Baulücken und untergenutzte Grundstücke in dem abgegrenzten Untersuchungsraum, die grundsätzlich Spielräume für die wohnbauliche Entwicklung und Verdichtung eröffnen.</p> <p>Aufgrund der teilweisen Lage des Untersuchungsgebiets innerhalb von Überflutungsflächen nach HQ100 und HQextrem raten zu einer Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde.</p> <p>Wir raten dazu, dass der Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen als Sanierungsziele aufgenommen werden. Wir weisen darauf hin, dass mit der Klimaanalyse für die Region Heilbronn-Franken eine flächendeckende Beurteilungsgrundlage für die Hitzebelastung der Siedlungsbereiche sowie die Relevanz der klimatischen Ausgleichsfunktion der Freiflächen zur Verfügung steht. Die Ergebnisse der Klimaanalyse können der Gemeinde Zaberfeld als Geodaten zur Verfügung gestellt werden und stehen auch auf der Homepage des Regionalverbands im pdf-Format zum Download bereit. Diese Daten könnten bei der Erreichung des Sanierungsziels eine Hilfestellung sein.</p> <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich, wir bitten jedoch, uns die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung zukommen zu lassen.</p>

	Telekom
17.10.2023	<p>Im Untersuchungsgebiet sind zurzeit keine Maßnahmen seitens der Telekom beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten.</p> <p>Aus dem beigefügten Lageplan sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.</p> <p>Soweit Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser</p>

	<p>TK-Linien entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns abzustimmen sind.</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Sollte es erforderlich werden bestehende Leitungen zu verlegen, wenden Sie sich bitte an unser Team Betrieb (FMB T NL Südwest PTI 21 Betrieb: t-nl-suedwest-pti-21-betrieb@telekom.de).</p>
--	---

5. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

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

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

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

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

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

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

5.1 Funktionsschwächen

Strukturelle Mängel und Missstände

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

- > Ungenutzte Brachen bzw. Lücken im Ortskern
- > Mängel in Belichtung, Belüftung und Besonnung in älteren Quartieren
- > Gestalterische Mängel im Straßen und Platzbereich Mängel im Ortsbild durch schlechte Bausubstanz
- > Schlechte Belichtung an Bestandsgebäuden durch dichte Bebauungsstruktur, aber auch durch viele (mindergenutzte, teilweise leerstehende) Nebengebäude aufgrund eingengter Lagen, v. a. in den Bereichen



Mängel im Ortsbild durch schlechte Bausubstanz
Hauptstraße (Quelle: GH)



Mängel im Ortsbild durch Grundstücksnutzung
Bahnhofstraße (Quelle: GH)



Gestalterische Mängel im Straßen und Platzbereich
Michelbacher Straße (Quelle: GH)

Funktionale Mängel und Misstände

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

- > Verkehrsaufkommen mit Immissionsbelastung (Feinstaub- und Schadstoffeinträge) und Gefährdungspotenzial für alle Verkehrsteilnehmer/ gefährlicher Kreuzungsbereich
- > Lärmemissionen
- > Funktional-gestalterische Defizite des öffentlichen Raums bzw. des Stadtgrüns/unausgeprägte, mindergenutzte Platzsituationen/ fehlende multifunktional beispielbare öffentliche Räume/ mangelhafte Aufenthaltsqualität
- > Nutzung des öffentlichen Raumes für ruhenden Verkehr
 - > Stadtbildbeeinträchtigende Parkierung
- > Funktional-gestalterische Defizite im öffentlichen Erschließungsbereich
 - > Fehlende/ unausgeprägte Fußwegverbindung, teilweise mit Engstellen/ Schäden im Gehwegbereich/ mangelhafte Durchwegung
- > fehlende funktional-gestalterische Anpassung an Klimawandelauswirkungen im öffentlichen Raum/ Plätze und Fußgängerzonen/ öffentlicher Erschließungsbereich/ privater Hofbereiche aufgrund von:
 - > versiegelten und/oder geschotterten Flächen
 - > fehlenden klimaaktiven Flächen¹
 - > fehlende (verknüpfte/vernetzte) Grünstrukturen
 - > fehlenden temporären Überflutungsflächen
 - > fehlender Gebäudebegrünung
 - > teilweise fehlender Verschattung
 - > fehlender grüne Erholungsflächen mit Multicodierung/Multifunktion

¹ Klimaaktive Flächen: Durchlässiger Boden filtert und speichert Niederschlagswasser, hat eine klimatische Ausgleichsfunktion und ist Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch die Versiegelung der Oberfläche sind diese Funktionen des Bodens gestört und können nicht mehr nutzbar gemacht werden. Die Freihaltung unbefestigter Flächen sowie die Umwandlung bisher befestigter Flächen kann diese zu klimaaktiven Flächen machen, d. h. zu einer Ressource, die aktiv für Klimaanpassung wirkt. Bereits die teilweise Entsiegelung von Flächen erzielen positive Auswirkungen.



Defizite im öffentlichen Raum
Hauptstraße (Quelle: GH)



Mangelhafte Aufenthaltsqualität
Hauptstraße (Quelle: GH)



Fehlende Straßenraumgestaltung
Michelbacher Straße (Quelle: GH)

Räumliche Mängel und Misstände

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

- > Unpassende Baukörper bzw. untypische Formensprache von Gebäuden
- > Ortsbildstörende Fassadenmängel an einzelnen Gebäuden
- > Versiegelte Flächen in privaten Hofbereichen
- > Defizite in der energetischen Infrastruktur für den Gebäudebestand/ Quartiere



Ortsbildstörende Fassadenmängel
Hauptstraße (Quelle: GH)



Untypische Formensprache von Gebäuden
Michelbacher Straße (Quelle: GH)

5.2 Substanzschwächen

Bauliche, energetische und gestalterische Mängel

In Rahmen einer Ortsbegehung erfolgte die Bewertung der äußeren Erscheinung der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Untersucht wurden Fassaden, Fenster, Türen, das Vorhandensein einer Fassadendämmung (soweit erkennbar), der Zustand des Daches, der Zustand der privaten Außenbereiche sowie der Zustand der Scheunen, Garagen oder anderer Anbauten, soweit sie vom öffentlichen Bereich einsehbar waren. In die Bewertung wurde, neben dem baulichen Zustand, auch der energetische Zustand der Gebäude miteinbezogen, soweit dies von außen erkennbar war. Eine umfassende Bewertung der Bausubstanz kann daher nur durch die Begehung der Gebäude erfolgen. Hierdurch können sich im Weiteren abweichende Feststellungen ergeben. Die Ergebnisse der äußerlichen Begutachtung wurden darüber hinaus durch die Befragung der Eigentümer gestützt (s. Kapitel 4).

- > Wie die Befragung der Eigentümer zeigt ist der energetische Zustand ist bei einem erheblichen Anteil der Gebäude mangelhaft. (erheblich oder substanziell)
 - 80 % nutzen keine regenerativen Energien zur Strom- und Wärmegewinnung
 - Bei insgesamt 36% werden substantielle Mängel am Zustand der Heizung angegeben
 - Auch bei Fenstern und Fassaden sind zwischen 20 und 30% der Hauptgebäude laut Angaben der Eigentümer sanierungsbedürftig.
- > Jeweils über 30% der Grundstückseigentümer gaben im Zuge der Befragung ein Interesse an einer Sanierung in einem der folgenden Gebiete an:
 - Heizung (33 %)
 - Fenster (33 %)
 - Wärmedämmung (31 %)
 - Modernisierung Fassade (34 %)
 - Modernisierung Dach (34 %)

6. Sozialplan

6.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

6.2 Sanierungsbetroffene

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

Ältere Bewohner und Rentner

Aufgrund des demografischen Wandels werden die Anteile in den nächsten Jahren voraussichtlich deutlich steigen. Erfahrungsgemäß sinkt mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, notwendige Veränderungen der Wohn- und Lebensverhältnisse anzugehen.

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

Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln

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

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

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

6.3 Grundsätze für den Sozialplan

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

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

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

7. Sanierungskonzept

7.1 Zielkonzept

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

Das Zielkonzept für das Gebiet „ORTSKERN II zeigt grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es liefert Ideen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Im Zielkonzept wird ein Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen im Untersuchungsgebiet gegeben. Zudem gibt es den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

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

Themenfelder:

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

Folgende Sanierungsziele sollen zur Beseitigung der zuvor genannten städtebaulichen Missstände und Mängel angestrebt werden:

Ortskern Zaberfeld

Zaberfeld fehlt ein zentraler Platzbereich in der Ortsmitte. Der Rathausvorplatz wird überwiegend zum Parken genutzt und hat wenig Aufenthaltsqualität. Das brachliegende Areal des ehemaligen Busdepots Michelbacher Straße 15 bietet eine einmalige städtebauliche Chance diesen Mangel zu beseitigen. Das Areal liegt zentral in der Ortsstruktur direkt am Ufer der Zaber. Dieser Bereich hat die Form einer „Wespentaille“, an der die beiden historischen Teile der Ortsmitte über eine Brücke verbunden sind. Das Areal grenzt direkt an die alte Trasse der Zabergäubahn (Stilllegung im Jahr 1995), die weiterhin frei gehalten wird und eine attraktive innerörtliche Rad- und Fußwegeverbindung ist. Gegenüber dem ehemaligen Busdepot liegt das örtliche Feuerwehrgebäude Michelbacher Straße 14, welches in absehbarer Zeit wegen dem Neubau eines zentralen Feuerwehrneubaus (an der Leonbronner Straße westlich des NETTO-Einkaufmarkts) brach fällt. Im alten Feuerwehrgebäude sind auch etliche Vereinsräume untergebracht.

Das städtebauliche Ziel ist es auf dem ehemaligen Busdepot-Areal in Zukunft eine öffentliche Nutzung zu etablieren. Die Idealvorstellung ist der Neubau eines Bürgerhauses in Holzbauweise mit vorgelagertem öffentlichen Platz, der sich in Richtung Zaber „öffnet“. Dieser neue „Baustein“ ist als Fortsetzung der im Rahmen des ersten Sanierungsgebietes „Zaberfeld Ortskern“ (1996-2006) gebauten öffentlichen Einrichtungen, Geschäften und Wohnungen im sogenannten Löweneck konzipiert. Um die bestmögliche Lösung für die anstehende Bauaufgabe ehemaliges Busdepot-Areal zu finden ist ein Architektenwettbewerb mit vorheriger intensiver Bürgerbeteiligung geplant.

Stärkung innerörtlicher Wohnnutzung

Die Gemeinde Zaberfeld liegt im oberen Zabertal in einem herausragenden landschaftlichen Umfeld. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich steht hier immer im Spannungsfeld zur Zielsetzung, diesen natürlichen Schatz möglichst von weiterer Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus weisen die Ortskerne in Kernbereichen Leerstände in erheblichem Umfang auf: Um lebendige Siedlungsstrukturen zu erhalten, müssen diese nach Kräften reduziert werden, bevor neue Flächen ausgewiesen werden. Im Bewusstsein der Bedeutung des Prinzips „innen vor außen“ für Landschaftsschutz und Ortsbild, muss man sich jedoch der Tatsache bewusst sein, dass der errechnete Bedarf die Möglichkeiten der Erschließung von Innenentwicklungspotentialen, selbst bei konsequenter Herangehensweise, bei weitem überschreitet. Flächen im Außenbereich müssen also weiterhin bedarfsgerecht zur Verfügung stehen, allerdings nicht in Konkurrenz, sondern als Ergänzung der vorrangig umzusetzenden Innenentwicklungspotentiale.

Nachverdichtung

Die schon teilweise im Gebiet stattgefundene Nachverdichtung kann stellenweise weitergeführt werden. Eine Grundlage für weitere Nachverdichtungsmaßnahmen sind die unter Kapitel 2 genannten rechtskräftigen Bebauungspläne, die ggf. im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen fortgeschrieben werden müssen.

Energetische Erneuerung Bestandsgebäude

Bauliche Sanierungsmaßnahmen zur energetischen Erneuerung und Ertüchtigung von Bestandsgebäuden sind entscheidend, um den Energieverbrauch zu reduzieren, die Umweltbelastung zu minimieren und den Wohnkomfort zu verbessern. Diese Maßnahmen können vielfältig sein und reichen von der Verbesserung der Gebäudehülle bis zur Modernisierung der Heizungs- und Lüftungssysteme. Darüber hinaus sollten bauliche Sanierungsmaßnahmen auch Aspekte der erneuerbaren Energien berücksichtigen. Die Integration von Solaranlagen für die Warmwasserbereitung oder die Stromerzeugung kann einen nachhaltigen Beitrag zur Energieversorgung leisten. Insgesamt tragen bauliche Sanierungsmaßnahmen nicht nur zur Energieeffizienz bei, sondern auch zur Wertsteigerung von Bestandsgebäuden und zur langfristigen Nachhaltigkeit im Baubereich.

Einzelhandel

Im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahme sollen im Ortsteil Zaberfeld die Voraussetzungen geschaffen werden, damit auch Kleinbetriebe wirtschaftlich betrieben werden können und attraktiv für Betreiber und schlussendlich die Kunden sind. Aus diesem Grunde sind auch alle Betriebe, bis auf den Netto-Nahversorger im Planungsgebiet, eingeschlossen. Zudem besteht durch die Städtebauförderung die Möglichkeit, Brachflächen aus nicht mehr aktiven Einzelhandel zu reaktivieren.

Aufwertung Öffentliche Freiflächen

Im unmittelbaren Ortskern rund um das Rathaus und entlang der Hauptstraße ist die Bebauung zum Teil sehr dicht und die privaten Freiflächen stellenweise sehr begrenzt. Das Fehlen von privaten Freiflächen im Gebiet sollte durch die gute Gestaltung der öffentlichen Straßen- und Platzbereiche soweit möglich und sinnvoll kompensiert werden. Damit ist zum einen natürlich der öffentliche Bereich der Ortsmitte rund um das Rathaus gemeint, zum anderen kann aber auch die Neugestaltung der Hauptstraße / L1103 zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen.

Klimaschutz und Klimaanpassung im öffentlichen Raum

Klimaschutz und Klimaanpassung im öffentlichen Raum spielen eine bestimmende Rolle für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung von Städten und Gemeinden. Die steigenden globalen Temperaturen und die zunehmenden Extremwetterereignisse erfordern gezielte Maßnahmen, um den öffentlichen Raum klimafreundlicher und widerstandsfähiger zu gestalten. Die Klimaanpassung im öffentlichen Raum bezieht sich auf Maßnahmen, die darauf abzielen, die Folgen des Klimawandels zu mildern. Dazu gehören beispielsweise die Anpassung von Straßenbelägen und Baumpflanzungen, um Hitzeinseln zu reduzieren, die Integration von Wasserflächen zur Kühlung und die Installation von wetterfesten Infrastrukturen.

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

7.2 Maßnahmenkonzept

Mit der städtebaulichen Erneuerung strebt die Gemeinde Zaberfeld eine Aufwertung und Stärkung der Ortsmitte unter Berücksichtigung der historischen und sozialen Gegebenheiten an.

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

Gebäude- und grundstücksbezogene Maßnahmen

- > Kommunaler Grunderwerb Michelbacher Straße 15 und Schloßberg 2 (bereits im Jahr 2023 erworben)
- > Sonstige kommunale Grunderwerbe

Kommunale Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand

- > Modernisierung Rathaus
- > In Abhängigkeit von Erwerb Michelbacher Straße 15 Neubau Bürgerhaus mit vorgeschaltetem städtebaulichen Wettbewerb
- > Nach Neubau und Verlagerung Feuerwehrhaus Freilegung und Nachnutzung Areal Michelbacher Straße 14
- > Prüfung des Abbruchs nicht erhaltenswerter bzw. substanzuell gefährdeter Bausubstanz ggf. mit Freilegung als klimaaktive Flächen

Private Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand

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

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- > Qualifizierung der Durchwegung
- > Funktional-gestalterische Erneuerung der öffentlichen Erschließungsbereiche in Synergie mit Klimaanpassungsmaßnahmen, in barrierearmer Ausführung, in gestalterisch hoher Aufenthaltsqualität, Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung des Durchgangsverkehrs bzw. zur Herstellung autoarmer Bereiche bzw. zur temporären Sperrung als „Sommerstraße“ (bspw. während Schulferienzeiten, vgl.: <https://www.adfc.de/artikel/temporaer-autofrei-in-bogota-und-stockholm>).
- > Prüfung der Schaffung von klimaaktiven Flächen auf freigelegten Flächen ohne Neubebauung
- > Zugänglich- und Erlebbarmachen der Zaber im Bereich des neuen Bürgerhauses

Vorbereitende Maßnahmen

- > Kontinuierliche Beteiligung der Bürger, z. B. durch aktivierende Formate wie Klimarundgänge, Quartierswerkstätten, lokale Befragungen für Sensibilisierung Klimaschutz und Klimaanpassung
- > Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen
- > Teilnahme am Tag der Städtebauförderung im Mai
- > Bei Bedarf Stellplatzbedarfsberechnung.

7.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit

Durch die aufgezählten Maßnahmen soll die Ortsmitte von ZABERFELD zukunftsorientiert gestaltet werden. Das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets soll zielgerichtet entsprechend den hier vorgeschlagenen Maßnahmen aufgewertet werden.

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

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

7.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung

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

I. Vorbereitende Untersuchungen							
Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte II						10.000 €	
							10.000 €
II. Weitere Vorbereitungen							
Städtebauliche Planungen						25.000 €	
Architektenwettbewerb Neubau Bürgerhaus						150.000 €	
							175.000 €
III. Grunderwerb							
Private Grunderwerbe						470.000 €	
							470.000 €
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen							
Private und kommunale Abbruchmaßnahmen						650.000 €	
Gestaltungsmaßnahmen öffentlicher Raum	m ²		€/m ²				
Erschließung und Gestaltung	4.500	50%	250 €			562.500 €	
							1.112.500 €
V. Baumaßnahmen							
Private Baumaßnahmen							
Privat (geringe Intensität)	40%	26	25.000 €			260.000 €	
Privat (hohe Intensität)	35%	48	50.000 €			840.000 €	
Kommunale Baumaßnahmen							
Modernisierung Rathaus			Psch.			1.500.000 €	
Neubau Bürgerhaus (Gemeinbedarf)			Psch.			1.000.000 €	
							3.600.000 €
VI. Sonstiges						0 €	0 €
VII. Vergütung Sanierungsträger						200.000 €	200.000 €
Summe I - VII							5.567.200 €
VII. Einnahmen							20.000 €
Zuwendungsfähige Gesamtkosten							5.587.500 €

Unter Berücksichtigung aller zu erwartenden Kosten und möglichen Einnahmen werden die Gesamtkosten auf etwa 5.587.500 Euro geschätzt.

Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „ORTSKERN II“ übersteigt also den bisher zur Verfügung stehenden Förderrahmen um 4.087.500 Euro.

Die Darstellung der Gesamtfinanzierung und damit auch Durchführbarkeit der Maßnahme dient der Rechtssicherheit der Sanierungssatzung. Deshalb müssen folgende Alternativen untersucht werden:

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

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

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

8. Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

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

8.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung

Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht die Gebietsabgrenzung dem Untersuchungsgebiet. Zur Beschreibung des Gebiets s. Kapitel 2.1.

Der genaue Abgrenzungsvorschlag kann dem Plan „Abgrenzung“ entnommen werden.

8.2 Sanierungsverfahren

Verfahrensarten

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

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

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

kehrts und der Entwicklung der Bodenpreise ausübt sowie zum anderen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung. Das umfassende Verfahren wird also gewählt, wenn der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird.

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

Der Bodenwert von Grundstücken steigt erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Kommune nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

	Allgemeine Beispiele	Sanierungsziele und Maßnahmen „ORTS-KERN II“
Lage und Struktur des Sanierungsgebiets	Ausweitung eines Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten	Schaffung eines neuen Ortsmittelpunktes mit Bürgerhaus und Zugang zur Zaber im Bereich des jetzigen Busdepots.
Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets	Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrache für neue gewerbliche Nutzungen	Neue öffentliche Nutzung des brachliegenden Areals des ehemaligen Busdepots. Nachnutzung des brachfallenden Feuerwehrareals. M
Erschließungszustand	Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Parkieranlagen, Begrünung etc.	Aufwertung der Erschließungsanlagen vorgesehen. Gestaltungsspielräume an Landes- und Kreisstraßen sind noch zu klären.
Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen	Massive Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung.	Nicht auszuschließen - in diversen Arealen sind vertiefte städtebauliche Untersuchungen nötig.
Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	Durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten	Nicht auszuschließen - in diversen Arealen sind vertiefte städtebauliche Untersuchungen nötig.

8.3 Abwägung zur Wahl des Sanierungsverfahrens und Gesamtabwägung

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

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

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

Begründung

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

Im vorliegenden Zielkonzept sind folgende wesentliche Sanierungsziele vorgesehen:

- > Schaffung eines zentralen Platzes im Ortskern von Zaberfeld
- > Stärkung innerörtlicher Wohnnutzung
- > Nachverdichtung
- > Energetische Erneuerung im privaten und öffentlichen Gebäudebestand
- > Stärkung des Einzelhandels
- > Aufwertung Öffentliche Freiflächen
- > Klimaschutz und Klimaanpassung im öffentlichen Raum

Die Umsetzung der geplanten Sanierungsziele erfordert ein Bündel von Ordnungs- und Baumaßnahmen:

- > Grunderwerbe durch die Kommune
- > Umfassende Neugestaltung von öffentlichen Erschließungsanlagen
- > Betriebsverlagerungen
- > Abbruchmaßnahmen
- > Öffentliche und private Baumaßnahmen
- > Ausbau der öffentlichen Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet lassen sich flächendeckend bauliche Mängel unterschiedlicher Intensität an privaten Gebäuden feststellen. Diese Mängel sind jedoch nur in Einzelfällen so gravierend, dass nur ein Gebäudeabbruch mit anschließender Neubebauung wirtschaftlich sinnvoll ist. Es ist mit einer Modernisierung der Bausubstanz durch die Eigentümer entsprechend den Befragungsergebnissen zu rechnen. Die voraussichtlich punktuelle Verbesserung der Bausubstanz wird jedoch nicht zu einer durchgreifenden Quartiersverbesserung führen, die sanierungsbedingte Bodenwert-erhöhungen annehmen lässt.

Eine Neuordnung von Grundstücken, eine Erschließung der Innenbereiche oder Aufstockung von Gebäuden und somit eine höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzung durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung ist in mehreren Arealen nicht auszuschließen. Konkret betrifft dies insbesondere die Bereiche des ehemaligen Busdepots und der Feuerwehr. In diesen Arealen stehen vertiefte städtebauliche Untersuchungen an. Grunderwerbe durch die Gemeinde sind in diesen Bereichen vorgesehen.

Die öffentlichen Straßen- und Platzräume sollen sukzessive attraktiver für die Menschen im Gebiet gemacht werden. Gestaltungsspielräume an Landes- und Kreisstraßen sind noch zu klären.

Insgesamt zielt die Sanierung im Bereich „ORTSKERN II“ auf ein überwiegend bestandserhaltendes Verfahren ab, das aber punktuell großflächigere Umstrukturierungsmaßnahmen erwarten lässt.

Gemäß den formulierten Sanierungszielen kann im zu beschließenden Sanierungsgebiet „ORTSKERN II“ auf die Anwendung der besonderen städtebaurechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) für die Durchführung der Sanierung nicht verzichtet werden. Basierend auf den Sanierungs- und Entwicklungszielen sind aus heutiger Sicht wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nicht auszuschließen.

In Abwägung aller Belange wird der Kommune für das geplante Sanierungsgebiet „ORTSKERN II“ die Anwendung des Regelverfahrens unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen.

Gesamtabwägung

§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthält das allgemeine sanierungsrechtliche Abwägungsgebot. Danach sind bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gegenstand der Abwägung ist die Sanierungsplanung (vgl. hierzu das Kapitel 7 „Sanierungskonzept“).

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

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

Weiterhin ist die geplante Sanierungsmaßnahme finanzierbar, da die Kommune ausgehend von der Kosten- und Finanzierungsübersicht (siehe Kapitel 7.4) ihren Eigenanteil aufbringen kann.

Hinsichtlich der Betroffenheit von Eigentümern, Erbbauberechtigten, Mietern, Pächtern und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks Berechtigten ist festzustellen, dass die einzelnen Maßnahmen noch nicht feststehen, sodass auch noch keine vertiefte Abwägung mit den privaten Belangen Betroffener möglich ist. Nachteilige Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben, sind derzeit nicht erkennbar (vgl. hierzu ausführlicher Kapitel 6 „Sozialplan“).

8.4 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144, 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht unter anderem für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB durch die Kommune. Dabei hat die Kommune zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Die Kommune besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

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

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

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

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

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

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

Befristung der Sanierungsdurchführung (§ 142 Abs. 3 BauGB)

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

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

Mit der Sanierungssatzung müssen alle Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß BauGB mit einem Sanierungsvermerk versehen werden, sofern das umfassende Verfahren durchgeführt wird oder im vereinfachten Verfahren die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB nicht ausgeschlossen wurde. Der Sanierungsvermerk hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. Mit der rechtswirksamen Sanierungssatzung ist eine Veränderung der Grundbucheintragen nur mit Zustimmung der Kommune möglich. Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten.

8.5 Förderung privater Einzelmaßnahmen

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

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

8.6 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse

Befangenheitsfrage

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

Kenntnisnahme und Zustimmung

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

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung)

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

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

Sanierungsverfahren

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ergibt sich aus der Begründung die Empfehlung, das Regelverfahren anzuwenden (siehe Kapitel 8.3).

Befristung der Sanierung

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

Fördersätze und Mindeststandards

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

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

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

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

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

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

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

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

Fördersätze StBauFR 2019	max.	Beschlussvorschlag
Private Baumaßnahme	35 %	> Fördersatz max. 30 % > bis max. 50.000 Euro > Mindestinvestitionsvolumen 20.000 Euro
Zuschlag bedeutendes Gebäude nach Nr. 10.2.2.3 StBauFR	+ 15 %	> max. + 15 % insgesamt max. 70.000 Euro
Private Ordnungsmaßnahme	100 %	> Fördersatz max. 100 % bei Neubebauung, 50% ohne Neubebauung > bis max. 30.000 Euro bei Neubebauung, 15.000 € ohne Neubebauung > Mindestinvestitionsvolumen 15.000 Euro
Entschädigung Substanzverlust	100 %	> keine

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

8.7 Gestaltungsempfehlungen

In Zusammenhang mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen soll erreicht werden, dass Baumaßnahmen aller Art bezüglich Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung einzelner Bauteile zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen. Ziel ist es, das typische Erscheinungsbild sowie die ortsbildprägenden baulichen Anlagen zu sichern.

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Ortsbildes (z. B. „Fachwerkstadt“) können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine rechtsverbindliche Gestaltungssatzung erlassen werden.

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.

Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten muss gewährleistet sein, dass diese sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Dabei sollen traditionelle Elemente als Grundlagen der Gestaltung übernommen und mit einer zeitgemäßen Architektursprache in Bezug auf Formen und Materialien übersetzt werden. Die vorherrschende Gebäudeform im Sinne von einfachen kubischen Baukörpern mit Satteldächern ist weitgehend zu erhalten bzw. aufzugreifen. Neubauten sollen die ortstypische Parzellenstruktur, Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäudebreiten und -längen auf-

nehmen. Unsachgemäße Umbauten, die die Konstruktion des Gebäudes beeinträchtigen oder das Erscheinungsbild stören, sollen korrigiert werden.

8.8 Weitere Empfehlungen

- > Abstimmung mit aktuell erarbeiteter kommunaler Wärmeplanung hinsichtlich für das Gebiet empfohlener Wärmeversorgung, ggf. auch Bürgerbeteiligung
- > Es wird empfohlen für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Zaberfeld“ eine Gestaltungsrichtlinie zu erarbeiten und zu beschließen.

9. Fotodokumentation

Rathaus / Schlossberg



Hauptstraße



Michelbacher Straße



Grüner Winkel



Leonbronner Straße

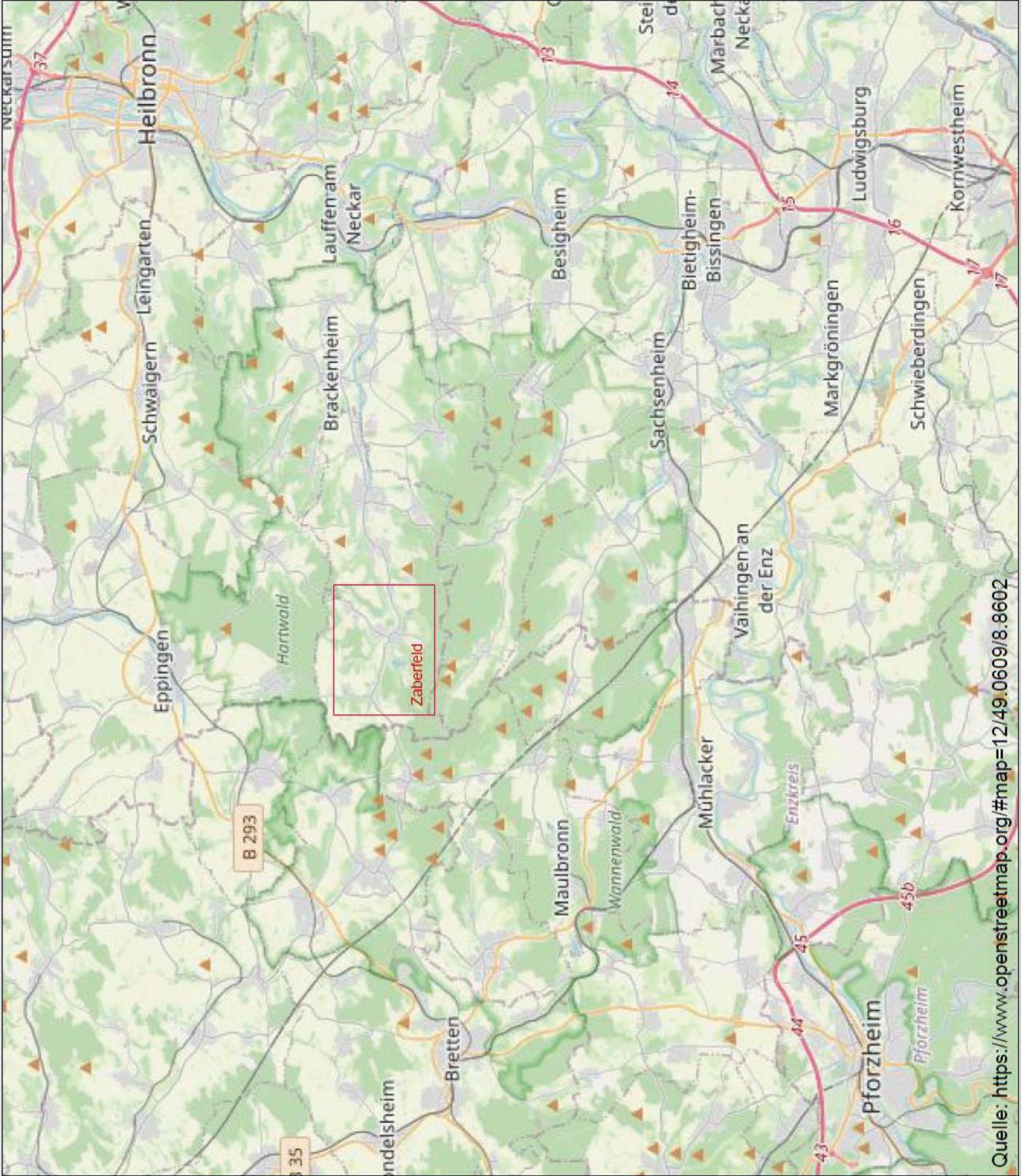


10. Planwerk

- > Lage in der Region
- > Lage in der Gemeinde
- > Übersicht der Sanierungsgebiete Gesamtgemeinde
- > Abgrenzung
- > Übersicht der Sanierungsgebiete OT Zaberfeld
- > Ortsbild
- > Schwarzplan
- > Denkmalpflegerischer Werteplan
- > Analyseplan
- > Städtebauliche Missstände und Mängel
- > Zielkonzept
- > Maßnahmenkonzept
- > Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Lage in der Region

Gemeinde Zaberfeld



Gemeinde
Zaberfeld

Vorbereitende Untersuchungen
im Bereich "Ortskern II"



Plan Nr. 127.03.2024
In Kooperation mit:
Prof. Dr. h.c. Dr. G. R.
Friedrichs-Greif
75133 Karlsruhe
Prof. Dr. G. R.
Friedrichs-Greif

die
STEG
Stadtentwicklung
Stuttgart
Ogaststraße 54, 70182 Stuttgart
info@steg-stuttgart.de

Quelle: <https://www.openstreetmap.org/#map=12/49.0609/8.8602>

Lage in der Gemeinde



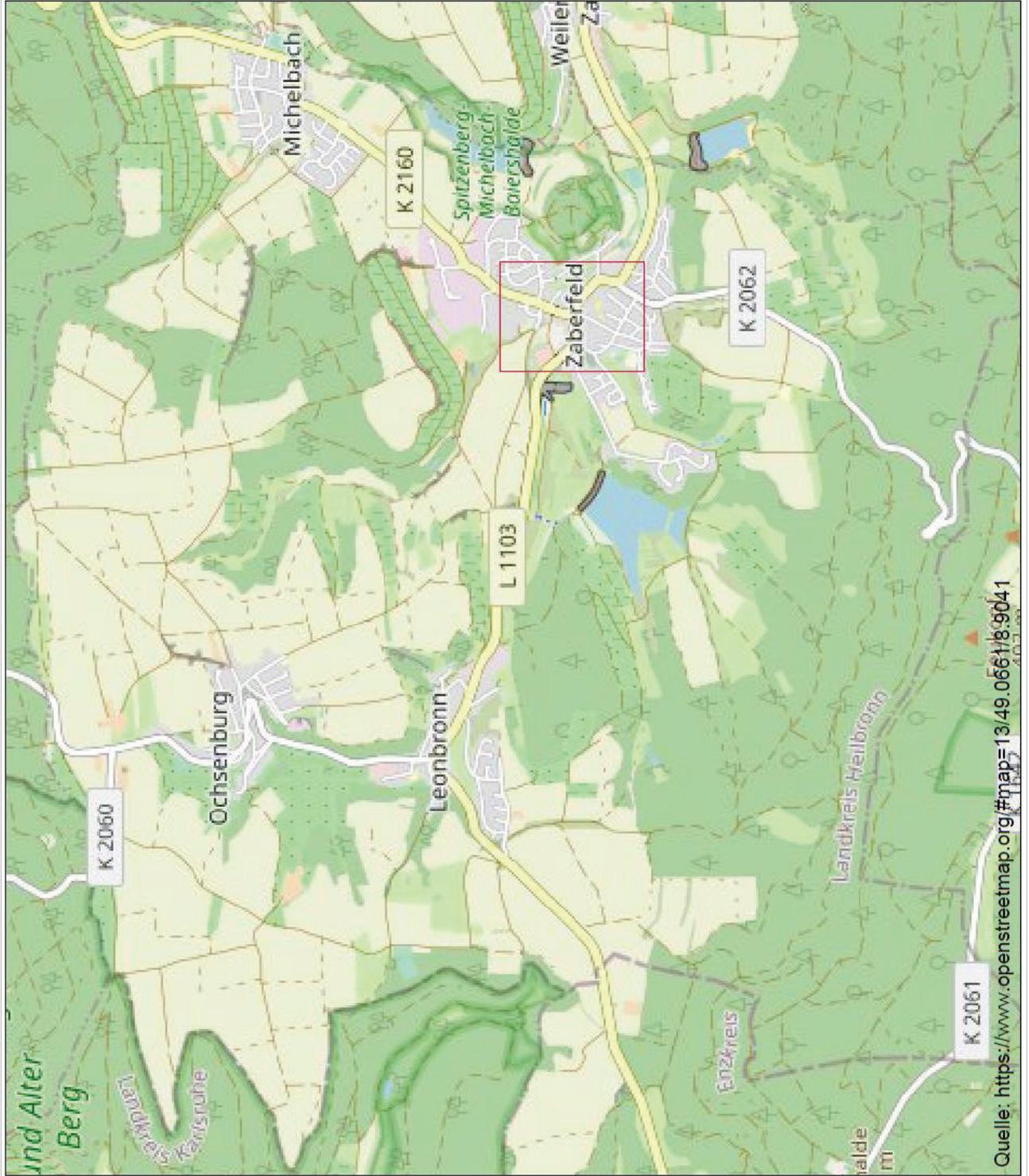
Gemeinde
Zaberfeld

Vorbereitende Untersuchungen
im Bereich "Ortskern II"



Projekt Nr. / 27.03.2024
In Kooperation mit:
gross.hueger
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Post 07140 480 772
ma@gross-hueger.de

die STEG
Stadtentwicklung
Ogaststraße 54, 70162 Stuttgart



Quelle: <https://www.openstreetmap.org/#map=13/49.05618/9/41>

Übersicht Sanierungen

-  Sanierungsgebiet "Zaberfeld Ortskern"
Beginn 1996 - 2006
-  Sanierungsgebiet Zaberfeld-Ochsenburg "Ortsmitte"
abgeschlossen 05.06.1999
-  Sanierungsgebiet "V Leonbronn"
abgeschlossen 30.06.2021

Gemeinde
Zaberfeld

Vorbereitende Untersuchungen
im Bereich "Ortskern II"



Projekt Nr. 12/23.02/2024
in Kooperation mit:
g r o s s h u g e r
P a u - e n t - w i - k l - a g e
70133 Stuttgart
P r o j e k t - N r . 1 2 / 2 3 . 0 2 / 2 0 2 4
m a i l @ g r o s s - h u g e r . d e

die **STEG**
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



Quelle: <https://www.openstreetmap.org/#map=12/49.0609/8.8602>

Abgrenzung

Abgrenzung der vorzustellenden Untersuchungen
im Bereich „Ortskern II“ ca. 10,8 ha



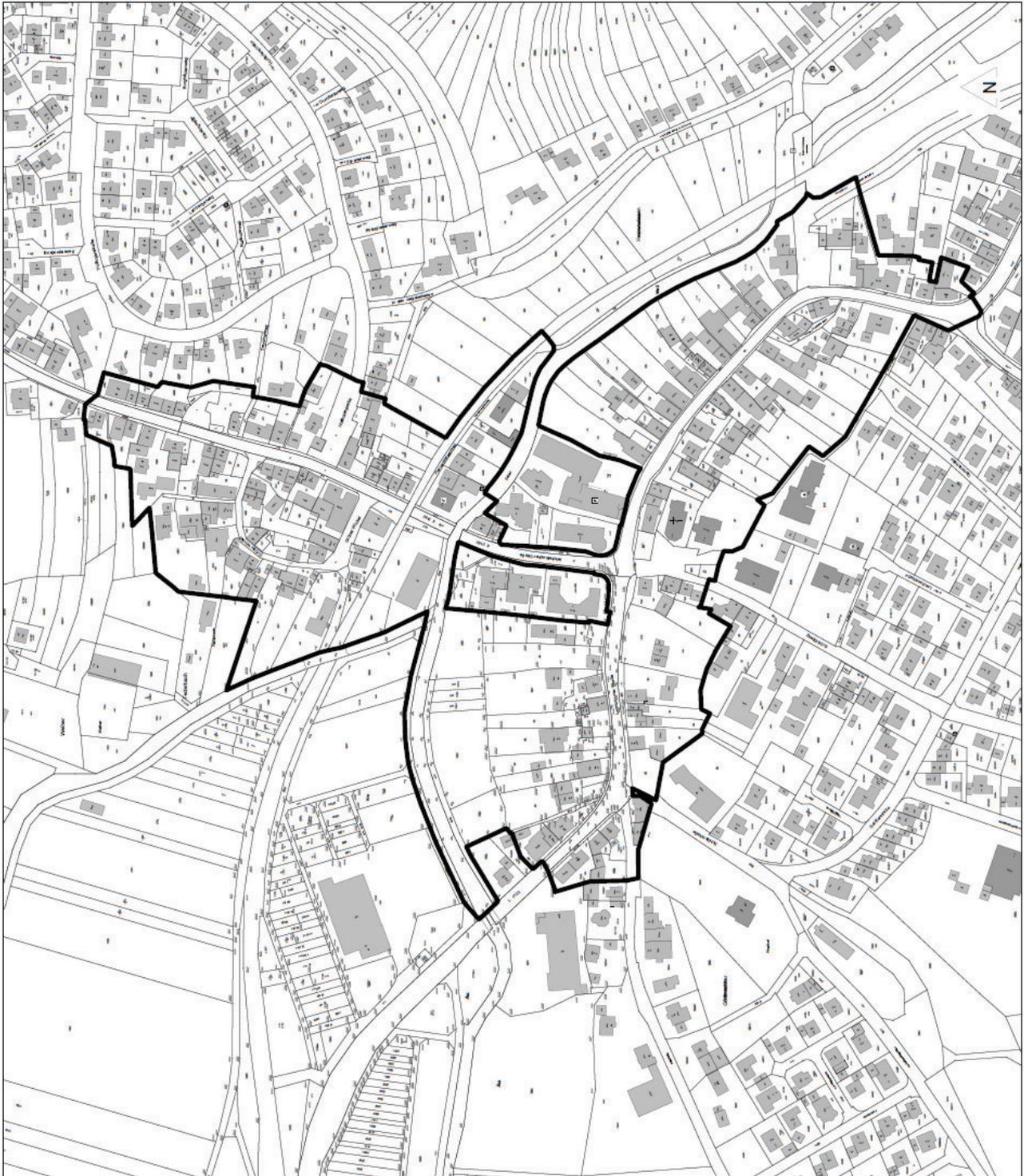
Gemeinde Zaberfeld

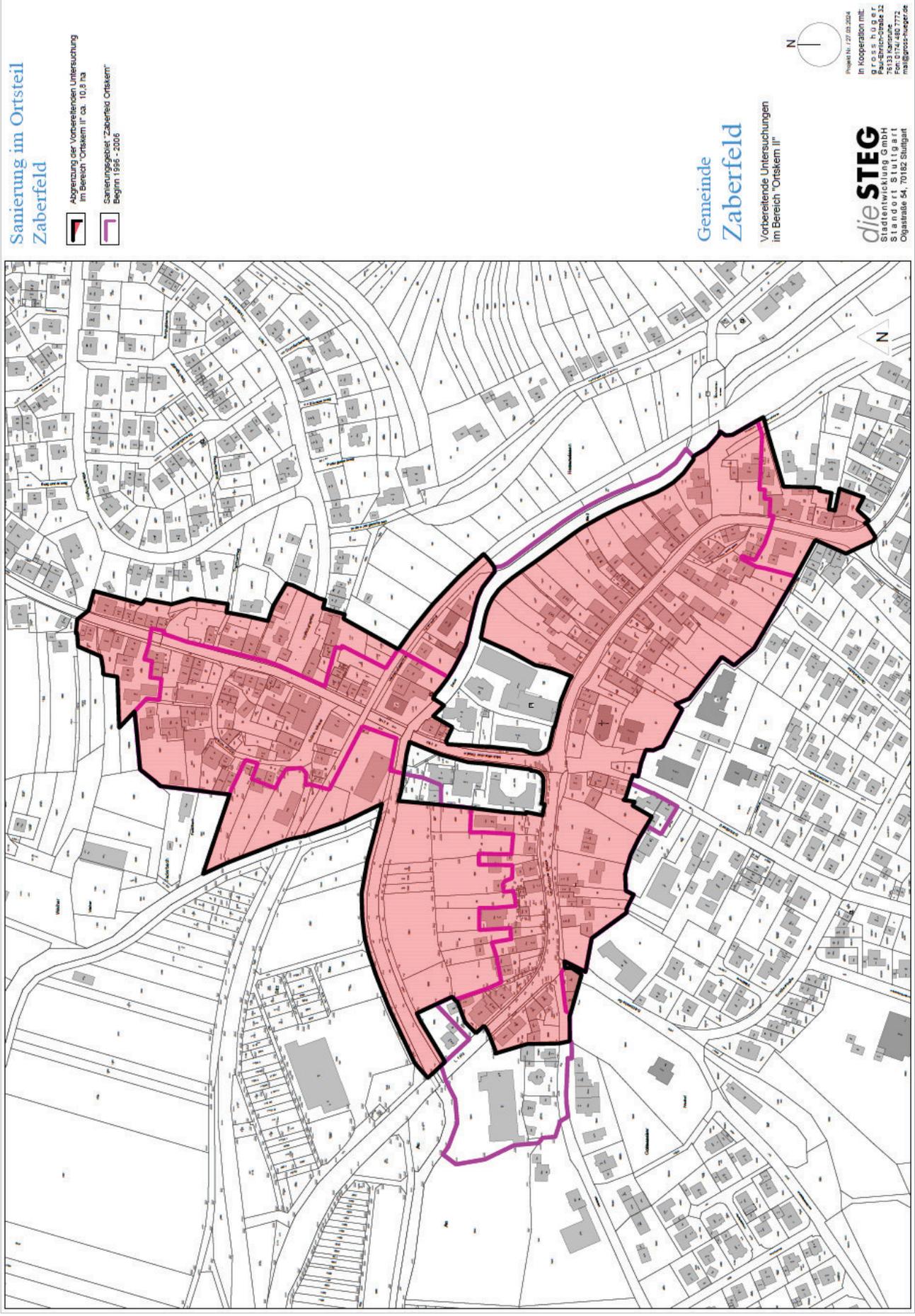
Vorbereitende Untersuchungen
im Bereich „Ortskern II“



Projekt Nr. / 27.03.2024
in Kooperation mit:
GROSS HÜGGER
Pau-Entwicklungs GmbH
Stadtwort Stuttgart
Friedrichshafen 7772
ma@gross-huegger.de

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastrasse 54, 70182 Stuttgart

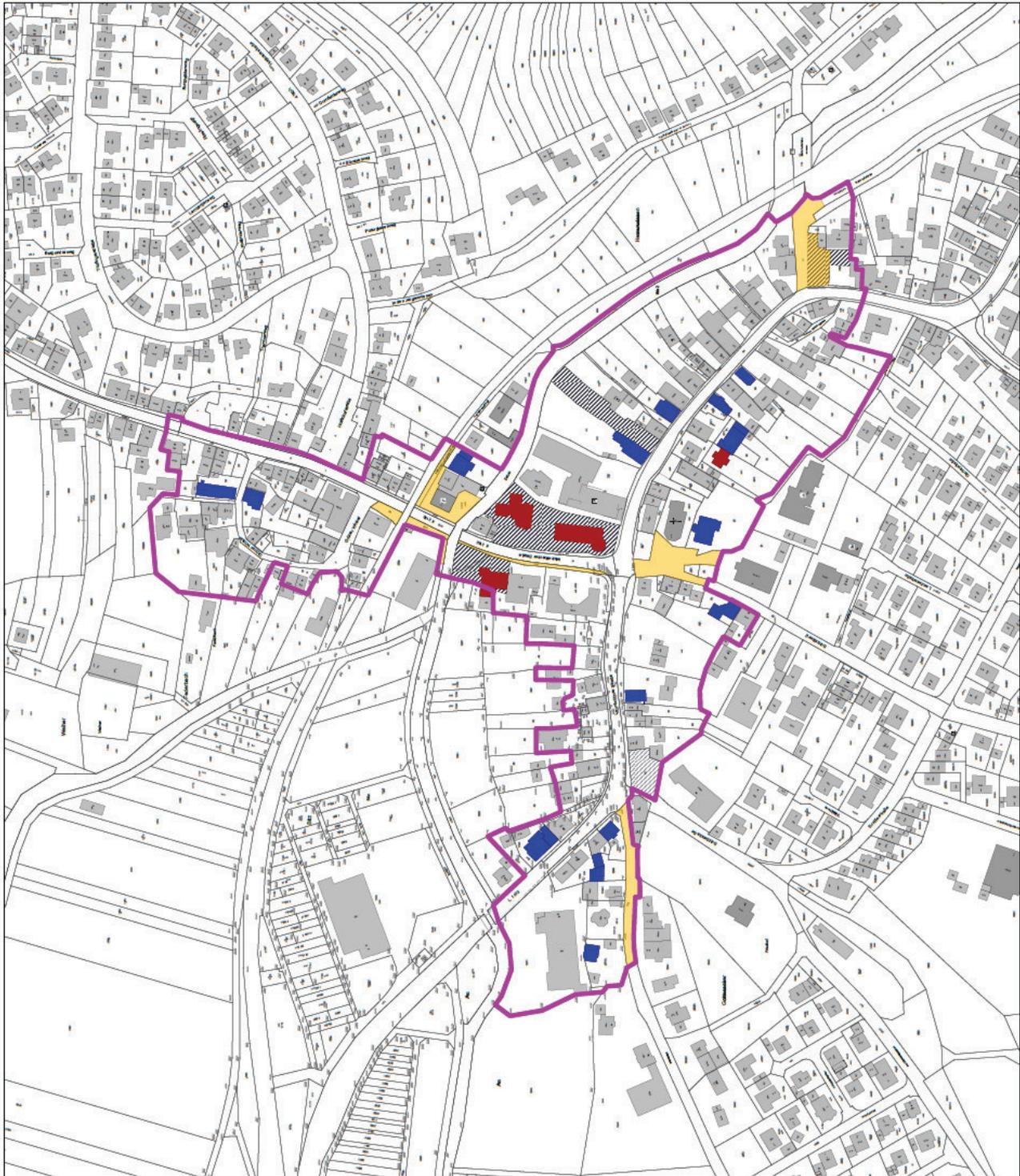




Sanierungsmaßnahmen
Zaberfeld "Ortskern I"

Mit Sanierungsmitteln geförderte Maßnahmen

-  Sanierungsgebiet "Zaberfeld Ortskern"
Beginn 1926 - 2006
-  Modernisierung/Instandsetzung
-  Erschließung
-  Neubauförderung
-  Grunderwerb mit Abbruchmaßnahmen



Gemeinde
Zaberfeld

Vorbereitende Untersuchungen
im Bereich "Ortskern II"



Projekt Nr. 127.03.2004
in Kooperation mit:
GROSS HUGER
STADTENTWICKLUNG GMBH
76133 KARLSRUHE
Fon: 07141 480 7772
mail@gross-huger.de

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort: Stuttgart
Organstraße 34, 70182 Stuttgart

Ortsbild

Abgrenzung der vortierärztlichen Untersuchungen
im Bereich „Ortskern II“ ca. 10,8 ha



Gemeinde
Zaberfeld
Vorbereitende Untersuchungen
im Bereich „Ortskern II“



Projekt Nr. 127/03/2024
in Kooperation mit
grosshüger
Fau-Ströck-Str. 22
70174 Stuttgart
Tel. 0 71 46 7773
ma@gross-hueger.de

die
STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Ogallstraße 54, 70152 Stuttgart

Schwarzplan

Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich „Ortskern II“ ca. 10.5 ha



Gemeinde
Zaberfeld
Vorbereitende Untersuchungen
im Bereich „Ortskern II“

Projekt Nr. / 27.03.2024
In Kooperation mit:
gross.höger
Pau-Ehrlich-Str. 32
76133 Karlsruhe
Telefon: 07141 231-772
mail@gross-hueger.de

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Denkmalpflegerischer Wertepplan

Kulturdienkmale gemäß DSCHG

- Bauliche Anlagen
- Verkehrs- und Wirtschaftstätigkeiten
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Gesamtanlage
- Profanal (Buk)
- Kleinodentmal/ Bauteil

- Erhaltenswertes Objekt
- Erhaltenswerte Grünfläche

Nachrichtlich übernommen aus Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 08.10.2023

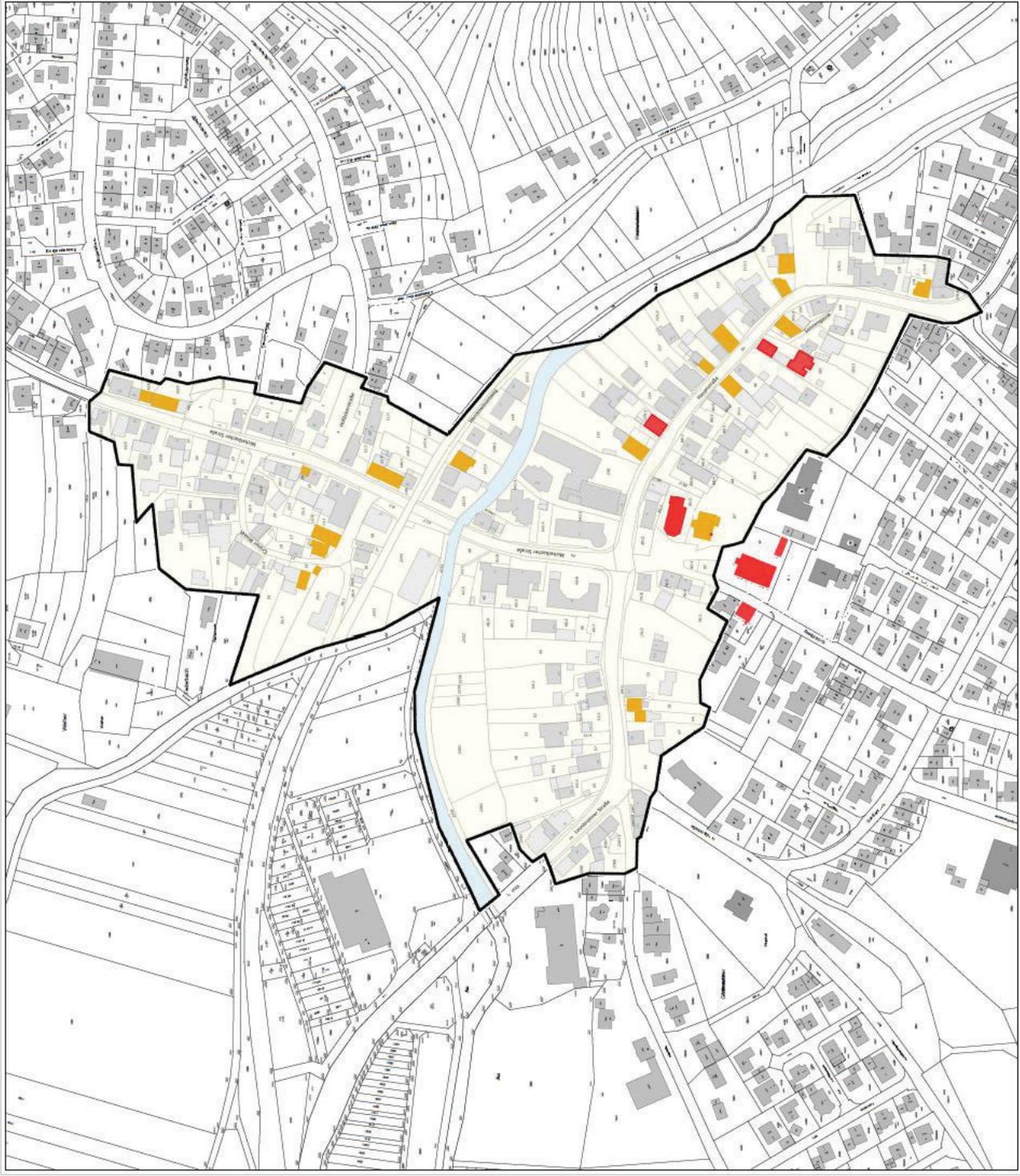


Projekt Nr. 17/09.2024
In Kooperation mit:
Stadtkonzeptschulung
Pau-Berch-Str. 32
75333 Karlsruhe
Stadtkonzeptschulung
mailto:stko@stko.de

Gemeinde Zaberfeld

Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Ortskern II"

die STEG
Stadtkonzeptschulung
Stadtkonzeptschulung
Stadtkonzeptschulung
Olgastraße 54, 70152 Stuttgart



Städtebauliche Analyse

Abgrenzung der städtebaulichen Untersuchungen
im Bereich „Ortskern II“ ca. 05.8.19a



Bausubstanz

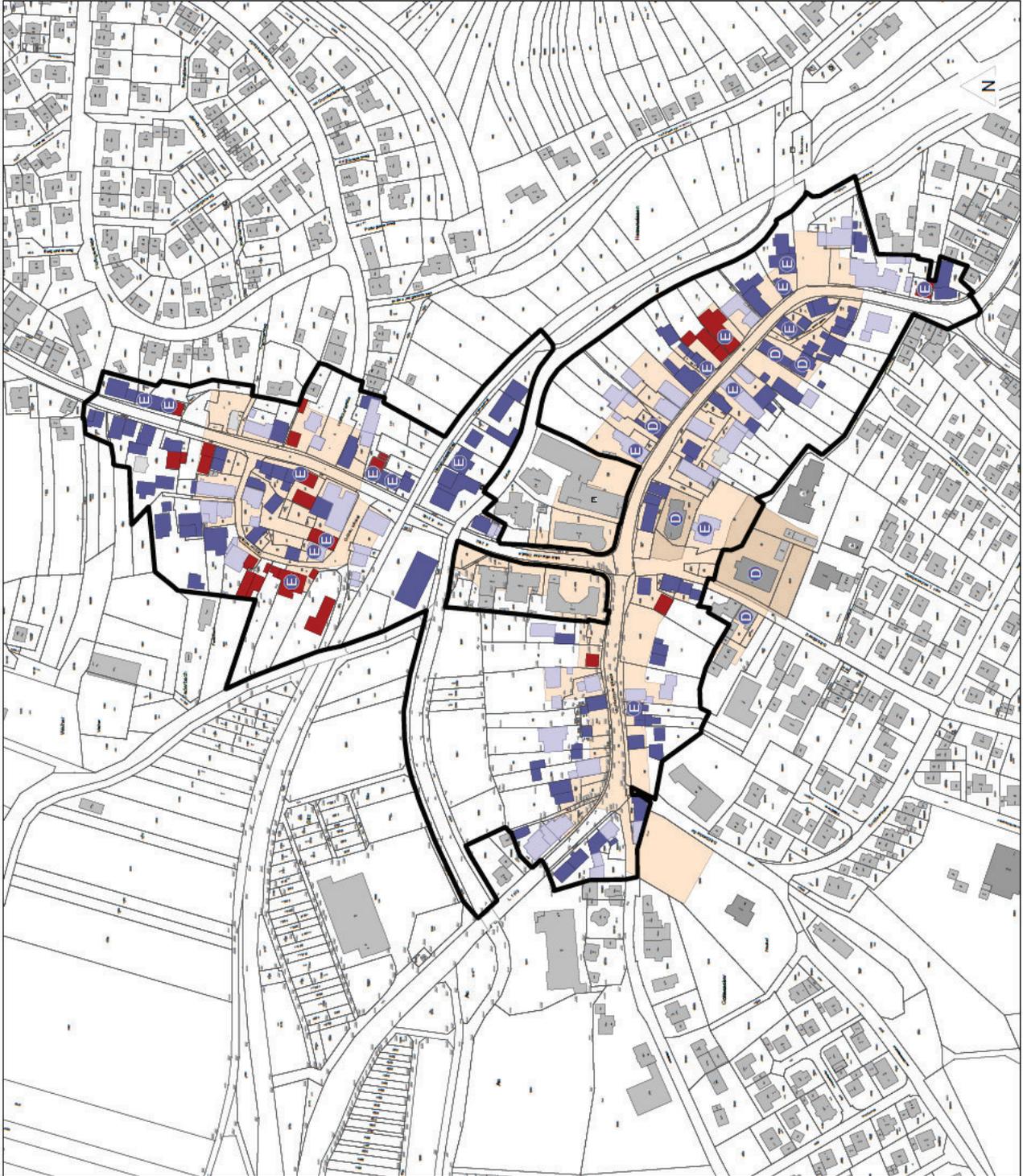
- Stufe 1 - ohne Mängel/Neubau - neuwertig
- Stufe 2 - geringe Mängel
- Stufe 3 - erhebliche Mängel
- Stufe 4 - substanzielle Mängel

Bau- und Kulturdenkmal

- Kulturdenkmal
- Erhaltenswertes Gebäude
- Baudenkmal
- Profanal

Sonstiges

- Leerstand, teilweise beabsichtigt oder vom Leerstand befreit

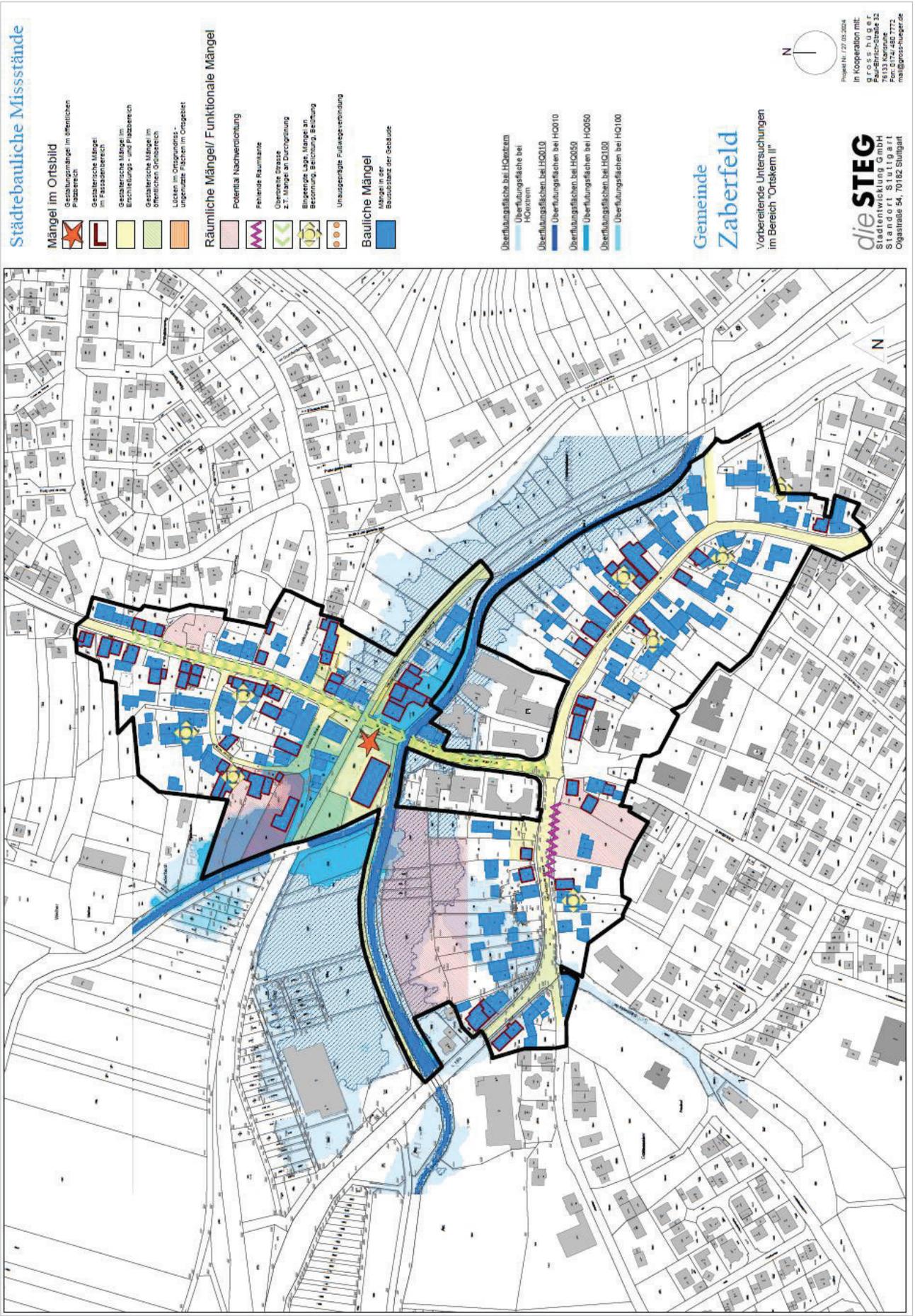


Gemeinde
Zaberfeld
Vorbereitende Untersuchungen
im Bereich "Ortskern II"



Projekt-Nr. / 27.03.2024
in Kooperation mit:
großhüger
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Fon: 0174-480 7772
ma@grosshueger.de

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70162 Stuttgart



Zielkonzept

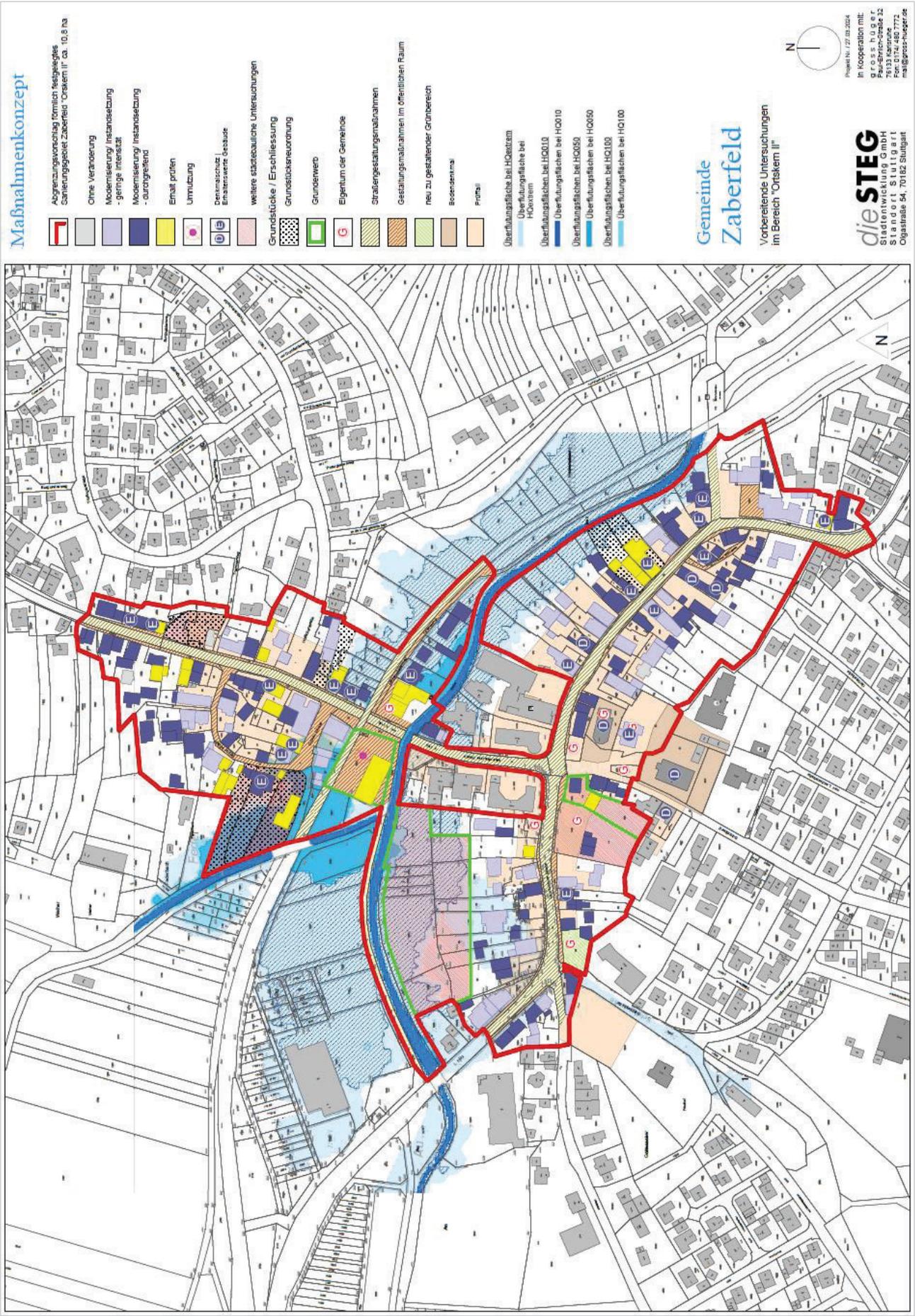
- Gebäude**
- Bestand
 - Planung
 - verfügte städtebauliche Untersuchungen
 - Denkmalschutz
 - Erhaltenswerte Gebäude
- Freiflächen**
- Grünbereiche
 - Bäume
 - zu gestalterischer Grünbereich
 - Grundstücksanordnung
- Erschließung**
- zu gestalterischer Grünbereich/ Platzraum/ Fußweg
 - Fahrweg/ gestalterischer Fahrweg/ bzw. Gehweg/ Fußweg
 - neu zu erschließender Straßen- und Platzraum
 - Umwidmung Area ehem. Busdepot und Feuerwehr

Gemeinde Zaberfeld
 Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Ortskern II"

Projekt Nr. 1/27.03.2024
 in Kooperation mit:
 gross.huber
 Stadtentwicklung GmbH
 Standort Stuttgart
 Fon: 07141 480 7772
 mail@gross-huber.de

die STEG
 Standort Stuttgart
 Olgastraße 54, 70162 Stuttgart





Förmliche Abgrenzung



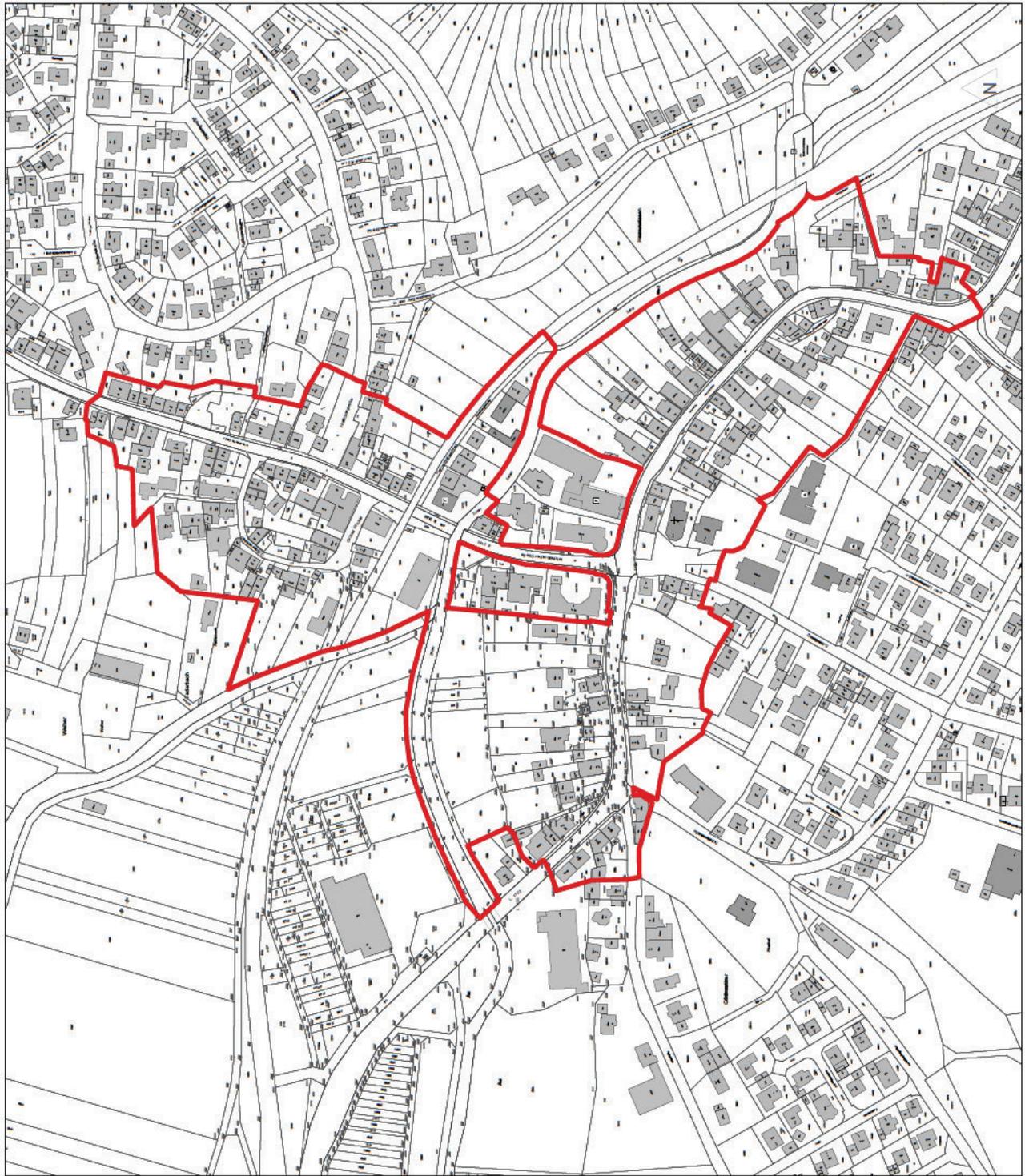
Abgrenzungsvorschlag förmlich festgelegtes
Sanierungsgebiet Zaberfeld "Ortskern II" ca. 10,6 ha

Gemeinde
Zaberfeld
Vorbereitende Untersuchungen
im Bereich "Ortskern II"



Projekt Nr. 1/27.05.2024
In Kooperation mit:
g r o s s h ü g e r
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
76133 Karlsruhe
Fon: 0174 480 7772
ma@grosshugger.de

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Ogallstraße 54, 70162 Stuttgart



Glossar

Kriterien der Gebäudebewertung

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

> Fenster	Isolierglasfenster (> 25 J.), Verbundfenster mit Einfachglas, Doppelfenster mit Einfachglas, Glasbausteine, Rahmen mit starken Farbveränderungen, Lackabplatzungen
> Zugangs- und Außenbereich	Beschädigte und ungleiche Beläge, beschädigte oder fehlende Geländer, Unebenheiten und Pfützenbildung, ausgetretene Stufen
Substanzielle Mängel 3 Kriterien erfüllt	
> Dach, Dachstuhl	Dach ist undicht, zerstörte oder fehlende Ziegel, feuchte Balken, gebrochene Balken, undichte Regenrinnen keine Wärmedämmung vorhanden, zu großen Teilen ungedämmt, mehrere ungedämmte Räume
> Fassade, Mauerwerk	Putz großflächig abgeplatzt, Feuchteschäden, Standsicherheit eingeschränkt keine Wärmedämmung vorhanden, zu großen Teilen ungedämmt, mehrere ungedämmte Räume
> Fenster	Einscheibenverglasung, Fenster und/oder Rahmen schadhaf, Glasbausteine beschädigt, Rahmen mit starken Farbveränderungen, Lackabplatzungen, morsches Holz
> Zugangs- und Außenbereich	Beschädigte Stützmauern, gefährdete Standsicherheit, Schlaglöcher

Anlagen

Fragebögen

- > Gebäude- und Grundstücksbogen
- > Haushalts- und Wohneinheitsbogen
- > Betriebsbogen

Eigentümerbefragung - Gebäude- und Grundstücksfragebogen

Vor- und Nachname bzw. Firma des Eigentümers _____

Straße und Hausnummer des Gebäudes / Grundstückes _____

Flurstücknummer (wenn bekannt) _____

Bitte füllen Sie den Fragebogen durch Ankreuzen bzw. durch Eintragen von Zahlen aus.

Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, fahren Sie bitte mit der nächsten Frage fort.

1. Wer ist Eigentümer des Grundstücks / Flurstücks?

Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!

- Privatperson/-en, Erbengemeinschaft
 Juristische Person

2. Wie wird das Grundstück / Flurstück genutzt?

Kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an!

- | | | |
|--------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> | Das Grundstück ist mit Hauptgebäude* und Nebengebäude(n) (= Garage, Schuppen) bebaut. | Machen Sie bitte mit Frage 3 weiter! |
| <input type="checkbox"/> | Das Grundstück ist mit Hauptgebäude und Scheune(n) bebaut. | Machen Sie bitte mit Frage 2.1 weiter! |
| <input type="checkbox"/> | Auf dem Grundstück befindet/n sich nur (ein) Nebengebäude (= Garage, Schuppen). | Machen Sie bitte mit Frage 3 weiter! |
| <input type="checkbox"/> | Auf dem Grundstück befindet/n sich nur (eine) Scheune(n). | Machen Sie bitte mit Frage 2.1 weiter! |
| <input type="checkbox"/> | Das Grundstück ist nicht bebaut. | Machen Sie bitte mit Frage 3 weiter! |

* Hauptgebäude = Wohngebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude, Betriebs-/Geschäftsgebäude

2.1 Wie wird / werden die Scheune(n) derzeit genutzt?

Kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an!

- Lager bzw. Abstellmöglichkeit
 Unterstellmöglichkeit/Stellplatz für Pkw
 Landwirtschaftliche Nutzung
 Partyscheune
 Derzeit leerstehend
 Sonstiges, und zwar: _____

2.2 Welche Absichten haben Sie in Bezug auf die Scheune(n)?

Kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an!

- Modernisierung und Instandsetzung
 Umnutzung (z. B. zu Wohnzwecken)
 Abbruch und Nutzung als Grünfläche
 Abbruch und anschließende Neubebauung (z. B. Wohngebäude)
 Es ist keine Veränderung in Bezug auf die Scheune(n) gewünscht.
 Sonstiges, und zwar: _____

3. Welche Absichten haben Sie in Bezug auf das Grundstück / Flurstück?

Mehrfachantworten sind möglich. Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!

- Ich möchte das Grundstück bzw. Teile davon verkaufen.
 Ich möchte das Grundstück durch Zuerwerb vergrößern.
 Ich möchte das Grundstück bebauen (Neubau/Anbau).
 Es ist keine Veränderung in Bezug auf das Grundstück notwendig bzw. gewünscht.
 Sonstiges, und zwar: _____

WICHTIG: Wenn Ihr Grundstück nicht bebaut ist bzw. sich auf dem Grundstück nur ein Nebengebäude (Garage, Schuppen) oder eine Scheune befindet, möchten wir Sie bitten, nur noch **Frage 17 (Mitwirkung)** zu beantworten. Die Beantwortung der übrigen Fragen ist dann nicht mehr erforderlich.

Bitte wenden!

 Zaberfeld Mitten im Naturpark Storrberg-Haasleberg	Vorbereitende Untersuchungen	<i>die</i> STEG
Gemeinde Zaberfeld "Ortskern II" Befragungszeitraum: 13.09.2023 bis 27.10.2023		
4. Wenn das Grundstück mit einem Hauptgebäude bebaut ist: Wie wird dieses genutzt?		
Kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an!		
<input type="checkbox"/> als Wohngebäude <input type="checkbox"/> als Wohn- und Geschäftsgebäude	<input type="checkbox"/> als Betriebs-/ Geschäftsgebäude <input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar:	<hr/> <hr/>
5. Welche Absichten haben Sie in Bezug auf das Hauptgebäude?		
Mehrfachantworten sind möglich. Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!		
<input type="checkbox"/> Ich möchte das Gebäude modernisieren. <input type="checkbox"/> Ich möchte das Gebäude durch einen Anbau ergänzen. <input type="checkbox"/> Ich möchte das Gebäude bzw. Gebäudeteile abbrechen. <input type="checkbox"/> Es ist keine Veränderung am Gebäude notwendig bzw. gewünscht. <input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar:	<hr/> <hr/>	
6. Wann wurde das Hauptgebäude erbaut?		
Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an! Bitte schätzen Sie, falls nicht bekannt.		
<input type="checkbox"/> vor 1918 <input type="checkbox"/> 1919 bis 1948 <input type="checkbox"/> 1949 bis 1957	<input type="checkbox"/> 1958 bis 1968 <input type="checkbox"/> 1969 bis 1978 <input type="checkbox"/> 1979 bis 1983	<input type="checkbox"/> 1984 bis 1994 <input type="checkbox"/> 1995 bis 2001 <input type="checkbox"/> nach 2002
7. Wie viele Wohnungen bzw. Betriebe/Geschäfte befinden sich im Hauptgebäude?		
Tragen Sie hierfür bitte in die Kästchen Zahlen ab 0 ein!		
<input type="text"/> Anzahl der Wohnungen	<input type="text"/> Anzahl der Betriebe/Geschäfte	
<input type="text"/> Anzahl der <u>davon leer stehenden</u> Wohnungen	<input type="text"/> Anzahl der <u>davon leer stehenden</u> Betriebe/Geschäfte	
8. Wie viele Pkw-Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück?		
Tragen Sie bitte die entsprechende Anzahl ein!		
<input type="text"/>	Gesamtanzahl	→
<input type="text"/>	davon sind Garagenstellplätze	
<input type="text"/>	davon sind offene Stellplätze	
9. In welchem Zeitraum wurde die letzte größere Modernisierungsmaßnahme am Hauptgebäude durchgeführt?		
Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!		
<input type="checkbox"/> in den letzten 5 Jahren <input type="checkbox"/> vor 6 bis 10 Jahren <input type="checkbox"/> vor 11 bis 20 Jahren	<input type="checkbox"/> vor über 20 Jahren <input type="checkbox"/> Der Zeitpunkt der letzten größeren Modernisierungsmaßnahme <u>ist nicht bekannt</u> .	
Bitte wenden!		



Vorbereitende Untersuchungen

die STEG

Gemeinde Zaberfeld "Ortskern II"

Befragungszeitraum: 13.09.2023 bis 27.10.2023

10. Bitte bewerten Sie den Zustand des Hauptgebäudes entsprechend folgender Kategorien:

Bitte tragen Sie bei jeder Kategorie die Bewertung des Zustandes anhand der Zahlen 1 bis 4 ein!

- 1 gut/ neuwertig z.B. optische Unversehrtheit, keine Undichtigkeiten, ansprechende Gestaltung, etc.
- 2 geringe Mängel z.B. Farbveränderungen, Ausbesserungen erforderlich, Gestaltungsmängel, etc.
- 3 erhebliche Mängel z.B. Undichtigkeiten, veraltete Bauteile, Rissbildungen, Materialschäden, etc.
- 4 substanzielle Mängel z.B. stark schadhafte Bauteile, Feuchtigkeitsschäden, gefährdete Standsicherheit, etc.

<input type="text"/>	Dacheindeckung	<input type="text"/>	Heizung
<input type="text"/>	Dachstuhl	<input type="text"/>	sanitäre Installationen (Wasser, Abwasser etc.)
<input type="text"/>	Mauerwerk / Fassade	<input type="text"/>	Elektrik
<input type="text"/>	Fenster / Außentüren	<input type="text"/>	Gesamteindruck des Gebäudes
<input type="text"/>	Hauszugangsbereich		

11. Welche Bauteile am Hauptgebäude wurden bereits gedämmt?

Kreuzen Sie bitte je Bauteil die zutreffende Antwort an!

	vollständig	teilweise	nicht gedämmt	nicht bekannt
Außenfassade				
Dach				
oberste Geschossdecke				
Kellerdecke				
Bodenplatte				

12. Können Sie sich vorstellen mit Unterstützung von Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Hauptgebäude bzw. Abbruchmaßnahmen durchzuführen?

Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!

- ja Wenn ja, machen Sie bitte mit Frage 12.1 weiter!
 nein Wenn nein, machen Sie bitte mit Frage 12.2 weiter!

12.1 Wenn ja, wann?

- zeitnah in 2 bis 5 Jahren später

12.2 Wenn nein, warum nicht?

Bitte wenden!

 Zaberfeld <small>Mitten im Naturpark Storzenberg-Hauehoberg</small>	Vorbereitende Untersuchungen Gemeinde Zaberfeld "Ortskern II" Befragungszeitraum: 13.09.2023 bis 27.10.2023	 die STEG
---	--	---

13. Was sind aus Ihrer Sicht sinnvolle Maßnahmen zur Verbesserung Ihres Hauptgebäudes?
 Mehrfachantworten sind möglich. Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!

<input type="checkbox"/> Es sind keine Maßnahmen notwendig.	<input type="checkbox"/> Erneuerung der Elektrik
<input type="checkbox"/> Modernisierung/Instandsetzung des Daches	<input type="checkbox"/> Erneuerung der Sanitäranlagen
<input type="checkbox"/> Modernisierung/Instandsetzung der Fassade	<input type="checkbox"/> Änderung der Wohnfläche (Anbau, Rückbau)
<input type="checkbox"/> Wärmedämmung verbessern	<input type="checkbox"/> Änderung des Wohnungsgrundrisses
<input type="checkbox"/> Erneuerung der Fenster	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____
<input type="checkbox"/> Erneuerung der Heizungsanlage	_____

14. Nutzen Sie bereits regenerative Energien zur Strom- bzw. Wärmegewinnung?
 Mehrfachantworten sind möglich. Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!

<input type="checkbox"/> nein Machen Sie bitte mit Frage 14.1 weiter!	<input type="checkbox"/> ja, Wärmepumpe
<input type="checkbox"/> ja, Photovoltaikanlage (Stromgewinnung)	<input type="checkbox"/> ja, Pelletheizung
<input type="checkbox"/> ja, Solarthermieanlage (Wärmegewinnung)	<input type="checkbox"/> ja, und zwar: _____

14.1 Wenn Sie bisher noch keine regenerativen Energien nutzen, hätten Sie Interesse an deren Nutzung zur WÄRMEversorgung?
 Mehrfachantworten sind möglich. Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!

<input type="checkbox"/> nein, nicht interessiert	<input type="checkbox"/> ja, an einer Pelletheizung
<input type="checkbox"/> ja, an Solarthermie	<input type="checkbox"/> ja, an Nah-/Fernwärme
<input type="checkbox"/> ja, an einer Wärmepumpe	<input type="checkbox"/> ja, und zwar an: _____

15. Bitte bewerten Sie das Wohnumfeld Ihrer Wohnung / Ihres Hauses nach folgenden Kategorien:
 Bitte bewerten Sie jede Kategorie nach Schulnoten (1 für "sehr gut" bis 5 für "mangelhaft").
 Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!

	1 sehr gut	2 gut	3 befriedigend	4 ausreichend	5 mangelhaft
Generelles Erscheinungsbild					
Gestaltung von Straßen und Plätzen					
Parkplatzangebot					
Lärmbelästigung durch Verkehr					
Fußgängerfreundlichkeit (Wegesystem)					
Spiel- und Freiflächenangebot bzw. Treffpunkte im öffentlichen Raum					
Medizinische Versorgung und deren Erreichbarkeit					
Einkaufsmöglichkeiten und deren Erreichbarkeit					
Nachbarschaftliches Miteinander					

16. Teilen Sie uns gerne Ihre Erwartungen, Anregungen und Verbesserungsvorschläge für Ihr unmittelbares Wohnumfeld mit:

17. Ihre Mitwirkung ist wichtig. Wie möchten Sie bei der Gebietsentwicklung beteiligt werden?
 Mehrfachantworten sind möglich. Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!

<input type="checkbox"/> Informationsveranstaltung	<input type="checkbox"/> Quartiersrundgang
<input type="checkbox"/> Beteiligung bei Themen-/Diskussionstischen	<input type="checkbox"/> regelmäßige Arbeitsgruppen
<input type="checkbox"/> Informationen per Post/Internet/Amtsblatt der Gemeinde	<input type="checkbox"/> Ich habe kein Interesse.

Bitte füllen Sie bei einem mit einem Wohngebäude oder mit einem Wohn-/Geschäftsgebäude bebauten Grundstück auch den Wohnungs- und/oder den Betriebsfragebogen aus!



Vorbereitende Untersuchungen

Gemeinde Zaberfeld "Ortskern II"
Befragungszeitraum: 13.09.2023 bis 27.10.2023



Eigentümerbefragung - Wohnungsfragebogen

Vor- und Nachname bzw. Firma des Eigentümers

Straße und Hausnummer des Gebäudes / Grundstückes

Flurstücknummer (wenn bekannt)

Bitte beantworten Sie entsprechend der Anzahl der Wohnungen folgende Fragen:

Sofern sich im Gebäude **mehr als sechs Wohnungen** befinden, tragen Sie diese Angaben bitte auf einem gesonderten Blatt ein!
Im Falle eines **unbebauten Grundstückes** ist der Wohnungsfragebogen nicht auszufüllen.

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5	Wohnung 6
1. Wer wohnt in der jeweiligen Wohnung?						
Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!						
Die Bewohner sind Eigentümer der Wohnung.	<input type="checkbox"/>					
Die Bewohner wohnen zur Miete.	<input type="checkbox"/>					
Die Bewohner haben Wohnrecht.	<input type="checkbox"/>					
Niemand. Die Wohnung steht leer.	<input type="checkbox"/>					
2. Wie vielen Personen leben in der jeweiligen Wohnung?						
Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!						
1 Person	<input type="checkbox"/>					
2 Personen	<input type="checkbox"/>					
3 Personen	<input type="checkbox"/>					
4 Personen	<input type="checkbox"/>					
5 und mehr Personen	<input type="checkbox"/>					
3. Wie lange wohnen die Personen bereits in der Wohnung?						
Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!						
bis 5 Jahre	<input type="checkbox"/>					
6 bis 10 Jahre	<input type="checkbox"/>					
11 bis 19 Jahre	<input type="checkbox"/>					
20 Jahre und länger	<input type="checkbox"/>					
4. Wie groß ist die jeweilige Wohnung insgesamt?						
Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!						
kleiner als 50 m ²	<input type="checkbox"/>					
51 bis 80 m ²	<input type="checkbox"/>					
81 bis 100 m ²	<input type="checkbox"/>					
101 bis 120 m ²	<input type="checkbox"/>					
größer als 120 m ²	<input type="checkbox"/>					
5. Wie viele Zimmer hat die jeweilige Wohnung <u>ohne</u> Küche, Bad, Flur und Abstellräume?						
Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an !						
1 Zimmer	<input type="checkbox"/>					
2 Zimmer	<input type="checkbox"/>					
3 Zimmer	<input type="checkbox"/>					
4 Zimmer	<input type="checkbox"/>					
5 und mehr Zimmer	<input type="checkbox"/>					

Bitte wenden!

 Zaberfeld <small>Mitten im Naturspark Spornberg / Hirschberg</small>		Vorbereitende Untersuchungen Gemeinde Zaberfeld "Ortskern II" Befragungszeitraum: 13.09.2023 bis 27.10.2023					
6. Bitte bewerten Sie den Zustand der jeweiligen Wohnung nach folgenden Kriterien: Bitte kreuzen Sie die Antwort an, die am ehesten die Gesamtsituation der jeweiligen Kategorie beschreibt! Es müssen nicht alle einzelnen Punkte zutreffen.		Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5	Wohnung 6
6.1 Wie beurteilen Sie den Grundriss? ausreichend große Zimmer / keine Bodenversätze / keine unnötigen Flure mehrere kleine Räume / steile Treppen / unterschiedliche Bodenhöhen (Stufen) zu kleine Zimmer / geringe Raumhöhen / Bad oder Toilette außerhalb der Wohnung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Wie beurteilen Sie die Sanitäreinrichtungen (Bad / WC)? neuwertiges, separates Badezimmer / Badewanne bzw. Dusche und WC vorhanden Ausstattung älter als 20 Jahre / geringe Verschleißerscheinungen keine Badewanne oder Dusche vorhanden / erhebliche Mängel / kein separates Bad		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Wie beurteilen Sie die Fenster? neuwertige Isolierglasfenster (nicht älter als 10 Jahre) veraltete Isolierglasfenster / Doppelfenster mit Einfachverglasung / geringe Mängel Einflächenscheibenverglasung / mehrere schadhafte Fenster		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.4 Wie beurteilen Sie die Elektroinstallation? neuwertige Elektroinstallationen / Einzelsicherung / FI-Schutzschalter vorhanden veraltete Leitungen unter Putz / keine Einzelsicherungen / wenig Steckdosen sichtbar auf Putz verlaufende Leitungen / offen liegender Zähler / veraltete Sicherungen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.5 Wie beurteilen Sie die Heizung? neuwertige Heizung (nicht älter als 10 Jahre) oder Passivhaus veraltete Zentralheizung / Kachelofen / Nachtspeicheröfen überwiegend Einzelöfen / unbeheizte Zimmer / keine Heizung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Welcher Hauptenergieträger wird für die Heizung verwendet? Kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an! Öl Gas Strom Kohle Pellets, Hackschnitzel Scheitholz Wärmepumpe Sonstiges, und zwar: _____		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Allgemeine Fragen zur Wohnung: Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!							
8.1 Ist die Wohnung barrierefrei erreichbar/zugänglich? Ja Nein		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2 Ist die Wohnung barrierefrei bzw. barrierearm nutzbar? Ja Nein		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3 Hat die Wohnung ein altersgerechtes Bad (z.B. bodentiefe Dusche)? Ja Nein		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vielen Dank für Ihre Teilnahme!							
Bitte füllen Sie auch den folgenden Betriebsfragebogen aus, wenn sich in dem Gebäude ein Geschäft bzw. ein Betrieb befindet oder reichen Sie den Fragebogen an die Inhaber weiter.							

6.2 Wie beurteilen Sie die Sanitäranlagen der Betriebs-/Geschäftsräume?

- 1 = moderne Sanitäranlagen
 2 = alte sanitäre Ausstattung
 3 = keine eigenen Sanitäranlagen vorhanden

6.3 Wie beurteilen Sie die Schaufenster der Betriebs- / Geschäftsräume?

- 1 = moderne Isolierglasfenster (nicht älter als 10 Jahre)
 2 = Fenster mit geringen Mängeln, alte Isolierglasfenster/Verbundfenster
 3 = Einfachscheibenverglasung, schadhafte Fenster

6.4 Wie beurteilen Sie die die Elektorinstallation in den Betriebs- / Geschäftsräumen?

- 1 = moderne Elektroinstallation mit Einzelsicherungen
 2 = keine Einzelsicherungen, wenige Steckdosen, alte Leitungen
 3 = Auf Putz verlaufende Leitungen, schadhafte Leitungen

7. Gibt es baulichen Handlungsbedarf zur Senkung der Heiz- und Energiekosten?

Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!

- ja, und zwar: _____ nein

8. Wie lange ist der Betrieb bereits an diesem Standort ansässig?

Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!

- bis 5 Jahre
 6 bis 10 Jahre
 11 bis 19 Jahre
 20 Jahre und länger

9. Wie beurteilen Sie die Betriebs- / Geschäftsentwicklung?

Mehrfachantworten sind möglich

- kein Bedarf an Veränderung
 Erweiterungsabsichten
 Verlagerungsabsichten
 Verkleinerungsabsichten
 Betriebsaufgabe geplant

10. Wie gestaltet sich die Betriebs- / Geschäftsnachfolge?

Kreuzen Sie Zutreffendes bitte an!

- Nachfolge gesichert
 Nachfolge unklar
 derzeit kein Bedarf

11. Bitte teilen Sie uns mit welche Verbesserungen Sie sich im Zuge der Sanierung für den Betrieb bzw. das Geschäft wünschen:

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Impressum

- > Auftraggeber: Gemeinde ZABERFELD
vertreten durch Frau Bürgermeisterin
Diana Danner
Schloßberg 5.
74374 ZABERFELD

- > Auftragnehmer: *die* STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

- > Kooperation **gross h ü g e r** 
Stadtplaner Architekten
Paul-Ehrlich-Str. 32, 76133 Karlsruhe
Fon: 0721/83 16 429 Fax: 83 17 531
m a i l @ g r o s s - h u e g e r . d e

- > Bearbeitung: Projektleitung VU: Lena Gleisberg
Projektleitung Sanierung: Matthias Nüßgen
Projektassistenz: Silvia Junkert-Bauer

- > Veröffentlichung: April 2024

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

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

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

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

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

Unsere Standorte

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Stuttgart

Olgastraße 54 | 70182 Stuttgart

T 0711 21068 0 | F 0711 21068 112

steg-stuttgart@steg.de

Heilbronn

Bahnhofstraße 7 | 74072 Heilbronn

T 07131 9640 0 | F 07131 9640 40

steg-heilbronn@steg.de

Freiburg

Kartäuserstraße 51a | 79102 Freiburg im Breisgau

T 0761 2928137 0 | F 0761 2928137 20

steg-freiburg@steg.de

Dresden

Bodenbacher Straße 97 | 01277 Dresden

T 0351 25518 0 | F 0351 25518 55

steg-dresden@steg.de

Glauchau

Schloßplatz 11 | 08371 Glauchau

T 03763 4400 30 | F 03763 4400 39

steg-glauchau@steg.de

**Gemeinde Zaberfeld
Landkreis Heilbronn**

SATZUNG

**über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes „Ortskern II“**

Aufgrund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Zaberfeld in seiner Sitzung am 16.04.2024 folgende Sanierungssatzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 10,8 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskern II“.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 27.03.2024 (Originalmaßstab M 1:1000). Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Die Sanierungssatzung sowie der Lageplan kann während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus Schloßberg 5, 74374 Zaberfeld von jedermann eingesehen werden. Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

§ 2

Verfahren

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

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4

Inkrafttreten

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

Zaberfeld, den XX.XX. 2024

Diana Danner
Bürgermeisterin



Förmliche Abgrenzung

 Abgrenzungsvorschlag förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet Zaberfeld "Ortskern II" ca. 10,8 ha

Gemeinde Zaberfeld

Vorbereitende Untersuchungen
im Bereich "Ortskern II"

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Ogaststraße 54, 70182 Stuttgart



Projekt Nr. 1/21.03.2024
in Kooperation mit:
GROSSHÜGGER
Paul-Ehrlich-Straße 32
70133 Karlsruhe
Fon: 01741 480 7772
mail@grosshuegger.de