

Stadt Besigheim

Vorbereitende Untersuchungen
„Stadtkern IV“

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.

Stadt Besigheim

Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

„Stadtkern IV“

Auftraggeber:	Stadt Besigheim Bürgermeisteramt Marktplatz 12 74354 Besigheim
Auftragnehmer:	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Hohenzollernstraße 12 - 14 71638 Ludwigsburg ☎ 07141 149-0
Bearbeitung:	Katharina Kraus (Projektleiterin) Anne Koller (Mitarbeiterin WHS)
Bearbeitungszeitraum	April 2016 – Juli 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	1
2.	DIE STADT BESIGHEIM UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET	2
2.1	Lage im Raum	2
2.2	Übergeordnete Planungen	2
2.2.1	Landesentwicklungsplan 2002	2
2.2.2	Regionalplan Stuttgart, 2009	4
2.2.3	Flächennutzungsplan (2005 – 2020)	4
2.2.4	Bebauungsplan	5
2.2.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	6
2.3	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	10
3.	BESTANDSAUFNAHME	14
3.1	Flächenverteilung	14
3.2	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	14
3.3	Bevölkerung	17
3.4	Energetische Potenziale	19
3.5	Bausubstanz	20
3.5.1	Zustand der Gebäude	20
3.5.2	Denkmalschutz	23
3.6	Nutzung	25
3.6.1	Infrastrukturelle Nutzung	25
3.6.2	Nutzungsstruktur der Grundstücke	26
3.6.3	Nutzung der Gebäude	26
4.	ERGEBNISSE DER BEFRAGUNG VON EIGENTÜMERN UND BEWOHNERN	29
4.1	Allgemeines, Auswertungsquote	29
4.2	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	29
4.3	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	31
4.4	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	32
4.5	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	33

5.	ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	35
6.	BESTANDSANALYSE	39
6.1	Verkehr	39
6.2	Städtebauliche Mängel und Konflikte	41
6.2.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	42
6.2.2	Defizite an Gebäuden	43
6.2.3	Gebäudeleerstand	44
6.2.4	Mögliche Nutzungskonflikte	45
6.2.5	Defizite im öffentlichen Raum	46
7.	GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	49
7.1	Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten	51
8.	MAßNAHMENPROGRAMM	54
8.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	54
8.1.1	Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken	54
8.1.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben	54
8.1.3	Freilegung von Grundstücksflächen	54
8.1.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	54
8.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	54
8.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	54
8.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten	55
8.2.3	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	55
9.	EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG	56
9.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	56
9.2	Durchführungsfrist	59
9.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	59
10.	SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH	65
10.1	Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf	67
11.	VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	68
	ANHANG	71

VERZEICHNIS – TABELLEN

Tabelle 1: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse	15
Tabelle 2: Altersstruktur der Bevölkerung (2014)	17
Tabelle 3: Anteil der erneuerbaren Energien	19
Tabelle 4: Nutzung erneuerbarer Energien, Stadt Besigheim	19
Tabelle 5: Zustand der Gebäude	20
Tabelle 6: Gebäudenutzung	27
Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes	30
Tabelle 8: Störfaktoren im Gebiet	30
Tabelle 9: Verbundenheit mit dem Wohnquartier	31
Tabelle 10: Durchschnittliches Gebäudealter	32
Tabelle 11: Mitwirkungsbereitschaft	33
Tabelle 12: Geplante Maßnahmen	34

VERZEICHNIS – PLÄNE

Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	12
Plan 2: Abgrenzungen städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen	13
Plan 3: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	16
Plan 4: Gebäudezustand	22
Plan 5: Gebäudenutzung	28
Plan 6: Mängel / Konflikte	48
Plan 7: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	53
Plan 8: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	58

VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Luftbild von Besigheim (Kernstadt)	2
Abbildung 2: Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	3
Abbildung 3: Flächennutzungsplan	5
Abbildung 4: Flächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan, Besigheim (Kernstadt)	6
Abbildung 5: Flächenverteilung	14
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung	18
Abbildung 7: Migrantanteil	18
Abbildung 8: Archäologisches Denkmal	25
Abbildung 9: Geschlossene Bauweise - Vorstadt	26
Abbildung 10: Offene Bauweise – Friedrich-Kollmar-Straße	26
Abbildung 11: Geschäftshäuser - Bahnhofstraße	27
Abbildung 12: Wohnhaus - Jakobstraße	27
Abbildung 13: Haupterschließungsstraße (Bahnhof)	39
Abbildung 14: Nebenstraße (Norden)	39
Abbildung 15: Parkierungsfläche am Bahnhof	41
Abbildung 16: Fahrradstreifen und Parkbuchten	41
Abbildung 17: Gebäudedefizite - Entengasse	43
Abbildung 18: Gebäudedefizite - Vorstadt	44
Abbildung 19: Gebäudedefizite - Vorstadt	44
Abbildung 20: Gebäudedefizite - Bahnhofstraße	44
Abbildung 21: Gebäudedefizite - Weinstraße	44
Abbildung 22: Gewerbeleerstand - Bahnhofstraße 19	45
Abbildung 23: Leerstand - Hofrat-Lang-Straße 5	45
Abbildung 24: Leerstand - Gustav-Siegler-Straße 7	45
Abbildung 25: Leerstand – Entengasse 6	45
Abbildung 26: Aufenthalt - Busbahnhof	47

Abbildung 27: Fehlende Wegeverbindung - Sichtverbindung.....	47
Abbildung 28: Grünfläche – Enzufer	47
Abbildung 29: Parkplatz – Enzufer.....	47

Hinweis:

Zur Verbesserung der Lesbarkeit gelten die Personenbezeichnungen für beide Geschlechter. Auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen wird somit verzichtet.

Alle in diesem Bericht dargestellten Abbildungen sind eigene Darstellungen / Fotografien der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH – sofern nicht anders angegeben.

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

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

Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden dabei mit vielfältigen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung wurden in den vergangenen Jahren dabei zunehmend differenziert und im Hinblick auf einzelne Problemlagen ausgestaltet. Als übergeordnete Themenstellungen über alle Programme hinweg werden dabei jedoch die Herausforderungen des demografischen Wandels sowie der energetischen Erneuerung der Immobilienbestände gesehen.

Um die Voraussetzungen für die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung zu schaffen, hat die Stadt Besigheim die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für den Bereich „Stadtkern IV“ zu erarbeiten.

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

1.2 Untersuchungsverfahren

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

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

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

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

2. Die Stadt Besigheim und das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Der Erholungsort Besigheim liegt im Landkreis Ludwigsburg am Zusammenfluss von Neckar und Enz und gehört administrativ zum Regierungsbezirk Stuttgart. Geprägt wird die Ortslage durch ein durch markante Hänge geprägtes Relief und die Lage im engen Neckar- sowie Enztal. Sehr prägnant ist die Lage der Altstadt auf dem Bergsporn zwischen der Enz- und der Neckarschleife. Die angrenzenden Gemeinden Besigheims sind Walheim, Gemmrigheim, Hessigheim, Ingersheim, Bietigheim-Bissingen und Löchgau. Die nächstgelegene Stadt ist Bietigheim-Bissingen in rund 7 km Entfernung. 15 km südlich befindet sich die Kreisstadt Ludwigsburg, die Landeshauptstadt Stuttgart, das Zentrum der Region, ist in rund 30 km Entfernung noch gut erreichbar. 20 km nördlich von Besigheim befindet sich zudem das wirtschaftsstarke Heilbronn.



Abbildung 1: Luftbild von Besigheim (Kernstadt)
(Quelle: Google Earth, WHS 2016)

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 liegt die Stadt Besigheim auf den Landesentwicklungsachsen Stuttgart – Ludwigsburg / Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen / Besigheim – (Heilbronn) – Vaihingen (Enz) – (Mühlacker) sowie Stuttgart – Ludwigsburg / Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen / Besigheim – (Heilbronn). Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 ist Besigheim dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet und bildet mit Bietigheim-Bissingen ein Mittelzentrum (siehe Abbildung Lage im Raum und zentralörtliche Struktur).

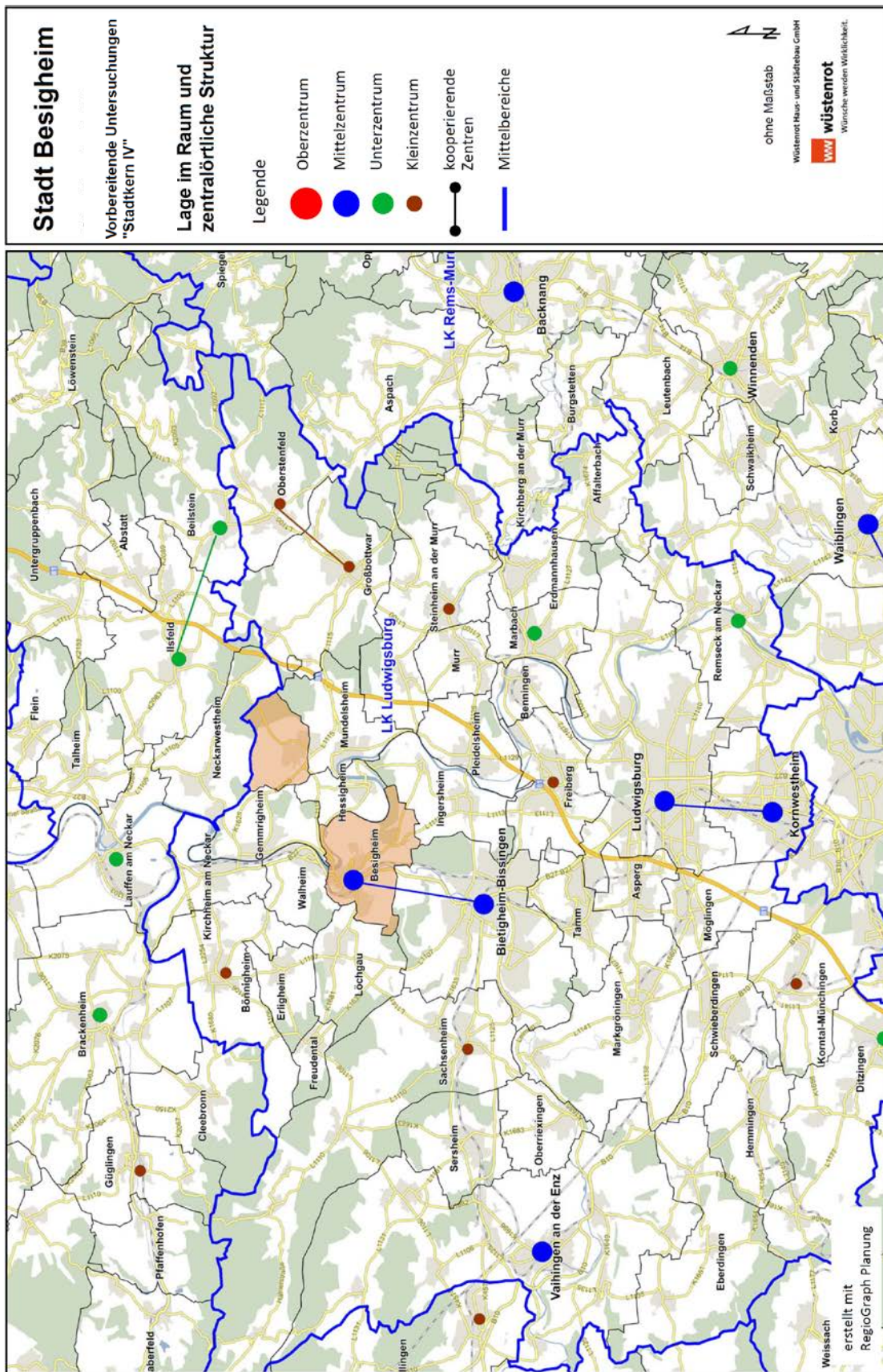


Abbildung 2: Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

2.2.2 Regionalplan Stuttgart, 2009

Auch im Regionalplan Stuttgart bildet Besigheim zusammen mit Bietigheim-Bissingen ein kooperierendes Mittelzentrum. Um den Erhalt der Funktion Besigheims als Mittelzentrum zu gewährleisten, ist es wichtig das zentralörtliche Versorgungsangebot und die Dienstleistungseinrichtungen im zentralen Einzelhandelsschwerpunkt zu bündeln. Der Einzelhandelsschwerpunkt umfasst die historische Altstadt Besigheims sowie einen weiteren sich anschließenden Bereich im Westen und grenzt an Wohn- und Gewerbegebiete an. Das Einzelhandelsangebot umfasst geschlossene Ladenzeilen, Fachgeschäfte und diverse Gastronomiebetriebe. Des Weiteren gibt es kulturelle Einrichtungen wie Stadthalle, Begegnungszentrum, Schulen, Stadtbücherei und Kirchen. Die zur Verfügung stehenden Dienstleistungsangebote beinhalten Rathaus, Notariat, Amtsgericht, Post, Banken und Krankenkasse.

Die Wohngebiete Bülzen / Schimmelfeld sowie Besigheim-West stellen Vorranggebiete für den Wohnungsbau dar, wobei Besigheim-West erst nach Bülzen / Schimmelfeld zu entwickeln ist.

2.2.3 Flächennutzungsplan (2005 – 2020)

Der Flächennutzungsplan wird von dem Gemeindeverwaltungsverband Besigheim erstellt und umfasst außer Besigheim die Gemeinden Freudental, Gemmingen, Hesseggheim, Löchgau, Mundelsheim und Walheim.

Die Altstadt zwischen Enz und Neckar ist überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen (siehe Anhang 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan) und unterliegt als Gesamtanlage dem Denkmalschutz. Auch der Stadtteil westlich der Enz ist zu großen Teilen als Mischgebiet ausgewiesen. Zusätzlich sind großflächige Gewerbegebiete, vor allem im Gebiet „Auf dem Kies“, vorhanden. Den Mischgebietsflächen schließen sich zusammenhängende Wohngebiete an. Des Weiteren gibt es kleinere Überschwemmungsgebiete entlang der Wasserläufe. Vor allem an den Flussufern sind Biotop ausgewiesen.

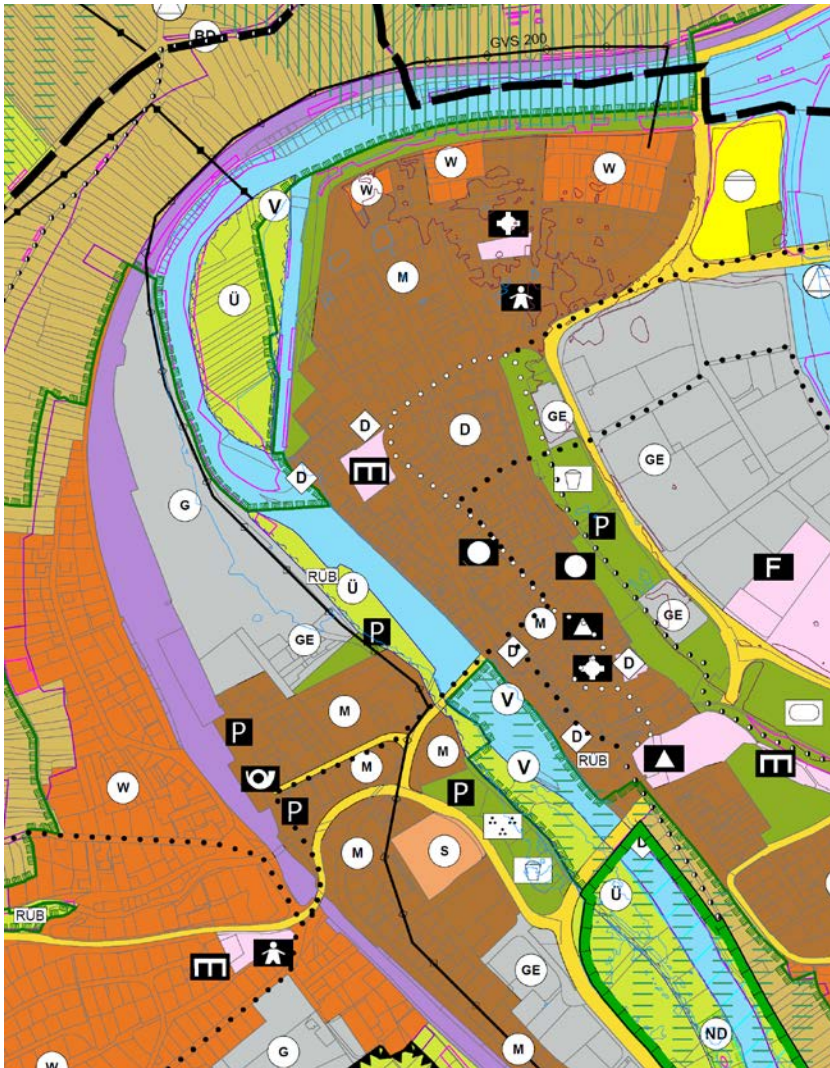


Abbildung 3: Flächennutzungsplan

(Quelle: Auszug aus Flächennutzungsplan 2005 - 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Besigheim von Kerker, Müller + Braunbeck, Freie Architekten Stadtplaner und beratende Ingenieure, Ludwigsburg; erstellt am 15.01.2004, hier mit Stand vom 27.03.2006)

2.2.4 Bebauungsplan

Gebiete ohne rechtskräftigen Bebauungsplan sind der Altstadtbereich einschließlich dem alten Friedhof und dem Gebiet südöstlich der Karlstraße, das teilweise gewerblich genutzte Gebiet nördlich der Bahnhofstraße, ein Teil des Wohngebiets zwischen Froschbergstraße und Löchgauer Steige sowie ein Gebiet entlang der Bietigheimer Straße. Für diese Bereiche gelten die Vorschriften des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Alle anderen Teile der Stadt unterliegen Bebauungsplänen.

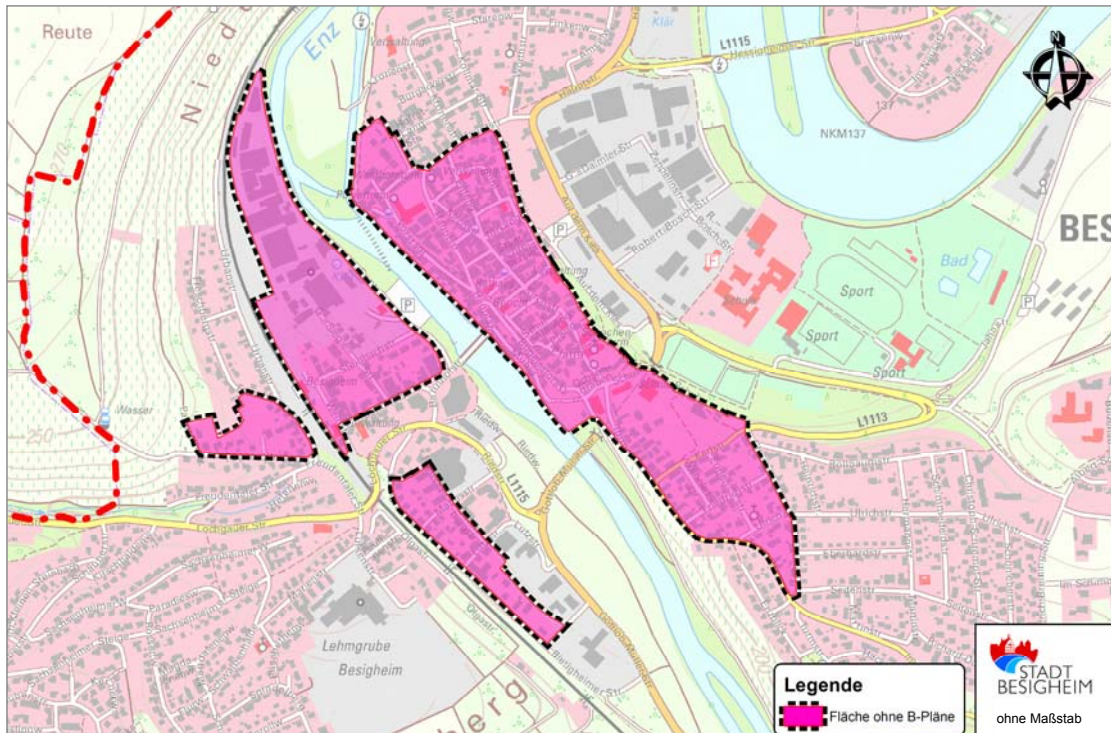


Abbildung 4: Flächen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan, Besigheim (Kernstadt)
(Quelle: Stadt Besigheim)

Teile des Untersuchungsgebietes werden von den Bebauungsplänen

„Burgacker, 2. Änderung“,

„Burgacker, 3. Änderung“,

„Burgacker, 5. Änderung“,

„Enztal I, 1. Änderung“,

erfasst.

2.2.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Untersuchungsgebiet „Stadtkern IV“ ist auch Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept Besigheim“. Dort werden Aussagen bzw. entsprechende Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung getroffen. Nachfolgend wird der Auszug der erarbeiteten Handlungsfelder aus dem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept der Stadt Besigheim dargestellt:

„Handlungsfelder mit Zielen und Maßnahmen

Im Rahmen des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes sind auf Grundlage vorliegender Untersuchungen und Planungen sowie ergänzender (städtebaulicher) Analysen die langfristigen inhaltlichen und räumlichen Schwerpunkte der Stadtentwicklung zu erarbeiten und festzulegen. Das Konzept soll dabei als Rahmenumgebung zur Umsetzung von städtebaulichen Einzelmaßnahmen bzw. als Leitlinie zu deren Planung und Beurteilung dienen.

Um dem integrierten Ansatz des Konzeptes Rechnung zu tragen, sind im Folgenden die zentralen Handlungsfelder der Stadtentwicklung und deren vorrangigen Entwicklungsziele benannt. Dazu wurden die Leitsätze 2012 - 2022 der Lokalen Agenda Arbeitsgruppen und das Stadtleitbild herangezogen, angepasst und zusammenfassend dargestellt. Nachfolgend wurden die einzelnen Handlungsfelder und Entwicklungsziele mit ausgewählten Maßnahmen und Beispielen unterlegt.

a) Ortsbild / Siedlungsentwicklung

Eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung ist zu verfolgen. Die historisch gewachsenen Siedlungsflächen sind zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln durch Einpassung von Neubauvorhaben nach Art und Umfang in das Stadtbild sowie Ausbau der Infrastruktur. Die Schließung von Baulücken, die Verminderung von Leerständen durch Modernisierung und die Aktivierung von Flächen mit Funktionsverlusten sind voranzutreiben. Die landschaftlichen Freiräume sind zu erhalten und die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu gestalten. Eine intelligente und effiziente (Um-)Nutzung der zu Verfügung stehenden Flächen wird angestrebt.

Maßnahmen + Beispiele:

- Baulücken schließen, bedarfsorientierte Außenentwicklung*
- Leerstände minimieren*
- Anpassung von Gebäuden an neuen Bedarf*

b) Wirtschaftsstandort

Eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Besigheim ist zu verfolgen. Die Standortvorteile und die Zentralfunktion Besigheims sind zu erhalten, zu nutzen und weiter auszubauen. Vorausschauend wurde bereits in den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts nahe der Autobahnausfahrt Mundelsheim A81 ein Interkommunales Gewerbegebiet mit 5 weiteren Gemeinden entwickelt. Dieses Gewerbegebiet hatte damals Signalwirkung für die gesamte Bundesrepublik, da dieser landkreisübergreifende Zweckverband der erste seiner Art war. Ziel war und ist es, die Flusstäler frei von Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu halten, was in 40 Jahren auch gelungen ist.

Maßnahmen + Beispiele:

- *Wirtschaftsförderung, Entwicklung von Gewerbeflächen bei Bedarf*
- *Zusammenarbeit im Gewerbegebiet Ottmarsheimer Höhe fortsetzen*
- *Flächenmanagement, Stadtmarketing*

c) Handel / Dienstleistung / Gewerbe

Der eng bebaute Besigheimer Stadtkern bietet kaum Möglichkeiten, Gebäude in zeitgemäßer Architektur neu zu errichten. Die Attraktivität des Innenstadtbereichs als Standort für Handel, Dienstleistung und Gastronomie kann nur dadurch erhalten und verbessert werden, wenn die vorhandene Bausubstanz stets aufs Neue dem Zeitgeist angepasst wird. Die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren haben im Innenstadtbereich entscheidend dazu beigetragen, dass der Einzelhandelsstandort Besigheim gestärkt werden konnte. Weitere Maßnahmen müssen folgen, um diese Entwicklung nicht wieder umzukehren.

Maßnahmen + Beispiele:

- *Hohe innerstädtische Aufenthaltsqualität gewährleisten*
- *ausreichend Parkmöglichkeiten am Rand der Innenstadt schaffen*

d) Landwirtschaft und Weinbau

Die Landwirtschaft und der Weinbau sind zu erhalten und zu stärken. Es ist zu gewährleisten, dass die Kultur- und Naturlandschaft auch künftig für die Land- und Forstwirtschaft, Jagd und Fischerei nutzbar bleibt. Die Steillagen sind als einzigartige Kulturlandschaft zu erhalten sowie ihr Wert für die Stadt mit der Altstadt gleichzusetzen und in gleichem Maß zu fördern. Zusammen mit der Felsengartenkellerei Besigheim und einem Großteil der an der Genossenschaft beteiligten Gemeinden, wurde deshalb 2013 ein interkommunales Förderprogramm aufgelegt, das den Erhalt der Trockenmauern in den Weinbergsteillagen nachhaltig sichern soll. Die Stadt Besigheim steht weiteren Fördermöglichkeiten, was Landwirtschaft und Weinbau betrifft, offen gegenüber.

Maßnahmen + Beispiele:

- *Freiflächen sichern und erhalten*
- *Unterstützung der Winzer bei der Erhaltung der Trockenmauern*
- *Streuobstwiesenförderprogramm fortführen*

e) Verkehr / Mobilität

Der ÖPNV ist bedarfsgerecht auszubauen und somit noch attraktiver zu gestalten. Ebenso soll der Rad- und Fußverkehr gefördert und die Fuß-, Rad- und Wanderwege erweitert werden. Durch weniger PKW-Verkehr sollen geringere Lärm- und Umweltbelastungen erfolgen. Carsharing-Projekte werden angestrebt bzw. sollen fortgesetzt werden.

Maßnahmen + Beispiele:

- *Busverbindungen optimieren, Zeittakten anpassen*
- *Busverbindungen in alle Richtungen*
- *Anmeldebus*
- *Fuß- und Radwege ausbauen und beschildern*
- *Carsharing bei Bedarf ausbauen*

f) Umwelt- / Klimaschutz

Mit dem vor 15 Jahren von Gemeinderat und Stadtverwaltung in Gang gesetzten Agendaprozess ist es gelungen, das Umweltbewusstsein in der Bevölkerung, bei den Gewerbebetrieben und auch innerhalb der Stadtverwaltung zu schärfen. Energieeinsparungsmaßnahmen werden sowohl bei öffentlichen als auch bei privaten Baumaßnahmen inzwischen vorrangige Bedeutung beigemessen. Weiterhin ist die Förderung des Einsatzes von erneuerbarer Energien ein weiteres wichtiges Ziel, das innerhalb des bereits bestehenden kommunalen Energiemanagements Priorität hat. Das bei der Stadtverwaltung aufgebaute Energieverbrauchsüberwachungssystem wird zusammen mit dem beratend tätigen Ingenieurbüro Zug um Zug weiter ausgebaut.

Maßnahmen + Beispiele:

- *Informationsveranstaltungen, Wettbewerbe zum Umwelt- / Klimaschutz*
- *energetische Beratung von Eigentümern, Mietern, Unternehmen*
- *Fördermöglichkeiten ausschöpfen*

g) Bildung und Soziales

Besigheim ist Schulstadt und hat als Bildungsstandort für die gesamte Region eine große Bedeutung. Die in Besigheim angesiedelten Schulen sind ein wichtiger Standortfaktor. Die Schullandschaft ist den stetig sich ändernden Anforderungen anzupassen und weiterzuentwickeln. Eine bedarfsgerechte (Weiter-)Entwicklung eines ganztägigen Betreuungs-, Bildungs- und Erziehungsangebots vom Kindergarten/Kindertagesstätte bis zu den weiterführenden Schulen ist durchzuführen. Die in der Stadt vorhandenen Bildungsangebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene gilt es sowohl im schulischen und außerschulischen Bereich zu ergänzen. Die traditionelle und offene Jugendarbeit ist laufend zu aktualisieren und auf gegenwärtige und künftige Bedürfnisse auszurichten. Bedarfs- und altersorientierte Angebote sind unter Beachtung des demografischen Wandels zu schaffen sowie eine Anlaufstelle für „Hilfesuchende“ und Hilfe für nichtintegrierte Mitbürger einzurichten. Eine gute medizinische Versorgung in der Kommune ist aufrecht zu erhalten und - wo nötig - auszubauen.

Maßnahmen + Beispiele:

- *Zukunftsorientiertes Schul- und Kleinkinderbetreuungskonzept*
- *gute Busverbindung zu den Einrichtungen*
- *Kooperation Schule + Verein*

h) Freizeit / Kultur

Die Altstadt ist in ihrer Substanz und Gesamtheit zu erhalten und nach einheitlichem Konzept für Kultur in historischem Ambiente weiterzuentwickeln. Bedarfsorientierte Sport- und Freizeitanlagen sind zu erhalten, auszubauen und wo notwendig neu zu schaffen. Wirksame kulturelle Aktivitäten brauchen ein koordiniertes Planen, um alle Bürger zu motivieren und zu erreichen. Als kultur- und geschichtsbewusste Stadt werden die kulturellen und geschichtlichen Schätze gewürdigt. Engagierte Bürgerinnen und Bürger sowie in der Stadt vorhandene Gruppierungen werden finanziell und organisatorisch unterstützt. Neue baulich und kulturelle Entwicklungen sollen sich in die vorhandene Substanz einfügen.

Maßnahmen + Beispiele:

- *Feste + Veranstaltungen stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl und die Identifizierung der Bürgerinnen und Bürger mit Besigheim*
- *Vereine fördern*
- *Investitionen in eigene Sportanlagen*

i) Stadtmarketing / Tourismus

Erhaltung und Belebung der Altstadt in ihrer Struktur und Funktion. Die historische, identitätsstiftende Altstadt, ist durch umfassende und gezielte Denkmalpflege zu erhalten und herauszustellen. Gleichzeitig sind geeignete Verkehrs- und Infrastrukturmaßnahmen zu ergreifen, um die Altstadt als pulsierenden Mittelpunkt öffentlichen Lebens und als Standort wirtschaftlichen Erfolgs zu bewahren. Den Wirtschaftsfaktor Tourismus gilt es weiter auszubauen und zu nutzen. Die Parkplatzsituation ist innenstadtverträglich zu verbessern.

Maßnahmen + Beispiele:

- *Denkmalpflege*
- *Anpassung der (touristischen) Infrastruktur an den Bedarf“*

2.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates der Stadt Besigheim am 03.05.2016. Dieser Beschluss wurde am 07.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets erfolgte auf Grundlage der Vorortkenntnisse der Stadtverwaltung und wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme unter städtebaulichen Gesichtspunkten durch die WHS überprüft.

Die Lage und die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebiets sind im nachfolgenden Plan Abgrenzung des Untersuchungsgebietes dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 8,8 ha.


Im Stadtkern von Besigheim wurden bereits mehrere städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt. Im jetzigen Untersuchungsgebiet konnten bisher noch keine ausreichenden Verbesserungen in der städtebaulichen Entwicklung erreicht werden. Die Lage der bisherigen Sanierungsgebiete ist in Plan Abgrenzung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen dargestellt.



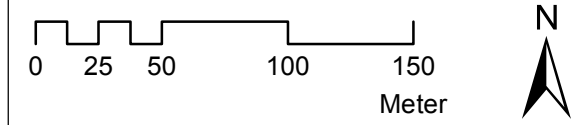
Stadt Besigheim

Vorbereitende Untersuchungen "Stadtkern IV"

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

 Gebietsabgrenzung
(ca. 8,8 ha)

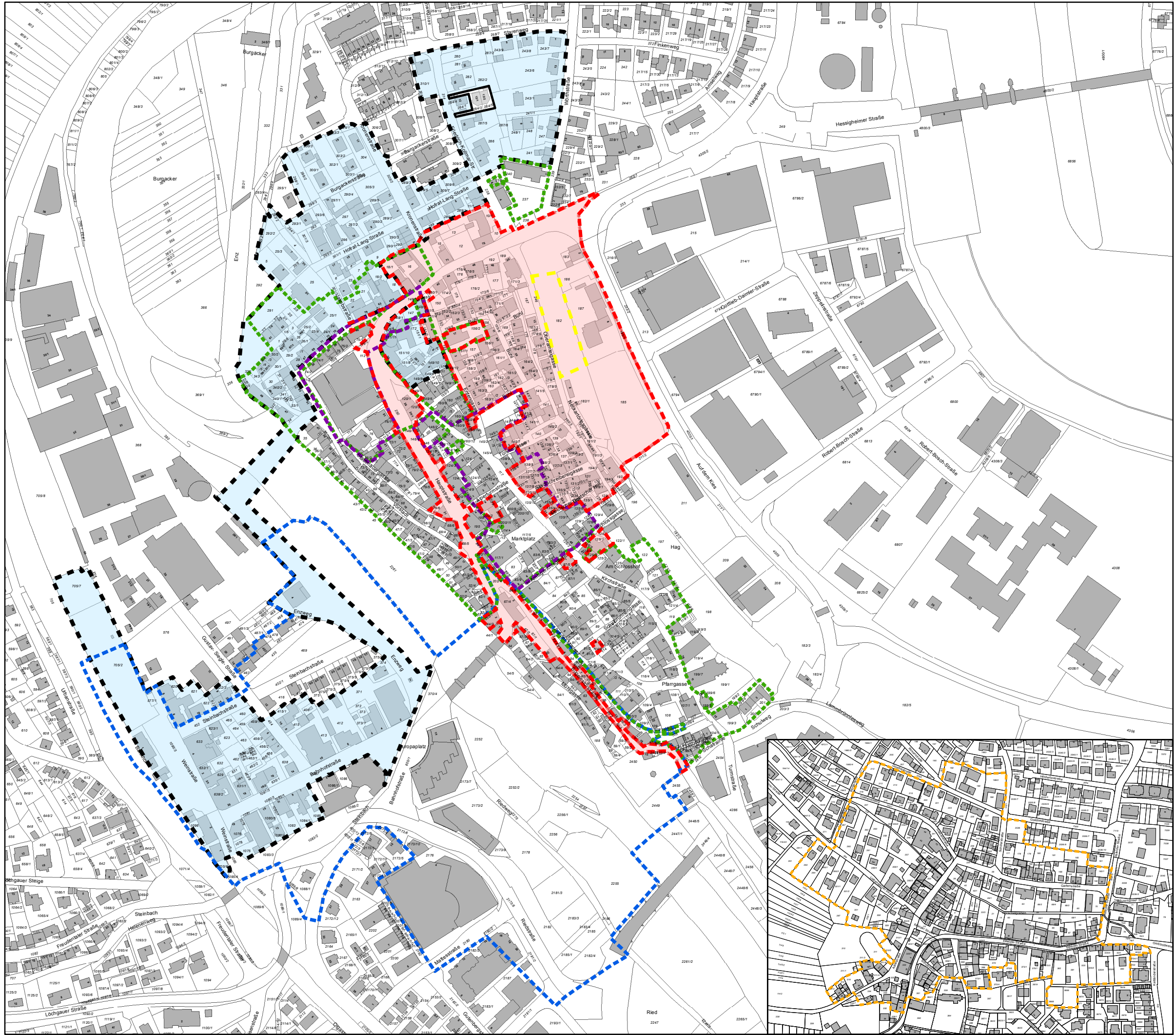
 Nicht dem Untersuchungsgebiet
zugehörige Flurstücke



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Juli 2016



Stadt Besigheim

Vorbereitende Untersuchungen "Stadtkern IV"

Abgrenzungen städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen

Geplante Maßnahme:

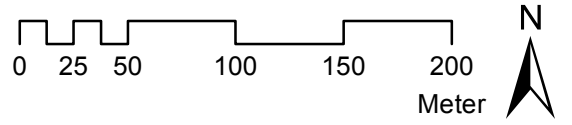
Gebietsabgrenzung

Laufende Maßnahmen:

- Sanierungsgebiet "Stadtkern III" (seit 2008)
- Sanierungsgebiet "Ottmarsheim" (seit 2011)

Abgeschlossene Maßnahmen:

- Sanierungsgebiet "Stadtkern I" (1976 - 1999)
- Kleines Necklerle (1987 - 2000)
- Sanierungsgebiet "Enztal" (bis 2006)
- Sanierungsgebiet "Stadtkern II" (1995 - 2009)



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Juli 2016

3. Bestandsaufnahme

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

Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Untersuchungsgebiet eine weitere, vertiefende Überprüfung durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehenden Unterlagen und prüfbaren Sachverhalte erfasst. In diesem Rahmen erfolgte die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

3.1 Flächenverteilung

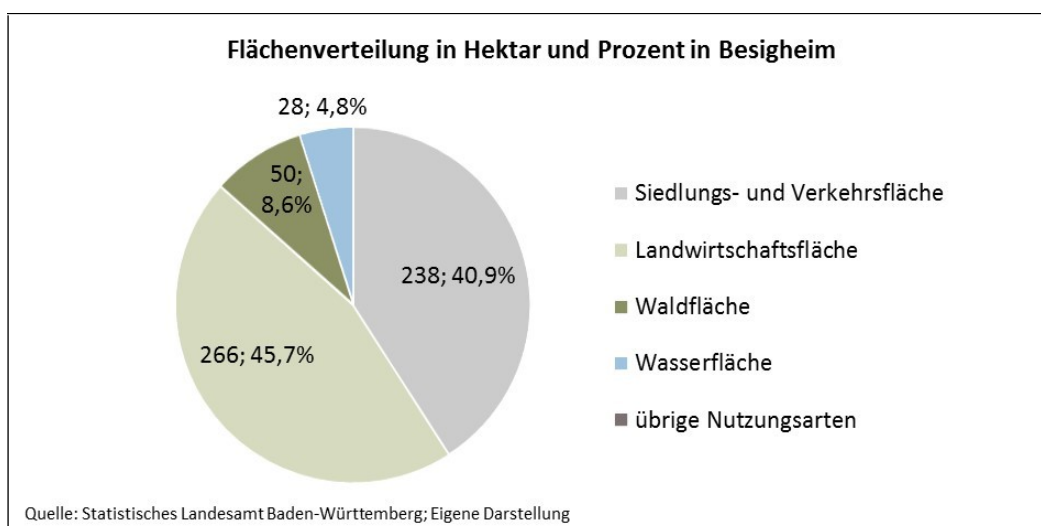


Abbildung 5: Flächenverteilung

Betrachtet man die Flächenverteilung so fällt auf, dass der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen (40,9 %) ähnlich groß ist wie der Anteil an Landwirtschaftsflächen (45,7 %). Im Vergleich hat die Bundesrepublik „nur“ 13,7 % Siedlungs- und Verkehrsflächen. Der Anteil der Landwirtschaftsflächen (51,7 %) ist ähnlich hoch. Mit 8,6 % ist die Waldfläche in Besigheim im Vergleich mit der Bundesrepublik viel geringer (30,6 %). Die Unterschiede können mit der Festlegung der Gemarkung Besigheims sowie mit der Lage in der Metropolregion Stuttgart zusammenhängen.

3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erhebungen vorliegenden Grundbuchauszügen.

Im Eigentum der Kommune befinden sich 11 Grundstücke mit insgesamt rund 29.825 m². Die Stadt hält dabei, bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke (ohne Verkehrsflächen, Gemeinbedarf usw.), rd. 1.237 m² der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet.

Der Anteil der Verkehrsflächen beträgt ca. 32,5 % bezogen auf das Gesamtgebiet.

Tabelle 1: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Grundstücke / Eigentümer	Anzahl	Anzahl	Fläche	Fläche
	absolut	in %	in m ²	in %
Verkehrsflächen (im Eigentum der Stadt)	31	13,4	28.588	32,8
Öffentliche Aufgabenträger und Kirche	1	0,4	1.640	1,9
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	201	86,3	57.702	65,6
Davon				
im Eigentum der Stadt	10	4,3	1.237	1,4
in Privateigentum	184	79,0	52.781	60,0
im Eigentum institutioneller Anleger	7	3,0	3.684	4,2
Gesamt	233	100,0	87.930	100,0

(Quelle: WHS-Erhebungen 2016)

Auffallend hoch ist der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (184 Grundstücke = 79,0 %). Ebenfalls erwähnenswert ist die Eigentümerstruktur der privaten Flächen, hier gehören sieben Grundstücke Wohneigentümergeinschaften und 48 Grundstücke Erbgemeinschaften. Neben den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln i. S. von § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.

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

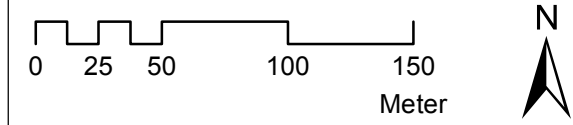


Stadt Besigheim

Vorbereitende Untersuchungen "Stadtkern IV"

Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

- Privat
- Kommune
- Deutsche Bahn
- Kirche



3.3 Bevölkerung

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

Tabelle 2: Altersstruktur der Bevölkerung (2014)

Alter	<i>Land Baden-Württemberg</i>	<i>Kreis Ludwigsburg</i>	<i>Stadt Besigheim</i>
	Gesamt / %	Gesamt / %	Gesamt / %
0 bis 14 Jahre	1.472.547 / 13,74	75.387 / 14,32	1.719 / 14,38
15 bis 17 Jahre	349.565 / 3,26	16.826 / 3,20	370 / 3,10
18 bis 24 Jahre	907.176 / 8,47	40.560 / 7,71	887 / 7,42
25 bis 39 Jahre	2.006.540 / 18,72	100.346 / 19,06	2.277 / 19,05
40 bis 64 Jahre	3.856.536 / 35,99	189.898 / 36,08	4.440 / 37,15
über 65 Jahre	2.124.280 / 19,82	103.360 / 19,64	2.258 / 18,89
Gesamt	10.716.644	526.377	11.951

(Quelle: Statistisches Landesamt – www.statistik.baden-wuerttemberg.de, 2014, 11.05.2016, Auswertung WHS)

Beim Vergleich der Altersstrukturen fällt auf, dass in der Stadt Besigheim die mittleren Jahrgänge (18- bis 39-Jährige) sehr ähnlich sind wie in Baden Württemberg, die 25- bis 39-Jährigen sind sogar geringfügig stärker vertreten, dagegen sind die Jahrgänge der Jugendlichen (15- bis 17-Jährige) für die Stadt Besigheim etwas geringer vorhanden.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat zuletzt 2016 eine Bevölkerungsprognose für alle Gemeinden im Land mit mehr als 5.000 Einwohner (mit Wanderung) und für alle Gemeinden (ohne Wanderung) mit einem Zeithorizont bis 2035 erstellt. Für die Stadt Besigheim wurde eine ohne Wanderung leicht steigende Bevölkerungsentwicklung (in 2016 mit 12.018 Einwohner und 12.571 Einwohner in 2030) prognostiziert.

Durch eigene Berechnungen wurden aus den Prognosewerten des Statistischen Landesamtes für den Landkreis und die Gemeinden über 5.000 Einwohner eine hypothetische Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Besigheim unter Berücksichtigung von Wanderungseinflüssen abgeleitet. Daraus ergäbe sich eine steigende Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Besigheim bis 2035. Den Entwicklungsprognosen wurde die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Für den Beobachtungszeitraum ab 2014 lässt sich ableiten, dass die Stadt Besigheim Anstrengungen unternehmen muss, um die Prognosewerte halten zu können.

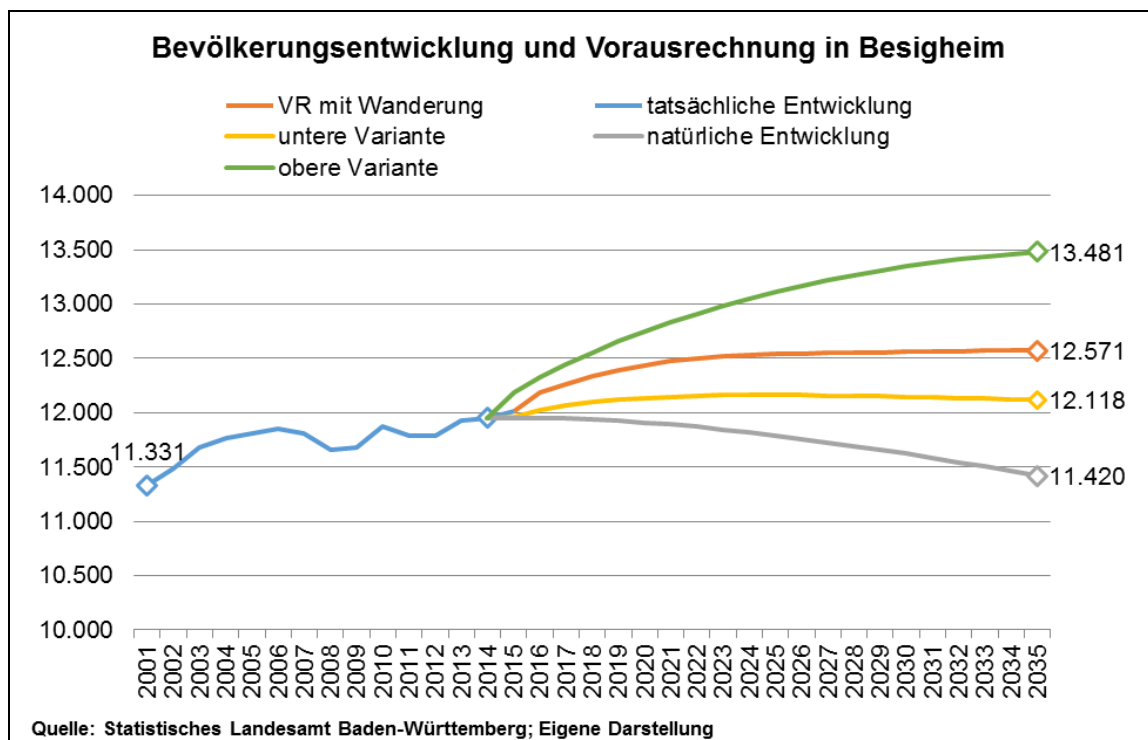


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung

Der Migrantenanteil der Kommune liegt mit 12,3 % unter dem Landesdurchschnitt. Auch die Werte für die Region (16,3 %) und den Kreis (15,3 %) sind höher als der von Besigheim. Auffällig ist, dass die Anteile seit 2011 steigen. 2006 gab es in Besigheim ein Maximum mit fast 14 % an Migranten. Dies zeigt, dass der Anstieg mit den weltweiten Krisen und den daraus resultierenden Flüchtlingsströmen Richtung Europa zu tun hat.

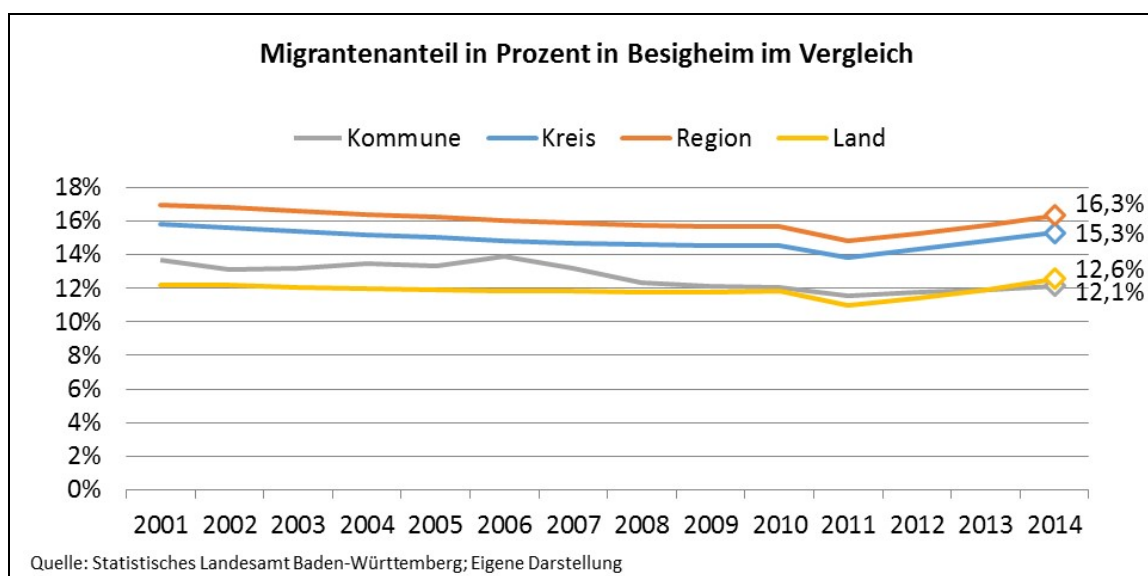


Abbildung 7: Migrantenanteil

3.4 Energetische Potenziale

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

Eine Informationsquelle zu möglichen Potenzialen findet sich unter <http://www.energymap.info>. Dort dargestellt (Stand 01.08.2014) ist der Anteil der erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch im Ort. Hier wird für die Stadt Besigheim ein Anteil von 26 % ausgewiesen, was im Vergleich zu den übergeordneten Gebietseinheiten ein guter Wert bedeutet.

Tabelle 3: Anteil der erneuerbaren Energien

20 % erneuerbare Energien	Bundesrepublik Deutschland
13 % erneuerbare Energien	Baden-Württemberg
13 % erneuerbare Energien	Regierungsbezirk Stuttgart
11 % erneuerbare Energien	Landkreis Ludwigsburg
26 % erneuerbare Energien	Stadt Besigheim

(Quelle: <http://www.energymap.info> Stand- 01.08.2014, 11.05.2016, Auswertung WHS)

Tabelle 4: Nutzung erneuerbarer Energien, Stadt Besigheim

Erneuerbare Stromproduktion	22.973 MWh / Jahr
Solarstrom 293 Anlagen	3.395 MWh / Jahr
Biomasse 2 Anlagen	29 MWh / Jahr
Geothermie 0 Anlagen	0 MWh / Jahr
Klärgas, etc. 0 Anlagen	0 MWh / Jahr
Wasserkraft 3 Anlagen	19.546 MWh / Jahr

(Quelle: <http://www.energymap.info> Stand- 01.08.2014, 11.05.2016, Auswertung WHS)

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

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

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

3.5 Bausubstanz

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

3.5.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 226 Haupt- und Nebengebäude. Für die Auswertung der Zustände wurden nur die 121 Hauptgebäude ausgewählt. Diese wurden in vier Kategorien unterteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitärinstallationen und der Heizungsanlage kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z. B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 5: Zustand der Gebäude

Gebäude	Anzahl absolut	Anzahl in %
Sehr gut / gut erhalten	16	13,2
Mittlerer Zustand	56	46,3
Schlechter Zustand	38	31,4
Für Nutzungszwecke ungeeignet	7	5,8
Nicht einsehbar	4	3,3
Gesamt	121	100,0

(Quelle: WHS-Erhebungen, 2016)

Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem Plan Gebäudezustand zu entnehmen.

Der hohe Anteil der sehr schlechten Bausubstanz bei den Gebäuden - die Kategorie „schlechter Zustand“ und “für Nutzungszwecke ungeeignet“ umfasst insgesamt 37,2 % - erfordert gleichfalls aufwendige Instandsetzungen / Modernisierungen.

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

Lt. Energie-CO₂-Gebäudereport der Bundesregierung ergab ein Test zur Energie- und Kosteneinsparung bei Modernisierungsmaßnahmen, dass 70 % der von Eigentümern und Hausverwaltung geplanten Sanierungen zu einer Energieeinsparung bei den heutigen Energiepreisen rentierlich sein können. Denn die Heizkostensparnis überwiegt mittel- bis langfristig die Modernisierungskosten, also die Kosten, die über eine ohnehin fällige Instandsetzung hinausgehen.

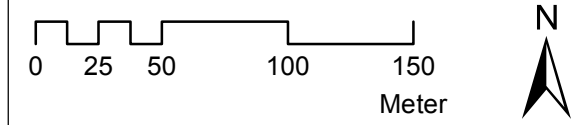


Stadt Besigheim

Vorbereitende Untersuchungen "Stadtkern IV"

Gebäudezustand

- Sehr gut bis gut
- Mittel
- Schlecht
- Sehr schlecht /
für Nutzungszwecke ungeeignet
- Nicht bewertet (Garage/Schuppen
bzw. Nebengebäude)
- D Kulturdenkmal gemäß § 2 bzw.
§ 28 DSchG
- E Erhaltenswertes Gebäude



3.5.2 Denkmalschutz

Nach einer vorläufigen Aufstellung der Kulturdenkmale im Untersuchungsgebiet sind folgende Denkmaleigenschaften vorhanden. Hier Auszug aus der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 15.07.2016:

„Das Untersuchungsgebiet umfasst Teile des historischen Stadtkerns Besigheim bzw. der denkmalgeschützten Gesamtanlage gem. § 19 DSchG, sowie nördliche und westliche Stadterweiterungsgebiete.

In den Gebieten außerhalb der Gesamtanlage befinden sich folgende weitere Kulturdenkmale (siehe auch Kartierung in Anlage):

Bahnhof 1: Stellwerk, im Bahnhofsanbau von 1905, Stellwerkstechnik der 1930er Jahre.

Bahnhofstraße 10: Dreigeschossiger Putzbau mit Natursteinumrahmungen, gekuppelte Rundbogenfenster, Mittelrisalit mit Schwebegiebel, ca. 1900.

Gustav-Siegle-Straße 7: Traufständiges, verputztes Wohnhaus, Mittelwerchhaus mit Schwebegiebel, Fensterumrahmungen in klassizistischen Formen, 1897; mit Einfriedung und Garten.

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

Bahnhof 1:

Bahnhofsgebäude, Mitte 19. Jh., im Detail stärker überformt, wichtiger baulicher Hinweis auf die Besigheimer Verkehrsgeschichte.

Bahnhofstraße 16: Backsteinbau mit Satteldach, spätes 19. Jh., typischer Vertreter der gründerzeitlichen Stadtentwicklung in Richtung Bahnhof.

Enzweg 2: Trafostation, 1920er/30er Jahre, anspruchsvoll gestalteter baulicher Hinweis auf die Geschichte der Energieversorgung.

Gustav-Siegle-Straße 1/3/5: Mehrfamilienwohnhaus, Ende 19. Jh., im Detail überformt, typischer Vertreter des gründerzeitlichen Wohnens im Bahnhofsviertel Besigheims.

Hofrat-Lang-Straße 8 und 8/1: Werksteingeschäft mit Wohnhaus und zugehöriger Werkstatt, aufwändig gestalteter Natursteinbau von 1928.

Steinbachstraße 13: Mehrfamilienwohnhaus, Mitte/Ende 19. Jh., typischer Vertreter des gründerzeitlichen Wohnens im Bahnhofsviertel Besigheims.

Weinstraße 1: Mehrfamilienwohnhaus, Ende 19. Jh., typischer Vertreter des gründerzeitlichen Wohnens im Bahnhofsviertel Besigheims.

Weinstraße 3: Post, spätes 19. Jh., wichtiger Bau in der Blickachse der Bahnhofstraße und charakteristischer Bestandteil des historischen Bahnhofsviertels.

Weinstraße 6: Gasthof Röser, Ende 19. Jh., charakteristischer Bestandteil des historischen Bahnhofsviertels.

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

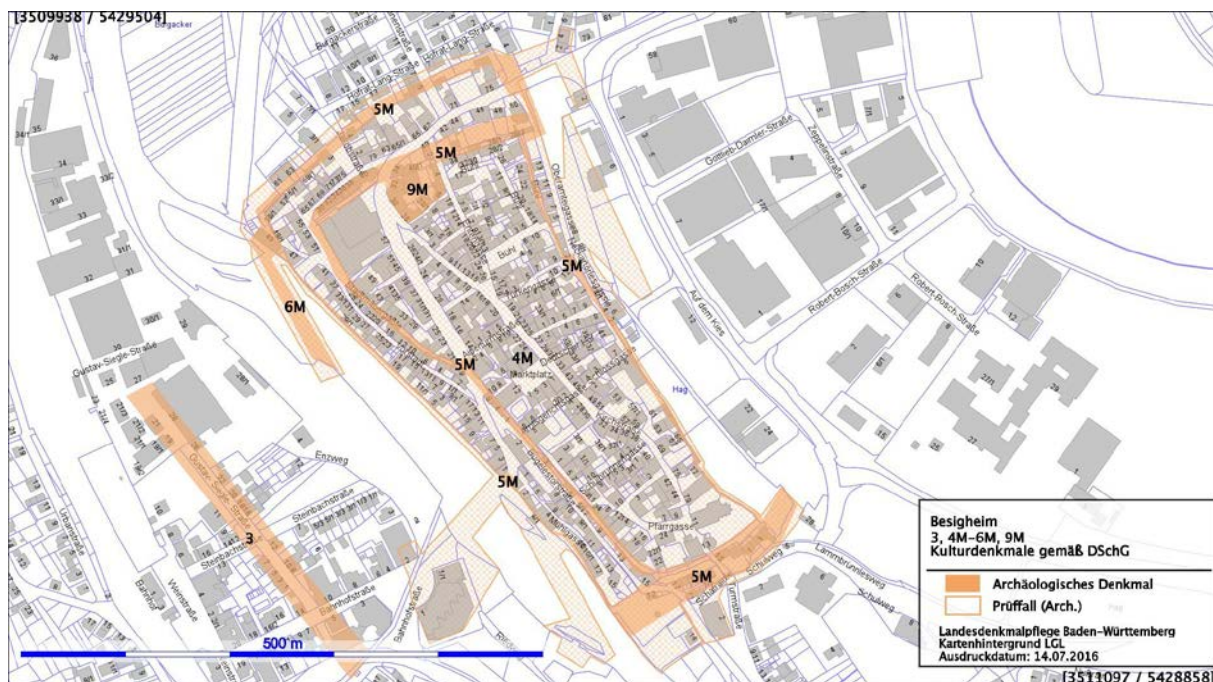


Abbildung 8: Archäologisches Denkmal
(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 15.07.2016)

Die weiteren Details sind in der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege ersichtlich. Diese findet sich im Anhang.

3.6 Nutzung

3.6.1 Infrastrukturelle Nutzung

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt Aufschluss über wichtige infrastrukturelle Gegebenheiten und zeigt darüber hinaus bestimmte räumliche Nutzungsschwerpunkte innerhalb des Untersuchungsgebietes. Des Weiteren wird dadurch deutlich, welche Nutzungen innerhalb des Gebietes vorhanden sind und welche Nutzungseinrichtungen fehlen. Anhand dieser Informationen können städtebauliche Maßnahmen für eine mögliche Sanierungsmaßnahme abgeleitet werden, um die Nutzungsstruktur zu verbessern und eine nachhaltige Innenentwicklung zu fördern.

Das Untersuchungsgebiet umfasst neben reinen Wohnflächen, gerade im Bereich Bahnhof und Bahnhofstraße zahlreiche Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen.

Der nachstehende Plan Gebäudenutzung veranschaulicht die unterschiedlichen Nutzungskategorien und macht deutlich, dass im Untersuchungsgebiet vielfältige Nutzungsformen vorhanden sind, die sich quantitativ und räumlich unterscheiden. Hierbei fällt auf, dass sich Geschäfts- und Betriebsgebäude überwiegend im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes entlang der Bahnhofsstraße befinden.

Die Gebäudenutzung in Form von Wohnhäusern weist eine räumlich homogene Verteilung auf. Vor allem im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ist dies die vorwiegende Nutzungsform.

Die bereits beschriebenen Nutzungsformen werden durch Gebäude mit einer öffentlichen Nutzung sowie mit sonstigen Nebengebäuden ergänzt.

3.6.2 Nutzungsstruktur der Grundstücke

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

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend als Wohngebiet festgesetzt. Aus obiger Analyse kann geschlossen werden, dass die Grundstücke im Untersuchungsgebiet teilweise auf Grund ihrer Größe eine höhere Nutzung zulassen, als sie derzeit gegeben ist. Um den Gebietscharakter mit einer eher kleinteiligen Bebauung im Bereich Vorstadt zu erhalten, ist im Einzelfall die Neuordnung der Grundstücke zu überprüfen.

In Besigheim fällt vor allem die Mindernutzung im Bereich der ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Bebauung auf. Scheunen und andere Nebengebäude werden heute nicht mehr zeitgemäß genutzt. Im Norden des Gebiets sind die Grundstücke erheblich größer als in anderen Bereichen und meist in einer offenen Bauweise mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut.



Abbildung 9: Geschlossene Bauweise - Vorstadt



Abbildung 10: Offene Bauweise – Friedrich-Kollmar-Straße

3.6.3 Nutzung der Gebäude

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet wurde nach den Kategorien Wohnen, öffentliche Einrichtungen, Handel / Dienstleistung, Hotel / Gastronomie und Handwerk / Gewerbe untersucht. Hinsichtlich der Nutzung weist das Plangebiet eine Mischung auf. Hervorzuheben ist das hohe Maß an Wohnnutzung. Die Wohnhäuser konzentrieren sich östlich der Enz und die Wohn- und Geschäftshäuser im Wesentlichen entlang der Bahnhofstraße.



Abbildung 11: Geschäftshäuser - Bahnhofstraße Abbildung 12: Wohnhaus - Jakobstraße

Um die infrastrukturelle Einordnung des Gebietes vornehmen bzw. um Aussagen über die Nutzung der Gebäude treffen zu können, wurde auf GIS-Daten der Stadt zurückgegriffen. Die Auswertung ist aus nachfolgender Tabelle ersichtlich.

Tabelle 6: Gebäudenutzung

Gebäude	Anzahl absolut	Anzahl in %
Wohnhaus	83	36,7
Landwirtschaftliche Nebengebäude	68	30,1
Garagen	43	19,0
Gewerblich genutzte Gebäude	17	7,5
Wohn- und Geschäftsgebäude	9	4,0
Gebäude mit öffentlicher Nutzung	6	2,7
Gebäude insgesamt	226	100

(Quelle: WHS, eigene Auswertung, 2016)

Der Ortskern war mit seiner geschlossenen Bebauung ursprünglich landwirtschaftlich geprägt und die Bereiche im Norden und südlich der Enz sind spätere Erweiterungen des Orts, die vor allem im Norden durch Wohnnutzung dominiert wird.

Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im folgenden Plan kartiert.

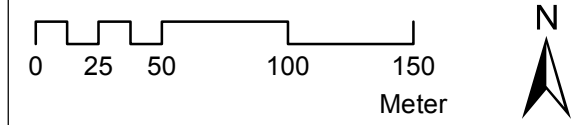


Stadt Besigheim

Vorbereitende Untersuchungen "Stadtkern IV"

Nutzung

- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Geschäfts-/Betriebsgebäude
- Garagen/sonstige Nebengebäude
- Landwirtschaftliche Nebengebäude
- Gebäude mit öffentlicher Nutzung
- L Leerstand



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Juli 2016

4. Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern

4.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Im Benehmen mit der Verwaltung wurden im Juni 2016 die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet angehört. Insgesamt ergab die Fragebogenaktion ein positives Ergebnis im Sinne der Beteiligung der Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden. Von den 604 versandten Bögen wurden 104 zurückgegeben (17,2 %). 71 von 306 Fragebögen wurden von Eigentümern ausgefüllt (23,2 %) und von den ca. 250 an Bewohner verteilte Bögen wurden 72 zurückgegeben (28,8 %). 21 von 48 füllten den Bogen als Gewerbetreibende aus (43,8 %). Anzumerken ist hierbei, dass es sich bei Bewohnern oder Gewerbetreibenden auch um Eigentümer handeln kann. Die aus dem Rücklauf gewonnenen Aussagen können daher als für das Untersuchungsgebiet repräsentativ angesehen werden.

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

4.2 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

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

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 101 Fragebögen) der Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 50,6 % der Befragten bejaht.

Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes

Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Lärm	36	35,6
Erschütterungen	21	20,8
Geruch / Rauchgase	20	19,8
Verschmutzung	12	11,9
Vandalismus	12	11,9
Sonstiges	9	8,9
Gesamt (Basis: 101)		

(Quelle: WHS-Befragung, 2016)

Als ein schwerwiegendes Störpotenzial wird der Verkehr mit 44,6 % genannt, welcher durch erhöhten Lärm sowie durch mangelnde Gestaltung der Straßenbereiche deutlich wird. Ein wichtiges Kriterium für die Sanierungszielsetzung muss deshalb die Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen sein. Bei den unter „Sonstiges“ gegebenen Erläuterungen wurden auf konkrete Störungen aus Einrichtungen in der Nachbarschaft bzw. bauliche Mängel verwiesen. Häufig wurde ein erhöhtes Lärmaufkommen durch den Bahnbetrieb, Schwerlastverkehr sowie Emissionen des BASF-Standorts genannt. Des Weiteren wird ein hohes PKW-Aufkommen und das nicht Vorhandensein von Stellplätzen bemängelt.

Tabelle 8: Störfaktoren im Gebiet

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Fehlende öffentliche Stellplätze	43	42,6
Fehlende private Stellplätze	26	25,7
Unattraktive Nachbarschaft	20	19,8
Schlechte Bausubstanz	18	17,8
Negatives Image	18	17,8
Unattraktive Straßen-, Freiraumgestaltung	17	16,8
Fehlende Grünflächen	14	13,9
Schlechte digitale Internet-Anbindung	13	12,9
Sonstiges	9	8,9
Gesamt (Basis: 101)		

(Quelle: WHS-Befragung, 2016)

Die Befragten vermissen teilweise öffentlichen Einrichtungen (13 Nennungen) oder private Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (9 Nennungen). Daraus kann grundsätzlich auf eine angemessene Ausstattung im Ortskern mit solchen Einrichtungen geschlossen werden. Somit ist insbesondere die Erhaltung der vorhandenen Ausstattung für die Erneuerungsmaßnahme als Ziel zu nennen. Angemerkt wurden lediglich fehlende (Allgemein-)Mediziner und die Möglichkeit Lebensmittel einzukaufen.

Tabelle 9: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

Beabsichtigter Umzug	Nennungen absolut	Nennungen in %
Keine Umzugsabsichten	47	65,2
Ja, aus beruflichen Gründen	3	4,2
Ja, weil das Wohnumfeld nicht den Ansprüchen genügt	3	4,2
Ja, weil die Wohnung nicht den Ansprüchen genügt	1	1,4
Ja, aus sonstigen Gründen	3	4,2
Keine Angabe	15	20,8
Gesamt	72	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, 2016)

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

4.3 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards

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

Tabelle 10: Durchschnittliches Gebäudealter

Jahr der Erbauung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Vor 1976	42	58,4
1976 bis 1995	5	6,9
Nach 1995	7	9,7
Keine Angabe	18	25,0
Gesamt	72	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, 2016)

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, stammt aus dem Zeitraum vor 1976. Bei Gebäuden dieses Baualters wurden bei ihrer Errichtung keine besonderen Anforderungen für einen effizienten Energieeinsatz gestellt. Ohne erfolgte Modernisierungen haben diese Gebäude in der Regel einen höheren Energieverbrauch als heutige Neubauten.

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

Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass lediglich für 13,9 % der Gebäude ein Energieausweis überhaupt vorliegt. Diese weisen jedoch hauptsächlich mittlere Verbrauchswerte aus.

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

4.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

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

Die Gebäudeeigentümer wurden zum Zeitpunkt der letzten ihnen bekannten Maßnahmen an relevanten Bauteilen befragt (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung usw.).

Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt. Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten, wird ein Handlungsbedarf gesehen, bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten 54,2 % bis 72,4 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese seit längerem zurückliegt und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als zusätzliches wichtiges Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde von den Eigentümern der Gebäude in weniger als 20,0 % der Fälle als gut eingeschätzt. 14 Eigentümer schätzten ihr Gebäude sogar als schlecht (19,4 %) ein.

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

4.5 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Die Frage an die Eigentümer, ob sie sich grundsätzlich vorstellen können, an der Sanierung mitzuwirken, wird in 34 Fällen (54,0 %) mit „Ja“ beantwortet. 38,1 % der Betroffenen verneinen diese Frage.

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

Tabelle 11: Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkung	Nennungen Absolut	Nennungen in %
Ja	34	54,0
Bedingt	5	7,9
Nein	24	38,1
Gesamt	63	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, 2016)

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

Tabelle 12: Geplante Maßnahmen

Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen Absolut	Nennungen in %
Abbruch Gebäude ohne Neubau	16	22,5
Energetische Verbesserung (Heizung, Wärmedämmung)	13	18,3
Teilsanierung	12	16,9
Umnutzung von Wohnen in Gewerbe	8	11,3
Abbruch Gebäude und Neubau	8	11,3
Übergabe von Grundstück an Kinder	7	9,9
Gesamtmodernisierung	4	5,6
Veräußerung von Grundstück an Dritte	2	2,8
Umnutzung von Gewerbe in Wohnen	0	0,0
Bau von Garagen, Stellplätzen	0	0,0
Sonstiges	5	7,0
Gesamt (Basis: 71 Fragebögen)		

(Quelle: WHS-Befragung, 2016)

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

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

5. Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 03.06.2016 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 26 von 50 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen zu den Planungen im Untersuchungsgebiet. Die Inhalte werden hier zusammengefasst dargestellt und können ausführlich im Anhang nachgelesen werden:

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen
1	BASF Pigment GmbH	15.06.2016		Weiterer Mitarbeiter-Parkplatz ist geplant und genehmigt. Bisherige Zu- und Abfahrt muss gewährleistet bleiben. Zweite Zufahrt für Notfall über Enzweg muss erhalten bleiben. Zwischen Gustav-Siegle-Str. 28/1 und 28/2 grenzt ein Tanklager unmittelbar an das Gebiet.
2	BUND Bezirksverband Stromberg-Neckartal	11.07.2016		Seltene und gefährdete Arten sind vorhanden, so dass Schutz- und Umsiedlungsmaßnahmen beachtet werden müssen.
3	BUND Bietigheim			
4	Bundesnetzagentur Karlsruhe	17.06.2016	X	Weitere Stellungnahme nur bei Photovoltaikanlagen notwendig.
5	DB Services Immobilien Karlsruhe	30.06.2016	X	Betriebsnotwendige Anlagen der DB dürfen nicht überplant werden. Gebäude Weinstr. 1, Flst. 705/6, ist nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt.
6	Deutsche Post Karlsruhe			
7	Deutsche Telekom Technik Heilbronn	14.06.2016		Telekommunikationsanlagen sind zu beachten und Beschädigungen zu vermeiden.
8	Eisenbahnbundesamt	17.06.2016	X	Die Eisenbahnflächen sind der kommunalen Planungshoheit entzogen.
9	EnBW Stuttgart Netze Betrieb GmbH			
10	Gasversorgung Süddeutschland GmbH			Wurde zu terranets bw GmbH, siehe Nr. 45.
11	Gemeindeverwaltung Freudental	24.06.2016	X	
12	Gemeindeverwaltung Gemmrigheim	24.06.2016	X	
13	Gemeindeverwaltung Hessigheim	17.06.2016	X	

14	Gemeindeverwaltung Ingersheim	22.07.2016	X	
15	Gemeindeverwaltung Löchgau			
16	Gemeindeverwaltung Mundelsheim			
17	Gemeindeverwaltung Pleidelsheim	01.07.2016	X	
18	Gemeindeverwaltung Walheim			
19	Gemeindeverwaltungsverband Besigheim			
20	Gemeindeverwaltungsverband Bönningheim	04.07.2016	X	
21	Gemeindeverwaltungsverband Steinheim/Murr			
22	Handwerkskammer Region Stuttgart	01.07.2016	X	Belange werden zurzeit nicht berührt, es wird aber um weitere Beteiligung gebeten.
23	Industrie- und Handelskammer Ludwigsburg	14.07.2016	X	
24	Kabel BW Kassel			
25	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	17.06.2016	X	
26	Landratsamt Ludwigsburg	20.07.2016		Gesamtstellungnahme der Abteilungen: Stellungnahme zu Naturschutz, Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Immissionschutz, Bauen und Landwirtschaft kann dem Anhang entnommen werden.
27	Landratsamt Ludwigsburg – Amt für Flurneuordnung und Landentwicklung	20.07.2016		s. Nr. 26.
28	Landratsamt Ludwigsburg, FB 11 (Hochwasserschutz)	20.07.2016		s. Nr. 26.
29	Landratsamt Ludwigsburg - Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur	20.07.2016		s. Nr. 26.
30	Landratsamt Ludwigsburg - Fachbereich Straßen	20.07.2016		s. Nr. 26.
31	Landratsamt Ludwigsburg - Fachbereich Bauleitplanung	20.07.2016		s. Nr. 26.
32	Landratsamt Ludwigsburg - Gewerbeaufsichtsamt	20.07.2016		s. Nr. 26.

33	Landratsamt Ludwigsburg - Vermessungsamt	20.07.2016		s. Nr. 26.
34	Landesnaturschutzverband Stuttgart			
35	Netzgesellschaft Ostwürttemberg GmbH			
36	Netze BW Ludwigsburg	16.06.2016	X	Hier ist zum jetzigen Planungsstand keine Aussage möglich.
37	Omnibusverkehr Spillmann GmbH	20.06.2016	X	Es sind Entwicklungen in der verkehrlichen Erschließung geplant und es soll informiert werden, wenn Belange des ÖPNV betroffen sind.
38	Regierungspräsidium Stuttgart			
39	Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 21			
40	Regierungspräsidium Stuttgart – Amt für Denkmalpflege	15.07.2016		Der Stadtkern bildet eine denkmalgeschützte Gesamtanlage. Kultur- und archäologische Denkmäler liegen im Gebiet. Amt soll weiter informiert werden.
41	Westnetz GmbH Netzservice	13.06.2016	X	
42	Stadtverwaltung Bietigheim-Bissingen			
43	Stadtverwaltung Großbottwar	16.06.2016	X	
44	Stadtverwaltung Sachsenheim	15.06.2016	X	
45	terranets bw GmbH	13.06.2016	X	
46	unitymedia Kabel BW Kassel	27.06.2016	X	Hinweis zu Kabelschutzanweisung für Versorgungsanlagen beachten.
47	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart	17.06.2016	X	
48	Wasser- und Schifffahrtsamt Stuttgart	22.06.2016	X	
49	Zweckverband Bodensee Wasserversorgung	16.06.2016	X	
50	Zweckverband Industriegebiet Besigheim			

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

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

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

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

6. Bestandsanalyse

6.1 Verkehr

Im Rahmen der Bestandsaufnahme lag ein Schwerpunkt auf der verkehrlichen Situation innerhalb des Untersuchungsgebietes. Der Oberbegriff „Verkehr“ kann in mehrere Unterpunkte gegliedert werden, die nachfolgend beschrieben und erläutert werden.

Hauptverkehrsstraßen

Das Untersuchungsgebiet wird über die B27 im Nordosten und Süden sowie im Westen über die L1115 (Löchgauer Straße) überörtlich erschlossen.

Die einbahngeführte Ringerschließung Steinbachstraße / Weinstraße / Bahnhofstraße bildet die Haupterschließung innerhalb des südlichen Untersuchungsbereichs. Trotz der Verkehrsberuhigung durch ein Tempolimit und die Einbahnstraßenführung ist ein hohes Verkehrsaufkommen sowie verkehrsbedingte Emissionen festzustellen. Ferner dient die Gustav-Siegele-Straße dem angesiedelten Chemieunternehmen BASF als Zufahrtsstraße, sowohl für Mitarbeiter als auch für Lastkraftwagen (LKW). Um das BASF-Gelände zu erreichen bzw. zu verlassen, muss die oben genannte Ringerschließung genutzt werden. Somit entsteht am und um den Bahnhof hauptsächlich Durchgangsverkehr, welcher das Umfeld negativ beeinflusst.

Der nördliche Untersuchungsbereich tangiert die Hauptstraße und wird von dieser erschlossen.



Abbildung 13: Haupterschließungsstraße (Bahnhof)



Abbildung 14: Nebenstraße (Norden)

Nebenstraßen

Die Hauptverkehrsstraßen werden durch einige Nebenstraßen ergänzt. Südlich der Enz ist hier der Enzweg zu nennen. Im nördlichen Bereich befinden sich die Vorstadt, Jakobstraße, Hofrat-Lang-Straße, Burgackerstraße, Kronenstraße und die Friedrich-Kollmar-Straße. Diese Nebenstraßen sind im sogenannten „Burgacker“-Gebiet rasterförmig angelegt und ausschließlich zur Erschließung des Wohngebiets konzipiert. Außerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich die Wörthstraße und der Starenweg, welche das Gebiet aber zusätzlich erschließen.

ÖPNV

Besigheim liegt an der Bahnlinie zwischen Stuttgart, Bietigheim-Bissingen und Heilbronn, auf welcher die Regionalbahnen in diese Städte ca. alle 30 Minuten verkehren. Die Fahrtzeiten von ca. 20 Minuten nach Heilbronn und 30 Minuten nach Stuttgart binden die Stadt gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz an und machen die Stadt für Arbeitspendler attraktiv. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird über den Verkehrsverbund Stuttgart organisiert.

Der örtliche Busverkehr wird von der Firma Spillman Omnibusbetrieb durchgeführt. Hier verbinden 15 Linien die Stadt mit den unmittelbar angrenzenden Ortschaften.

Der zentrale Punkt der Busverbindungen ist der Bahnhof, so dass die intermodale Verknüpfung der Verkehrsarten Schienenpersonenverkehr, lokaler öffentlicher Personennahverkehr, motorisierter Individualverkehr sowie Fußgänger und Radfahrer dort gut erfolgen kann. Wichtig sind dazu Pendlerparkplätze am Bahnhof für PKW und Fahrräder sowie ein abgestimmter Fahrplan von Bussen und Bahnen. Die Buslinien und etwas eingeschränkt auch die Regionalbahn stehen häufig im Konflikt, einerseits ein adäquates Angebot auch in den verkehrsschwächeren Zeiten anzubieten, um Menschen ohne eigenes Fahrzeug die gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen und gleichzeitig finanziell tragfähig für die öffentlichen Auftraggeber zu sein.

Seit Oktober 2015 steht am Bahnhof in Besigheim erstmals ein Leihauto (Stadtmobil e.V.) bereit. Der Erfolg und die Ausbaumöglichkeiten des Carsharing sind bei Erscheinen des vorliegenden Berichts noch nicht absehbar.

Ruhender Verkehr

Neben dem fließenden Verkehr auf den Haupt- und Nebenverkehrsstraßen stellt der ruhende Verkehr einen wichtigen Aspekt der städtebaulichen Struktur dar.

Im Untersuchungsgebiet sind die Parkierungsflächen in einem zu geringen Maße ausgebaut. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen sollen weitere Parkmöglichkeiten geschaffen werden, um die gegebene Situation zu entspannen. Parkierungsschwerpunkt ist der Bereich am Bahnhof. Dieser ist für Pendler und Bahnreisende vorgesehen und kostenpflichtig. Am Ufer der Enz befindet sich ein weiterer öffentlicher Parkplatz. Zurzeit ist er unbefestigt und kostenfrei. Allerdings beeinflusst der „Schotterparkplatz“ das Enzufer negativ und hat Auswirkungen auf dessen Funktionalität. Die gegenwärtige Parkplatzsituation am Enzufer soll, sobald Ersatzparkmöglichkeiten geschaffen wurden, entfallen. Diese Flächen sind Bestandteil der Enzparkplanung.

Innerhalb der Wohngebiete kann entlang der Straße geparkt werden. An der Bahnhofstraße wurden Parkbuchten einseitig geschaffen. Innerhalb der kleinteiligeren Bebauung ist die Zahl der Personenkraftwagen (PKW) größer als die Anzahl der Stellplätze, so dass durch parkende Fahrzeuge der fließende Verkehr beeinträchtigt werden kann.

Situation für Fußgänger / Fußwege / Radwege

An der Bahnhofstraße sind beidseitig Bürgersteige für Fußgänger vorhanden, darüber hinaus gibt es einen zusätzlichen Radfahrstreifen. Aufgrund des Straßenquerschnitts ist im Bereich Vorstadt (meist) kein Fußweg vorhanden. Die anderen Nebenstraßen bieten mindestens eine einseitige Fußwegführung. Linksseitig der Enz befindet sich der Enztalradweg und rechtsseitig ein kleiner Fußweg entlang des Ufers. Die einzige Möglichkeit für Fußgänger von der Innenstadt (nördlich der Enz) den Bahn- und Busbahnhof (südlich der Enz) zu erreichen, ist die auch von PKW's genutzte Brücke zwischen Bahnhof- und Hauptstraße zu nutzen.



Abbildung 15: Parkierungsfläche am Bahnhof



Abbildung 16: Fahrradstreifen und Parkbuchten

6.2 Städtebauliche Mängel und Konflikte

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der vorgenommenen Erhebungen und Datenauswertungen werden die Mängel und Konfliktbereiche im Untersuchungsgebiet im Folgenden zusammengetragen. Teilweise wurde bereits im Kapitel 4.1 der Fragebogenauswertung auf die Meinungen der Bewohner diesbezüglich eingegangen.

Substanzmängel

Zur Beurteilung, ob das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen entspricht, wurden die Kriterien, wie sie in § 136 BauGB benannt sind, herangezogen.

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz. Dabei wird im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen eine Bewertung aufgrund äußerer Merkmale der Bausubstanz durchgeführt.

Insgesamt wird deutlich, dass zur Schaffung eines attraktiven und lebendigen Gebietes erhebliche Investitionen notwendig werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass Bereiche mit überwiegend schlechter Bausubstanz Potenziale für eine Neubebauung bieten.

Funktionsmängel

Zur Beurteilung, ob das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist, wurden bei der Beurteilung insbesondere berücksichtigt

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten;
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand;
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen ebenso die vorhandene Erschließung in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr;
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich;
- 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.

Die wesentlichen Mängel sind in Plan Mängel / Konflikte zusammenfassend dargestellt und nachfolgend weiter beschrieben und erläutert.

6.2.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet „Stadtkern IV“ weist eine hohe Diversität in der Siedlungsstruktur auf.

In dem Bereich Vorstadt ist die Siedlungsstruktur sehr kleinteilig und verwinkelt. Es ist ein hoher Bebauungsgrad vorhanden und die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung ist anhand von Scheunen und ähnlichen Nebengebäuden erkennbar.

Im Norden des Gebietes befindet sich der Bereich Burgacker. Dieser zeichnet sich durch großzügige Grundstückszuschnitte und einer sehr kleinen GRZ (Grundflächenzahl) aus. Auch wenn hier eine landwirtschaftliche Prägung sichtbar ist, ist der Bebauungsgrad durch die offene Bauweise geringer als bei den anderen Bereichen. Durch die geringe „Auslastung der Grundstücke“ besteht hier ein erhöhtes innerstädtisches Nachverdichtungspotenzial.

Die Vorstadt gliedert sich im weiteren Sinne zur Innenstadt, weist deren Bebauungsstruktur und –dichte sowie die Denkmaleigenschaften auf.

Das Waldhorn-Areal befindet sich inmitten der Innenstadt und fällt besonders durch seine schlechte Bausubstanz sowie die städtebauliche Struktur und seine Dichte auf. Weiter südlich und durch die Enz getrennt, befindet sich das Bahnhofsumfeld mit Bahnhof und Bahnhofstraße. Im Gegensatz zu den vorgenannten Bereichen weisen die Gebäude hier eine größere Kubatur auf. An der Struktur lässt sich die Siedlungs-

entwicklung ablesen. Als verbindendes Element zwischen dem nördlichen und dem südlichen Bereich dient das Enzufer, welches als untergenutzte Potenzialfläche für Erholungs- und Freizeitwecke deklariert werden kann. Besonders für den dichten und urbanen Stadtkern ohne Grünflächen ist das Enzufer ein essenzielles Grünelement.

Im Gegensatz dazu steht der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes an der Burgacker- und Hofrat-Lang-Straße. Auch wenn hier eine landwirtschaftliche Prägung sichtbar ist, ist der Bebauungsgrad durch die offene Bauweise geringer. Außerdem verfügen (fast) alle Wohnhäuser über eine große Grünfläche / Garten. Im Bereich des Enzwegs befindet sich eine Grünfläche, die jedoch stärker als Erholungsmöglichkeit genutzt werden soll.

6.2.2 Defizite an Gebäuden

Auffallend ist die Anzahl von Gebäuden mit schlechter bzw. sehr schlechter Bausubstanz im Untersuchungsgebiet. Dabei spielt nicht nur die äußere Erscheinung der Gebäude, sondern insbesondere auch der Rückstand an grundlegenden Modernisierungen und energetischen Sanierungen eine bedeutende Rolle.

Die Verteilung der Gebäudedefizite im Gebiet ist gleichmäßig, wobei im Bereich der Vorstadt die höchste Konzentration stark modernisierungsbedürftiger Objekte zu verzeichnen ist. Im Bereich der Altstadt sind somit aufgrund der Siedlungsentwicklung und dem damit einhergehenden Baualter erhebliche Missstände festzustellen. Dies trifft neben der Vorstadt auch auf das Waldhorn-Areal zu, wo Leerstand und Vandalismus vorzufinden sind. Die alte Bausubstanz weist erhebliche Mängel an der Fassade auf, teilweise fehlt bereits der Putz. Grundsätzlich sind vor allem ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude in einem schlechten Zustand, meist auch schlechter als das dazugehörige Wohngebäude. Besonders ist dies im Norden des Untersuchungsgebiets zu sehen. Die Wohngebäude an der Burgacker- und Hofrat-Lang-Straße weisen einen sehr unterschiedlichen Zustand auf. Im Bahnhofsumfeld sind die Defizite jedoch nicht so gravierend und flächendeckend. Vereinzelt finden sich Gebäude mit schlechter Bausubstanz, allerdings überwiegt nach dem äußeren Erscheinungsbild die Anzahl an Gebäuden im sogenannten mittleren Zustand. Ein hoher Modernisierungsbedarf kann besonders im energetischen Sinne auch bei diesen Objekten bestehen.



Abbildung 17: Gebäudedefizite - Entengasse



Abbildung 18: Gebäudedefizite - Vorstadt



Abbildung 19: Gebäudedefizite - Vorstadt



Abbildung 20: Gebäudedefizite - Bahnhofstraße



Abbildung 21: Gebäudedefizite - Weinstraße

6.2.3 Gebäudeleerstand

Im Rahmen der Begehungen und Erhebungen vor Ort wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Diese wurden anhand der äußeren feststellbaren Merkmale identifiziert und können im Einzelfall von der tatsächlichen Nutzung abweichen. Durch leerstehende Gebäude oder -teile verliert die Bausubstanz rasch an Qualität, was in der Folge den Sanierungsbedarf erhöht und größere Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung erforderlich macht.

Des Weiteren haben leerstehende Gebäude eine negative Wirkung auf das direkte Umfeld, wodurch im Falle einer Häufung von Leerständen auch das Gesamtbild des Untersuchungsgebietes geprägt wird. Dies führt dann oftmals dazu, dass Investitionen insgesamt zurückgehalten werden. Leerstehende Gebäude sollten daher zügig einer neuer Nutzung zugeführt werden oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Die Bahnhofstraße weist im Bereich des Einzelhandels teilweise Leerstände auf. Auch der „Gasthof Röser“ in direkter Nähe zum „Bahnhofsparkplatz“ steht leer. Der Leerstand von Wohngebäuden konzentriert sich im Waldhorn-Areal, wo ein Schwerpunkt der Sanierung liegen sollte. Nach der Begehung lassen sich keine weiteren eindeutigen Leerstände benennen. Bei der Befragung gaben 10 % der Eigentümer an, dass Wohneinheiten leer stehen. Bei der geringen Anzahl an Gewerbeeinheiten wurde eine als leerstehend deklariert.



Abbildung 22: Gewerbeleerstand - Bahnhofstraße 19



Abbildung 23: Leerstand - Hofrat-Lang-Straße 5



Abbildung 24: Leerstand - Gustav-Siegle-Straße 7



Abbildung 25: Leerstand – Entengasse 6

6.2.4 Mögliche Nutzungskonflikte

Im Untersuchungsgebiet befinden sich vielfältige Nutzungen. Dies führt vor allem zu Konflikten sobald konträre Nutzungen auf kleinem Raum aufeinandertreffen. Die größten Konfliktpotenziale, welche bei der Befragung der Eigentümer und Bewohner innerhalb des Gebietes mehrfach zum Ausdruck gebracht wurden, sind die

Emissionen der Bahnhofstraße sowie der Firma BASF. Diese befinden sich allerdings nicht im Untersuchungsgebiet. Vor allem die Anwohner äußerten sich negativ über die Geräuschkulisse sowie Erschütterungen. Die Firma BASF liegt am Ender der Gustav-Siegle-Straße und ist als Pigmenthersteller ein emittierendes Gewerbe. Zufahrtswege von LKW-Lieferungen führen unmittelbar durch das angrenzende Wohngebiet. Nutzungskonflikte ergeben sich ferner am Enzufer zwischen Erholungs- und Freifläche und der vorherrschenden Parkierungsfläche.

Im Bereich des Burgackers haben die dort angesiedelten Gewerbe- und Lagerflächen einen negativen Einfluss auf das Wohnumfeld. Der Durchgangsverkehr entlang der Steinbachstraße/Weinstraße/Bahnhofstraße wertet das Image des Versorgungsbereiches ab. Zudem ist die verkehrliche Sicherheit aufgrund des hohen Tempos und der hohen Auslastung nicht gewährleistet.

6.2.5 Defizite im öffentlichen Raum

Im Untersuchungsgebiet sind mehrere Defizite im öffentlichen Raum zu erkennen. Das wohl größte Defizit ist hierbei das Fehlen ausreichender Parkierungsflächen. Ebenfalls kann die Aufenthaltsqualität in verschiedenen Bereichen in der Stadt, im Besonderen der Bereich des Enzufers, entlang der Bahnhofstraße und am Bahnhofsvorplatz, bemängelt werden.

Am Ufer der Enz befindet sich eine Grünfläche, die jedoch für einen Erholungsort besser ausgestaltet werden müsste. Die derzeitige einzige Fußwegeverbindung zwischen dem südlichen und dem nördlichen Teil der Enz wird über die Brücke zwischen Bahnhofstraße und Hauptstraße gemischt genutzt abgewickelt. Es fehlt eine weitere Verbindung im Bereich der Vorstadt und nördlichen Innenstadt. Das Fehlen von raumbildenden Kanten an der Steinbachstraße/Enzweg bis zur Gustav-Siegle-Straße sowie in den Bereichen Jakobstraße, Burgackerstraße/Kronenstraße und Starenweg/Friedrich-Kollmar-Straße und im Bereich des Waldhorn-Areals werten das Gesamtbild des Untersuchungsgebietes weiter ab. Des Weiteren ist die Sicherheit der Fußgänger vor allem im Bahnhofsumfeld durch die verkehrliche Belastung sowie fehlende Überwege nicht gewährleistet. Im Bereich der Vorstadt, dem geplanten Anknüpfungspunkt der Enzbrücke, entstehen aufgrund der Dichte im Zusammenhang mit der schlechten Bausubstanz sowie unklaren Wegeführung Angsträume. Im Gebiet gibt es keine Platzsituationen, da es sich vorwiegend um den Bahnhofsbereich und Wohnbereiche handelt. Fußläufig sind die innerstädtischen Platzsituationen gut zu erreichen. Allerdings ist in diesem Zusammenhang die platzartige Fläche vor diesem Gasthof Röser (Weinstraße 6) zu nennen. An dieser Stelle könnte man sich auch künftig eine kleine Platzsituation in Verbindung mit einem Neubau vorstellen, in dem ein medizinisches Versorgungszentrum mit weiteren im Gesundheitssektor tätigen Unternehmen (Apotheke, Physiotherapiepraxis) angesiedelt werden können.



Abbildung 26: Aufenthalt - Busbahnhof



Abbildung 27: Fehlende Wegeverbindung - Sichtverbindung



Abbildung 28: Grünfläche – Enzufer



Abbildung 29: Parkplatz – Enzufer

7. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

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

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

Waldhorn-Areal

Das substanziell stark beeinträchtigte Waldhorn-Areal soll im Zuge der Sanierung „Stadtkern IV“ teilweise neu geordnet werden. Das Areal, um den Waldhornturm herum zentral in der Altstadt gelegen, ist durch historische, zum Teil denkmalgeschützte jedoch vielfach stark modernisierungsbedürftige Bausubstanz geprägt.

Die Neuordnung von Flächen, z. B. die Zusammenlegung sehr kleiner, für eine Bebauung ungeeigneter Grundstücke durch Flächentausch oder Flächenkauf kann ein Mittel dahingehend sein, bisher wenig genutzte innerstädtische Flächen für Maßnahmen der Innenentwicklung attraktiv zu machen.

Für die Entwicklung des Waldhorn-Areals ist die Mitwirkungs- bzw. Verkaufsbereitschaft der privaten Eigentümer von zentraler Bedeutung. Die Stadt konnte bereits in den letzten Jahren Grundstücke erwerben. Es stehen jedoch noch einzelne Grunderwerbe aus. Diese sind wesentliche Voraussetzung für die anschließende Aktivierung des Areals. Als mögliche Nutzungen für das Areal kann sich die Stadt insbesondere Wohnen (u.a. Mehrgenerationenwohnen) sowie hochwertige Dienstleistungen (u.a. Ärzte) vorstellen.

Fuß- und Radwegebrücke

Funktionaler sowie inhaltlicher Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme ist der Brückenschlag vom Bahnhofsquartier in das Gebiet Vorstadt/Burgacker durch eine neue Fuß- und Radwegebrücke über die Enz. Diese Brücke soll die Anbindung des nördlichen Stadtkerns und der dort lebenden Bevölkerung an den Bahnhof stärken bzw. eine direkte Verbindung erstmalig herstellen.

Umgekehrt soll der Bahnhof für dort ankommende sowie die im unmittelbaren Umfeld lebende Bürger besser an den nördlichen Innenstadtbereich und die dort vorhande-

nen Versorgungseinrichtungen, z.B. Kindertagesstätte, Außenstelle Landratsamt Ludwigsburg, angebunden werden. Die neue Fuß- und Radwegebrücke wird wesentlich zur Verbesserung des alltäglichen Lebens in Besigheim beitragen.

Schaffung Parkierungsbauwerk

Im Untersuchungsgebiet soll ein Parkierungsbauwerk auf dem vorhandenen P+R-Parkplatz geschaffen werden, um die angespannte Parkplatzsituation in diesem Bereich zu entspannen.

Attraktivierung Bahnhofstraße / Bahnhofsumfeld

Im Zusammenhang mit der geplanten zusätzlichen Brücke über die Enz ist für das Bahnhofsareal von wesentlicher Bedeutung, dass die Verbindung vom Bahnhof ans Enzufer und insbesondere zur neuen Fuß- und Radwegebrücke gestärkt sowie attraktiviert wird. Eine zentrale Funktion erhält hierbei die Neu- und Umgestaltung der Bahnhofstraße. Hier soll die dortige Geschäftslage (Ärzte u. Geschäfte) gestärkt werden.

Neuordnung / Nachverdichtung Burgacker

Darüber hinaus liegt ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt im Bereich der Burgacker / Hofrat-Lang-Straße, entlang letzterer die zweite Stadtmauer verlief und in Teilen auch noch ablesbar ist. In diesem historisch bedeutsamen Bereich besteht deutlicher Modernisierungsrückstand an der Bausubstanz. Zusätzlich gibt es dort einige ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen mit der Möglichkeit zur Nachverdichtung. Unverträgliche Entwicklungen sollen im Rahmen der Sanierungsdurchführung vermieden sowie derzeit fehl- und mindergenutzte Flächen umgenutzt bzw. aufgewertet werden.

Im Bereich Burgacker, rund um die historisch geprägte Hofrat-Lang-Straße, ist die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer erforderlich, um die Potenziale der in Teilen stark modernisierungsbedürftigen Bausubstanz sowie der fehl- und mindergenutzten Flächen aktivieren zu können.

Private Modernisierungen

Wie aus der Bestandserhebung hervorgeht, weist eine Vielzahl von Gebäuden in privatem Eigentum erhebliche substanzielle und gestalterische Mängel auf. Dies beeinflusst das Stadtbild erheblich. Deshalb soll im Rahmen der Sanierung möglichst vielen privaten Eigentümern ein Zuschuss bei einer Modernisierung zugesprochen werden, um deren Mitwirkungsbereitschaft weiter zu intensivieren.

Aufwertung des südlichen Enzufers

Ein neuer Stadtpark soll die Naherholungsqualität in der Stadt weiter steigern, dafür soll das Enzufer gegenüber der Altstadt zu einem Park umgestaltet werden

Zusätzlich soll der sich an die Bahnhofstraße anschließende Enzweg neu gestaltet und dabei auch die erforderliche Anbindung an die neue Fuß- und Radwegeverbindung über die Enz geschaffen werden.

Das Enzufer selbst soll im Rahmen der Tourismusförderung umgestaltet und attraktiviert werden. Ein Wettbewerb in Vorbereitung auf die Gestaltungsmaßnahmen wurde bereits initiiert. Dieser Bereich befindet sich außerhalb des geplanten Sanierungsgebietes und wird nicht im Rahmen der Sanierung durchgeführt bzw. gefördert.

Straßen- und Platzgestaltungen

Um die verkehrliche Sicherheit auch weiterhin zu gewährleisten, erfordern einige Straßenzüge und Plätze eine Erneuerung. Dadurch kann auch eine Aufwertung des Stadtbildes erreicht werden. Auch im Hinblick auf die verkehrliche Sicherheit im Umfeld des Bahnhofs bedarf es einiger Verbesserungen.

Der Schwerpunkt der kurzfristigen Erneuerung, Gestaltung und Ertüchtigung der Verkehrssicherheit liegt hierbei im Bereich der Bahnhofstraße sowie des Enzufers. Weitere Straßenerneuerungen werden im Laufe der Sanierung im Bereich des Burgackers durchgeführt.

7.1 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten

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

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

- Stärkung des bestehenden Zentrums, Profilierung der kommunalen Individualität besonders im Bereich Bahnhofstraße durch Gestaltungsmaßnahmen und den Erhalt des vorhandenen Handels- und Dienstleistungsangebots;
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz durch Modernisierungsmaßnahmen;
- Beseitigung von Substanz- und Funktionsmängeln zur Vermeidung von Wohnungsleerständen und zur Belebung der innerstädtischen Bereiche;
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung der Straßen- und Freiflächen durch Neugestaltung/Umnutzung und Behebung funktionaler Mängel im Bereich des Enzufers und durch diverse Straßengestaltungen;
- Herstellung und Verbesserung von Wegeverbindungen im Besonderen durch die Herstellung einer Fuß-/Radwegebrücke über die Enz und die Gestaltung der Anknüpfungspunkte;
- Verbesserung der Parkplatzsituation durch Erneuerung und Herstellung von öffentlichen Stellplätzen in Form eines platzsparenden Parkierungsbauwerks (Parkdeck);

- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, altersgerechter Umbau von Wohnungen);
- Ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen;
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums im bestehenden Ortsgefüge durch Baulückenschließung, partielle Neuordnung, Umnutzung und bauliche Nachverdichtung bisher untergenutzter Bereiche; soweit erforderlich, Entmischung störender Gemengelagen und Aussiedlung im Bereich Burgacker;
- Neuordnung des substanziell beeinträchtigten Waldhorn-Areals.

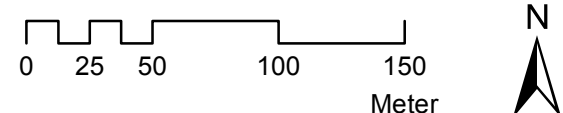


Stadt Besigheim

Vorbereitende Untersuchungen "Stadtkern IV"

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

- Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
- Umfassende Gebäudemodernisierung, ggf. Abbruch und Neubau
- Attraktivierung des öffentlichen Raumes durch Verkehrs-, Freiflächen- und Platzgestaltungsmaßnahmen
- Umnutzung/Nutzungsintensivierung
- Intensivierung der Nutzung
- Schaffung einer Raumkante
- Herstellung einer Beziehung/Wegeverbindung
- B Behebung eines Gebäudeleerstands/einer Unternutzung
- D Kulturdenkmal gemäß § 2 bzw. § 28 DSchG
- Schaffung Aufenthaltsqualität
- Verbesserung Funktionalität
- Verträgliche Nachverdichtung
- Neuordnung und Umnutzung "Waldhorn-Areal"



8. Maßnahmenprogramm

8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

8.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken

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

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

8.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Die gewerblichen / landwirtschaftlichen Betriebe beeinträchtigen das Wohnumfeld. Auf Grund dessen ist es im weiteren Verlauf der Sanierung zu prüfen, ob diese Betriebe gegebenenfalls an anderer Stelle ihre Tätigkeit fortsetzen können.

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

Auf die Ausführungen zum Sozialplan wird hierbei verwiesen.

8.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen

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

8.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Zur Verbesserung der Handels- und Dienstleistungsstruktur ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Dies bedingt eine Änderung der Erschließungsanlagen. In den Neuordnungsbereichen kann die ergänzende Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlich werden. Zur Verbesserung der Parkraumsituation sind Parkplätze und / oder Parkierungsbauwerke herzustellen.

8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

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

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

8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

In verschiedenen Arealen werden auf Grund der Neuordnung mehrere Neubauten entstehen. Die geplante Auslagerung der gewerblichen / landwirtschaftlichen Betriebe bietet Flächen für neue Gebäude und attraktiven Wohnraum im Gebiet.

8.2.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Im Rahmen der Verbesserung der sozialen Infrastruktur ist der Neubau oder zumindest die Modernisierung denkbar. Im Laufe der Sanierung wird die Maßnahme weiter untersucht und präzisiert, um entweder eine Neubebauung oder eine Modernisierung zu veranlassen.

9. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

9.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

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

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

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

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

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

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 8,8 ha auf. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nicht sinnvoll zu sein, da die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich nahezu gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt sind.

Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Kommune befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann. Bei einer möglichen Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung ist hinsichtlich des Mitteleinsatzes zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel mit dem zur Verfügung gestellten Fördervolumen abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt, die weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Gebietes durch geeignete Maßnahmen / Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

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

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


Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan und ist deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet.



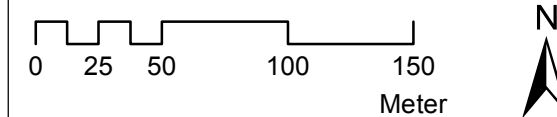
Stadt Besigheim

Vorbereitende Untersuchungen "Stadtkern IV"

Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

 Gebietsabgrenzung
(ca. 8,8 ha)

 Nicht dem Untersuchungsgebiet
zugehörige Flurstücke



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.

Juli 2016

9.2 Durchführungsfrist

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

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

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 31.12.2028 festgelegt werden.

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

9.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wahl Sanierungsverfahren

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

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

zur Verfügung steht.

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

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

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

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

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

„Klassisches“ Verfahren

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

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

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

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

„Vereinfachtes“ Verfahren

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

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

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

Hat sich die Kommune für die Sanierung nach dem „vereinfachten Verfahren“ entschlossen, so stehen ihr hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

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

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

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

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

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

Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
- Entwicklung untergenutzter Bereiche für Wohnen,
- Erhalt und Ausbau der gewachsenen Versorgungsstrukturen,
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung; unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte.

Neben den bereits im Besitz der Stadt befindlichen Grundstücksflächen werden zur Aufwertung des öffentlichen Raums eventuell Grundstücke bzw. Teilflächen zu erwerben sein. Aus diesem Grunde wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 u. 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Das Waldhorn-Areal im zentralen, innerstädtischen Bereich soll vorrangig durch umfassende Modernisierung und teilweisen Abbruch unter Beachtung der denkmalrechtlichen Belange umgenutzt werden. Eine Neuordnung in diesem Bereich kann im weiteren Verlauf der Sanierung „Stadtkern IV“ möglicher Weise angestrebt werden. Bei dem hierzu notwendigen Grunderwerb und der Neuordnung eines Teilbereichs innerhalb des Sanierungsgebietes ist das „Klassische Sanierungsverfahren“ zu wählen.

Durch die neue Fuß- und Radwegeerschließung mit der direkten Verbindung der nördlichen Innenstadt zum Bahnhof Besigheim wird eine Aufwertung stattfinden. Derzeit kann eine Wertsteigerung der Grundstücke nicht ausgeschlossen werden.

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

Umfangreiche durch die Stadt durchzuführende Grundstücksneuordnungen oder Umlegungsmaßnahmen, die zu einer besseren Ausnutzung oder Bebaubarkeit und damit zu einer Bodenwerterhöhung führen würden, sind auch unabhängig des Waldhorn-Areals vorstellbar. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke kann somit erwartet werden.

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

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

Entwurf der Sanierungssatzung

S A T Z U N G

der Stadt Besigheim über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes „Stadtkern IV“

Auf Grund des § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Besigheim in seiner Sitzung am folgende Satzung:

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern IV“

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt 8,8 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Stadtkern IV“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Abgrenzung“ im Maßstab 1:..... vom abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

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

§ 3 Inkrafttreten

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

Bekanntmachungshinweise:

1. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

10. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1 Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

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

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

11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal 150,00 €/m² nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Besigheim wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 4.982.200 €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Besigheim neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 1.992.880 € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

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

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	– einzeln –	– gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen		12.200 €
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung		180.000 €
Planungswettbewerb Enzbrücke	50.000 €	
Allg. städtebauliche Planungen	30.000 €	
Sonder- und Fachgutachten	30.000 €	
Sozial-, Zeit- und Maßnahmenplan	10.000 €	
Öffentlichkeitsarbeit	10.000 €	
Bebauungspläne	50.000 €	
3. Grunderwerbe		800.000 €
Erschließung	200.000 €	
Neuordnung	600.000 €	
4. Ordnungsmaßnahmen		3.540.000 €
Gestaltung von Erschließungsanlagen		
• Bahnhofstraße (ca. 4.540 m ² x 150€/m ²)	680.000 €	
• Bahnhofsvorbereich (Weinstraße) (ca. 540 m ² x 150€/m ²)	80.000 €	
• Anbindung neue Enzbrücke (ca. 3.200 m ² x 150€/m ²)	480.000 €	
• Fuß- und Radwegerücke über Enz	950.000 €	
• Öffentliche Stellplätze – Parkdeck Bahnhof (Förderobergrenze 13 T€/ Stellplatz)	850.000 €	
Abbruch und Substanzwertverluste	500.000 €	
5. Baumaßnahmen		650.000 €
Modernisierung priv. Gebäude (ca. 13 Gebäude x 50.000 €)		
6. Sonstige Maßnahmen	---	---
7. Sanierungsträger		180.000 €
Sanierungsbedingte Ausgaben gesamt		5.362.200 €

II. Sanierungsbedingte Einnahmen		
Grundstückserlöse / Wertansätze		350.000 €
Ausgleichsbeträge		30.000 €
Sonstige Einnahmen		---
III. Förderrahmen (Grundlage für Aufnahmeantrag 2017)		4.982.200 €

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg weiterzuleiten. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

Anhang



We create chemistry

1
et.

BASF Pigment GmbH · Postfach 1163 – 74349 Besigheim

Stadt Besigheim
Frau Eckert-Maier
Marktplatz 12
74354 Besigheim

Stadt Besigheim			
Eingang 15. Juni 2016			
z. RÜ.	BM	I	II
z. U.	III	IV	

14.06.2016
Sicherheit und Umwelt
H. Wimberger
Tel.: 07143/808-255

Per Einschreiben mit Rückschein

**Betr.: Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen „Stadtkern IV“
Projekt-Nr.: 11230**

Sehr geehrte Frau Eckert-Maier,

vielen Dank für die Information und die Möglichkeit zur Stellungnahme.
Anliegend unsere Stellungnahme mit Nennung und kurzer Erläuterung der 5 Themen, die für uns sehr wichtig sind.
Sollten weitere Erläuterungen, bzw. Ausführungen zu den genannten Themen erforderlich sein, stehen wir jederzeit für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Wimberger

Anlagen: Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen „Stadtkern IV“ vom
10.06.2016

BASF Pigment GmbH
Gustav-Siegle-Str. 19
74354 Besigheim
Deutschland
Telefon +49 7143 808-0 (Zentrale)
Telefax +49 7143 808-399 (Zentrale)

Sitz der Gesellschaft
67056 Ludwigshafen
Registergericht
Amtsgericht Ludwigshafen
Eintragsnummer HRB 4200

Geschäftsführung
Andreas Stohr
Constantinos Triantafyllou
Bankverbindung
Deutsche Bank AG, Ludwigsburg
IBAN DE93 6047 0082 0030 1960 00
BIC Code DEUTDESS604

Vorbereitende Untersuchungen in Besigheim - „Stadtkern IV“

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.

Bitte ausgefüllt bis zum 15.07.2016 zurück an:

in Zusammenarbeit mit

Stadt Besigheim

Marktplatz 12
74354 Besigheim

Bearbeiterin:

Frau Eckert-Maier
Telefon: 07143 8078-221
h.eckert-maier@besigheim.de

**Wüstenrot Haus-
und Städtebau GmbH**

Hohenzollernstraße 12 - 14
71638 Ludwigsburg

Bearbeiterin:

Frau Katharina Kraus
Telefon: 07141 149-240

katharina.kraus@wuestenrot.de

Anlage 1

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungs- verfahren (§§ 4 und 4 a Baugesetzbuch)

Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, zutreffendes ankreuzen

Absender: BASF Pigment GmbH
Gustav-Siegle-Straße 19
74354 Besigheim

Datum: 10.06.2016
Tel.: 07143/808-255
Fax.: 07143/808-487
Bearbeiter: H. Wimberger
Az.: Projekt 11230

A. Allgemeine Angaben

Stadt Besigheim

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan für das Gebiet
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet „Stadtkern IV“

→ Fristablauf für die Stellungnahme am: 15.07.2016

Vorbereitende Untersuchungen in Besigheim - „Stadtkern IV“

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.

B. Stellungnahme

- Keine Äußerung
- Fachliche Stellungnahme siehe nachfolgende Seite

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

1.1 Art der Vorgabe:

1.2 Rechtsgrundlage:

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)
- Nördlich des bisherigen PKW-Parkplatzes an der Bahnlinie soll, wie in der gemeinsamen Baugenehmigung mit der Stadt Besigheim bereits genehmigt, der PKW Parkplatz für die Mitarbeiter der BASF Pigment GmbH fertiggestellt werden. Die Zugangsanlage ist bereits errichtet. Die Zufahrt zu diesem Gelände muss zum Bau, Unterhalt und Reparatur, sowie als Zufahrt und Abfahrt für die PKW der Mitarbeiter weiterhin möglich sein.
 - Zwischen Gustav-Siegle-Str. 11 und 19 sollen, wie bereits genehmigt, LKW Wartepplätze eingerichtet werden. Außerdem ist in diesem Bereich die Errichtung eines Kantinen- und Verwaltungsgebäudes im Planungsverfahren.
 - Östlich von Gustav-Siegle-Str. 28/1, 28/2 grenzt das Bearbeitungsgebiet unmittelbar an das Werkgelände. In diesem Bereich befinden sich ein Tanklager für brennbare Flüssigkeiten und die Werkkläranlage. In diesem Zusammenhang muss bei Veränderungen auf eine verträgliche Nutzung geachtet werden.
3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)
- Die Zufahrt- und Abfahrt von LKW und Einsatzfahrzeugen über die Gustav-Siegle-Str. muss jederzeit möglich sein. Bei der derzeitigen Verkehrsführung gibt es immer wieder Blockaden an der Kreuzung Gustav-Siegle-Str./Bahnhofstr. und im Bereich Steinbachstr./Bahnhofvorplatz (Einbahnstraßensystem). Die Zu- und Abfahrt ist nur gewährleistet, wenn die Fahrzeuge (LKW) in diesen Fällen wie bisher über den Enzplatz und die Steinbachstr. zur Gustav-Siegle-Str. vor dem Haupttor des Werks fahren können.
 - Für den Notfall ist bei Sperrung der Gustav-Siegle-Str. oder der Hauptzufahrt zum Werk eine 2. Zufahrt zum Werkgelände über das Parkplatztor am Radspartheim (Enzweg) erforderlich. Diese Notzufahrt für Lieferverkehr (LKW), Feuerwehr und Einsatzfahrzeuge über den Enzplatz/Enzweg muss auch weiterhin erhalten bleiben.

Datum

10.06.2016

Unterschrift

i.V.

BASF Pigment GmbH
Gustav-Siegle-Str. 19
74354 Besigheim

Vorbereitende Untersuchungen in Besigheim - „Stadtkern IV“

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.

Bitte ausgefüllt bis zum 15.07.2016 zurück an:

Stadt Besigheim
Marktplatz 12
74354 Besigheim

Bearbeiterin:
Frau Eckert-Maier
Telefon: 07143 8078-221
h.eckert-maier@besigheim.de

Stadt Besigheim			
Eingang 11. Juli 2016			
z. Rü.	BM	I	II
z. U.			
z. K.	U.R.	III	IV

in Zusammenarbeit mit

**Wüstenrot Haus-
und Städtebau GmbH**
Hohenzollernstraße 12 - 14
71638 Ludwigsburg
Bearbeiterin:
Frau Katharina Kraus
Telefon: 07141 149-240

katharina.kraus@wuestenrot.de

Anlage 1

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungs- verfahren (§§ 4 und 4 a Baugesetzbuch)

Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, zutreffendes ankreuzen

Absender: BUND Bezirksverband
Stromberg-Neckartal
Herrn Christof Hettich
Neue Str.-28
74369 Löchgau

Datum: 7.7.2016
Tel.: 071431963322
Fax: _____
Bearbeiter: Christof Hettich
Az.: _____

A. Allgemeine Angaben

Stadt Besigheim

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan für das Gebiet

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet „Stadtkern IV“

➔ **Fristablauf für die Stellungnahme am: 15.07.2016**

Vorbereitende Untersuchungen in Besigheim - „Stadtkern IV“

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.

B. Stellungnahme

Keine Äußerung

Fachliche Stellungnahme siehe nachfolgende Seite

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

1.1 Art der Vorgabe:

1.2 Rechtsgrundlage:

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

7.7.2016 

Datum

Unterschrift



BUND für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland e.V.
Friends of the Earth
Germany

BUND-BV Stromberg-Neckartal, Neue Str. 28, 74369 Löchgau

Stadt Besigheim
Marktplatz 12

74354 Besigheim

BUND-Bezirksverband
Stromberg-Neckartal

Fon 07143/963322

info@bund-bv-stromberg-neckartal.com

www.bund-bv-stromberg-neckartal.com

Löchgau, 07.07.2016

Stellungnahme zu: vorbereitende Untersuchung in Stadt Besigheim „Stadtkern IV“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorbereitenden Untersuchung in Stadt Besigheim „Stadtkern IV“ wurde der BUND - Bezirksverband Stromberg – Neckartal als Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten:

Dies möchten wir nutzen und darauf hinweisen, dass in den alten Gebäuden mit Fledermäusen zu rechnen ist. Aus diesem Grund fordern wir, dass vor dem Abriss von Gebäuden oder bei Umbaumaßnahmen ein Experte hinzugezogen wird, der überprüfen kann, ob Fledermäuse in diesen Gebäuden leben. Ist dies der Fall, müssen entsprechende Schutz- bzw. Umsiedlungsmaßnahmen ergriffen werden.

Siehe § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Fledermäuse (alle Arten) sind streng geschützt (incl. besonders geschützt) nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG in Verbindung mit Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Weiter ist uns bekannt, dass Gebäudebrüter wie Mehlschwalbe und Mauersegler an verschiedenen Gebäuden im Untersuchungsgebiet brüten. Darum müssen Abrissarbeiten und Umbaumaßnahmen außerhalb der Brutzeit stattfinden. Außerdem dürfen die Brutplätze nicht zerstört oder beseitigt werden. Ist dies unvermeidbar, muss für Ersatz gesorgt werden. Siehe § 44 Abs. 1 BNatSchG.

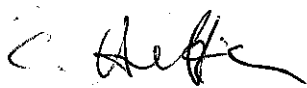
Spendenkonto:
VR Bank Stromberg-Neckar e.G.
IBAN DE 66 6049 1430 0461 0020 00
BIC: GENODES 1 VBB

BUND BW e.V.:
Vereinsregister:
AG Radolfzell 101
Steuernummer:
55099/16439

Der BUND ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von der Erbschaftssteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.

Beide genannten Vogelarten sind besonders geschützt nach § 7 Abs. 2 Nr. 14
BNatSchG

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Christof Hettich

Kraus, Katharina (WHS/SB1)

Von: Bernd-Michael.Huebner@BNetzA.de
Gesendet: Freitag, 17. Juni 2016 07:17
An: Kraus, Katharina (WHS/SB1)
Betreff: Nr. 15012: Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Besigheim
"Stadtkern IV", Projekt-Nr. 11230

Ihr Schreiben vom 03.06.2016

Sehr geehrte Frau Kraus,

Sie haben die Bundesnetzagentur an dem o.g. Planverfahren beteiligt; dazu möchte ich im Zusammenhang mit einer evtl. Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken auf Folgendes hinweisen:

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der Bundesnetzagentur zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist daher zu verzichten. Dies trifft auch Planungen zu, die noch keine Aussagen zur Bauhöhe treffen bzw. bei denen sich die vorhandene Bauhöhe nicht ändert. Da die Belange der Bundesnetzagentur durch die o.g. Planungen offensichtlich nicht berührt werden, erhalten Sie dazu keine weiteren Hinweise. Ich bitte Sie jedoch, bei zukünftigen Planverfahren grundsätzlich von einer Beteiligung der Bundesnetzagentur Abstand zu nehmen, wenn im Zusammenhang mit neuen Bauten die Bauhöhen 20 m nicht überschreiten. Eine Ausnahme bilden Photovoltaikanlagen, da diese evtl. die Funkmessstationen der Bundesnetzagentur auch bei geringeren Bauhöhen stören können.

Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auch auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung.
www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung<<http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung>>.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der u.a. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bernd-Michael Hübner

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen; Referat 226 (Richtfunk, Flug-, Navigations- u. Ortungsfunk),
226-10

Tel.: (030) 22480-363

Fax: (030) 22480-379

E-Mail: Bernd-Michael.Huebner@BNetzA.de



5

ef

DB AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstr. 5, 76137 Karlsruhe

Wüstenrot Haus- u. Städtebau GmbH		
30. Juni 2016		
ERLEDIGT	SCHREIBEN	TELEF.
DURCH	MÜNDL.	OHNE ANTW.

Deutsche Bahn AG
 DB Immobilien
 Region Südwest
 Bahnhofstraße 5
 76137 Karlsruhe
 www.deutschebahn.com

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
 Hohenzollernstraße 12-14
 71638 Ludwigsburg

KRS

3, 6 bis Mathystraße

Uta Kleinekort
 Telefon 0721 938-1130
 Telefax 069-26091-3386
 Uta.Kleinekort@deutschebahn.com
 Zeichen: FS.R-SW-L(A) KI
 Az.: TÖB-KAR-16-10294

29.06.2016

Ihre Zeichen: Frau Kraus

Ihr Schreiben vom: 01.06.2016

Vorbereitende Untersuchung in Besigheim „Stadtkern IV“

Im Bereich der Bahnlinie Bietigheim-Bissingen - Osterburken, Strecken Nr. 4900, km 29,65 - 30,0

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:

Im Geltungsbereich ist ein Teil des Flst. 708⁷⁰⁵ enthalten welches nicht zum Verkauf steht, da sich darauf das betriebsnotwendige Empfangsgebäude befindet. Einer Überplanung dieser Fläche kann nicht zugestimmt werden, sprich soll ausgespart werden bzw. in Text und Plan entsprechend gekennzeichnet werden das es sich um planfestgestelltes Bahngelände handelt.

Des Weiteren ist ein ehemaliges Grundstück des Bundeseisenbahnvermögens in der Weinstr. 1 Flst. 705/6 betroffen, welches gemäß unseren Unterlagen nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt ist.

Die im Geltungsbereich ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

Gleisflächen der DB AG dürfen grundsätzlich vor und während der Maßnahme nicht betreten oder für Materiallagerung oder -Umschlag benutzt werden. Eine ständig geschlossene Abgrenzung (Bauzaun, ...) zum Eisenbahn-Gefahrenbereich ist während der gesamten Maßnahme vorzusehen.

...

Deutsche Bahn AG
 Sitz Berlin
 Registergericht
 Berlin-Charlottenburg
 HRB 50 000
 USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
 Aufsichtsrates:
 Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
 Dr. Rüdiger Grube,
 Vorsitzender

Berthold Huber
 Dr.-Ing. Volker Kefer
 Dr. Richard Lutz
 Ronald Pofalla
 Ulrich Weber

Unser Anspruch:



**Profitabler Qualitätsführer
 Top-Arbeitgeber
 Umwelt-Vorreiter**



2/2

Der Mindestabstand von 3,50 m zu spannungsführenden Teilen ist jederzeit von Mensch und Maschine einzuhalten. Eine Unterschreitung der Abstände bedarf der Absprache und Zustimmung mit dem Gewerk Oberleitung der DB Netz AG.

Für jeglichen Einsatz von Kränen, Betonpumpen, Hubsteigern und ähnlichem ist vorab mit der DB Netz AG eine Kran-/Maschinenvereinbarung abzuschließen - auch wenn diese den Sicherheitsabstand von 3,5 m zu spannungsführenden Teilen einhalten.

Es darf unter keinen Umständen mit Baggern o.ä. über Gelände der DB AG geschwenkt werden.

Arbeiten im Bereich der Eisenbahndrucklasten dürfen nur mit statischer Nachweisführung eines EBA-zugelassenen Ing.-Büros durchgeführt werden. Die Nachweise sind vor Ausführung der DB Netz AG vorzulegen.

Anfallendes Oberflächen-/Grundwasser darf nicht in Gelände der DB AG abgeleitet werden.

Gefährdung des Eisenbahnbetriebs ist grundsätzlich auszuschließen. Bei Bedarf ist die Sperrung angrenzender Gleise zu veranlassen.

Durch Abbrucharbeiten keine Sichtbehinderung für den Bahnbetrieb.

Die Kosten für die Sicherungsmaßnahmen sowie sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Grenzbebauung entstehen, sind durch den Bauherren zu tragen.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Sämtliche Kosten, die der DB AG aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „Allgemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“. Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.

Die Zuwegung auf DB-Gelände für Wartungs- und Inspektionsarbeiten muss gewährleistet sein.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V.

Cornelia Lorenz

i. A.

Uta Kleinekort

Anlage: Ausgefüllter Befragungsbogen



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Städtebau I

71630 Ludwigsburg

Ihre Referenzen Ihr Schreiben vom 03.06.2016
Ansprechpartner PTI 21 PB2 Eckhard Kümmerle, E-Mail: ti-nl-sw-pti-21.bauleitplanungen@telekom.de
Durchwahl +49 7131 66 6553
Datum 13.07.2016
Betrifft Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Besigheim „Stadtkern IV“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Ob unsere im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen von den Sanierungsmaßnahmen betroffen werden, können wir erst beurteilen, wenn uns ein detailliertes Sanierungskonzept vorliegt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Fax: 0391580246114, E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest, Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn
Rosenbergstr. 59, 74074 Heilbronn
Telefon +49 7131 66-0, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Dagmar Vöckler-Busch, Carsten Müller
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Hausanschrift
Postanschrift
Telekontakte
Konto

Aufsichtsrat
Geschäftsführung
Handelsregister

Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

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

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir dies zwecks Koordinierung mit der Verlegung von anderen Versorgungsleitungen rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) uns mitzuteilen (Tel. 0800 3301903, E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de).

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Planungsverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. Helga Siller

i. A. Eckhard Kümmerle



Eisenbahn-Bundesamt, Südenstraße 44, 76135 Karlsruhe

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12-14
71638 Ludwigsburg

KRS

Bearbeitung: Petra Eisele
Telefon: +49 (721) 1809-141
Telefax: +49 (721) 1809-699
e-Mail: EiseleP@eba.bund.de
sb1-kar-stg@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 15.06.2016

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

VMS-Nummer

59141-591pt/014-2016#125

Betreff: Projekt-Nr.: 11230
Vorbereitende Untersuchungen in Stadt Besigheim „Stadtkern IV“
Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 i. V. m. §§ 4 und 4 a BauGB
Bezug: Ihr Schreiben vom 03.06.2016
Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 09.06.2016 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Ich weise jedoch darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn

- Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,

Hausanschrift:
Südenstraße 44, 76135 Karlsruhe
Tel.-Nr. +49 (721) 1809-0
Fax-Nr. +49 (721) 1809-699
Off. Verkehrsmittel: Straßenbahnlinie 2, Haltestelle ZKM (von dort ca. 3 Minuten Fußweg).

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590

- das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,
- die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.

Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (Ansprechpartner angeben) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Bitte senden Sie uns künftig Unterlagen, aus denen die Straßennamen in einer Schrittgröße erscheinen, **die leserlich** sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Eisele



Landratsamt · Postfach 760 · 71607 Ludwigsburg

Kreishaus

Hindenburgstraße 40
Ludwigsburg
Telefon 07141 144-0Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
SB1-SB-Städtebau 1
Frau Kraus
Hohenzollernstr. 12-14
71638 Ludwigsburg

Wüstenrot Haus- u. Städtebau GmbH		
21. Juli 2016		
ERLEDIGT	SCHREIBEN	TELEF.
DURCH	MÜNDL.	OHNE ANTW.

Telefax 07141 144-2790
Internet:
www.Landkreis-Ludwigsburg.deFachbereich
Nachhaltige Kreisentwicklung, Tourismus
und InfrastrukturAuskunft erteilt
Frau EmmerlingUnser Zeichen
21-621.41/Em

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
03.06.2016Durchwahl
144-2419Zimmer-Nr.
490Datum
15. Juli 2016

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

Vorbereitende Untersuchungen „Stadtkern IV“, Stadt Besigheim, Projekt-Nr.: 11230

Sehr geehrte Frau Kraus,

zu dem oben genannten Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

I. Naturschutz

Im Sanierungsgebiet sind das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten und deren Lebensstätten nicht ausgeschlossen. Um den Anforderungen des Artenschutzes zu genügen, ist frühzeitig bei geplanten Eingriffen in Vegetationsstrukturen und bei allen Umbau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen die artenschutzrechtliche Relevanz dieser Maßnahmen zu prüfen.

Wir weisen ferner daraufhin, dass sich im Sanierungsgebiet ein Kleindenkmal (Inscript) am Gebäude Vorstand 69 befindet, deren Erhaltung grundsätzlich anzustreben ist.

II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz**Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer:**

Sofern neue Gebäude mit flachen oder flach geneigten Dächern errichtet werden, sollten diese zur Minderung des Niederschlagswasserabflusses und zur Steigerung der Verduns-

Öffnungszeiten:

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

Sie erreichen uns mit:421 oder 533
Haltestelle Landratsamt**Paketadresse:**Hindenburgstraße 40
71638 Ludwigsburg

Kreissparkasse Ludwigsburg Konto 31 (BLZ 604 500 50)

IBAN: DE44 6045 0050 0000 0000 31

BIC: SOLA DE 51 LBG

Volksbank Ludwigsburg eG Konto 484 484 001 (BLZ 604 901 50)

IBAN: DE72 6049 0150 0484 4840 01

BIC: GENO DE 51 LBG

Umsatzsteuer-Identifikations-Nummer: DE 146128122

Institutionskennzeichen des Sozialbereiches 138 080 117

tung eine extensive Dachbegrünung erhalten. Diese Maßnahme trägt auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Erstellt von: SB Herr Weiler, Nbst. 2622, 28.06.2016, S 29.06.16, GI

Teilbereiche des Sanierungsgebietes liegen im Überschwemmungsgebiet (siehe beigelegter Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte). Auf die besonderen Schutzbestimmungen für Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG) wird hingewiesen.

Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:

Falls bei den weiteren Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen alte Brunnen, Quellen oder Grundwasserzugangsstellen aufgefunden werden oder Grundwasser angetroffen werden sollte, ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

Altlasten:

Im Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich mehrere altlastverdächtige Flächen, die der Stadt Besigheim aus der flächendeckenden historischen Erhebung bekannt sind (s. Anlage). Sofern im Bereich altlastverdächtiger Flächen konkrete Planungen vorgesehen werden, bitten wir um rechtzeitige Beteiligung.

Liegen dem Planungsträger zusätzliche Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

Bodenschutz:

Im Sanierungsgebiet sind die Oberböden vor allem in den Bereichen Burgacker, Enzpark und Bahnhofstraße mit Schadstoffen (insbesondere Blei und Cadmium) belastet (s. Ziffer III).

Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist folgender Eintrag vorzunehmen: „Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2015).“ Das Beiblatt ist den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen.

III. Immissionsschutz

Bei den Untersuchungen sollten insbesondere auch Lärmimmissionen durch Gastronomie- und Handwerksbetriebe berücksichtigt werden.

IV. Bauen

Wir verweisen auf die Belange des Denkmalschutzes und des Störfallbetriebs (BASF) angrenzend westlich der Enz.

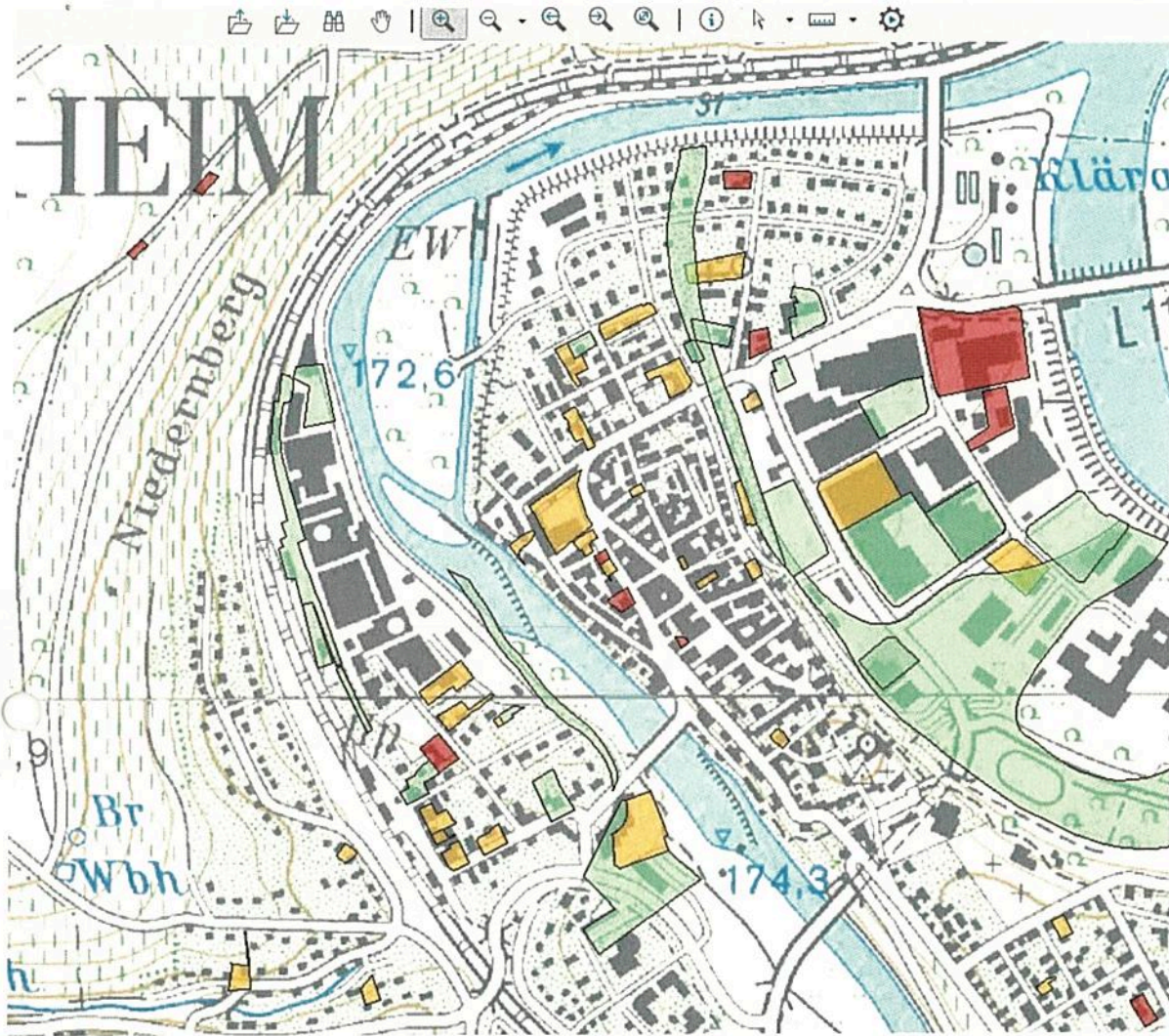
V. Landwirtschaft

Nach unserer Kenntnis befinden sich im Untersuchungsgebiet „Stadtkern IV“ die Hofstellen mehrerer Nebenerwerbs- und Hobbyweinbaubetriebe. Es wird gebeten, bei den weiteren Planungen die Interessen dieser Betriebe zu berücksichtigen (beispielsweise Sicherung der Zufahrt mit landwirtschaftlichen Maschinen, ggf. Immissionen wie Lärm oder Gerüche).

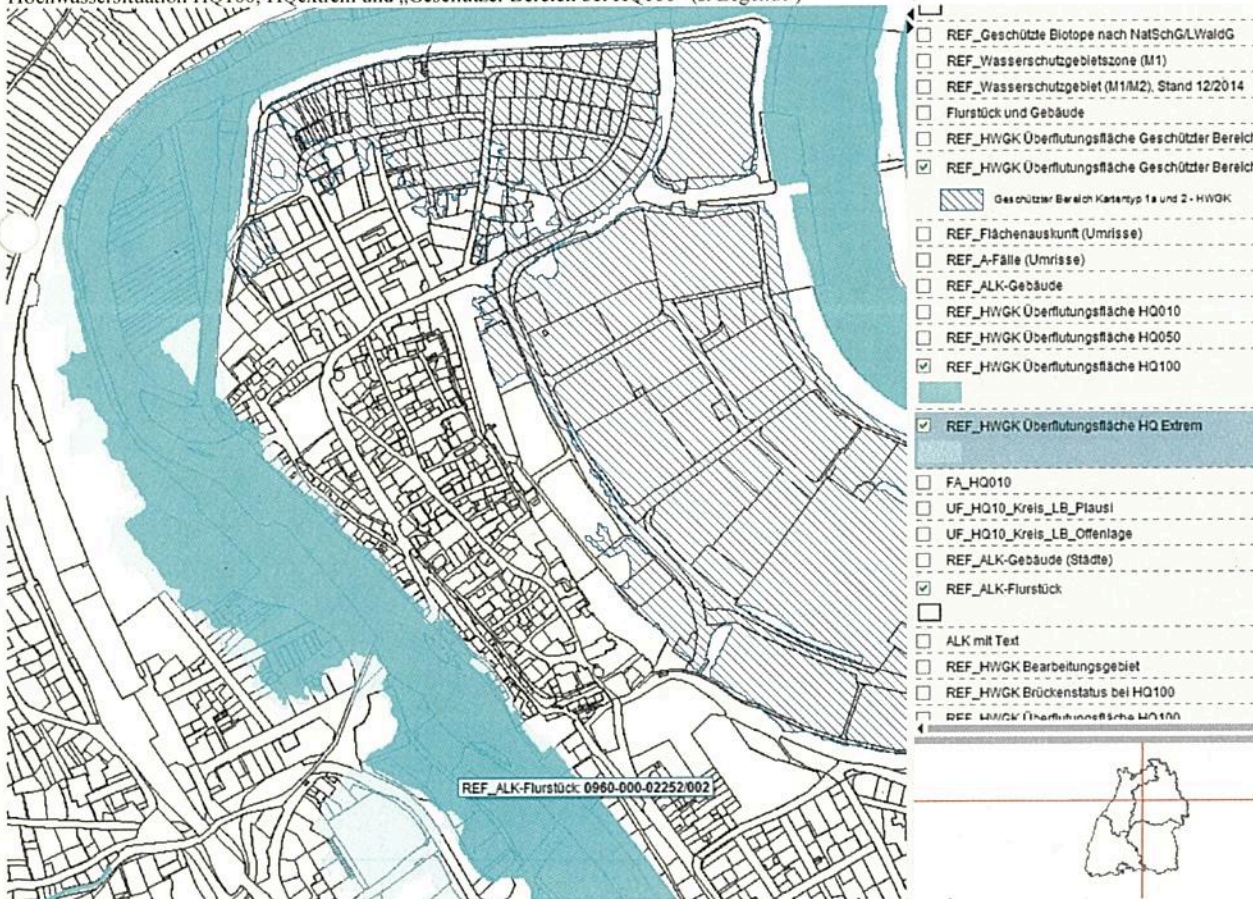
Mit freundlichen Grüßen

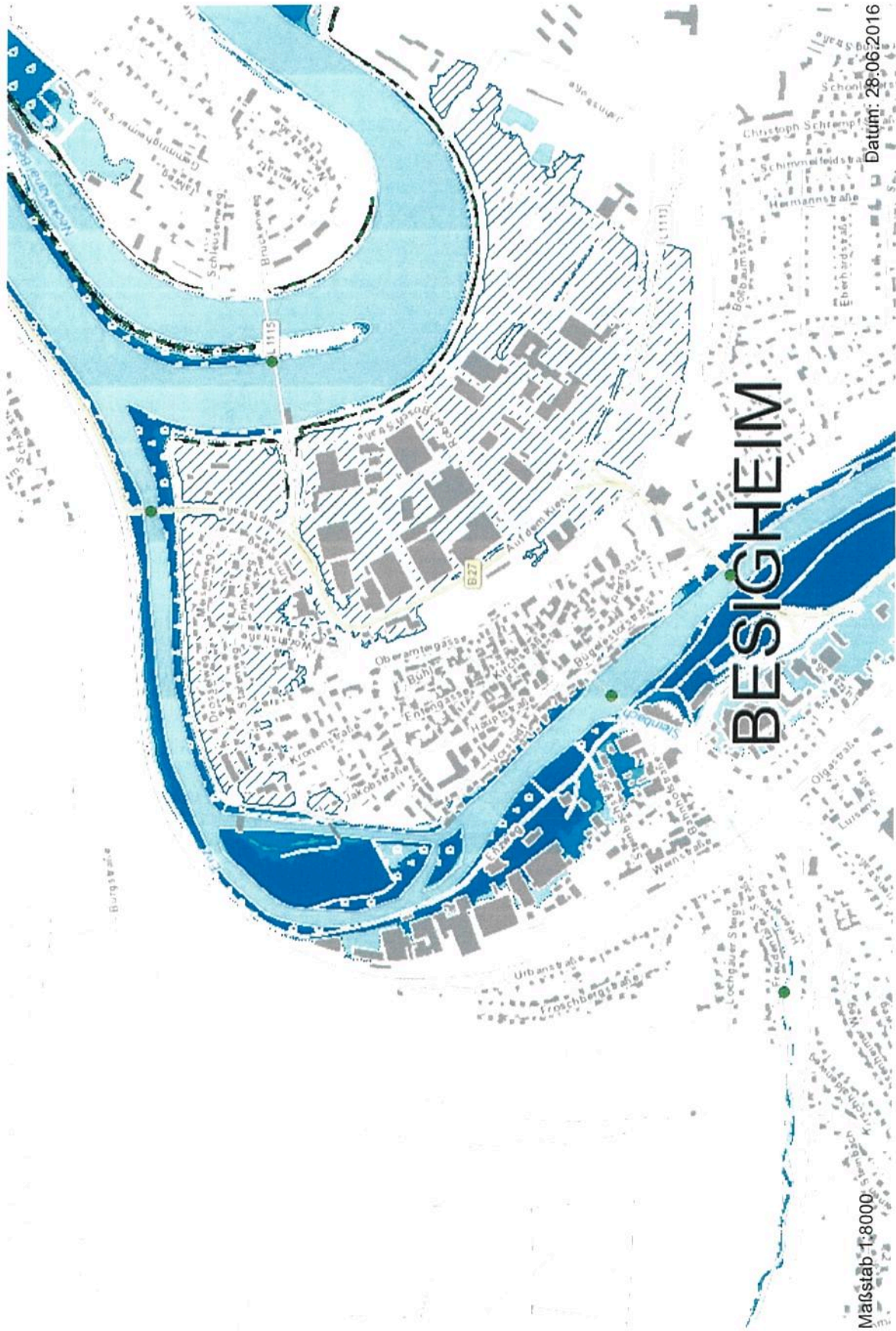


Emmerling



Hochwassersituation HQ100, HQextrem und „Geschützter Bereich bei HQ100“ (s. Legende)














































Datum: 28.06.2016

Maßstab 1:8000

*Auszug aus der
Hochwassergefährdenkarte
Besigheim/Enz*

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

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

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



Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten (gilt für den Einbau unterhalb einer Rekultivierungsschicht).
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 6 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggfs. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das neu erschienene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

136

ent.

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

Stadt Besigheim			
Eingang 16. Juni 2016			
z. RÜ.	EM	I	II
z. U.		III	IV
z. K.	U.P.L.		



Stadtverwaltung Besigheim
Frau Heike Eckert-Maier
Marktplatz 12
74354 Besigheim

Name Melanie Bühner
Bereich Projektierung TEMP1
Telefon +49 7150 9137-56145
Telefax +49 7150 9137-56140
E-Mail m.buehner@netze-bw.de

Datum 14. Juni 2016
Seite 1/2

Besigheim, Stadtkern IV

Sehr geehrte Frau Eckert-Maier,

wir danken Ihnen für die Zusendung der Planunterlagen zu im Betreff genannter Maßnahme und nehmen wie folgt Stellung:

In den Gehwegen des Planbereiches befinden sich Bestandsleitungen der Netze BW in Form von zahlreichen Niederspannungs- und Mittelspannungskabeln. Zusätzlich befinden sich innerhalb der Straßenbereiche Gasversorgungsleitungen, die zur Versorgung des gesamten Gebietes dienen.

Außerdem befinden sich innerhalb des Gebietes Umspannstationen in der Gustav-Siegle-Straße (Flurstück 406), sowie direkt angrenzend an das Gebiet: Vorstadt bzw. Kelter (Flurstück 112), Starenweg (Flurstück 258/2) und Kronenstraße (Flurstück 329/1). Die Anlagen müssen zu jeder Zeit frei zugänglich sein und dürfen auch durch mögliche Umbauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin dürfen die Versorgungsleitungen für Strom und Gas nicht überbaut werden.

Anhand der vorliegenden Planunterlagen kann keine Aussage über mögliche Einwände getroffen werden. Sollte eine Änderung unserer Anlagen nötig sein, ist dies aufgrund des hohen Aufwandes frühzeitig anzumelden. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Wir weisen darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen für Strom, Straßenbeleuchtung und Gas bei der zuständigen Auskunftstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel.: 07032 13 233, Fax: 0721 9142 1369, Email: leitungs-auskunft-mitte@netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.

Netze BW GmbH

Heinrich-Lanz-Straße 3 · 70825 Korntal-Münchingen · Postfach 12 20 · 70808 Korntal-Münchingen · Telefon +49 7150 9137-0
www.netze-bw.de

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


Sitz der Gesellschaft: Stuttgart · Amtsgericht Stuttgart · HRB Nr. 747734 · Steuer-Nr. 35001/01075

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Hans-Josef Zimmer · Geschäftsführer: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Netze BW GmbH


i. A. Melanie Bühner

Vorbereitende Untersuchungen in Besigheim - „Stadtkern IV“

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



wüstenrot

Wünsche werden Wirklichkeit.

Bitte ausgefüllt bis zum **15.07.2016** zurück an:

in Zusammenarbeit mit

Stadt Besigheim
Marktplatz 12
74354 Besigheim

Bearbeiterin:
Frau Eckert-Maier
Telefon: 07143 8078-221
h.eckert-maier@besigheim.de

**Wüstenrot Haus-
und Städtebau GmbH**
Hohenzollernstraße 12 - 14
71638 Ludwigsburg
Bearbeiterin:
Frau Katharina Kraus
Telefon: 07141 149-240

katharina.kraus@wuestenrot.de

Anlage 1

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungs- verfahren (§§ 4 und 4 a Baugesetzbuch)

Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, zutreffendes ankreuzen

Absender: Omnibusverkehr Spillmann
GmbH
Gustav-Rau-Straße 24
74321 Bietigheim-Bissingen

Datum: 20.06.2016
Tel.: 07142 / 9788-415
Fax.: 07142 / 9755-520
Bearbeiter: Tobias Hähnel
Az.: _____

A. Allgemeine Angaben

Stadt Besigheim

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan für das Gebiet
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet „Stadtkern IV“

➔ **Fristablauf für die Stellungnahme am: 15.07.2016**

Vorbereitende Untersuchungen in Besigheim - „Stadtkern IV“

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



B. Stellungnahme

- Keine Äußerung
 - Fachliche Stellungnahme siehe nachfolgende Seite
1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

1.1 Art der Vorgabe:

1.2 Rechtsgrundlage:

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

→ mittelfristig ist geplant, den nördlichen Bereich des Planungsgebiets (Kronenstraße / Starenweg) mit einer Mikrobuss-Linie zu erschließen

→ Sachstand: erster Entwurf wurde im April 2015 dem GV Besigheim vorgestellt

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

→ wir bitten darum, bei den weiteren Planungen die Belange des ÖPNV angemessen zu berücksichtigen

→ falls Haltestellenbereiche umgesant werden sollen, bitten wir den Aspekt der Barrierefreiheit zu beachten

20.06.2016

Datum

T. Haller

Unterschrift

Kraus, Katharina (WHS/SB1)

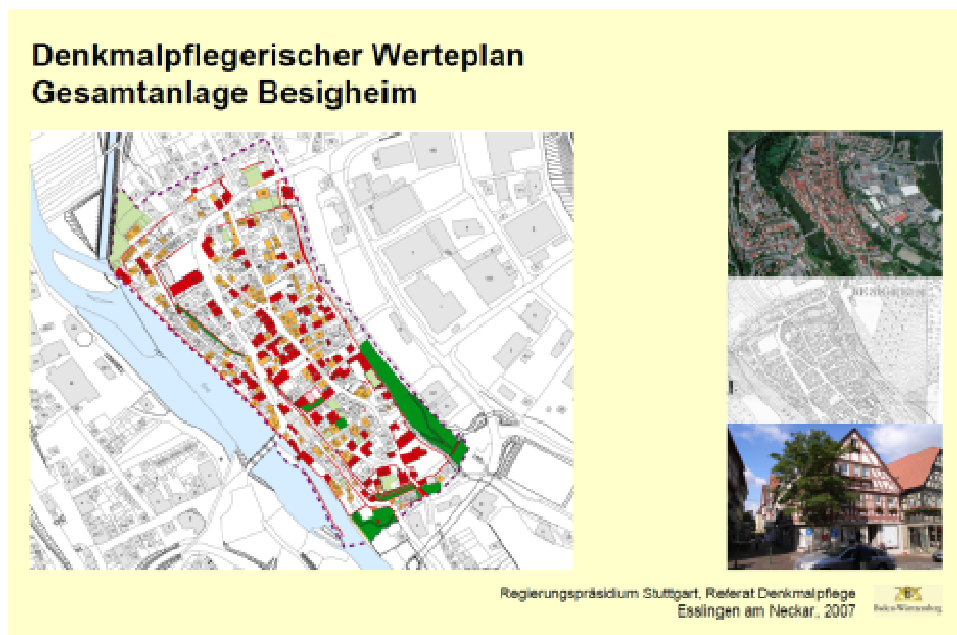
Von: Hahn, Dr. Martin (RPS) <martin.hahn@rps.bwl.de>
Gesendet: Freitag, 15. Juli 2016 18:19
An: Kraus, Katharina (WHS/SB1)
Cc: Schneider, Gerhard (RPS); Preßler, Dr. Karsten (RPS); Bollacher, Dr. Christian (RPS); Schelberg, Dr. Martin (RPS); Reiser, Sabine (RPS); Kretschmar-Schmid, Jutta (RPS)
Betreff: Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet Besigheim - Stadtkern IV
Anlagen: Besigheim, Denkmalkartierung 3, 4M-6M, 9M.jpg; Stadtkern IV.jpg

Sehr geehrte Frau Kraus,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Sanierungsgebietes Stadtkern IV in Besigheim.

Das Untersuchungsgebiet umfasst Teile des historischen Stadtkerns Besigheim bzw. der denkmalgeschützten Gesamtanlage gem. § 19 DSchG, sowie nördliche und westliche Stadterweiterungsgebiete.

Alle denkmalpflegerisch relevanten Informationen zum Areal innerhalb der Gesamtanlage entnehmen Sie bitte dem **Denkmalpflegerischen Werteplan zur Gesamtanlage von 2007**.



Er ist auf der folgenden Website zum Download verfügbar.

<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/bau-und-kunstdenkmalpflege/praxisorientierte-vertiefung-des-denkmalwissens/praxisorientierte-vertiefung-des-denkmalwissens/teilprojekt-denkmalpflegerische-werteplaene-fuer-die-gesamtanlagen-in-baden-wuerttemberg.html>

In den Gebieten außerhalb der Gesamtanlage befinden sich folgende weitere **Kulturdenkmale** (siehe auch Kartierung in Anlage):

Bahnhof 1: Stellwerk, im Bahnhofsanbau von 1905, Stellwerkstechnik der 1930er Jahre.



Bahnhofstraße 10: Dreigeschossiger Putzbau mit Natursteinumrahmungen, gekuppelte Rundbogenfenster, Mittelrisalit mit Schwebegiebel, ca. 1900.



Gustav-Siegle-Straße 7: Traufständiges, verputztes Wohnhaus, Mittelwerchhaus mit Schwebegiebel, Fensterumrahmungen in klassizistischen Formen, 1897; mit Einfriedung und Garten.



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

Bahnhof 1:

Bahnhofsgebäude, Mitte 19. Jh., im Detail stärker überformt, wichtiger baulicher Hinweis auf die Besigheimer Verkehrsgeschichte.



Bahnhofstraße 16: Backsteinbau mit Satteldach, spätes 19. Jh., typischer Vertreter der gründerzeitlichen Stadtentwicklung in Richtung Bahnhof.



Enzweg 2: Trafostation, 1920er/30er Jahre, anspruchsvoll gestalteter baulicher Hinweis auf die Geschichte der Energieversorgung.



Gustav-Siegle-Straße 1/3/5: Mehrfamilienwohnhaus, Ende 19. Jh., im Detail überformt, typischer Vertreter des gründerzeitlichen Wohnens im Bahnhofsviertel Besigheims.



Hofrat-Lang-Straße 8 und 8/1: Werksteingeschäft mit Wohnhaus und zugehöriger Werkstatt, aufwändig gestalteter Natursteinbau von 1928.



Steinbachstraße 13: Mehrfamilienwohnhaus, Mitte/Ende 19. Jh., typischer Vertreter des gründerzeitlichen Wohnens im Bahnhofsviertel Besigheims.



Weinstraße 1: Mehrfamilienwohnhaus, Ende 19. Jh., typischer Vertreter des gründerzeitlichen Wohnens im Bahnhofsviertel Besigheims.



Weinstraße 3: Post, spätes 19. Jh., wichtiger Bau in der Blickachse der Bahnhofstraße und charakteristischer Bestandteil des historischen Bahnhofsviertels.



Weinstraße 6: Gasthof Röser, Ende 19. Jh., charakteristischer Bestandteil des historischen Bahnhofsviertels.



Durch die Vorbereitenden Untersuchungen „Stadtkern IV“ in Besigheim werden Belange der **Archäologischen Denkmalpflege** berührt. Es sind folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG/ Prüffälle mitzuteilen (s. Karte in Anlage):

- Straße und Siedlung der römischen Kaiserzeit (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 3)
- Mittelalterliche Siedlung, hoch-/spätmittelalterliche und neuzeitliche Stadt Besigheim (Archäologische Verdachtsfläche/ Prüffall, 4M)
- Ehemalige Stadtbefestigung (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 5M)
- Ehemalige Untere Enzmühle (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 6M)
- Abgegangene Untere Burg (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, 9M)

Dabei handelt es sich insbesondere bei den Archäologischen Kulturdenkmalen 3, 5M, 6M und 9M gemäß § 2 DSchG um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für die als Archäologische Verdachtsflächen/ Prüffall 4M betroffenen Areale des historischen Stadtkerns von Besigheim muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden. Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen daher grundsätzlich der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Wir bitten zunächst um nachrichtliche Übernahme der Kulturdenkmale und archäologischen Verdachtsflächen in die Planungsunterlagen. Bei Bodeneingriffen, Erdarbeiten und Baumaßnahmen ist das Regierungspräsidium Stuttgart – Archäologische Denkmalpflege (Ref. 84.2) frühzeitig zu beteiligen, um die erforderlichen Maßnahmen im Vorfeld abzustimmen. Ggf. sind archäologische Prospektionen auf Kosten des Planungsträgers im Vorfeld notwendig. Kann der Erhalt von archäologischen Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.

Weiterhin verweisen wir auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege bittet Sie abschließend darum, die oben genannten Kulturdenkmale, die Hinweise auf erhaltenswerte Gebäude sowie die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich in Ihre Planung zu übernehmen und gem. § 136 (4) BauGB dem öffentlichen Erhaltungsinteresse bei Ihren städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Rechnung zu tragen.

Bitte informieren Sie uns über das Ergebnis Ihrer vorbereitenden Untersuchungen. Für die Überlassung eines Exemplars des Berichtes sind wir Ihnen dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

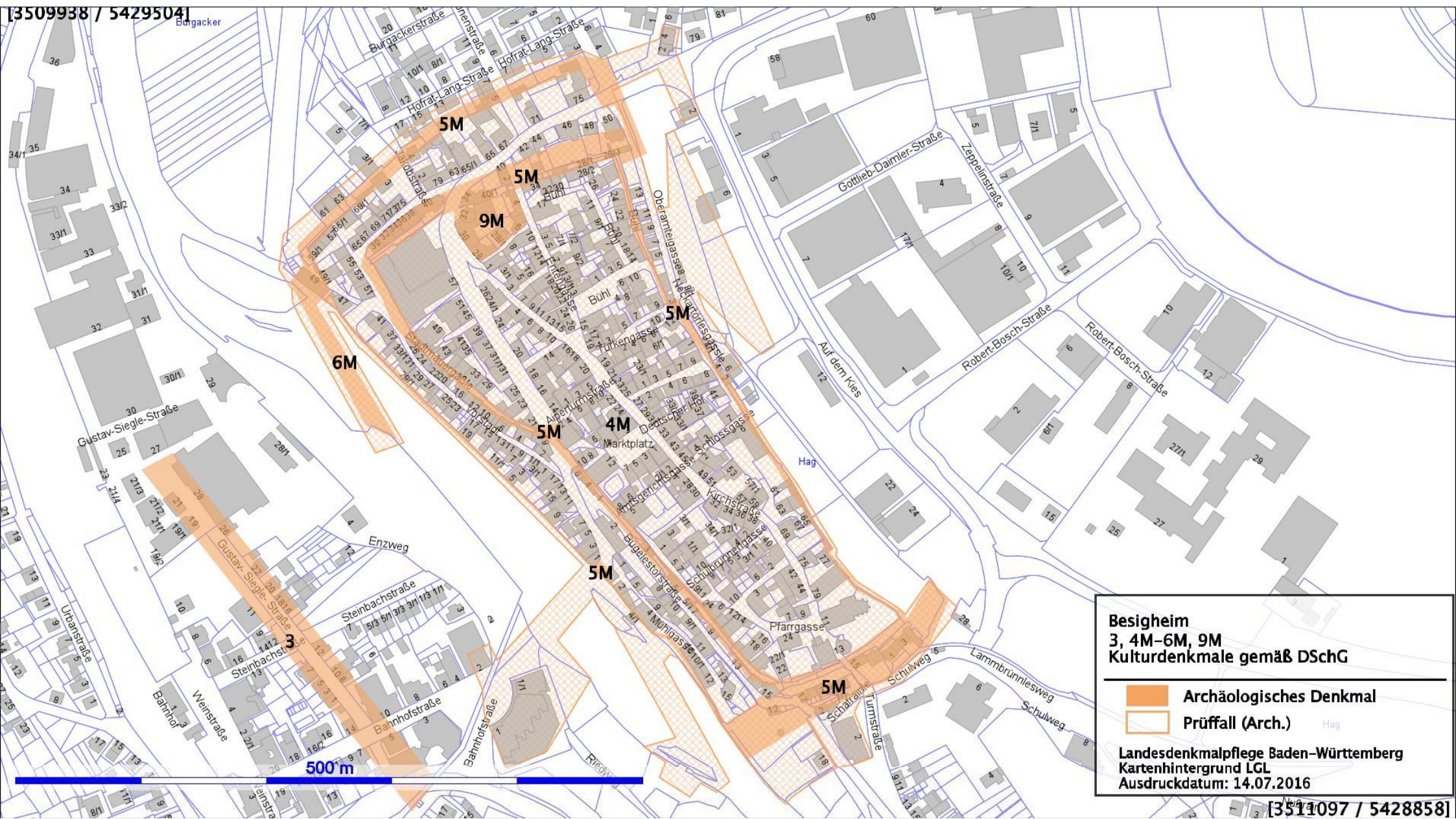
Dr.-Ing. Martin Hahn

Hauptkonservator
stv. Referatsleiter

Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 83.2 Denkmalkunde
Berliner Straße 12
73728 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 904-45183
Telefax: 0711 904-45444
Email: martin.hahn@rps.bwl.de
Internet: www.denkmalpflege-bw.de

[3509938 / 5429504]



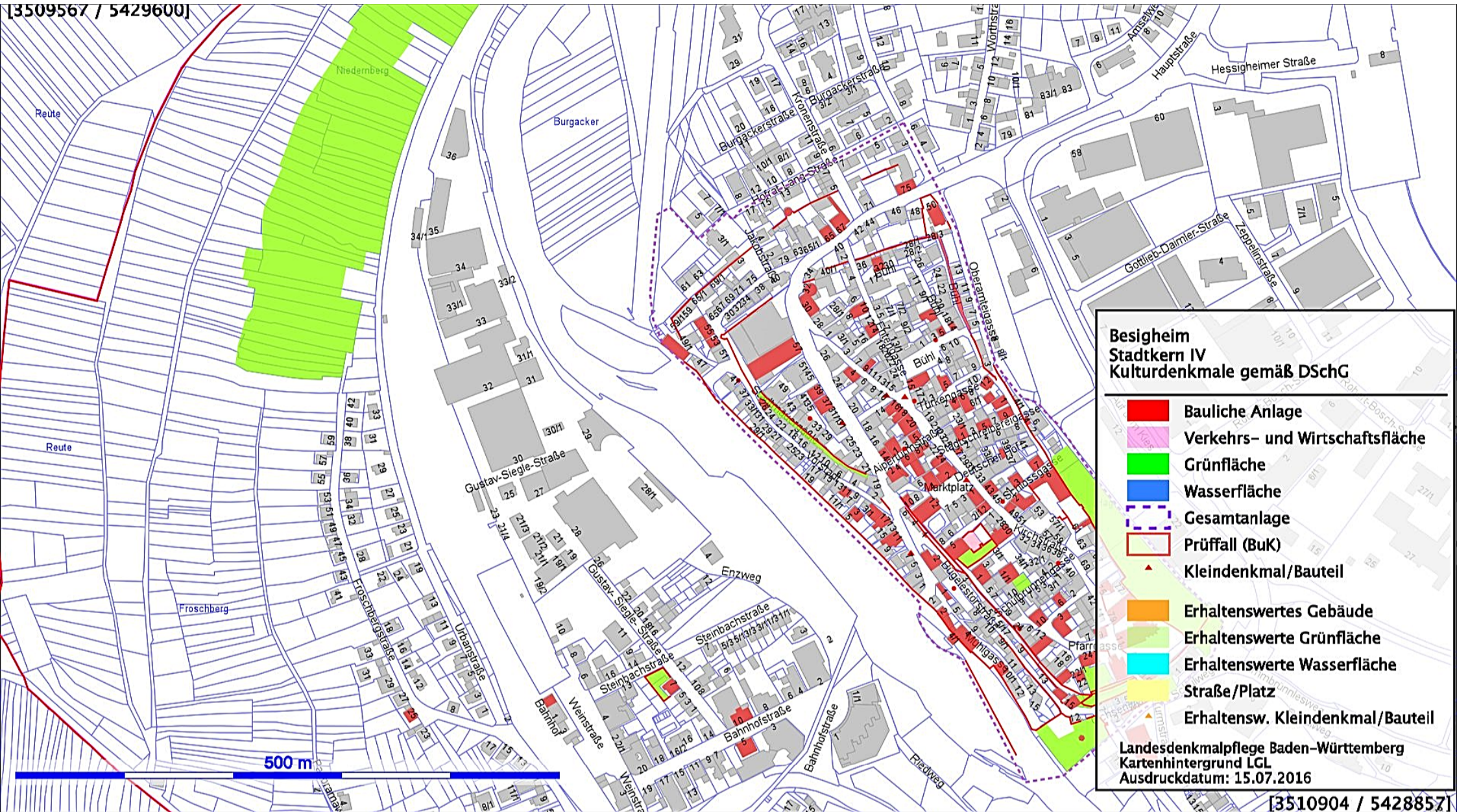
Besigheim
3, 4M-6M, 9M
Kulturdenkmale gemäß DSchG

-  Archäologisches Denkmal
-  Prüffall (Arch.)

Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg
Kartenhintergrund LGL
Ausdruckdatum: 14.07.2016

[3511097 / 5428858]

[3509567 / 5429600]



500 m

[3510904 / 5428857]



Unitymedia BW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Katharina Kraus
Hohenzollernstraße 12-14
71638 Ludwigsburg

Bearbeiter(in): Herr Kiewning
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-149
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 193281

Datum
27.06.2016

Seite 1/1

Projekt-Nr.: 11230, Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Besigheim "Stadtkern IV"

Sehr geehrte Frau Kraus,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigegefügte Kabelschutzanweisung.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere **kostenlose** Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft/>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an. Zudem teilen wir Ihnen mit, dass sich unsere Leitungen auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befinden.

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

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: ZentralePlanungND@unitymedia.de oder

Postanschrift: **Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel**

Unitymedia BW GmbH

Postanschrift: Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 83533 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 251338951

Geschäftsführer: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

www.unitymedia.de



Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

Diese Kabelschutzanweisung gilt für die Unitymedia BW GmbH sowie die Unternehmen der Unitymedia-Gruppe, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

„Telekommunikationslinien (TK-Linien)“ sind unter- oder oberirdisch geführte feste Übertragungswege (Telekommunikations-kabelanlagen) einschließlich deren Zubehör wie Schalt-, Verstärker- oder Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Rohre. In einigen Publikationen ist auch der Begriff „Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen)“ gebräuchlich. Dieser Begriff wird auch in dieser Kabelschutzanweisung genutzt.

TK-Anlagen können bei Arbeiten jeder Art, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Kommunikationsdienst des Betreibers erheblich gestört. Beschädigungen von Kommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§316b und 317 StGB strafbar und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig herbeigeführt werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, dem Betreiber zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden:

- (1) Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der Planauskunft Unitymedia:
www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft/
oder Fax: **0900 / 1111 140** (10 Euro pro Anfrage)
die Bestandspläne abzufordern.
- (2) Vorsicht beim Aufgraben! Zuerst die Lage der TK-Anlagen feststellen! Ggf. Suchschachtung!
- (3) Kabel der Betreiber werden nicht nur im öffentlichen Grund, sondern auch im privaten Grund (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 30 cm bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen mit anderen Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenumbauten und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Kunststoffrohre oder Betonformsteine eingezogen, mit Schutzeinrichtungen (z.B. Schutzhauben, Mauersteinen) abgedeckt und durch ein Trassenband gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein.
- (4) Rohre, Formsteine, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen die Aufgrabenden lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).
- (5) Telekommunikationskabel, bei denen die Grenzwerte nach DIN VDE 0800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Berührung kommenden Personen nicht auszuschließen.
- (6) Bei einer Beschädigung von Glasfaserkabel ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.
- (7) Bei Erdarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (z.B. Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) als auch schlagende Werkzeuge (z.B. Krampen) nur so gehandhabt werden, dass Beschädigungen sicher ausgeschlossen sind. Für weiterführende Arbeiten sind nur stumpfe Geräte (z.B. Schaufeln) zu verwenden. Damit Abweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm links und rechts der bezeichneten Kabellage zu beachten.
- (8) Sprengungen in Schutzzonen von TK-Anlagen sind nur mit Wissen der regional zuständigen Service-Mitarbeiter und nach deren Angaben durchzuführen! Eine Beschädigung muss ausgeschlossen werden.



- (9) Müssen TK-Anlagen im Zuge von Arbeiten vorübergehend frei gelegt werden, so sind sie für die Dauer des Freiliegens wirksam vor Beschädigungen zu schützen.
- (10) In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die vorherige Lage und der ursprünglich vorgefundene Zustand der TK-Anlage bestmöglich wieder herzustellen. Verrohrungen, Schutzabdeckungen und Trassenwarnband sind wieder herzustellen. Beim Schließen des Grabens ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflegers zu verfüllen und zu verdichten. Das Kabel ist auf einer 10 cm hohen, verdichteten, glatten Schicht aus loser, steinfreier Erde aufzubringen. Die neue Schicht über dem Kabel ist zunächst vorsichtig mit einem hölzernen Flachstampfer zu verdichten. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinbau nicht eignet, ist gesiebter Sand zu verwenden.
- (11) Auf freiliegenden oder freigelegten Telekommunikationskabeln ist grundsätzlich nichts abzustellen.
- (12) Bei Erdarbeiten ist die ausführende Firma oder Person verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden, um einer Beschädigung von TK-Anlagen vorzubeugen.
- (13) Die Anwesenheit eines Beauftragten des Betreibers an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden. Der Aufgrabende ist weiterhin voll verantwortlich. Der Beauftragte des Betreibers hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabungen durchführenden Firma.
- (14) Kennzeichnung und Vermarkungseinrichtungen (wie z.B. Kabelmerksteine, -pflöcke, -scheiben oder -pfähle und eingegrabene Elektronik-Marker) sind Bestandteile der TK-Anlagen. Sie sind wichtige Fixpunkte für die Vermessung und für das wieder Auffinden der TK-Anlagen im Störfall. Oberirdische Vermarkungselemente müssen ständig sichtbar und zugänglich gehalten werden.
- (15) Jede unbeabsichtigte Freilegung von TK-Anlagen des Betreibers ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit unbeabsichtigt freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten des Betreibers einzustellen.

Besonderheiten Unitymedia

- (1) Beim Vorhandensein von **HDD-Bohrungen (Spülbohrungen)** in den Betreiber-Plänen ist von Ihnen das entsprechende Bohrprotokoll bei der Planauskunft unter Angabe der Anfragenummer und der HDD- Kennung (SBW-Nr.) anzufordern, da Abweichungen von der Regelverlegetiefe vorliegen.
- (2) Die in den Plänen vermerkten Maße, (nicht die zeichnerische Darstellung der Trassen geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Alle Maße sind in Metern vermerkt.
- (3) Zu in den Plänen angegebenen Messpunkten können die Koordinatentabellen bei Unitymedia unter Angabe der Anfragenummer abgerufen werden.



Meldung von Kabelschäden und anderen Vorkommnissen

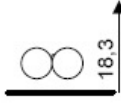


Unitymedia BW: Tel.: 0800 / 8888-719

Unitymedia: Tel.: 02273 / 605-5626

Kontaktdaten

	Unitymedia BW	Unitymedia
Anschrift (nicht Planauskunft)	Unitymedia BW GmbH Planauskunft Hedelfinger Str. 60 70327 Stuttgart	Unitymedia NRW GmbH Planauskunft Michael-Schumacher-Str. 1 50170 Kerpen
	E-mail: Planauskunft@kabelbw.com	E-mail: Planauskunft@unitymedia.de Fax: 02273 / 5947 - 0782
Planauskunft	Fax: 0900 / 1111 140 (10 Euro pro Anfrage) http://www.unitymedia.de/geschaeftskunde/n/service/planauskunft/login-planauskunft-bw/	Fax: 0900 / 1111 140 (10 Euro pro Anfrage) http://www.unitymedia.de/geschaeftskunde/n/service/planauskunft/login_planauskunft/


Symbolverzeichnis - Trassen

	Kabelschacht mit Nummer		Schutzrohr (DN 100) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Abzweigkasten mit Nummer		
	Batterieschacht mit Nr.		Schutzrohr (DN 50) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Verstärkerpunkt-Gehäuse (VrP-Gehäuse)		Anzahl Rohre DN 100(Länge in Meter). Der Unterstrich gibt die Lage in der Trasse an.
	VrP-Gehäuse in einer Litfaßsäule		
	VrP-Gehäuse mit Einspeisepunkt		Anzahl der Rohre DN 40 mit Kennzeichnungsmerkmalen (Länge in Meter).
	Muffentrog		Hauseinführung
	Rohrtrassenende		
	Rohrtrassenunterbrechung		
	Rohrtrassenunterbrechung mit Montagegrube		
	Säule		
	Verbindungsstelle		
	Fitting / Rohrverbinder		
	Rohrtrasse		
	Erdkabeltrasse		
	Oberirdische Kabeltrasse		

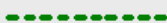
Länge von A bis B .
Beachte
Schnittzeichnung
(HDD-84,5-
4XDN125)
SBW-1311B-001

**HDD-Bohrungen mit
informationen über Abschnitt,
Länge und Anzahl der Rohre,
sowie der Bauwerksnummer
der Bohrung**

**SBW-1311B-001
entspricht der Nr.
des Bohrprotokoll, bzw. Bohrprofil**

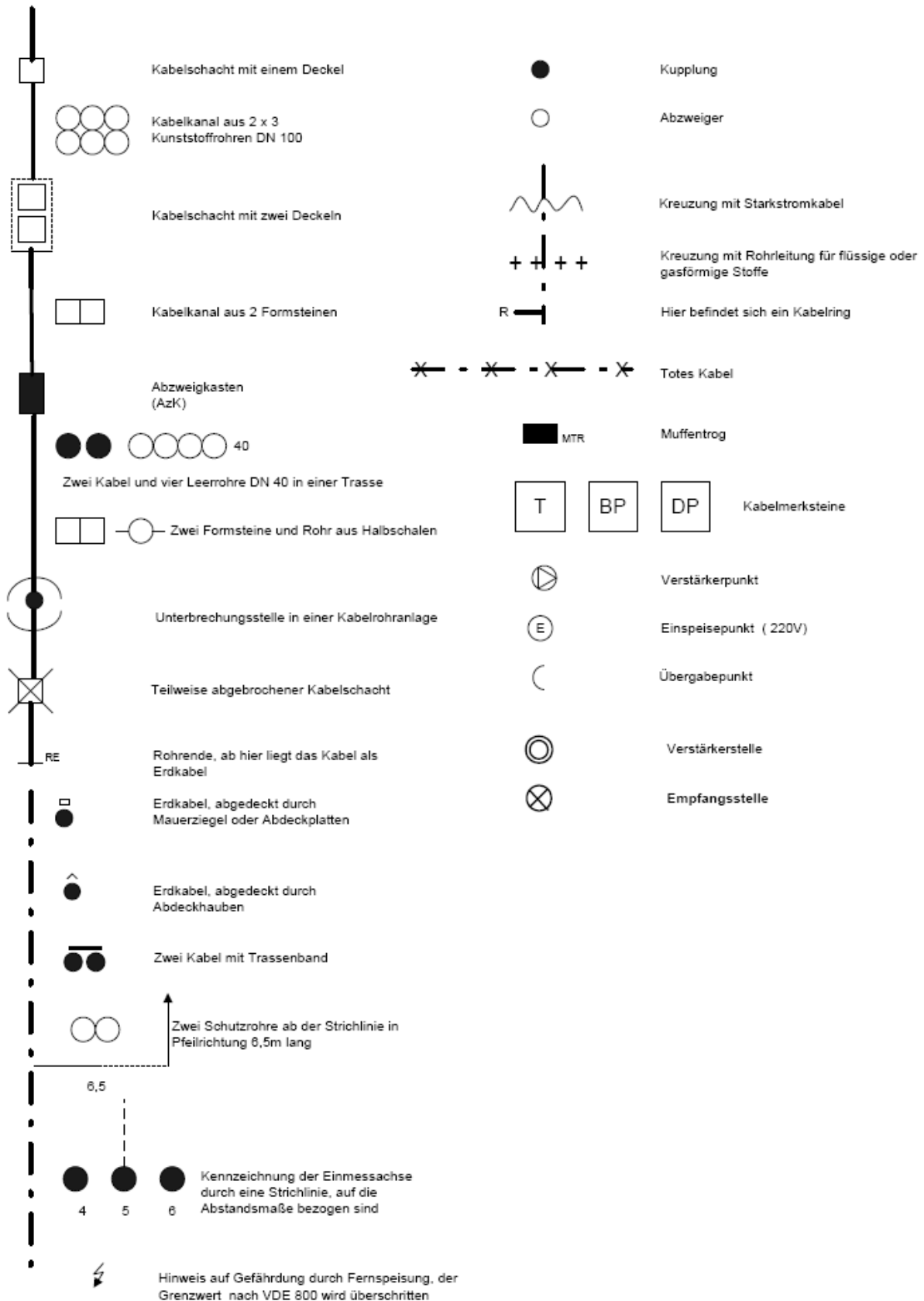
 256

**Meßpunkt mit
Koordinatenpunkt-Nr.
Koordinatentabelle anfordern**



**HDD-Bohrung
(Spülbohrung)
Ggf. Bohrprotokoll
anfordern**

Symbolverzeichnis - Telekom Legenden



Abkürzungsverzeichnis - Oberflächenmerkmale

Ackk	Ackerkante
Betk	Betonkante
Bw	Bahnwärterhaus
Gy	Gully
OT	Ortstafel
Tkst	Tankstelle
VP	Vermessungspunkt
Wgw	Wegweiser
Wgk unreg	unregelmäßige Wegkante
Bdst	Bordstein
Bmr	Baumreihe
Fbk	Fahrbahnkante
Hy	Hydrant
Rwg	Radweg
TP	Trigonometrischer Punkt
Wgrd	Wegrand
unbest Wgk	Unbestimmte Wegkante



1 Nutzungsbedingungen des Planauskunft-Systems von Unitymedia BW und Unitymedia

Diese Nutzungsbedingungen gelten für die Unitymedia BW GmbH sowie die Unternehmen der Unitymedia-Gruppe, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

Die Planauskunft bietet ein Auskunftssystem für Trasseninformationen im öffentlichen Grund. Übersichtlich können Architekten, Tiefbaufirmen, Planungsbüros, Energielieferanten und öffentliche Träger feststellen, ob bei anstehenden Maßnahmen die Betreiber-Infrastruktur betroffen ist.

Die Betreiber-Planauskunft wird als

1. kostenfreies Internet Angebot (Online-Planauskunft) und
2. kostenpflichtiges Faxabruf Angebot (Mehrwertdienstangebot)

betrieben.

1.1 Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand dieser Nutzungsbedingungen ist die Erteilung von Planauskünften mit dem Zweck des Schutzes der Betreiber-Infrastruktur bei jeglichen Hoch- und Tiefbauarbeiten. Die Nutzungsbedingungen gelten auch für alle sonstigen stattfindenden und zukünftigen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Beschädigung oder Störung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien (§ 3 Nr. 26 TKG) und sonstigen Telekommunikationsanlagen (§ 3 Nr. 23 TKG) der Betreiber Einrichtungen führen könnten.

Die Planauskunft ist kein Leitungskataster und erhebt daher keinen Anspruch auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Die Angaben in den Lageplänen dienen den Betreibern ausschließlich zur Dokumentation ihrer Telekommunikationsanlagen.

Der Betreiber übernimmt keine Gewähr für Folgeschäden. Der Verlauf unterirdisch verlegter Kabel oder Telekommunikationsanlagen kann aus verschiedenen Gründen von den Planangaben abweichen. Ein Mitverschulden aus dem abweichenden Verlauf von Leitungen zu den Plänen nach Lage oder Verlegetiefe kann aus den geschilderten Umständen gegenüber dem Betreiber nicht begründet bzw. behauptet und geltend gemacht werden. Aus den genannten Gründen und im Interesse der Versorgungssicherheit sowie der Sorgfaltspflicht des Bauunternehmens für Sachen, Leib und Leben sind Leitungen durch Suchschlitze zu orten und durch Handausschachtung freizulegen.

Der Betreiber weist darauf hin, dass bei allen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Störung oder Beschädigung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien und sonstigen Telekommunikationseinrichtungen führen könnten, die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Anlagen, die anerkannten Regeln der Technik sowie alle weiteren technischen Regelwerke zu beachten sind. Sollte die Leitung dennoch nicht auffindbar sein, so ist der Betreiber zu informieren.



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Betreiber und der Anfragende¹ sich darüber einig sind, dass mit Anerkennung dieser Nutzungsbedingung keinerlei Haftungserleichterung für den Anfragenden für die ihm obliegenden Pflichten im Rahmen seiner Maßnahme entstehen.

Die Inhalte und Informationen dürfen nur zur Erreichung des vorgenannten Nutzungszwecks Verwendung finden. Eine Weitergabe an Dritte, auch nicht auszugsweise, ist, ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch den Betreiber, strengstens untersagt. Dies schließt ebenfalls das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen, Vertreiben sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte für eigene und fremde Zwecke mit ein d.h. der Anfragende verpflichtet sich, die vom Betreiber bereitgestellten Planunterlagen ausschließlich zur eigenen Verwendung und nur für die entsprechende Maßnahme zu verwenden. Er verpflichtet auch seine Mitarbeiter zur Verschwiegenheit gegenüber den Bestandsinformationen.

Die Auskunft verliert ihre Gültigkeit nach spätestens 4 Wochen. Dann ist die Anfrage zu erneuern. Maßgebend ist das Ausgabedatum.

Der Anfragende verpflichtet sich darüber hinaus, die vom Betreiber bereitgestellten Dokumente, z. B. die Kabelschutzanweisung, als Bestandteil dieser Vereinbarung anzuerkennen.

2 Besondere Regelungen für die Online-Planauskunft und das Mehrwertdienstangebot

2.1 Online-Planauskunft

- (1) Das für die Online-Planauskunft registrierte Unternehmen hat nach Anerkennung dieser Nutzungsbedingungen per Internet Zugang auf Bestandsdaten der Telekommunikationsanlagen.
- (2) Der Betreiber übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser angebotene Dienst jederzeit zur Verfügung steht. Der Betreiber weist ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Bestandsdaten hin.
- (3) Die Einrichtung eines Hyperlinks von Webseiten auf eine zum Betreiber Angebot gehörenden Seite ist ohne vorherige, schriftliche Zustimmung untersagt. Dazu gehört auch, insbesondere Inhalte in einem Teilfenster (Frame) einzubinden und/oder darzustellen.
- (4) Der Betreiber schließt für Schäden aus einer unberechtigten bzw. unkorrekten Verwendung jegliche Haftung aus.
- (5) Der Anfragende versichert gegenüber Betreiber, dass alle von ihm im Rahmen dieser genutzten Anwendung gemachten Angaben wahrheitsgemäß und richtig sind.
- (6) Der Betreiber behält sich eine dauernde oder vorübergehende Nutzungsverweigerung ohne Angabe von Gründen vor.
- (7) Der Anfragende ist einverstanden mit der Speicherung seiner persönlichen Daten sowie der Mitschriften aller Zugriffe und deren Auswertung im Schadens- bzw. Missbrauchsfall. Er erteilt die Berechtigung, die zur Erfüllung dieser Vereinbarung erhobenen personenbezogenen Daten ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung dieser Vereinbarung auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen zu speichern und zu verarbeiten.

2.2 Mehrwertdienstangebot

Zugang zur Betreiber -Planauskunft wird darüber hinaus durch einen kostenpflichtigen Faxabrufservice als Mehrwertdienst gewährt. Pro Faxabruf gewährt der Betreiber jeweils eine Planauskunft.

¹ Im Sinne besserer Lesbarkeit haben wir uns in dieser Nutzungsvereinbarung für die männliche Sprachform entschieden. Die Ausführungen gelten selbstverständlich in gleichem Maße für die weibliche wie für die männliche Sprachform.



2.3 Erreichbarkeit der Planauskunft

Unitymedia BW

Fax.: 0900 / 1111 140 (10 Euro/Anfrage)
E-mail: (nicht für Plananfragen): Planauskunft@kabelbw.com
Anschrift (nicht für Plananfragen): Unitymedia BW GmbH, Planauskunft,
Hedelfinger Str. 60, 70327 Stuttgart

Unitymedia

Fax.: 0900 / 1111 140 (10 Euro/Anfrage)
E-mail: (nicht für Plananfragen): Planauskunft@unitymedia.de
Anschrift (nicht für Plananfragen): Unitymedia NRW GmbH, Planauskunft,
Michael-Schumacher-Str. 1, 50170 Kerpen

3 Sonstige Regelungen

Der Betreiber macht ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Daten über Telekommunikationslinien, -anlagen und sonstigen Infrastrukturen aufmerksam. Diese bestehen bei den jeweiligen Straßen- und Wegebausträgern, Versorgungsunternehmen, Telekommunikations- und sonstigen Infrastrukturunternehmen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam werden, so bleiben die anderen Bestimmungen davon unberührt. Diese werden durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksam gewordenen am nächsten kommt, ersetzt.

Sitz der Unternehmen:

Unitymedia BW GmbH
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Unitymedia NRW GmbH
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

Unitymedia Services GmbH
Aachener Str. 746-750
50933 Köln