



wüstenrot
Haus- und Städtebau

Sachsenheim

Vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB „Innenstadt Großsachsenheim“



Stadt Sachsenheim

Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

„Innenstadt Großsachsenheim“

Auftraggeber:	Stadt Sachsenheim Äußerer Schloßhof 3+5 74343 Sachsenheim
Auftragnehmer:	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Hohenzollernstraße 14 71638 Ludwigsburg ☎ 07141 16-757333
Bearbeitung:	Lisa Kieferle (Projektleiterin) Michaela Hemm (Projektassistentin)
Bearbeitungszeitraum	März 2024 bis Oktober 2024
Gender-Hinweis	Zur besseren Lesbarkeit wird im Text das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	1
2.	DIE STADT SACHSENHEIM UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET	3
2.1	Lage im Raum	3
2.1.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	4
2.1.2	Flächennutzungsplan	4
2.1.3	Bebauungsplanung	4
2.1.4	Integriertes Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzept	4
2.1.5	Klimaschutz(teil-)konzepte	5
2.1.6	Energetische Potenziale auf Bundes- und Landesebene	6
2.2	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	10
3.	BESTANDSAUFNAHME	14
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	14
3.2	Bevölkerung	17
3.3	Wärmeplanung	18
3.4	Bausubstanz	20
3.4.1	Zustand der Gebäude	20
3.4.2	Denkmalschutz	23
3.5	Nutzung	26
3.5.1	Infrastrukturelle Nutzung	26
3.5.2	Nutzungsstruktur der Grundstücke	27
3.5.3	Nutzung der Gebäude	28
3.6	Soziale Infrastruktur	29
3.6.1	Jugendarbeit	29
3.6.2	Schulen	29
3.6.3	Kinderbetreuungseinrichtungen	29
3.6.4	Senioreneinrichtungen	29
4.	BÜRGERBETEILIGUNG	32
4.1	Bürgerinformationsabend / Auftaktveranstaltung	32
4.2	Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern	35
4.2.1	Allgemeines, Auswertungsquote	35
4.2.2	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	35
4.2.3	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	37
4.2.4	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	38
4.2.5	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	39

5.	ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	41
6.	BESTANDSANALYSE	51
6.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	51
6.2	Substanzmängel und Leerstände	54
6.3	Wohnungsbedarf	55
6.4	Störende und ortsfremde Gestaltung	57
6.5	Defizite im öffentlichen Raum	58
6.6	Verkehr	59
6.7	Klimaschutzpotenziale und Anpassungsbedarfe an den Klimawandel und die ökologische Erneuerung	61
7.	GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	64
7.1	Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten	66
8.	MAßNAHMENPROGRAMM	68
8.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	68
8.1.1	Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken	68
8.1.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben	68
8.1.3	Freilegung von Grundstücksflächen	68
8.1.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	68
8.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	68
8.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	68
8.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten	69
8.2.3	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	69
9.	SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH	71
10.	EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG	73
10.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	73
10.2	Durchführungsfrist	76
10.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	76
11.	VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	82
12.	EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF	84

1. Stellungnahme der NABU Ortsgruppe Sachsenheim vom 25.04.2024
2. Stellungnahme der Stadt Sachsenheim – Tiefbauamt vom 16.05.2024
3. Stellungnahme vom Regierungspräsidium Stuttgart vom 16.05.2024
4. Stellungnahme der Stadt Sachsenheim – Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit vom 16.05.2024
5. Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege vom 31.05.2024
6. Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 14.06.2024
7. Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Sachsenheim vom 26.06.2024
8. Stellungnahme vom Landratsamt Ludwigsburg vom 03.07.2024



VERZEICHNIS – TABELLEN

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen.....	2
Tabelle 2: Anteil erneuerbarer Energien am Energieverbrauch in 2022 auf Landesebene.....	7
Tabelle 3: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse.....	15
Tabelle 4: Altersstruktur der Bewohner.....	17
Tabelle 5: Zustand der Gebäude.....	21
Tabelle 6: Gebäudenutzung.....	28
Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes.....	36
Tabelle 8: Störfaktoren im Gebiet.....	36
Tabelle 9: Verbundenheit mit dem Wohnquartier.....	37
Tabelle 10: Durchschnittliches Gebäudealter.....	38
Tabelle 11: Mitwirkungsbereitschaft.....	39
Tabelle 12: Geplante Maßnahmen.....	40
Tabelle 13: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen.....	65

VERZEICHNIS – PLÄNE

Plan 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	12
Plan 1: Übersicht Sanierungsgebiete Großsachsenheim.....	12
Plan 3: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.....	16
Plan 4: Gebäudezustand.....	22
Plan 5: Nutzung.....	31
Plan 6: Mängel und Konflikte.....	63
Plan 7: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	67
Plan 8: Maßnahmenplan.....	70
Plan 9: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	75

VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage im Raum.....	3
Abbildung 2: Entwicklung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien.....	6
Abbildung 3: Anlagenstand Ende 2022, Datenstand 2023.....	8
Abbildung 4: Anlagenstand in Megawatt Ende 2022, Datenstand 2023.....	9
Abbildung 5: Anlagenstand Biogasanlagen Ende 2020.....	10
Abbildung 6: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune.....	11
Abbildung 7: Demografische Entwicklung Stadt Sachsenheim.....	18
Abbildung 8: Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet.....	19
Abbildung 9: Bahnhofstraße 7, 7/1 (Bahnhofsgebäude).....	24
Abbildung 10: Äußerer Schloßhof 7, 7/1 (Ehemaliger Fruchtkasten).....	24
Abbildung 11: Hauptstraße 26 + 28 (Gasthof zum Hirsch und alte Meierei).....	25
Abbildung 12: Wertepan Kulturdenkmäler Sachsenheims.....	25
Abbildung 13: Eingang Fußgängerzone, Lammstraße.....	27
Abbildung 14: Einkaufsstraße, Von-Koenig-Straße.....	27
Abbildung 15: Bürgerveranstaltung.....	32
Abbildung 16: Bürgerveranstaltung.....	32
Abbildung 17: Prioritäten.....	33
Abbildung 18: Stimmungsbarometer.....	33
Abbildung 19: Kleinteilige Siedlungsstruktur in der Von-Koenig-Straße.....	52
Abbildung 20: Historisch bedeutsame Siedlungsstruktur in der Hauptstraße.....	52
Abbildung 21: Grünanlagen und Spielplatz im Schlossgarten.....	53
Abbildung 22: Busbahnhof und P&R am Bahnhof.....	53
Abbildung 23: Gebäude mit schwerwiegenden Mängeln und weitere modernisierungsbedürftige Gebäude in der Grabenstraße.....	54

Abbildung 24 Gebäude mit substanziellen Mängeln, Äußerer Schlosshof	55
Abbildung 25 Nicht mehr Zeitgemäße Gebäude in der Bahnhofstraße	55
Abbildung 26 Gebäude mit Modernisierungsbedarf (links) und substanziellen Mängeln (rechts) in der Bahnhofstraße	55
Abbildung 27: Entwicklungsbereich Potenzialflächen in der Bahnhofstraße (Abbruch nicht nachzunutzender Gebäude, Aktivierung von Leerständen, Umnutzungen, z. Bsp. Schaffung von Wohnraum / Mobilitätshub).	57
Abbildung 28: Funktionsfähige Feuerwehr, ggf. Auslagerung und Nutzung innerörtliche Potenzialfläche zur Schaffung von Wohnraum oder Unterbringung öffentlichkeitswirksame Nutzung/ Frequenzbringer zur Belebung der Innenstadt.	57
Abbildung 29: Störende und ortsfremde Gestaltung am Ortseingang	58
Abbildung 30: Viele Werbeanlagen prägen das Stadtbild entlang der Hauptstraße	58
Abbildung 31: Defizite im öffentlichen Raum vor dem Schloßhof , Potentialfläche für gestalterische Aufwertung	59
Abbildung 32: Defizite im öffentlichen Raum an der Bahnhofstraße, wenig Aufenthaltsqualität für Jugendliche	59
Abbildung 33: Konfliktfläche MIV und Fußgänger an der Brunnenstraße.....	61
Abbildung 34: Uneinheitlicher und defekter Straßenbelag auf einigen Straßen sowie unübersichtliche Wegeverbindungen.....	61
Abbildung 35: Störende und ortsfremde Gestaltung sowie Verkehrsdefizit in Mitten der Ortsmitte	61

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Alle Akteure in den Bereichen Städtebau, Stadtentwicklung und Stadterneuerung sehen sich vielfältigen Aufgaben und Herausforderungen gegenübergestellt. Die Stadt Sachsenheim stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt zur Bewältigung der derzeitigen 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, der Digitalisierung sowie der energetischen Erneuerung der Immobilienbestände gesehen.

In diesem Zusammenhang hat die Stadt Sachsenheim erkannt, dass städtebauliche Verbesserungen stets auf die Gesamtheit der zuvor benannten Faktoren abzielen sollten. Daher stellt die zeitgleiche Betrachtung ökologischer, ökonomischer und sozialer Parameter einen wichtigen Baustein zur Lösung aktueller Herausforderungen dar.

Die Stadt Sachsenheim wurde zum 06.05.2024 in das Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Zur rechtssicheren Vorbereitung des Verfahrens hat die Stadt Sachsenheim die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Innenstadt Großsachsenheim“ durchzuführen.

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

1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der WHS auf Grundlage einer Ortsbesichtigung im März 2024 und der anschließenden Analyse der vorliegenden Konzepte, Planungen und Daten durchgeführt. Die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteilen der Gebäudehülle nach Augenschein. Aufgrund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Maßnahmen zur energetischen Erneuerung (insb. Wärmedämmung) oder weitere Maßnahmen zur Modernisierung 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 hybriden Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards befragt und ihre Mitwirkungsbereitschaft ermittelt.

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

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden interessierte Bürgerinnen und Bürger zu einer Bürgerwerkstatt eingeladen.

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

Tabelle 1: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen

Datum / Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
Herbst 2023	Neuaufnahmeantrag Programmjahr 2024
29.02.2024	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB
12.03.2024	Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
19.03.2024	Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet
19.04.2024	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
06.05.2024	Aufnahme des Gebiets „Innenstadt Großsachsenheim“ in das Städtebauförderungsprogramm „Landessanierungsprogramm“
13.05.2024	Befragung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und Betriebe)
20.06.2024	Bürgerinformationsabend
20.06. – 07.07.2024	Digitale Beteiligung (Crowdmapping)
Ende 2024	TA und GR Zustimmung zur VU (mit NOK=Neuordnungskonzept)
Anfang 2025	Satzungsbeschluss mit Förderkriterien und Vergabe der Leistungen Durchführung der Sanierung

2. Die Stadt Sachsenheim und das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Sachsenheim ist eine Stadt im Landkreis Ludwigsburg in Baden-Württemberg. Die Stadt befindet sich auf einer Höhe von circa 246 m ü. NN. Die Stadt befindet sich im Westen von Baden-Württemberg. Sachsenheim verfügt mit seinen sechs Ortsteilen über eine Gesamtgemarkungsfläche von 5.792 ha. Davon sind 2.427 ha Wald- und 2.577 ha Landwirtschaftsfläche.

Mit dem PKW ist Sachsenheim über die Autobahnausfahrt Ludwigsburg-Nord (A8) erreichbar, weiter über die Bundesstraße 27 und Landesstraße 1125 nach Großsachsenheim. Außerdem ist die Stadt Sachsenheim mit einem Bahnhof an die Baden-Württembergischen Westbahn (Bietigheim-Bissingen–Bruchsal) angeschlossen. Der Bahnhof dient den Linien Stuttgart – Bietigheim – Mühlacker – Pforzheim – Karlsruhe sowie der Linie Stuttgart – Bietigheim – Mühlacker – Bretten – Bruchsal.

Durch die Strecke Karlsruhe – Stuttgart hat sich die Gemeinde nach dem 2. Weltkrieg aufgrund der hervorragenden Anbindung zum bedeutenden Industriestandort mit rund 4.000 Arbeitsplätzen entwickelt.

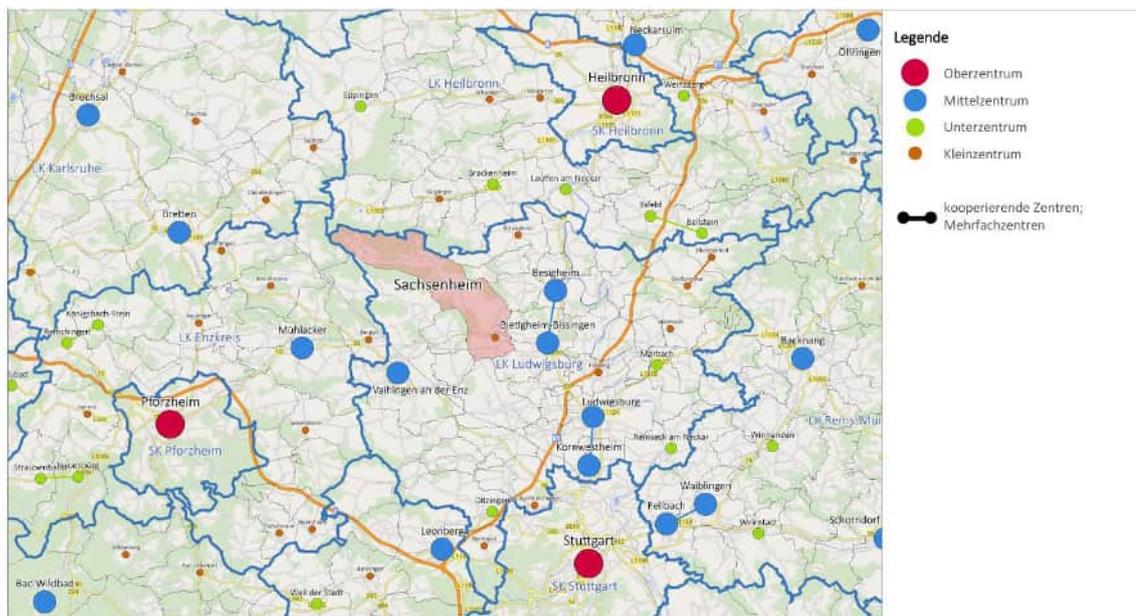


Abbildung 1: Lage im Raum
(Quelle: GMA, Kartengrundlage GfK GeoMarketing 2024)

Übergeordnete Planungen

2.1.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Gemäß des Landesentwicklungsplans liegt die Stadt Sachsenheim im Verdichtungsraum Stuttgart und dort im Mittelbereich Bietigheim-Bissingen / Besigheim. Da den Verdichtungsräumen eine besondere Bedeutung für die Gesamtentwicklung des Landes zukommt, sollen die dort vorhandenen Versorgungsaufgaben langfristig gesichert werden. Darüber hinaus machen die mit der Verdichtung einhergehenden Belastungen eine angepasste und abgestimmte Planung notwendig, die sich gleichermaßen an den lokalen und überregionalen Erfordernissen orientiert (vgl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg)

Nach dem Landesentwicklungs- und Regionalplan der Region Stuttgart liegt Sachsenheim an den Landesentwicklungssachsen Stuttgart – Ludwigsburg / Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen / Besigheim - Vaihingen an der Enz (– Mühlacker). Die beiden Mittelzentren Vaihingen an der Enz und Bietigheim-Bissingen liegen in etwa 5 bzw. 8 Kilometern Entfernung. Im Regionalplan der Region Stuttgart ist Sachsenheim als Kleinzentrum ausgewiesen.

2.1.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim trat im Jahr 2009 in Kraft. Er soll die räumliche Entwicklung bis zum Jahre 2021 regeln.

Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim überwiegend als Mischgebiet, kleine Teile des Untersuchungsgebietes sind als Wohngebiet und Gewerbebauflächen festgesetzt.

Weitere Festsetzungen für das Gebiet betreffen Gemeinbedarfsflächen für Feuerwehr, Polizei, Rathaus, einen Kindergarten und einen Bauhof. Ebenfalls enthalten sind Festsetzungen zu Bau- und Kunstdenkmälern und Bodendenkmalfunden (vgl. hierzu auch die Stellungnahme Träger öffentlicher Belange)

2.1.3 Bebauungsplanung

Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes existieren verschiedene rechtskräftigen Bebauungspläne; Teile des Untersuchungsgebietes werden von den Bebauungsplänen

- „Ortskern“ rechtskräftig seit 17.08.1960
- „Von-Koenig-Straße“ rechtskräftig seit 05.10.1998
- „Bahnhofsvorplatz“ rechtskräftig seit 16.09.1970
- „Brunnenstraße“ rechtskräftig seit k.A.

erfasst.

2.1.4 Integriertes Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzept

Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“ ist räumlicher und inhaltlicher Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit dem Titel „Innenstadt

Großsachsenheim“. Dort werden Aussagen und entsprechende Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung getroffen.

Grundlage des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist eine umfassende Bestandsaufnahme durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) mit Themen zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, zu räumlichen Gegebenheiten sowie vorhandenen Planungen und Konzepten. Unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurden die Planungen weiterentwickelt. Der Gemeinderat von Sachsenheim hat die Ergebnisse im September 2023 zur Kenntnis genommen.

Die in dem Konzept dargestellten Defizite und Lösungsansätze ergeben sich aus dem Handlungsfeld Wohnen-Städtebau-Sanierung und wurden im Rahmen dieser Untersuchung für die Gebietskulisse präzisiert. Außerdem entspricht die geplante Sanierung insbesondere dem Oberziel das Gebiet strukturell, gestalterisch und funktional aufzuwerten und den heutigen Gegebenheiten anzupassen.

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes wurde festgestellt, dass die Stadt Sachsenheim aufgrund ihrer Lage, der guten Infrastruktur und der guten Verkehrsanbindung, insbesondere für junge Familien mit kleinen Kindern, ein attraktiver Wohnstandort ist. Es werden unterschiedliche Wohnformen für verschiedene Zielgruppen ermöglicht. Dazu sollen vor allem die Innenentwicklungspotenziale genutzt sowie Wohnraum aufgewertet werden. Dabei sind auch die energetischen Belange zu berücksichtigen, die über das künftige Stadterneuerungsgebiet hinausgehen.

2.1.5 Klimaschutz(teil-)konzepte

Um die Klimaschutzziele des Bundes und des Landes zu erreichen, sind auf kommunaler Ebene erhebliche Anstrengungen im Bereich des Klimaschutzes erforderlich. Um ihre Klimaschutzaktivitäten systematisch weiterzuentwickeln und auszubauen, hat die Stadt Sachsenheim im Jahr 2022 ihr Klimaschutzkonzept mit Hilfe der Energieagentur Kreis Ludwigsburg LEA e. V. aktualisiert. Insgesamt wurden die Bilanzierung, Potenzialanalyse und der Zielpfad auf den aktuellen Stand gebracht. Die überarbeiteten Maßnahmen des integrierten Klimaschutzkonzeptes des Landkreises von 2015 dienen als Leitlinie für die Klimaschutzaktivitäten der neu geschaffenen Position des Klimamanagements vor Ort. Ziel ist es, dass bis zum Jahr 2040 in Sachsenheim Klimaneutralität hergestellt sein soll.

Insgesamt wurden 22 Maßnahmen formuliert, die die Bereiche Energie (Wärme, Strom, Energieeffizienz) und Mobilität in den Sektoren kommunale Liegenschaften, private Haushalte, Gewerbe-Handel-Dienstleistungen und Industrie abdecken. Darüber hinaus wurden Empfehlungen zur Verstetigung, dem Monitoring und Controlling entwickelt sowie ein intensiver Beteiligungsprozess durchgeführt, der die Wichtigkeit des Klimaschutzes als Gemeinschaftsaufgabe widerspiegelt.

Für die Stadt Sachsenheim bestehen sowohl Potenziale im Bereich Energieeinsparung und Steigerung der Energieeffizienz als auch im Bereich erneuerbare Energien. Das größte technische und wirtschaftliche Potenzial zur Energieeinsparung und Steigerung der Energieeffizienz findet sich im Bereich der Gebäude. Energetische Maßnahmen sind Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude.

Aber auch energetische Maßnahmen im Öffentlichen Bereich, wie in der Erhaltung bestehender Grünstrukturen in der Innenstadt oder der Schaffung von Schattenbereichen sowie die Schaffung von Aufenthaltsqualität sind energetische Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen.

2.1.6 Energetische Potenziale auf Bundes- und Landesebene

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.

Auf Bundesebene ist die Arbeitsgruppe AGEE-Stat ein wichtiges Fachgremium zur statistischen Erfassung des Zuwachses erneuerbarer Energien. Betrachtet man die Entwicklung der letzten Jahre, wird deutlich, dass insbesondere der Anteil an Windenergie und Photovoltaik eine beträchtliche Steigerung erfahren hat. So lag beispielsweise in 2020 der Anteil der erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch bereits bei 45,4 Prozent und insgesamt 251 Milliarden kWh. Hiervon entfallen 20,2 % auf Solar- und sogar 52,2 % auf Windenergie auf See und an Land. In den letzten zehn Jahren konnten fast alle regenerativen Energiesektoren an Bedeutung gewinnen: Während die Wasserkraft sich nur leicht steigern konnte und sich die Biomasse „nur“ fast verdoppelte, verdreifachte sich der erzeugte Strom durch Photovoltaik nahezu. Nominal stieg die Stromerzeugung am stärksten aus der Windenergie von 49,9 auf 131,0 Milliarden kWh.

Entwicklung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien

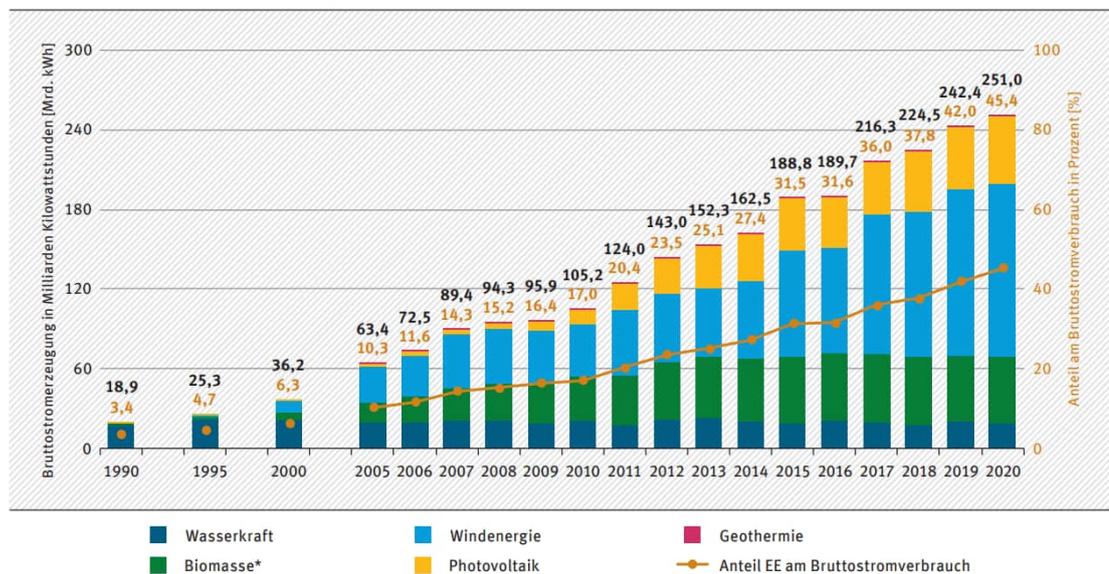


Abbildung 2: Entwicklung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien

(Quelle: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/5750/publikationen/2021_hgp_erneuerbareenergien_deutsch_bf.pdf, S. 7 f.)

Auf Landesebene konnte der Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch in 2020 gesteigert werden auf 45,0 Milliarden kWh, was 16,3 % des Gesamtenergieverbrauchs entspricht. Dies bedeutet immer noch eine Vervierfachung des Anteils in 20 Jahren. Der im Verhältnis niedrigere Anteil am Gesamtverbrauch erklärt sich vor allem durch die naturbedingt geringere Rolle der Windenergie. Dafür spielt Baden-Württemberg im Photovoltaik-Bereich seinen Vorteil bei der Zahl an jährlichen Sonnenstunden aus. So befinden sich rund 23 % der in Deutschland installierten solarthermischen Kollektorflächen in Baden-Württemberg.

Tabelle 2: Anteil erneuerbarer Energien am Energieverbrauch in 2022 auf Landesebene

Energietyp	Absolut (in Gigawattstunden)	in %
Wasser	4.140	21,42
Wind	2.916	15,09
Photovoltaik	7.869	40,71
Biomasse	4.403	22,78
Geothermie	1	0,01
Gesamt	19.329	100,0

(Quelle: https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/2_Presse_und_Service/Publikationen/Energie/Eneuerbare-Energien-2022.pdf, S. 8 f.)

Wind

Hinsichtlich der regionalen Verteilung ist erkennbar, dass der Landkreis Ludwigsburg im landesweiten Vergleich der Windenergie eher schlecht abschneidet. Im Landkreis Ludwigsburg gibt es aktuell nur ein Windrad in Ingersheim. Dies ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass mit Ausnahme des Ortenau-Kreises vor allem aus landschaftlichen Gründen insbesondere die nordöstlichen Landkreise eine hohe Zahl an Windkraftanlagen aufweisen. In **Abbildung 3** werden die im Rahmen einer Potenzialanalyse ermittelten Windpotenzialflächen in Baden-Württemberg dargestellt. Bei der Analyse wurden sowohl Daten des Windatlas Baden-Württemberg als auch ein umfangreicher Kriterienkatalog mit Ausschluss- und Restriktionsflächen für die Windenergienutzung berücksichtigt.

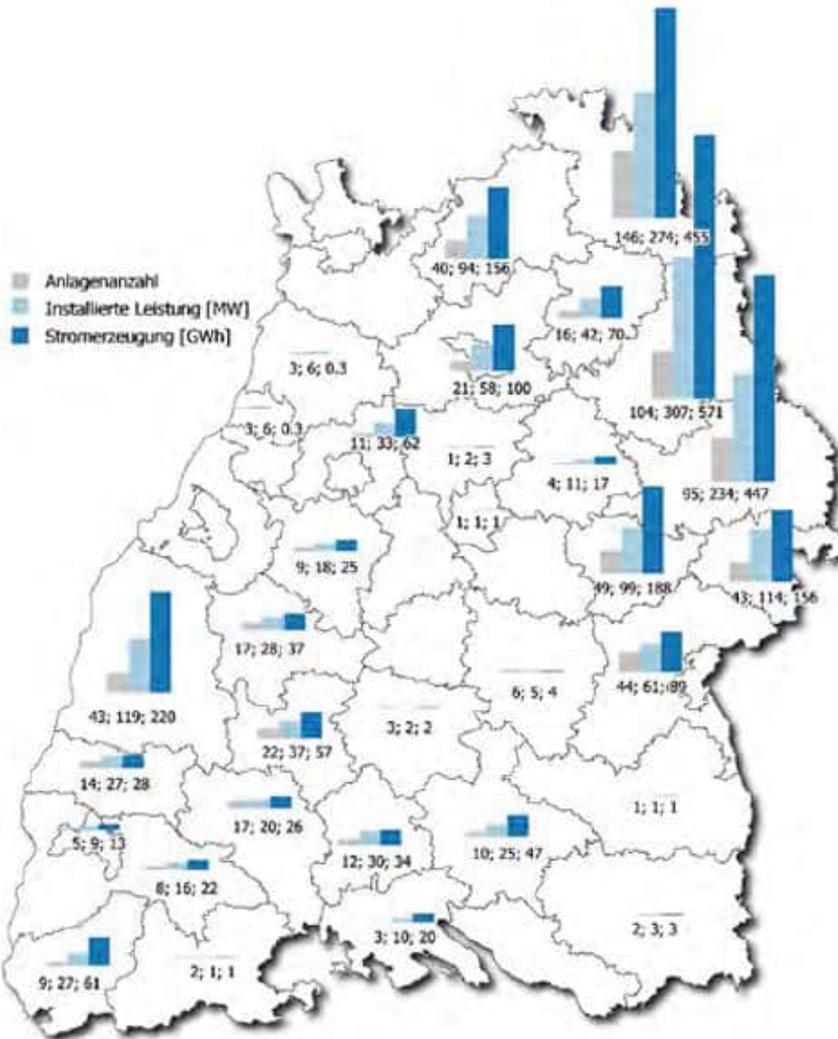


Abbildung 3: Anlagenstand Ende 2022, Datenstand 2023

(Quelle: https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/2_Presse_und_Service/Publikationen/Energie/Eneuerbare-Energien-2022.pdf, S. 27)

Aufgrund der rechtlichen Bestimmungen zum Ausbau der Windkraftanlagen ist eine siedlungsnaher oder gar zentralörtliche Windenergieproduktion schwer denkbar. Das energetische Potenzial ist im Einflussgebiet des Untersuchungsgebiets aber zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang kann aber geprüft werden, inwiefern der Ausbau sich auf die energetische Erneuerung im Gebiet auswirken könnte.

Solarenergie

Auch hinsichtlich der Photovoltaikleistung ergibt sich in Baden-Württemberg ein differenziertes Bild. Die größeren Landkreise verfügen schon aufgrund ihrer größeren Fläche auch über ein höheres Leistungspotenzial. Umgekehrt sind die Stadtkreise eher mit geringen Anteilen vertreten, auch aufgrund der vergleichsweise geringen Zahl an Ein- und Zweifamilienhäusern. Das größte Potenzial für erneuerbare Energien liegt im Landkreis Ludwigsburg dennoch in der Solarenergie.

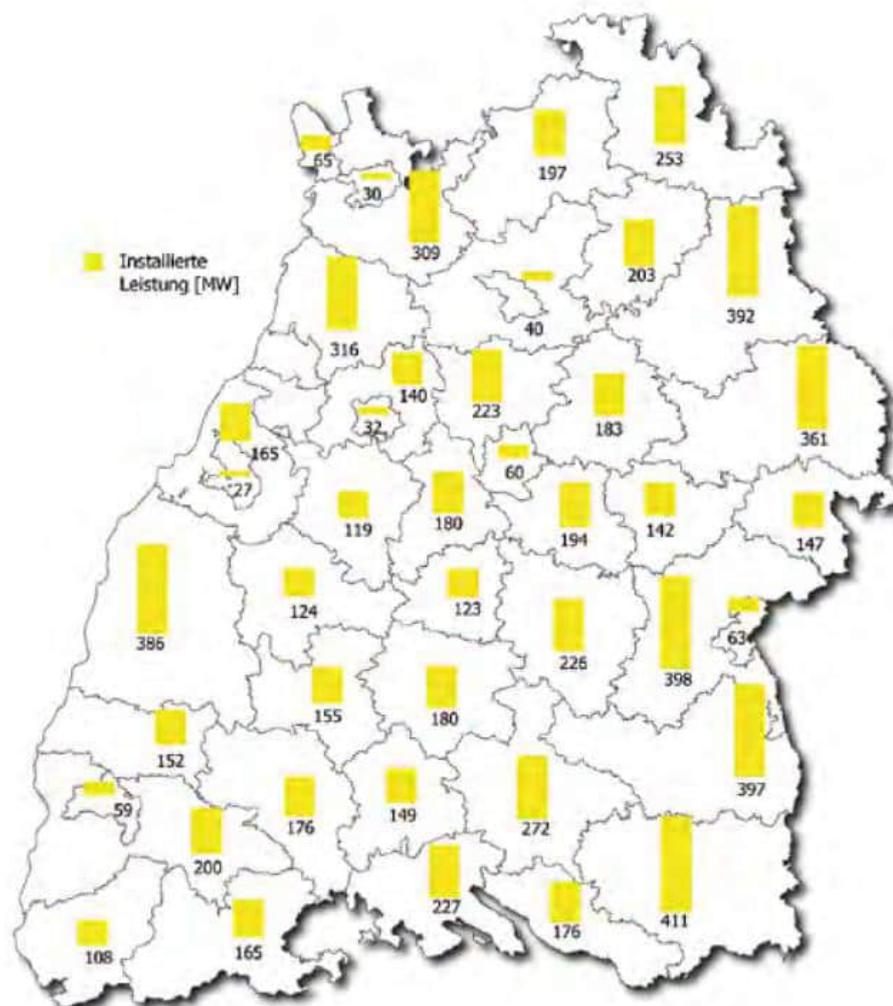


Abbildung 4: Anlagenstand in Megawatt Ende 2022, Datenstand 2023
(Quelle: https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/2_Presse_und_Service/Publikationen/Energie/Eneuerbare-Energien-2022.pdf, S. 28)

Biomasse / Klärgas

Ferner schont Energie aus nachhaltig erzeugter Biomasse die fossilen Ressourcen, leistet einen Beitrag zum Klimaschutz und schafft Wertschöpfung und Arbeitsplätze insbesondere im ländlichen Raum. Der Ausbau bzw. die Weiterentwicklung der Bioenergie ist daher im Kontext sämtlicher erneuerbarer Energien zu sehen. In Abbildung 5 ist die Anzahl der Biogasanlagen 2020 dargestellt (vgl. https://www.lclweb.de/app/ds/lcl/a3/Online_Kartendienst_extern/Karten/89453/index.html). Es wird deutlich, dass auf Kreisebene das energetische Potenzial an Biogasanlagen gut ausgeschöpft ist. Gemeinsam mit Klärgas ist das Potenzial der Biogasanlagen in der Stadterneuerung zu berücksichtigen.

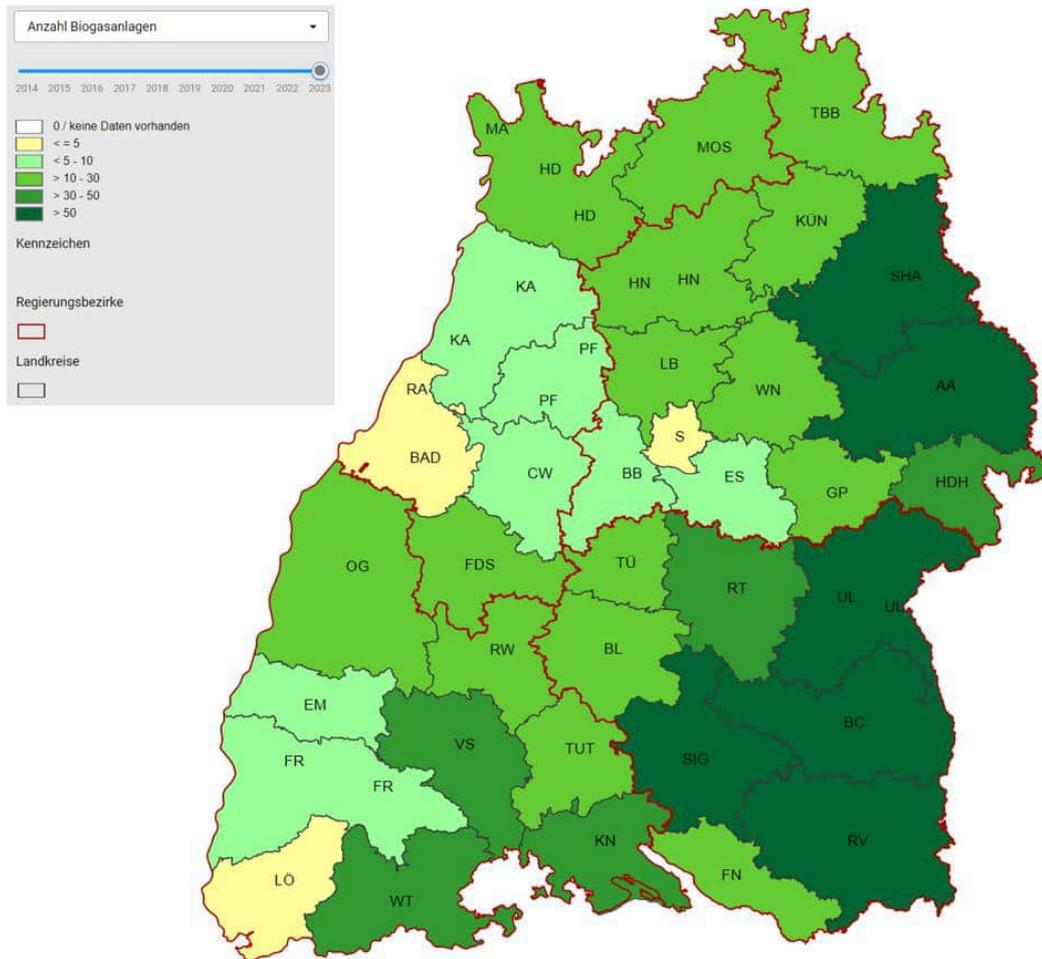


Abbildung 5: Anlagenstand Biogasanlagen Ende 2020

(Quelle: https://www.lsl-web.de/app/ds/lsl/a3/Online_Kartendienst_extern/Karten/51148/index.html)

Erdwärme

Auch die Nutzung von Erdwärme zum Heizen und zur Brauchwasserbereitung ist eine in Deutschland seit Jahren etablierte Technologie. Dabei wird das natürliche Temperaturniveau des Untergrundes genutzt, um mit Hilfe einer Wärmepumpe auf das Niveau des Heizsystems angehoben zu werden. Grundsätzlich ist die Herstellung von Wärmepumpen gemeinsam mit weiteren Formen erneuerbarer Energien im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu prüfen.

2.2 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates der Stadt Sachsenheim am 29.2.2024. Dieser Beschluss wurde am 12.3.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Untersuchungsgebiet umfasst Teile der Innenstadt sowie deren Randbereiche inklusive angrenzender Wohnbereiche. Im Norden erstreckt sich das Gebiet entlang des Bahnhofsareals und industrieller Gebäude.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind in nachfolgender Abbildung 6 und im Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist grob umrissen. Das Untersuchungsgebiet umfasst 29 ha.

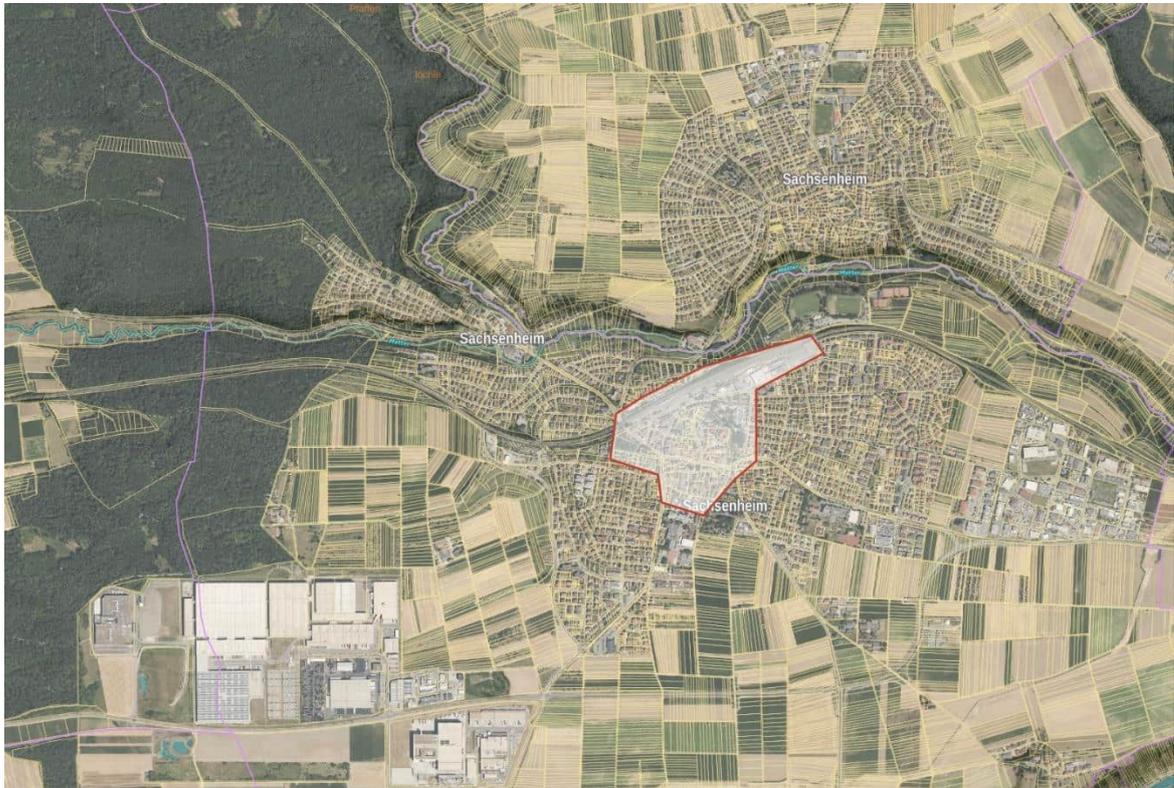
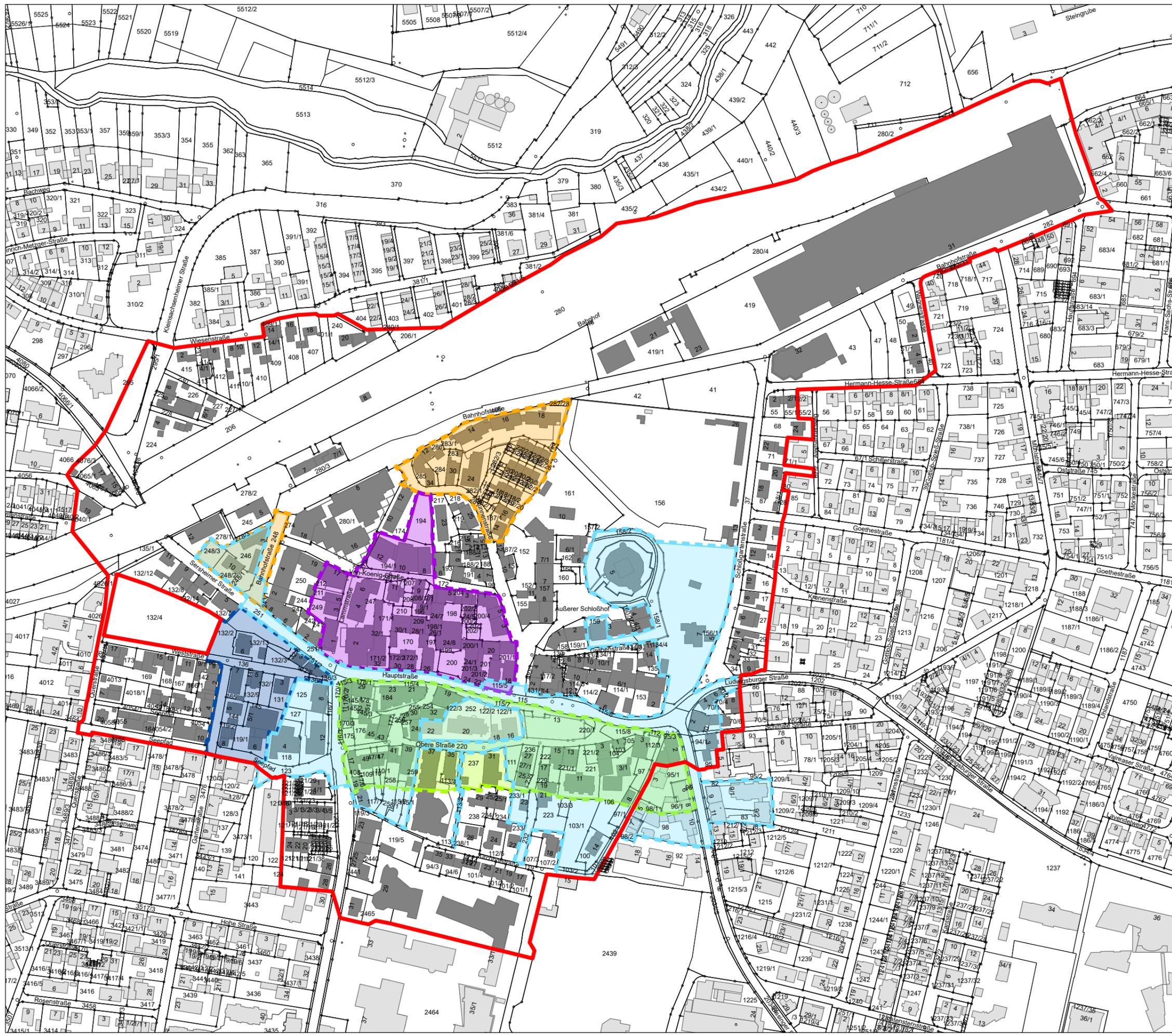


Abbildung 6: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune
(Quelle: Geoportal 2024)

Die Stadt Sachsenheim hat wesentlich von den Programmen der Städtebauförderung profitiert, seit dem Jahre 1976 wurden insgesamt 6 Sanierungsgebiete mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von etwa 170-180 Mio. € ausgewiesen.



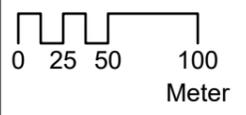
Stadt Sachsenheim

Vorbereitende Untersuchung "Innenstadt Großsachsenheim"

Übersicht Stadterneuerungsgebiete

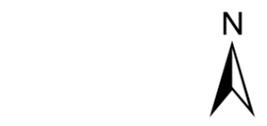
Geplante Maßnahme:

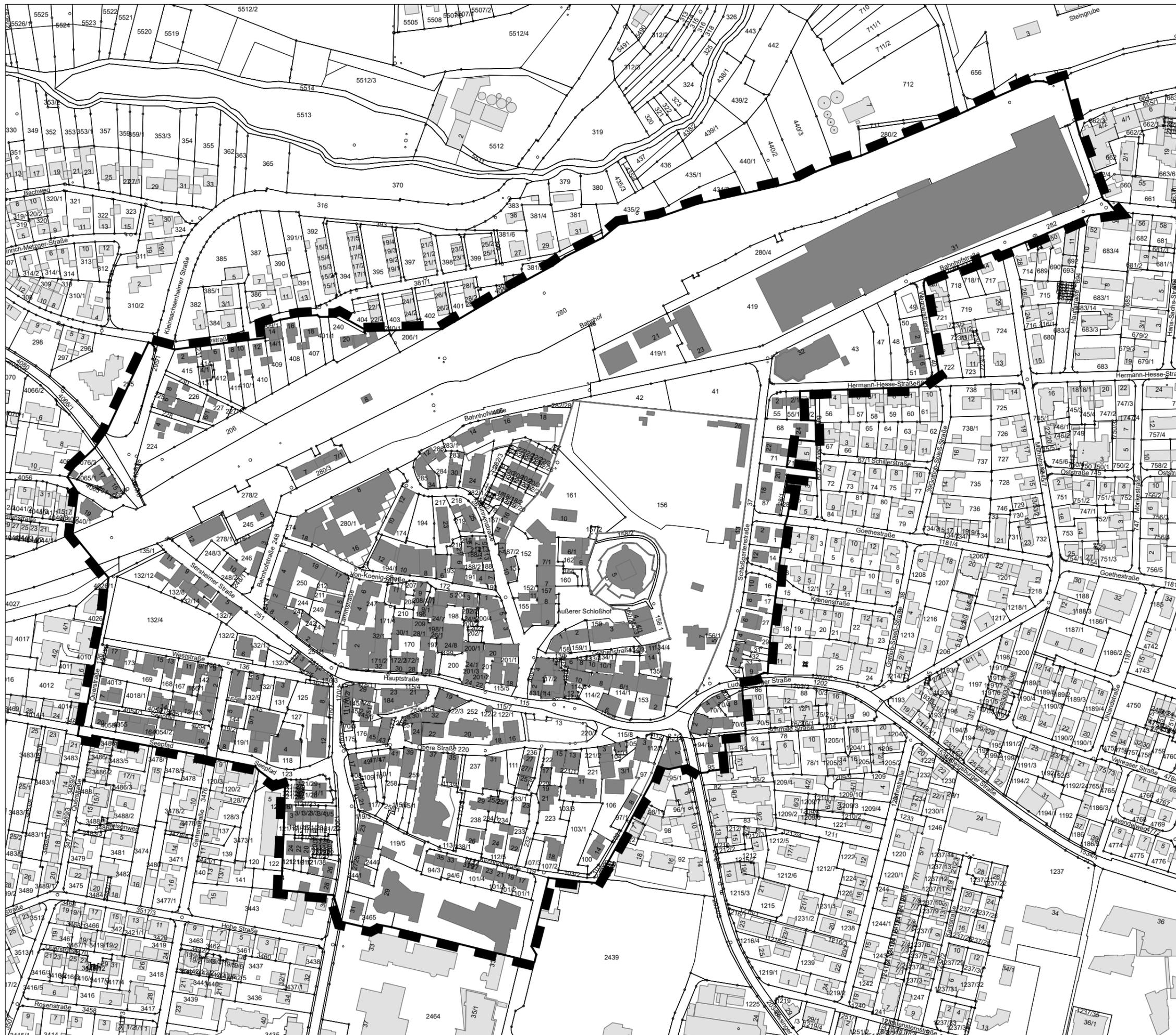
- Gebietsabgrenzung
- "Stadtkern I" (1977 bis 1998)
- "Stadtkern II" (1996 - 2010)
- "IV Stadtkern III" (2007 - 2023)
- "Stadtkern III" - Aufhebung mit GR-Beschluss vom 19.04.2011
- "Wohnumfeldprogramm des Landes (WUP)" - 1984



1:3.000

September 2024

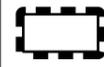


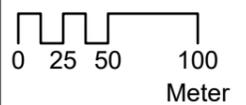


Stadt Sachsenheim

Vorbereitende Untersuchung "Innenstadt Großsachsenheim"

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

 Gebietsabgrenzung
(29 ha)



1:3.000

April 2024



3. Bestandsaufnahme

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

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

3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

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

Im Eigentum der Kommune befinden sich 90 Grundstücke mit insgesamt rund 105.667,75 m². Die Kommune hält dabei, bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke (ohne Verkehrsflächen, Gemeinbedarf usw.), rd. 56.549,12 m² der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet.

Der Anteil der Verkehrsflächen (Kommune / Bund / Land / Kreis / Privat) beträgt ca. 16,7 % bezogen auf das Gesamtgebiet.

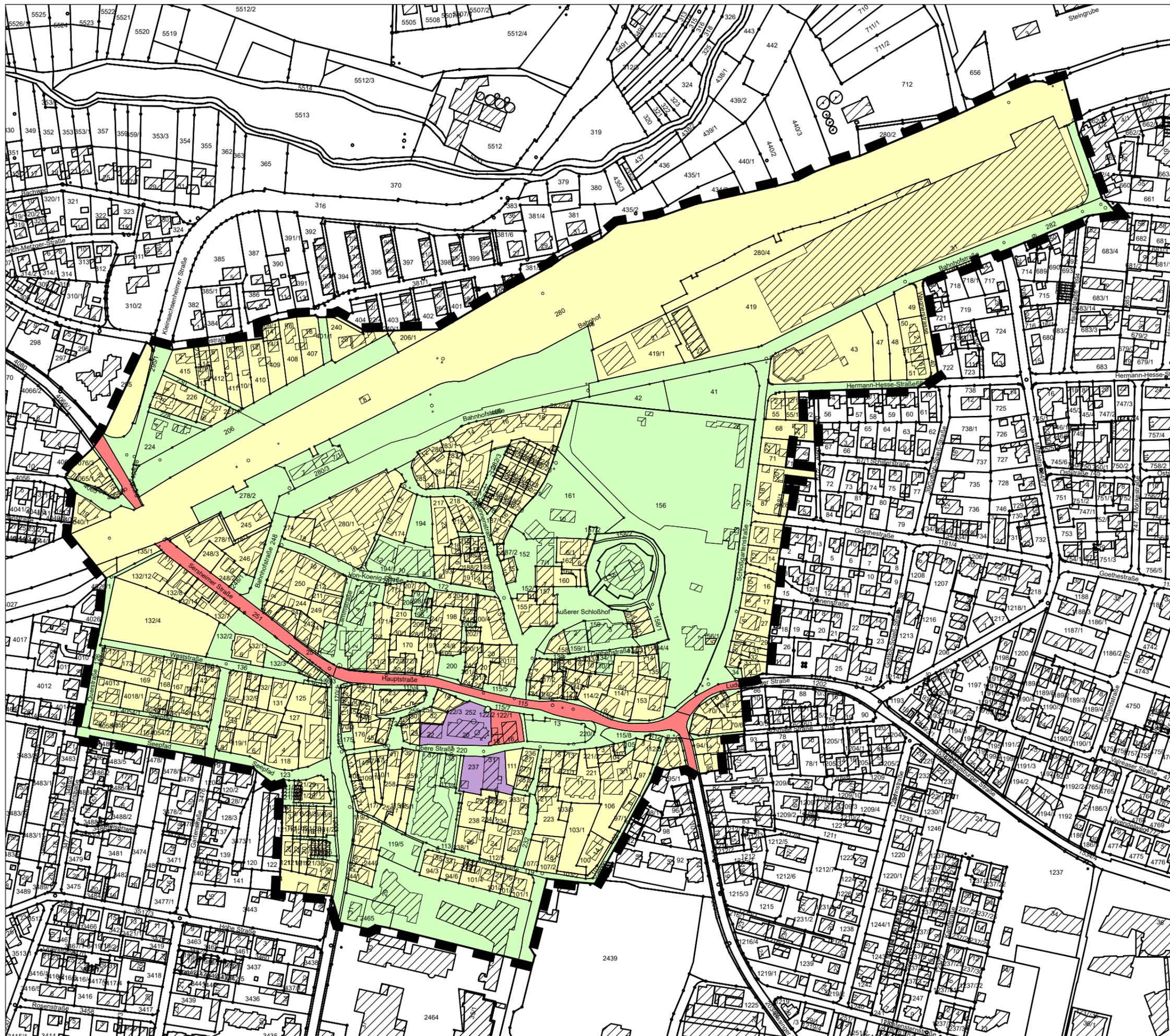
Tabelle 3: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Grundstücke / Eigentümer	Anzahl absolut	Anzahl in %	Fläche in m ²	Fläche in %
Verkehrsflächen	52	10,2	49.118,63	16,7
davon...				
<i>im Eigentum Kommune</i>	52	10,2	49.118,63	16,7
<i>im Eigentum Kreis / Land / Bund / Bahn</i>	0	0,0	0,00	0,0
<i>in Privateigentum</i>	0	0,0	0,00	0,0
Öffentliche Aufgabenträger und Kirche	2	0,4	2.651,27	0,9
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	455	89,4	242.508,93	82,4
davon ...				
<i>im Eigentum der Kommune</i>	38	4,8	56.549,12	23,3
<i>in Privateigentum</i>	411	90,3	180.051,34	74,1
<i>im Eigentum vom Landkreis</i>	6	1,3	5.908,46	2,4
Gesamt	509	100,0	294.278,83	100,0

(Quelle: WHS-Erhebungen, 2024)

Auffallend hoch ist der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (411 Grundstücke = 90,3 %). Neben den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln i. S. von § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.

Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 3: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.

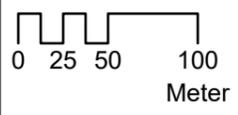


Stadt Sachsenheim

Vorbereitende Untersuchung "Innenstadt Großsachsenheim"

Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

- Privat
- Teileigentum / Kommune
- Landkreis
- Kirche



1:3.000

August 2024



3.2 Bevölkerung

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

Tabelle 4: Altersstruktur der Bewohner

Alter	Kreis Ludwigsburg Gesamt / %	Stadt Sachsenheim Gesamt / %	Gebiet Gesamt / %
0 bis 14 Jahre	84.066 / 15,18	3.110 / 15,97	112 / 19,68
15 bis 17 Jahre	16.340 / 2,95	600 / 3,08	
18 bis 24 Jahre	38.580 / 6,97	1.303 / 6,69	301 / 52,90
25 bis 39 Jahre	107.785 / 19,47	3.652 / 18,75	
40 bis 64 Jahre	192.852 / 34,83	6.662 / 34,20	
über 65 Jahre	114.066 / 20,60	4.089 / 20,99	156 / 27,42
Gesamt	553.689 / 100 ,00	19.480 / 100,00	569 /100,00

(Quelle: Statistisches Landesamt – www.statistik-bw.de, 2023, Stadt Sachsenheim, Auswertung WHS)

Beim Vergleich der Altersstrukturen fällt auf, dass im Untersuchungsgebiet die mittleren bis hohen Jahrgänge (18- bis 64-Jährige) stärker vertreten sind, dagegen sind die Jahrgänge der Kinder und Jugendlichen (bis 17-Jährige) für die Stadt Sachsenheim unterrepräsentiert. Das Untersuchungsgebiet scheint sich im Wandel zu befinden, eine gezielte Stärkung der Strukturen für ein kinder- und jugendfreundliches sowie senioren-gerechtes Umfeld könnte ist daher angebracht.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat zuletzt 2021 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 Sachsenheim wurde eine ohne Wanderung nahezu abnehmende Bevölkerungsentwicklung (in 2021 mit 19.122 Einwohner und 18.869 Einwohner in 2030) prognostiziert.

Auch der Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung beinhaltet eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Sachsenheim. Im Demografiebericht wird für die Stadt Sachsenheim eine steigende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (Quelle: www.wegweiserkommune.de der Bertelsmann Stiftung; Verwendung der Daten aufgrund der Genehmigung der Bertelsmannstiftung vom 29.04.2020). Die in den Demografieberichten zu Grunde gelegten Prognosedaten wurden auf dem Datenbestand 2017 berechnet.

Durch eigene Berechnungen wurden aus den Prognosewerten des Statistischen Landesamtes für den Landkreis und die Kommunen über 5.000 Einwohner eine hypothetische Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Sachsenheim unter Berücksichtigung von Wanderungseinflüssen abgeleitet. Daraus ergäbe sich eine steigende Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Sachsenheim bis 2030. Den Entwicklungsprognosen wurde die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Für den Beobachtungszeitraum ab 2010 lässt sich ableiten, dass die Stadt Sachsenheim Anstrengungen unternehmen muss, um ihren aktuellen Einwohnerstand zu halten bzw. zu verbessern.

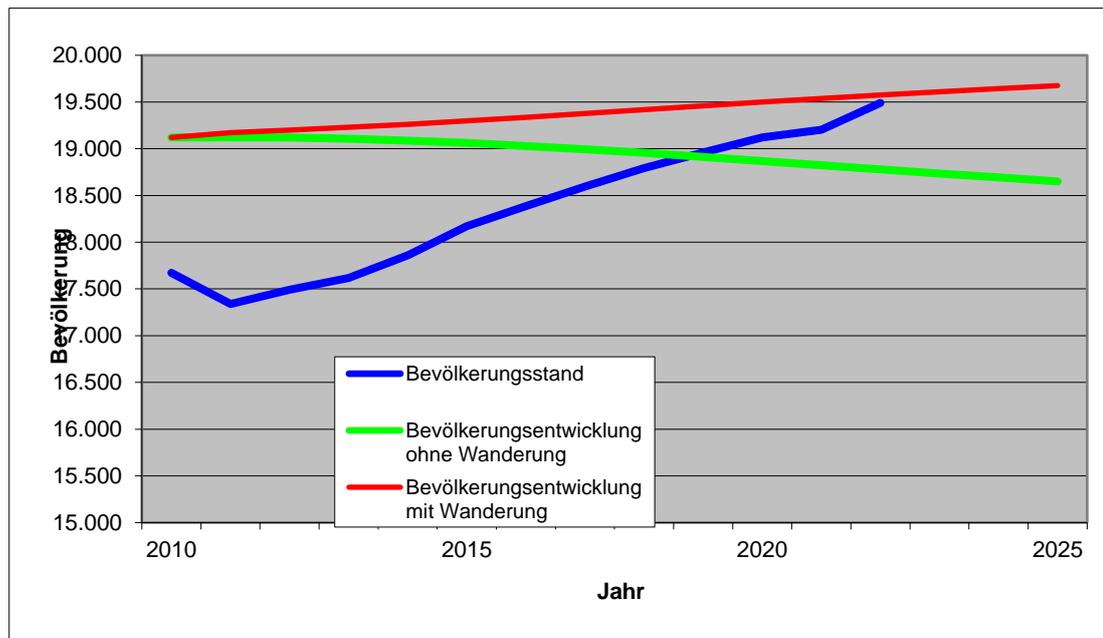


Abbildung 7: Demografische Entwicklung Stadt Sachsenheim
(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2024)

3.3 Wärmeplanung

Eine zukunftsfähige Energiepolitik auf Stadt- oder Gemeindeebene muss Umwelt- und Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit sowie Versorgungssicherheit gleichermaßen verfolgen. Erneuerbare Energien leisten hierzu einen erheblichen Beitrag. Zukunftsfähig ist deshalb nur eine Energieversorgung aus Wind-, Solar-, Wasser-, Bioenergie und Geothermie. Ihr Potenzial ist bei Weitem noch nicht ausgeschöpft. Auf Kapitel 2.2.6 wird hierbei verwiesen.

Wie in Kapitel 2.2.5 beschrieben, verfügt die Stadt Sachsenheim bereits seit 2015 über ein Klimaschutzkonzept, das zuletzt im Jahr 2022 überarbeitet und aktualisiert wurde. Die größten energetischen Potenziale bestehen im Untersuchungsgebiet in der umfassenden energetischen Sanierung des Gebäudebestandes. Die teilweise festgestellten substanziellen Mängel und bestehenden Sanierungsbedarfe gehen mit der Chance einher, den Bestand auch hinsichtlich der Energieeffizienz an die neusten Standards anzupassen.

Die Nutzung regenerativer Energien leistet einen wichtigen Beitrag zur Gesamtenergiebilanz. Für das Untersuchungsgebiet werden diesbezüglich vor allem im Bereich der Photovoltaikanlagen die größten Steigerungsraten identifiziert. Dabei kommt im innerstädtischen Untersuchungsgebiet naturgemäß nur die Nutzung von Sonnenenergie in Betracht. Hierfür ist nicht nur die Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch Dachneigung, Dachfläche bzw. Fläche eines Areals etc. für die Rentabilität relevant.

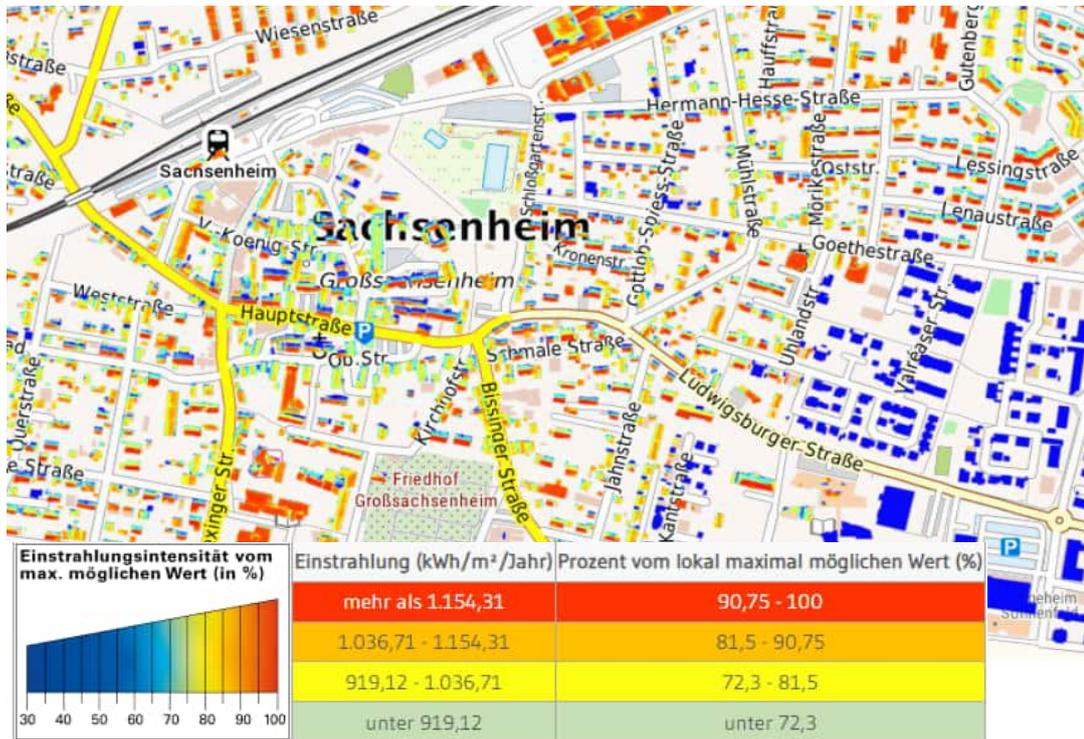


Abbildung 8: Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet
(Quelle: <https://www.energieatlas-bw.de/sonne/dachflachen/potenzial-dachflachenanlagen>)

Die Abbildung 8 zeigt das Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet. Laut Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) eignen sich die Dachflächen im Untersuchungsgebiet gut für den Einsatz von Photovoltaik. Soweit dies mit denkmalfachlichen Belangen und den Anforderungen an das Ortsbild vereinbar ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung – allerdings unabhängig von Mitteln der Städtebauförderung – unterstützt werden.

Nachdem im Untersuchungsgebiet eine Umgestaltung des öffentlichen Raums in der Innenstadt/ im Zentrum vorgesehen ist, bietet sich in diesem Rahmen die Möglichkeit, weitere nachhaltige Mobilitätsformen in die Planungen einzubeziehen. In Betracht könnten beispielsweise weitere Stellplätze für das bestehende Car-Sharing-Angebot und Ladestationen für E-Bikes gezogen werden.

Kommunale Wärmeplanung

Die kommunale Wärmeplanung ist ein zentrales Instrument zur Umsetzung der Wärmewende, indem sie aufzeigt wie die lokale Wärmeversorgung langfristig dekarbonisiert werden kann. Sie gibt Auskunft darüber, wo Wärmenetze entstehen können und an welcher Stelle dezentrale Lösungen wie bspw. der Einsatz von Luftwärmepumpen gefordert sind.

Kommunale Wärmeplanung ist in Baden-Württemberg für Stadtkreise und große Kreisstädte verpflichtend und wird auch für kleinere Kommunen empfohlen. Die Potenzialstudie zu Erdwärmesonden für die kommunale Wärmeplanung in Baden-Württemberg ist abgeschlossen und wurde nun auf der Website der KEA-BW veröffentlicht. Die Daten liegen flurstückscharf und als unterschiedlich aufgelöste Rasterdatensätze für die Gesamtfläche Baden-Württembergs vor.

Mit Beschluss vom 31.12.2023 hat sich die Stadt Sachsenheim offiziell dazu entschlossen eine kommunale Wärmeplanung durchzuführen. Es laufen bereits erste interne Vorbereitungen, um nach Erhalt der Fördergelder die Erstellung eines Wärmeplans möglichst zügig in Auftrag zu geben. Tatsächliche Einsparungen sind abhängig von der Umsetzung und weiteren Einzelfaktoren.

Im überarbeiteten Klimaschutzkonzept von 2022 wurde darüber hinaus als Handlungsschritt empfohlen u.a. bei Quartierssanierungen die Errichtung von Nahwärmenetzen zu prüfen.

3.4 Bausubstanz

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

3.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 492 Haupt- und Nebengebäude. Diese wurden in vier Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitärinstallationen und der Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z. B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall 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

Gebäudezustand	Anzahl absolut	Anzahl in %
ohne / mit sehr geringen Mängeln	95	19,31
mit Modernisierungsbedarf	250	50,81
mit substanziellen Mängeln	93	18,90
nicht bewertet / nicht einsehbar	54	10,98
Gesamt	492	100,0

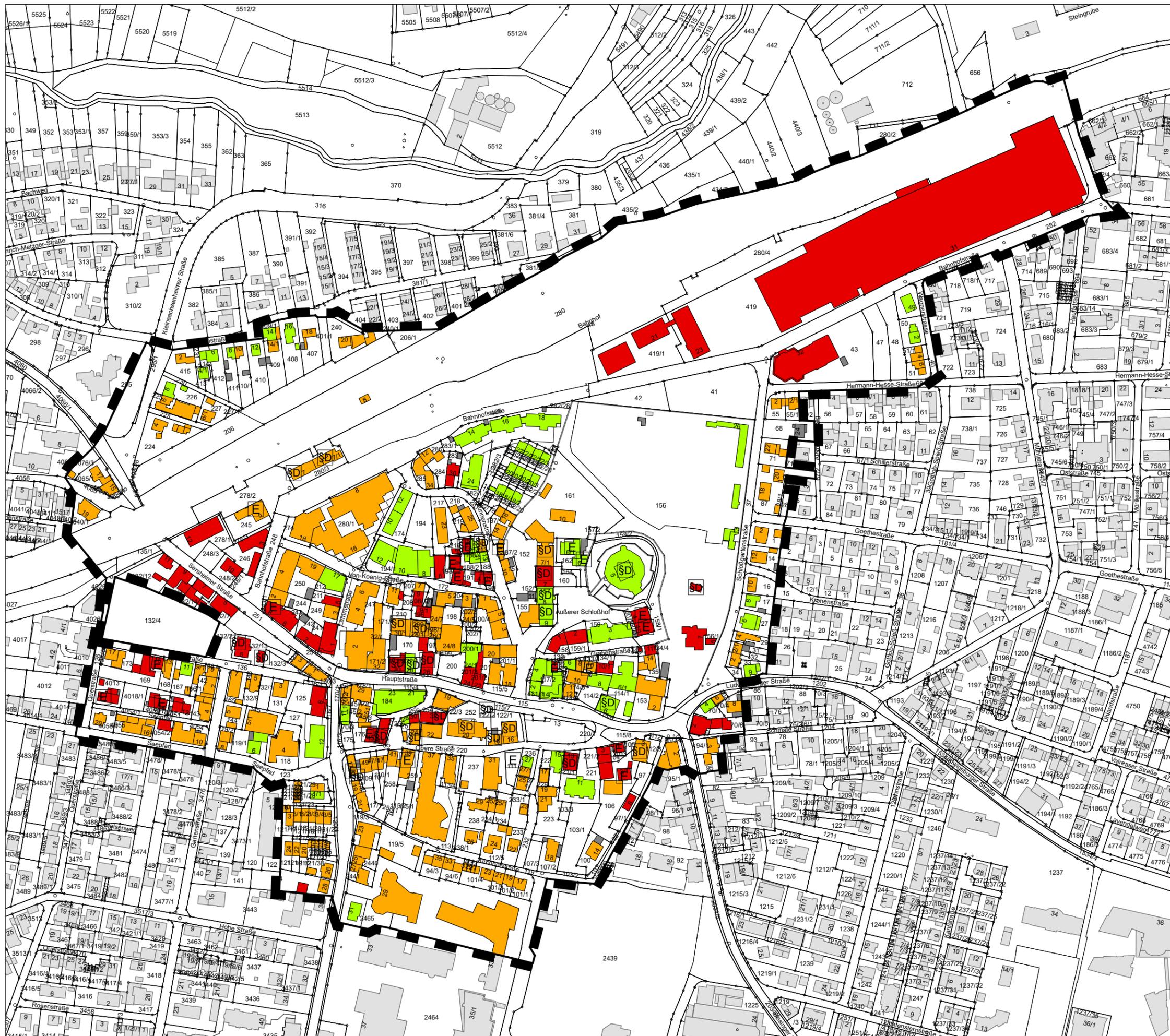
(Quelle: WHS-Erhebungen, 2024)

Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

Der hohe Anteil der teilweise sehr schlechten Bausubstanz bei den Gebäuden - die Kategorien „mit substanziellen Mängeln“ und “ mit Modernisierungsbedarf“ umfassen insgesamt 69,71 % - erfordern 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.

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



Stadt Sachsenheim

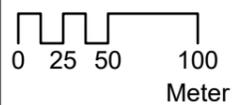
Vorbereitende Untersuchung "Innenstadt Großsachsenheim"

Gebäudezustand

- Gebäude ohne / mit sehr geringen Mängeln
- Gebäude mit Modernisierungsbedarf
- Gebäude mit substantziellen Mängeln
- Nicht bewertet / nicht einsehbar

Nachrichtlich:

- SD Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
- E Erhaltenswertes/Stadtbild prägendes Gebäude



1:3.000

April 2024



3.4.2 Denkmalschutz

Nach einer vorläufigen Aufstellung der Kulturdenkmale sind im Untersuchungsgebiet folgende Gebäude mit Denkmaleigenschaft vorhanden, die im Plan „Gebäudezustand“ auch dargestellt sind. Die Erläuterungen wurden weitgehend dem Schreiben vom Mai 2024 des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart entnommen.

- Kulturdenkmal gem. § 2DSchG

Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege handelt es sich bei den nachfolgend gelisteten Objekten um Kulturdenkmäler, welche gem. § 2DSchG geführt werden und an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

- Alemannenweg, 3, 5, Bahnhofstraße, 32, Goethestraße 2, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, Gottlob-Spieß-Straße 2/1, 4, 5, 7, 8, 9, 14, Hermann-Hesse-Straße 2, 2/1, 2/2, 4, 6, 6/1, 8, 8/1, 10, Kronenstraße, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, Mühlstraße, Schillerstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, Schloßgartenstraße 8, 10, 12, 18, 20, 22, 24, Wagnerstraße 2, 4, 6, Unter dem Zimmerer Pfad:
Frühmittelalterliches Gräberfeld
- Äußerer Schloßhof 1, 2, 4, 4/1, 5, 6, 6/1, 7, 7/1, 8, 9, 11, Brunnenstraße 10, 12, Grabenstraße 11:
Mittelalterliche Wasserburg und frühneuzeitliches Wasserschloss mit befestigtem Schlosshof
- Bahnhofstraße 7, 7/1, 32:
Empfangsgebäude mit bautypologischer Gestaltung der Königlich-Württembergischen Staatseisenbahn
- Hauptstraße 26, 28, 28/1, 30, 30/1:
Spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Gutshof
- Hauptstraße 17, 19, Obere Straße 18, 20, 22, 32:
Mittelalterliche und frühneuzeitliche ev. Pfarrkirche St. Fabian und St. Sebastian mit umgebendem Wehrkirchhof
- Obere Straße 18:
Spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Adelssitz und frühneuzeitliche Vogtei

- erhaltenswerte / stadt- / ortsbildprägende Gebäude

Neben den Kulturdenkmälern sind dies ebenfalls weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte Sachsenheims. Sie stehen für ortsbildprägende Architekturen und sind von großer Bedeutung für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld der ortsgeschichtlichen Entwicklung Sachsenheims:

- Äußerer Schloßhof 4, 4/1, 6, 6/1
- Bahnhofstraße 5
- Brunnenstraße 7, Wirtschaftsgebäude Von-Koenig-Straße 4
- Brunnenstraße 9, 12
- Grabenstraße 4, 10
- Hauptstraße 3/1
- Obere Straße 1, 39, 45
- Oberriexinger Straße 17
- Querstraße 7
- Seepfad 12
- Sersheimer Straße 8
- Weststraße 15



Abbildung 9: Bahnhofstraße 7, 7/1 (Bahnhofsgebäude)
(Quelle: WHS, 2024)



Abbildung 10: Äußerer Schloßhof 7, 7/1 (Ehemaliger Fruchtkasten)
(Quelle: WHS, 2024)



Abbildung 11: Hauptstraße 26 + 28 (Gasthof zum Hirsch und alte Meierei)
(Quelle: WHS, 2024)

Im denkmalpflegerischen Werteplan sind die Objekte aus den zuvor genannten Auflis-
tungen entsprechend gekennzeichnet.

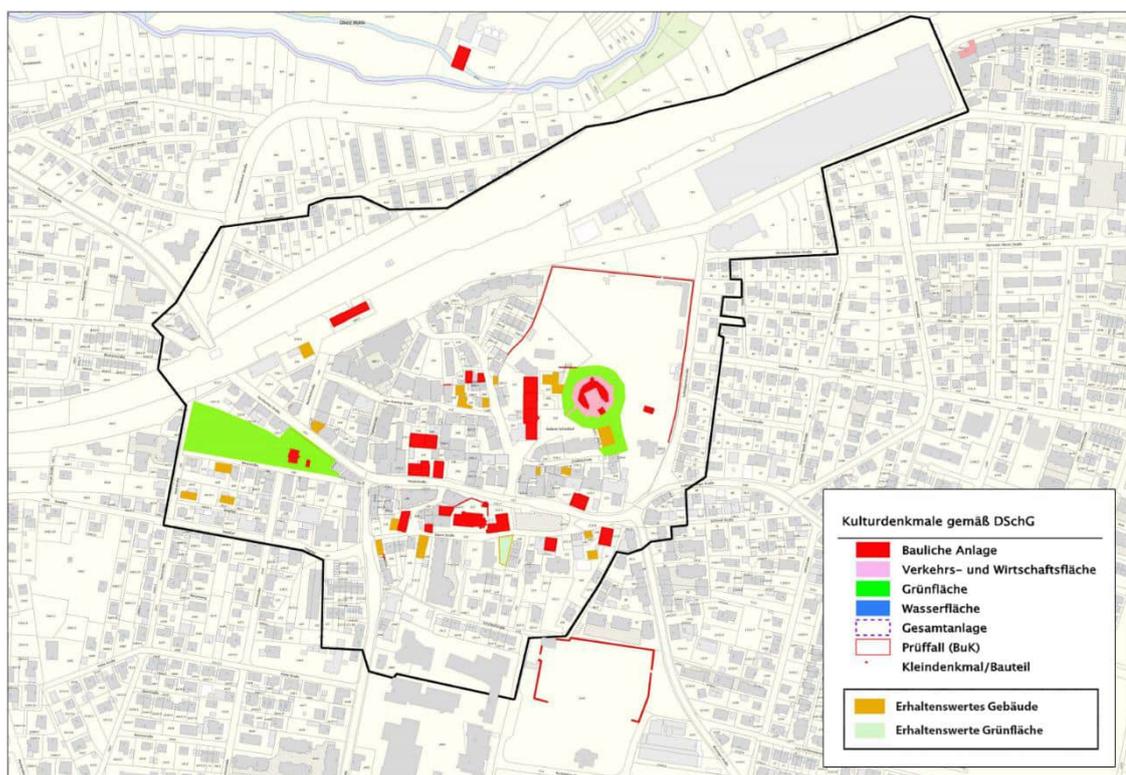


Abbildung 12: Werteplan Kulturdenkmäler Sachsenheims
(Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 2024)

Nähere Details zu den einzelnen Objekten findet sich in der Stellungnahme des Lan-
desamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, welche sich im Anhang
dieses Berichtes wiederfindet.

Die fachlichen Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme sollten bei konkreten
Maßnahmen Berücksichtigung finden.

3.5 Nutzung

3.5.1 Infrastrukturelle Nutzung

Die Stadt Sachsenheim verfügt über eine gute kommunale und private Infrastrukturausstattung. Für junge Familien mit Kindern bis hin zu Senioren sollen passende Angebote bereitgestellt werden, damit die Infrastrukturausstattung erhalten bleibt und die Einwohnerzahl moderat ansteigt.

Die Grund- und Nahversorgung hat innerhalb der Stadt Sachsenheim einen hohen Stellenwert. Neben verschiedenen Maßnahmen der Bewusstseinsbildung sind auch weitere attraktivitätssteigernde Maßnahmen im gesamten Umfeld notwendig. Charakteristisch für das als Kerngebiet ausgewiesene Untersuchungsgebiet ist die Mischung an infrastrukturellen Einrichtungen, Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungs- sowie Gastronomieangeboten, die überwiegend entlang der Haupt-, Brunnen-, Lamm- und Von-Koenig-Straße gelegen sind. Darüber hinaus befinden sich, wie in einem Kerngebiet üblich, verschiedene Einrichtungen der Wirtschaft, Kirche, Verwaltung und Kultur. Entlang der Bahnhofstraße erstrecken sich neben Wohngebäuden auch industrielle Gebäude.

Die bestimmenden Verbindungsachsen im Untersuchungsgebiet sind die vom Bahnhof Sachsenheim in die Innenstadt verlaufende Wege, sowie die bereits erwähnte Haupt-, Brunnen- und Von-Koenig-Straße. Insgesamt steht die Sanierung von Straßen und Kanälen sowie die Umsetzung eines neuen Feuerwehrstandorts im Vordergrund der zukünftigen Entwicklung.

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur hat die Stadt Sachsenheim das „Digitale Rathaus“ errichtet. Durch dieses Angebot können Bürger zukünftig alle Dienstleistungen von überall aus beantragen. Potenziale bestehen insbesondere beim Ausbau des Glasfasernetzes oder in der Errichtung von WLAN-Hotspots.

Darüber hinaus blickt die Stadt Sachsenheim auf eine lange Weinbaugeschichte zurück. Etwa 250 Hektar der Gemarkungsfläche der Stadt bestehen aus Rebflächen, was die Weinlandschaft nicht nur für die eigenen Bewohner, sondern auch für Touristen erlebbar macht. Um den Tourismus in Sachsenheim zu erhalten und voranzubringen ist im Untersuchungsgebiet die Optimierung des ÖPNV-Angebots notwendig.



Abbildung 13: Eingang Fußgängerzone, Lammstraße
(Quelle: WHS März 2024)



Abbildung 14: Einkaufsstraße, Von-Koenig-Straße,
(Quelle: WHS März 2024)

3.5.2 Nutzungsstruktur der Grundstücke

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

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet und ein kleiner Teil im Norden des Untersuchungsgebietes, entlang der Bahnhofstraße, als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Nutzungsstruktur der Grundstücke ist aufgrund der kleinen und teils sehr schmalen Grundstückszuschnitte nicht uneingeschränkt nutzbar. Hinsichtlich diverser Nutzungen in der Von-Koenig-Straße könnten gegebenenfalls Konflikte aufgrund zu geringer Verkehrs- und Fußgängerflächen zu erwarten sein, da die gegenwärtige Situation nicht den heutigen Anforderungen gerecht wird. Um solche Konflikte zukünftig zu vermeiden und, um die Innenstadt zu

revitalisieren könnten daher verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen in der Von-Koenig-Straße umgesetzt werden.

Auch im Bereich der Wohnnutzung spiegelt sich der innerstädtische Charakter des Gebietes wieder, da der Anteil an privaten Grünflächen sehr begrenzt ist. Zudem ist die Gebäudedichte im Vergleich zu reinen Wohngebieten in der näheren Umgebung höher. Um den Gebietscharakter mit einer eher kleinteiligen Bebauung in der Innenstadt zu erhalten, ist im Einzelfall die Neuordnung der Grundstücke zu überprüfen.

Im Gegensatz zu den kleinparzellierten Grundstücken in der Innenstadt steht eine große Gesamtfläche an Plätzen, wie dem Schlossgarten und die Flächen im Bereich des Bahnhofs im Untersuchungsgebiet zur Verfügung, deren Aufenthaltsqualität gesteigert werden kann.

3.5.3 Nutzung der Gebäude

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

Tabelle 6: Gebäudenutzung

Gebäudenutzung	Anzahl absolut	Anzahl in %
Wohngebäude	221	43,76
Wohn- und Geschäftsgebäude	51	10,10
Geschäfts- / Betriebsgebäude	23	4,55
Gebäude mit öffentlicher Nutzung	27	5,35
Garagen / sonstige Nebengebäude	177	35,05
Gesamt	505	100,0
Davon Leerstand / untergenutzte Gebäude	6	1,19

(Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS®, WHS-Auswertung, 2024)

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

Leerstände sind in der Regel ein Indiz für bauliche und / oder funktionale Mängel. Diese wurden nach Augenschein erfasst bzw. nach Angaben der Eigentümer (Kapitel 4) übernommen. Dabei kann sich der Leerstand auch nur auf Gebäudeteile (z. B. Ladengeschäft im Erdgeschoss) beziehen und / oder allgemein auf eine Unternutzung (z. B. landwirtschaftliche Scheune, die „nur“ als Garage / Abstellraum dient).

Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im Nutzungsplan auf Seite 31 kartiert.

3.6 Soziale Infrastruktur

3.6.1 Jugendarbeit

Die Stadt Sachsenheim verfügt über einen kommunalen Jugendreferenten, ein Jugendhaus („Haus der Offenen Tür“ – HOT), diverse Ferienangebote für Jugendliche, das Spielmobil der Stadtjugendpflege sowie eine öffentliche Skateranlage. Die Evangelische Jugendhilfe im Kreis Ludwigsburg e.V. bietet darüber hinaus in Sachsenheim folgende Betreuungsangebote an: Schulsozialarbeit, flexible Hilfe in Familien und soziale Gruppenarbeiten für Kleingruppen.

Im Sommer 2020 beschloss der Gemeinderat, um die lokale Jugend stärker in den kommunalpolitischen Diskurs einzubinden, die Einrichtung eines Jugendbeirates. Seit dem Frühjahr 2021 ist dieser aktiv und hat bereits bedeutende Beiträge geleistet. Zusätzlich zu diesem Gremium gibt es weitere Möglichkeiten zur Beteiligung junger Menschen an der Stadtentwicklung, darunter das jährliche Sachsenheimer Jugendforum, das 2023 bereits zum fünften Mal erfolgreich stattfand und rund 160 Teilnehmer anzog.

3.6.2 Schulen

In Sachsenheim befinden sich drei Grundschulen in den Stadtteilen Großsachsenheim, Kleinsachsenheim und Hohenhaslach. Mit einer Gemeinschaftsschule, einer Werkrealschule, einer Realschule und einem Gymnasium findet sich in Sachsenheim das komplette Angebot an weiterführenden Schulen. Auch ein sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum steht mit unterschiedlichen Förderschwerpunkten zur Verfügung. Die Kraichertschule, ein sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum, ist im kommunalen Besitz und befindet sich im Untersuchungsgebiet.

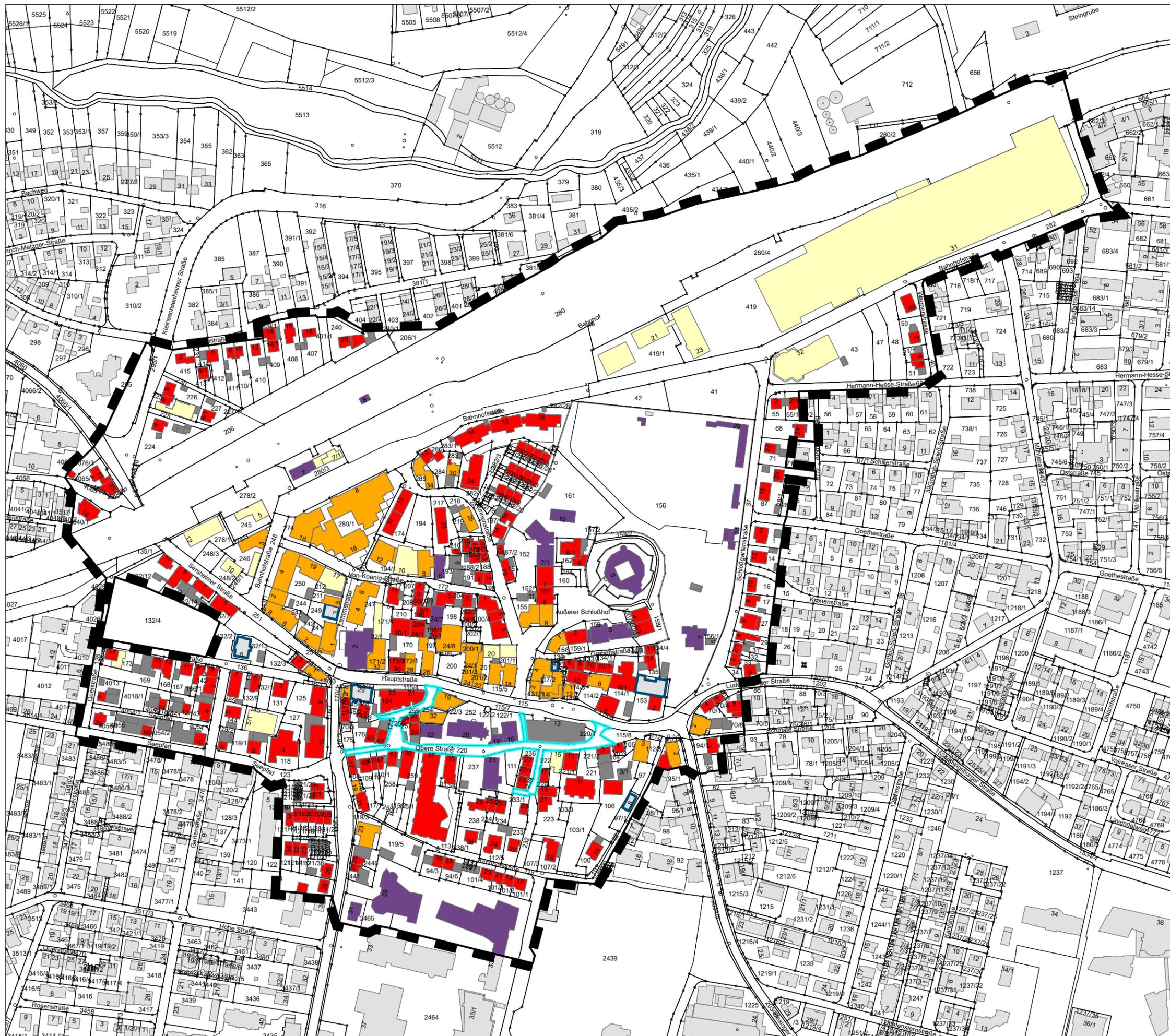
3.6.3 Kinderbetreuungseinrichtungen

Sachsenheim bietet zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen. In Großsachsenheim existieren gleich mehrere Kindergärten (Arche Noah, Klopferle, Regenbogen, Spatzennest, Seepferdchen, Schlosskindergarten), Kinderhäuser (Mobile, Pfiffikus, Lummerland), ein Natur- und Waldkindergarten sowie eine Kinderstube. Der evangelische Schlosskindergarten befindet sich im Untersuchungsgebiet.

3.6.4 Senioreneinrichtungen

In Sachsenheim bietet die Stadt verschiedene Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für ältere Menschen an, die ihren individuellen Bedürfnissen und Lebenssituationen gerecht werden. Dazu gehören betreute Altenwohnungen für eigenständige Senioren, Tagespflegeeinrichtungen für jene, die teilstationäre oder kurzzeitige Betreuung benötigen, sowie Alten- und Pflegeheime. In Großsachsenheim befindet sich ein Pflegeheim und eine Tagespflege der Kleeblatt Pflegeheime gGmbH. Darüber hinaus finden sich in Großsachsenheim das Pflegeheim Sonnenfeld und die kirchliche Sozialstation im Stadtteil Großsachsenheim, die verschiedene Pflege- und Betreuungsangebote anbietet. Für Senioren und mobilitätseingeschränkte Bürger soll zukünftig ein lebenswertes

Wohn- und Lebensumfeld geschaffen werden. Hierfür soll seniorengerechter Wohnraum geschaffen, Angebote im Bereich Pflege und Betreuung bedarfsorientiert erweitert sowie ambulante Pflegedienste und die Tagespflege entsprechend der steigenden Nachfrage ausgebaut werden.

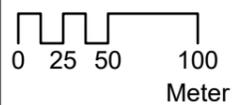


Stadt Sachsenheim

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt Großsachsenheim"

Nutzung

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



1:3.000

August 2024



4. Bürgerbeteiligung

Die gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit ist fester Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen und dient der Erstellung des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Insbesondere bei SSP-Maßnahmen (Programm „Soziale Stadt“) ist eine umfassende Beteiligung der Bürger sowie weiterer für das Untersuchungsgebiet relevanten Akteuren ein wesentlicher Bestandteil. Verschiedene Formen der Beteiligung dienen dazu, möglichst alle Bevölkerungsgruppen anzusprechen.

4.1 Bürgerinformationsabend / Auftaktveranstaltung

Für den 20.06.2024 lud die Stadt Sachsenheim zu einem Bürgerinformationsabend im Gebiet ein. Ziel der Veranstaltung war, die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet über die bevorstehende Festlegung des Sanierungsgebiets und die damit einhergehenden Chancen und Pflichten zu informieren.

Die Einladung erfolgte über Briefe, die an alle Haushalte im Untersuchungsgebiet verteilt wurden. Die Eigentümer, die außerhalb des Gebietes leben, erhielten die Einladung ebenfalls postalisch.



Abbildung 15: Bürgerveranstaltung
(Quelle: WHS, 2024)



Abbildung 16: Bürgerveranstaltung
(Quelle: WHS, 2024)



Abbildung 17: Prioritäten
(Quelle: WHS, 2024)

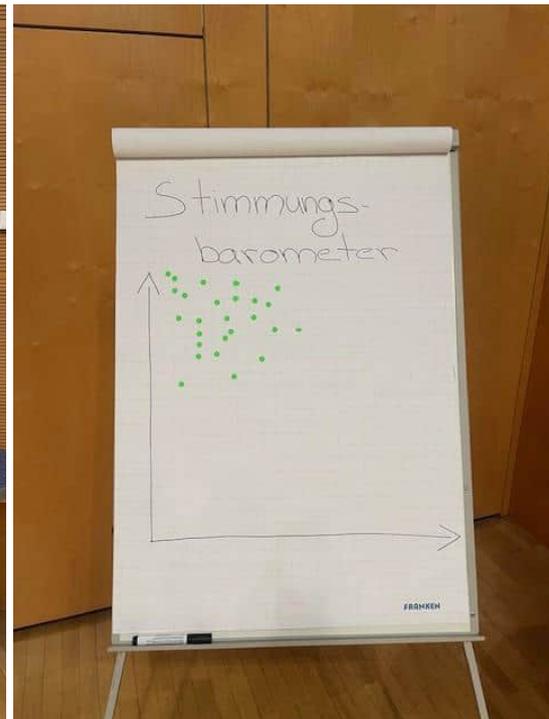


Abbildung 18: Stimmungsbarometer
(Quelle: WHS, 2024)

Der Einladung folgten rund 40 Personen. Eröffnet wurde die Informationsveranstaltung durch Herrn Michael Ilk (Leiter des Fachbereich Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit). Zwei Kolleginnen der mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung beauftragten Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH führten anschließend in die Förderrichtlinien des „Landessanierungsprogramms“ ein, zeigten die Chancen für das Gebiet „Innenstadt Großsachsenheim“ auf und warben für eine Beteiligung am Projekt.

Die Teilnehmer konnten verschiedene Ziele und Maßnahmen, die bereits im ISEK herausgearbeitet wurden, im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung der vorbereitenden Untersuchungen, mit Klebepunkten priorisieren. Die nachfolgenden drei Themenfelder kristallisierten sich bei der Bürgerbeteiligung im Rahmen des ISEK als die für die Bürgerschaft als wichtigsten heraus.

1. Themenbereich: Verkehr

- Barrierefreier Bahnhof
- Parkhaus mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Straßensanierung Von-Koenig-Straße, Bahnhofstraße und Lammstraße

2. Themenbereich: Öffentlicher Raum

- Flächen / Innenstadt entsiegeln – mehr Grünflächen, Bäume, Sitzmöglichkeiten
- Sauberkeit: Mehr Abfalleimer (kein Plastik) mit Trennung für Zigaretten und Restmüll
- Schlossgarten: Aufwertung Biergarten

3. Themenbereich: Infrastruktur

- (Nettes) Café mit Öffnung am Sonntag
- Schulhofplanung, kreativere Spielplatzflächen, generationenübergreifend (Outdoor)
- Fahrrad-Boxen am Bahnhof

Um auch andere Themenbereiche abzudecken, konnten die Teilnehmer ebenfalls weitere Ziele und Maßnahmen zu den Themenbereichen (1. Kultur, Freizeit und Soziales, 2. Bauen und Wohnen, 3. Umwelt und Energie sowie 4. Sonstiges) anbringen. Insbesondere folgende Maßnahmen wurden in nachfolgenden Themenbereichen festgehalten:

Kultur, Freizeit und Soziales	Bauen und Wohnen	Umwelt und Energie	Verkehr
<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung Festhalle/ Festplatz - Seniorenhaus: Boulefläche im Park - Sitzgruppen in der Stadt - Outdoor-Sportmöglichkeiten (generationsübergreifend & integrativ z. B. Pickleball) - Spielplatz mit Aufenthaltsqualität - Biergarten im Schlosspark (nicht nur im Sommer geöffnet) - Öffentliche WCs beim Rathaus + Hinweisschilder - Verbesserung des Ausblickes bei Einfahrt der Züge aus Richtung Bietigheim-Bissingen 	<ul style="list-style-type: none"> - Parkplatz für Menschen mit Handicap (Ecke Lammstraße) - Bauliche Neuordnung nördl. Bahnhofseite (Sersheimer Straße. – altes Postgebäude) - Parkhaus (evtl. analog zu Vaihingen) - Gebäude Eiskaffee optisch verschönern - Parkplatz vor ehem. VR-Bank umgestalten - TG Lammstraße in Breite anpassen. - Barrierefreier Bahnhof - Fehlende/ Ver-rutschte Pflastersteine entfernen (bes. Lammstr. + Von-König-Str.) - Gehwege kennzeichnen, wo Autos auf beiden Straßenseiten stehen (z. B. Lichtensterstr. + Brunnenstr.) -Keine Sicherheitsgefährdenden Pflasterausbesserungen 	<ul style="list-style-type: none"> - 30er Zone gesamte Stadt - PV Beschaffungen an Dächern - Fassadenbegrünung mit Klettergerüst für Efeu + Wilder Wein - Wasserrückhaltung „Schwammstadt“ - Vertikale Begrünung - Mehr Blumenbeete wie an Hauptstr. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mehr Parkplätze insb. für Mitarbeiter, Patienten usw. - Beseitigung Pendlerverkehr über Umleitungen - Ausbau Fahrradwege - Zeitbegrenzung für Parkplätze Innenstadt - Schaffung Einbuchungswellen zur Geschwindigkeitsregulierung - Mehr abgesenkte Bordsteine/ ebene Gehwege - Tunnel von Kleinsachsenheimerstr. zur Umgehungsstraße

Im Anschluss an die Vorstellung des Sanierungsprogramms und der Sanierungsmöglichkeiten nutzten viele Teilnehmer die Möglichkeit, Verständnisfragen zu stellen und Anregungen zu geben. Herr Ilk und die Kolleginnen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH standen Rede und Antwort. Zum Abschluss der Veranstaltung wurden die Teilnehmer von der Stadt Sachsenheim gebeten, ihre Einschätzung zur Veranstaltung abzugeben. Die Mehrheit der Bürger war mit der Beteiligungsveranstaltung sehr zufrieden. Die Ergebnisse wurden in den vorliegenden Bericht eingearbeitet.

4.2 Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern

4.2.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Im Benehmen mit der Verwaltung wurden im April / Mai 2024 die Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet, sowie die Eigentümer, die außerhalb des Untersuchungsgebiets wohnen, angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet angehört. Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen guten Rücklauf an ausgefüllten Bögen, insbesondere bei den Eigentümern. Von den Bewohnern, die nicht zugleich Eigentümer sind, wurden 121 von 1.300 und von den Eigentümern 106 von 271 der Fragebögen zurückgegeben.

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

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

4.2.2 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: 137 Fragebögen, davon 6 ohne Angaben) der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rund der Hälfte der Befragten bejaht.

Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes

Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Erschütterungen	12	9,16
Geruch / Rauchgase	15	11,45
Lärm (Verkehr)	50	38,17
Verschmutzung	23	17,56
Vandalismus	16	12,21
Sonstiges	21	16,03
Gesamt Basis: 131 Fragebögen	137	

(Quelle: WHS-Befragung, 2024)

Als eine schwerwiegende Ursache für Beeinträchtigungen wurde der Verkehr mit 45,80 % aller Antworten auf die Frage als ein störender Faktor angegeben, 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.

Tabelle 8: Störfaktoren im Gebiet

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Fehlende öffentliche Stellplätze	69	52,67
Fehlende private Stellplätze	45	34,35
Fehlende Grünflächen	34	25,95
Unattraktive Straßen- u. Freiraumgestaltung	45	34,35
Schlechte Bausubstanz	19	14,50
Negatives Image im Umfeld	23	17,56
Unattraktive Nachbarschaft	23	17,56
Schlechte digitale Internetverbindung	21	16,03
Sonstiges	29	22,14
Gesamt Basis: 131 Fragebögen	308	

(Quelle: WHS-Befragung, 2024)

Die Befragten vermissen grundsätzlich keine öffentlichen Einrichtungen 61,31 % oder private Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe 43,07 %. Daraus kann 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. In 16,03 % der rückläufigen Fragebögen äußerten die Befragten zudem eine schlechte Internetanbindung als Störfaktor im Untersuchungsgebiet.

Nach Einschätzung von 52,67 % der Befragten fehlen öffentliche Parkplätze sowie 34,35 % der Befragte wünschen sich ein größeres Angebot für private Stellplätze. Eine Ausweitung des Parkplatzangebotes ist deutlich gewünscht.

Tabelle 9: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

Beabsichtigter Umzug	Nennungen absolut	Nennungen in %
Keine Umzugsabsichten	102	92,73
Aus beruflichen Gründen	1	0,91
Umzugsabsichten, weil die Wohnung nicht mehr den Ansprüchen genügt	1	0,91
Umzugsabsichten, weil das Wohnumfeld nicht mehr gefällt	2	1,82
Aus sonstigen Gründen	4	3,64
Gesamt	110	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, 2024)

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.

4.2.3 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 %
Älter als 40 Jahre	59	43,70
Zwischen 20 und 40 Jahre	7	5,19
Jünger als 20 Jahre	15	11,11
Keine Angabe	54	40,00
Gesamt	135	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, 2024)

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, stammt aus dem Zeitraum vor 1984. 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 dem GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) 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 (GEG 2020 §87 Abs. 1). 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 26,28 % der Gebäude ein Energieausweis überhaupt vorliegt. Diese weisen 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.

4.2.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

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

Die Gebäudeeigentümer wurden zum Zeitpunkt der letzten ihnen bekannten Maßnahmen an relevanten Bauteilen befragt (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung usw.). Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt. Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten, wird

ein Handlungsbedarf gesehen, bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten 71,11 % bis 85,19 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese länger 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 32 Eigentümern (23,36 %) der Gebäude als gut eingeschätzt. 11 Eigentümer (8,03 %) schätzten ihr Gebäude sogar als schlecht ein.

Diese Faktoren sprechen für einen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei vielen Gebäuden im Untersuchungsgebiet und zusätzlich für die Durchführung eines Sanierungsverfahrens im jetzigen Untersuchungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“ zur Beseitigung der vorgefundenen Substanzmängel.

4.2.5 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Die Frage an die Eigentümer, ob eine Sanierung und Neugestaltung des Untersuchungsgebietes für erforderlich gehalten wird (Basis: 136 Fragebögen), wird in 26 Fällen (19,12 %) mit „Ja“ beantwortet. 26,47 % 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	26	19,12
Bedingt	19	13,97
Nein	36	26,47
Keine Angabe	55	40,44
Gesamt	136	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, 2024)

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 %
Umfassende Modernisierung	2	1,89
Teilsanierung	21	19,81
Energetische Verbesserung (Heizung, Wärmedämmung)	21	19,81
Barrierefreier / altersgerechter Umbau	15	14,15
Umnutzung von Wohnen in Gewerbe	11	10,38
Umnutzung von Gewerbe in Wohnen	3	2,83
Bau von Garagen, Stellplätzen	0	0,00
Veräußerung des Grundstücks an Dritte	0	0,00
Übergabe von Grundstück an Kinder	10	9,43
Abbruch Gebäude ohne Neubau	12	11,32
Abbruch Gebäude mit Neubau	3	2,83
Sonstiges	2	1,89
Gesamt Basis: 136 Fragebögen	100	100

(Quelle: WHS-Befragung, 2024)

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

Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch durch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden. Mit Fördermöglichkeiten aus der Städtebauförderung lässt sich die Mitwirkungsbereitschaft mit Blick auf die „bedingte Mitwirkungsbereitschaft“ ggf. noch erweitern.

Es empfiehlt sich die Bürgerschaft auch bei weiteren Planungen bei der zukünftigen Gestaltung des Stadtraumes, z. B. in Form eines Gestaltungsleitfadens-, einer Gestaltungssatzung und / oder eines Gestaltungskonzepts, aktiv einzubinden.

5. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 19.04.2024 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 39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert.

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

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
1	Stadt Markgröningen	22.04.2024	x	Die Stadt Markgröningen ist in ihren Interessen nicht berührt.	
2	Gemeinde Sersheim	22.04.2024	x	Die Gemeinde Sersheim hat weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.	
3	Eichwald-Realschule	22.04.2024			
4	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	22.04.2024	x		
5	Gigabit Region Stuttgart GmbH	22.04.2024	x	Wir sind als GRS nicht betroffen und werden Ihnen deshalb keine Antwort senden.	
6	Ev. Pfarramt Großsachsenheim	22.04.2024	x	Wir verzichten auf eine Stellungnahme.	
7	Kraichertschule	22.04.2024	x		
8	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	23.04.2024	x	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	
9	Kath. Pfarramt	23.04.2024	x		
10	Kirbachschule Hohenhaslach	25.04.2024	x	Da wir mit der Schule 7 km vom Ortszentrum GrSa	

				entfernt liegen, verzichten wir auf eine Stellungnahme.	
11	Verband Region Stuttgart	25.04.2024		<p>Es wird auf die Maßnahme „S-Bahnverlängerung nach Vaihingen a. d. Enz“ (Nr. 39) des Regionalverkehrsplans für die Region Stuttgart hingewiesen, da das Abgrenzungsgebiet des untersuchten Sanierungsgebiets die betreffende Schieneninfrastruktur umfasst. Der Verband Region Stuttgart forciert derzeit als Aufgabenträger der S-Bahn Stuttgart die Planungen zur Verlängerung der S5 nach Vaihingen (Enz). Unter anderem ist künftig auch an der Station Sachsenheim ein Halt geplant. Aufgrund der unterschiedlichen Einstiegshöhen der derzeit verkehrenden MEX-Fahrzeuge einerseits und der S-Bahnfahrzeuge andererseits bedarf es im Zuge der S-Bahnverlängerung an der Station Sachsenheim ggf. entsprechender Bahnsteiganpassungen.</p> <p>Daher bitten wir bei Planungen im Bahnhofsbereich Sachsenheim um die weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	
12	Gemeindeverwaltungsverband Oberes Zabergäu	24.04.2024	x		
13	NABU Ortsgruppe Sachsenheim	25.04.2024		siehe Anhang	
14	Stadt Sachsenheim Team 23 - Naturschutz	29.04.2024	x	Artenschutzrechtliche Belange sind im Einzelfall bei konkreten Vorhaben zu prüfen.	
15	Handwerkskammer Region Stuttgart	30.04.2024		<p>Von uns wahrzunehmende öffentliche Belange sind durch die geplante städtebauliche Sanierungsmaßnahme zum jetzigen Verfahrensstand nicht berührt.</p> <p>Da sich jedoch zahlreiche Handwerksbetriebe im und angrenzend zum Sanierungsgebiet befinden, bitten wir Sie unbedingt, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen und bitten bereits heute darum, auch die</p>	

				Belange des mittelständischen Handwerks angemessen zu berücksichtigen und bestehendes Gewerbe nicht zu gefährden sowie für ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu sorgen.	
16	Omnibusverkehr Spillmann GmbH	30.04.2024		<p>Grundsätzlich begrüßen wir das Vorhaben, die Innenstadt Großsachsenheim aufzuwerten. Eine attraktive Innenstadt stellt nicht zuletzt ein zusätzliches Fahrgastpotenzial der Buslinien aus den Stadtteilen und Umlandgemeinden dar, sodass dies auch in unserem Interesse als Verkehrsunternehmen liegt.</p> <p>Im Planungsgebiet liegt der Sachsenheimer Bahnhof, der einen wichtigen Verknüpfungspunkt zwischen den hier verkehrenden Buslinien und dem Schienennahverkehr darstellt. Ein Großteil der Buslinien hat am Bahnhof den Linienbeginn bzw. das Linienende, sodass hier im größeren Umfang Stand- und Pausenzeiten anfallen. Die aktuelle Infrastruktur trägt diesem Platzbedarf nicht ausreichend Rechnung, sodass es vermehrt zu Behinderungen der Busse untereinander sowie zwischen Busverkehr und MIV kommt.</p> <p>Daher bitten wir um Prüfung, ob sich im Rahmen Ihres Planungsprozesses eine Fläche findet, die als Busstellplatz für Stand- und Pausenzeiten ausgewiesen werden könnte.</p>	
17	Stadt Bönningheim	30.04.2024	x	Die Stadt Bönningheim macht keine Bedenken und Anregungen geltend.	
18	Ev. Landeskirche Baden-Württemberg	07.05.2024		Wir haben das o. g. Anschreiben über das zuständige Dekanatamt an die Ev. Gesamtkirchengemeinde Sachsenheim weitergeleitet mit dem Hinweis, eigene örtliche kirchliche Belange geltend zu machen. Wir weisen darauf hin, dass die Ev. Stadtkirche und das Ev. (staatliche Pfarrhaus)	

				innerhalb des geplanten Geltungsbereichs liegen. Der Kirchliche Rechtsträger hat das Nutzungsrecht an dem Pfarrhaus (Obere Str. 18). Da dieses im Eigentum des Landes Baden-Württemberg steht, wäre unseres Erachtens auch das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Amt für Vermögen und Bau Ludwigsburg in das Beteiligungsverfahren einzubeziehen.	
19	Gemeinde Freudental	07.05.2024	x		
20	terraneTS bw GmbH	13.05.2024	x	Im Geltungsbereich des oben genannten Untersuchungsgebietes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneTS bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	
21	Schwäbischer Albverein e.V.	13.05.2024		Unsere Wünsche und Forderungen sind wie folgt: - Mehr Grün im Stadtgebiet, für die Menschen und gegen die Klimaerwärmung. - Verbesserte und mehr sichere Radwegeverbindungen in der Stadt	
22	DB InfraGo AG	13.05.2024		Die WKP Planungsbüro für Bauwesen GmbH bearbeitet für die DB InfraGo AG, Personenbahnhöfe, die Planung der oben genannten Maßnahme. Die Verkehrsstation Sachsenheim soll erneuert werden. Es ist geplant, den Mittelbahnsteig auf 220 m Baulänge zu verlängern und die Bahnsteighöhe auf 76 cm über Schienenoberkante zu erhöhen. Als barrierefreier Zugang zum Bahnsteig ist die Anordnung von einem Aufzug vorgesehen. Das Bahnsteigdach wird neu	

				<p>gebaut und die Beleuchtungsanlage komplett erneuert.</p> <p>Die Treppenanlagen werden baulich angepasst, an den Treppen sollen Fahrradritten vorgesehen werden. Die Ausstattung der Bahnsteig- und Zugangsanlagen wird erneuert. Die genaue Lage können Sie den beiliegenden Übersichtskarten entnehmen. Um Ihre Belange in der Planung berücksichtigen zu können, bitten wir Sie um:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Zusendung von planungsbegleitenden Hinweisen -Kontaktdaten eines zuständigen Ansprechpartners <p>Leitungsauskunft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Auflistung der im Gemeindegebiet vorhandenen Versorgungsunternehmen - eine Auskunft über den Kanalbestand und evtl. vorhandene Kabel/Leitungen (genaue Lage- und Leitungsbezeichnung) - wenn es möglich ist, dann senden Sie uns die Leitungsbestandspläne bitte im pdf- und dwg-Format - die Mitteilung über korrespondierende Maßnahmen 	
23	Stadt Sachsenheim Tiefbauamt	16.05.2024		Siehe Anhang	
24	Stadt Sachsenheim Wasserwerk	16.05.2024		<p>Beabsichtige eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiefbaumaßnahme „Glasfaserverbindung zwischen öffentlichen Einrichtungen der Stadt Sachsenheim“ – Umsetzung vsl. 2024 <p>-Ggf. sind Auswechslungen der Wasserleitungen</p>	

				erforderlich, dies wird nach Möglichkeit mit anderen Tiefbaumaßnahmen kombiniert.	
25	Regierungspräsidiums Stuttgart	16.05.2024		siehe Anhang	
26	Vodafone West GmbH	16.05.2024	x	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objekt-konkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	
27	Zweckverband Eichwald	16.05.2024	x	Der Zweckverband Eichwald ist nicht betroffen vom künftigen Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“.	
28	Stadt Sachsenheim – Bereich: Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit	16.05.2024		siehe Anhang	
29	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH	17.05.2024	x	Die Verlegung neuer TK-Linien ist für die Verwirklichung des Planverfahrens aus heutiger Sicht nicht erforderlich. In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Plan ersichtlich ist. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant. Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserem Bauherren-Service unter folgender Rufnummer 08003301903 in Verbindung setzen möchten.	

30	Stadt Bietigheim-Bissingen	17.05.2024	x	Die Belange der Stadt Bietigheim-Bissingen sind nicht berührt.
31	Landesnaturschutzverband BW e. V. (LNV)	21.05.2024		<p>Letztlich dient die Vorbereitende Untersuchung für ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet der Innenentwicklung von Großsachsenheim. Wir sehen Maßnahmen der Innenentwicklung grundsätzlich positiv (nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Dabei wird aber Wert auf eine sog. „doppelte Innenentwicklung“ gelegt. D.h. insbesondere, dass auch eine ökologische Aufwertung des Gebiets erfolgen müsste.</p> <p>Wichtig ist für uns dabei beispielsweise, dass Gebäudesanierungen bzw. -modernisierungen, auch aus energetischen Gründen, nicht zulasten von Schwalben-, Mauersegler- oder Fledermausquartieren gehen dürfen. Beim Entfallen solcher Quartiere müssen zwingend künstliche Nist- bzw. Unterkunftsmöglichkeiten geschaffen werden. Diese gilt natürlich auch für andere gebäudebrütende Vogelarten. Auch sollte vorhandener, wertvoller Baumbestand keinesfalls Neubauten zum Opfer fallen.</p> <p>Vorhaben bzw. Planungen des LNV, die für die Sanierung des Gebiets von Bedeutung wären, bestehen ansonsten nicht.</p> <p>Da die von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH übersandten Unterlagen im Moment doch noch „recht dünn“ sind, bitten wir Sie, uns im Rahmen des Weiteren Verfahrens erneut zu beteiligen.</p>
32	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)	22.05.2024		Auch wir erachten eine Neuplanung des Bereichs am Bahnhof als sinnvoll. Diesbezüglich schließen wir uns der Stellungnahme von Herrn Hähnle (Omnibusverkehr Spillmann) vollumfänglich an. Aspekte wie eine Verbesserung

			<p>der Zufahrtssituation, Anfahrbarkeit der Bussteige sowie Barrierefreiheit sollten dabei Eingang finden. Auch sollte weiterhin eine Durchlässigkeit der Schlossgartenstraße zwischen Ludwigsburger Straße und Bahnhof für den Busverkehr weiterhin gegeben sein. Ein Wegfall dieser Linienführung zugunsten einer Abwicklung des in diesem Bereich stattfindenden Verkehrs über die Hauptstraße und Bahnhofstraße könnte nach Realisierung von Beschleunigungsmaßnahmen auf diesem Weg geprüft werden.</p> <p>Außerdem bitten wir um Prüfung, ob an vom Busverkehr betroffenen Kreuzungen eine (Linksabbieger-) Busbevorrechtigung vorgesehen werden kann. Besonders Linksabbiegemanöver kosten oftmals kostbare Zeit und führen somit gerade in der Hauptverkehrszeit zu Verspätungen. Eine bedarfsgesteuerte Bevorrechtigung des Busverkehrs wäre eine nachhaltige Entlastung.</p>	
33	Netze BW GmbH	22.05.2024	<p>In diesem Bereich gibt es Stand jetzt keine konkret geplanten Maßnahmen unsererseits. Sollte es in diesem Bereich zu Änderungen an den Anschlüssen z. B. durch Leistungserhöhungen (Bezug, Einspeisung), Neuanschlüssen oder Abtrennungen von Anschlüssen kommen, bitten wir darum, dies wie in sonstigen Fällen, uns online über unsere Homepage rechtzeitig mitzuteilen. Falls es in diesem Bereich zu Tiefbauarbeiten kommen sollte, bitten wir ebenfalls rechtzeitig um eine Mitteilung, um zu prüfen, ob es hier Synergien gibt und es notwendig ist, in diesem Zuge Kabel und Leitungen zu verlegen bzw. zu erneuern.</p> <p>In diesem Bereich sind Anlagen, Kabel und Leitungen, welche sich im Zuständigkeitsbereich der Netze BW befinden, vorhanden (Strom: MSP, NSP;</p>	

				<p>Gas: MD). 110-kV-Leitungen und Gashochdruck sind dagegen nicht betroffen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unmittelbar vor Baubeginn der aktuelle Leitungsbestand bei der zuständigen Auskunftstelle (Leitungsauskunft Netzgebiet Mitte, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Telefon: 0711 289 – 53650, E-Mail: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de) erhoben werden muss.</p> <p>Wir bitten darum, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>
34	IHK Region Stuttgart	27.05.2024	x	<p>Die allgemeinen vorläufigen Ziele für das zukünftige Sanierungsgebiet und der Abgrenzungsplan sind aus unserer Sicht nachvollziehbar, Änderungs- oder Ergänzungsbedarf sehen wir nicht.</p>
35	Deutsche Telekom Technik GmbH	28.05.2024	x	<p>Im Untersuchungsgebiet sind zurzeit keine Maßnahmen seitens der Telekom beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten.</p> <p>Aus dem beigefügten Lageplan sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich.</p> <p>Bei zukünftigen Neuverlegungen / Bestandserweiterungen ist die Telekom im Rahmen der Wegesicherung auf geplante Änderungen an den Verkehrswegen hinzuweisen, damit diese in der Planung berücksichtigt werden können.</p> <p>Soweit Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser TK-Linien entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der</p>

				Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns abzustimmen sind.	
36	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	31.05.2024		Siehe Anhang	
37	Deutsche Bahn AG	14.06.2024	x	Siehe Anhang	
38	Freiwillige Feuerwehr Sachsenheim	26.06.2024		Siehe Anhang	
39	Landratsamt Ludwigsburg	03.07.2024		Siehe Anhang	

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würde. Gerade für Neuordnungsbereiche (z. B. im Bahnhofsbereich) könnte ggf. die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sein. 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 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 Denkmälern 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

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 wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, welche ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

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

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

6.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

In Innenstädten, wie auch im vorliegenden Untersuchungsgebiet, ist der Versiegelungsgrad im öffentlichen Raum sowie auf privaten und gewerblich genutzten Flächen sehr hoch.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch die Haupt- und Sersheimer Straße, die aufgrund ihrer Lage eine wichtige Funktion für den Durchgangsverkehr besitzen; entsprechend hoch ist die Verkehrsbelastung insbesondere in den Stoßzeiten.

Im Bereich zwischen Brunnen-, Haupt- und Von-Koenig-Straße befindet sich die weitestgehend kleinteilige Siedlungsstruktur mit nur noch vereinzelt historisch bedeutsamen Gebäuden wie dem Wasserschloss und dem Bahnhofgebäude. Die Bebauungsdichte ist in diesem Bereich sehr hoch und das Verhältnis zu Grün- und Freiflächen gering.

Die beengten Platzverhältnisse im öffentlichen und halböffentlichen Raum ergeben vor allem in der Von-Koenig- und Brunnenstraße Nutzungskonflikte zwischen ruhendem und fließendem KFZ-, Rad- und Fußverkehr. Konfliktpunkte können vor allem dort entstehen, wo störende Einflüsse (bspw. Verkehrslärm und Abgasemissionen) auf Wohn- und Gastronomienutzungen einwirken. Hemmnisse sind neben den störenden Einflüssen des motorisierten Individual- und Gewerbeverkehrs auch das unzureichende Platzangebot in den Straßenrandbereichen und halb-öffentlichen Flächen sowie die unruhige Außengestaltung der gastronomischen Einrichtungen entlang der Lammstraße.

Trotz der beschriebenen Nutzungskonflikte sind in der Von-Koenig- und Lammstraße nach wie vor einige zentrale Versorgungsangebote angesiedelt. Neben den wenigen gastronomischen Einrichtungen handelt es sich dabei vor allem um kleinere Dienstleistungsbetriebe sowie die Filiale der VR Bank am Eingang der Fußgängerzone. Aufgrund des begrenzten Platzangebots und der Gestaltung der Straßenrandbereiche lässt sich dennoch keine zusammenhängende Geschäftsentwicklung erkennen. Hinzu kommt, dass die Hauptstraße eine trennende Funktion aufweist und das Untersuchungsgebiet in einen nördlichen und einen südlichen Bereich aufteilt.

Wesentlich ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch die Einkaufsmöglichkeiten außerhalb des Untersuchungsgebiets. Diese sind zu Fuß jedoch nur schwer erreichbar und für Fußgänger nicht attraktiv und zeitgemäß (mangelnde Gestaltung des öffentlichen und nicht öffentlichen Raumes, fehlende Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität). Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der Kaufkraft aus der Innenstadt abgezogen wird. Dies begünstigt wiederum die Entstehung von Leerständen und die Ansiedlung von Nutzungen, die nicht dem täglichen Bedarf dienen. In Kombination mit einer wenig ansprechenden Schaufenstergestaltung führt dies zu einem weiteren Attraktivitätsverlust der Einkaufslage in der Innenstadt von Sachsenheim.

In den durch eine Wohnnutzung geprägten Arealen im südlichen und westlichen Bereich des Untersuchungsgebiets lässt sich eine teilweise höhere Durchgrünung der privaten Außenanlagen feststellen. Mit Ausnahme des Schlossgartens und einzelnen wenigen Sitzgelegenheiten entlang der Straßenrandbereiche, bestehen jedoch nur wenige öffentliche Grün- und Freiflächen, die der Bevölkerung als Aufenthaltsraum dienen können und gleichzeitig positive klimatische Eigenschaften aufweisen.



Abbildung 19: Kleinteilige Siedlungsstruktur in der Von-Koenig-Straße
(Quelle: WHS, 2024)



Abbildung 20: Historisch bedeutsame Siedlungsstruktur in der Hauptstraße
(Quelle: WHS, 2024)

In Richtung Bahnhofstraße nimmt der Anteil an großen gewerblich genutzten Gebäuden zu, die Bebauungsstruktur verliert an Kleinteiligkeit und der Anteil an Freiflächen steigt ebenfalls.

Größere Grünflächen bilden im Untersuchungsgebiet der Schlossgarten, der Spielplatz im Schlossgarten sowie der Bereich zwischen der West-/ Sersheimer Straße. Im Sinne des Klimaschutzes sollten diese Flächen unbedingt erhalten und ggf. auch an anderer Stelle dafür gesorgt werden, dass ein Ausbau der Grünflächenstruktur erfolgt.



Abbildung 21: Grünanlagen und Spielplatz im Schlossgarten
(Quelle: WHS, 2024)

Flächen für den ruhenden Verkehr befinden sich im Untersuchungsgebiet auf dem Parkplatz in der Bahnhofstraße, am Bahnhof auf dem Park & Ride Parkplatz sowie auf dem Parkdeck an der Stadtkirche St. Fabian und St. Sebastian. Ein Parkierungskonzept ist derzeit nicht vorhanden.



Abbildung 22: Busbahnhof und P&R am Bahnhof
(Quelle: WHS, 2024)

6.2 Substanzmängel und Leerstände

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. Sowohl die Gebäude mit erheblichen Substanzmängeln, als auch die Gebäude mit Modernisierungsbedarf verteilen sich recht gleichmäßig auf das gesamte Untersuchungsgebiet.

Im Rahmen der Begehungen und Erhebungen vor Ort wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Durch leerstehende Gebäude (-teile) verliert die Bausubstanz rasch an Qualität, was in der Folge den Sanierungsbedarf erhöht und größere Investitionen in der 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. Diese führt dann oftmals dazu, dass Investitionen insgesamt zurückgehalten werden. Leerstehende Gebäude sollten daher zügig einer neuen Nutzung zugeführt werden oder durch eine Neubebauung ersetzt werden.



Abbildung 23: Gebäude mit schwerwiegenden Mängeln und weitere modernisierungsbedürftige Gebäude in der Grabenstraße
(Quelle: WHS, 2024)



Abbildung 24 Gebäude mit substanziellen Mängeln, Äußerer Schosshof
(Quelle: WHS, 2024)



Abbildung 25 Nicht mehr Zeitgemäße Gebäude in der Bahnhofstraße
(Quelle: WHS, 2024)



Abbildung 26 Gebäude mit Modernisierungsbedarf (links) und substanziellen Mängeln (rechts) in der Bahnhofstraße
(Quelle: WHS, 2024)



6.3 Wohnungsbedarf

Für ein vorausschauendes politisches und wirtschaftliches Handeln sind Informationen über die künftige Entwicklung der Bevölkerung unverzichtbar. Die Bevölkerung verändert sich in der Regel langsam. Demografische Prozesse wie Geburtenhäufigkeit, Sterblichkeit und Wanderungen wirken lange in die Zukunft hinein. Daher liefern Bevölkerungsvorausberechnungen wichtige Hinweise auf künftige Entwicklungen der Bevölkerung.

Die Bevölkerung Sachsens wächst seit Beginn der 2010er Jahre kontinuierlich an und die Nachfrage nach Wohnraum ist gegeben. Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten nur in geringem Umfang Leerstände festgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass die meisten Wohnungen im Gebiet vermietet oder durch die Eigentümerinnen und Eigentümer genutzt werden. Aufgrund der Gebäudestruktur, der Gebäudealtersklassen und der äußeren Erscheinung der Gebäude ist aber davon auszugehen, dass Ausbaupotenziale und Möglichkeiten der Nutzungsintensivierung bestehen. Durch die Aktivierung bisher nicht genutzter Flächen (bspw. durch den Ausbau von Dachgeschossen und Einliegerwohnungen) können neue Wohneinheiten geschaffen werden. Durch die Modernisierung des derzeitigen Bestandes können außerdem Wohneinheiten in nicht unerheblichem Umfang an aktuelle Standards angepasst werden.

Deshalb sollte die Chance genutzt werden, die bei der Bestandsaufnahme festgestellten Potenzialflächen zu aktivieren, um Wohnraum zu schaffen und dadurch die Notwendigkeit neuen Wohnraums im Außenbereich auszuweisen, zu reduzieren. Es sollte zum einen barrierefreier und günstiger Wohnraum für ältere Personen geschaffen werden, um diesen eine möglichst lange Nutzung ihrer Wohnung zu ermöglichen. Zum anderen sollte, bezahlbarer und ausreichend großer Wohnraum für junge Familien entstehen, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken und Anreize für eine jüngere Bevölkerung zu schaffen.

Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung

Durch die zentrale innerstädtische Lage des Untersuchungsgebiets treten zahlreiche lagebedingte Nutzungskonflikte zu Tage. Diese sind dadurch geprägt, die Bedarfe von Einzelhandel, Dienstleistungen und der Gastronomie mit denen innerstädtischen Wohnens in Einklang zu bringen. Auch die Funktion der Innenstadt als Aufenthaltsort und Veranstaltungsort führt hier zu gegenläufigen Interessen.



Abbildung 27: Entwicklungsbereich Potenzialflächen in der Bahnhofstraße (Abbruch nicht nachzunutzender Gebäude, Aktivierung von Leerständen, Umnutzungen, z. Bsp. Schaffung von Wohnraum / Mobilitätshub).
(Quelle: WHS, 2024)



Abbildung 28: Funktionsfähige Feuerwehr, ggf. Auslagerung und Nutzung innerörtliche Potenzialfläche zur Schaffung von Wohnraum oder Unterbringung öffentlichkeitswirksame Nutzung/ Frequenzbringer zur Belebung der Innenstadt.
(Quelle: WHS, 2024)

6.4 Störende und ortsfremde Gestaltung

Im nord-östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets entlang der Bahnhofstraße befinden sich größere teilweise gewerbliche Baukörper mit ortsfremder Gestaltung. Diese stehen in Kontrast zur umliegenden Bebauung. Ebenso verhält es sich um das Areal zwischen Bahnhofs- und Sersheimer Straße. Aufgrund der exponierten und somit städtebaulich bedeutsamen Lage am Rande bzw. am Ortseingang der Stadt, kommt diesen Potenzialflächen bzw. dem äußeren Erscheinungsbild der Gebäude eine große Bedeutung zu.

Der Bereich um die Brunnen-, Bahnhof- und Hauptstraße weist eine starke räumliche Identität auf. Dies manifestiert sich zum Beispiel an den vielen erhaltenen bauzeitlichen Wohn- und Geschäftsgebäuden. Es fehlt derzeit u.a. aufgrund mangelnder Gestaltung des öffentlichen Raumes jedoch an Aufenthaltsqualität in der Innenstadt und einer klaren Orientierung für die Stadtmitte. Es sind nur noch wenige historische Wohn- und Geschäftsgebäude erhalten in der Innenstadt.

Die Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet zeigen die ursprüngliche Funktion als gemischtes Wohngebiet eindrücklich auf. Entlang der Bahnhofstraße wird das Gebiet durch industrielle Gebäude geprägt. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wohngebäude weisen darüber hinaus einen Modernisierungsbedarf auf. Auch der vorhandene Schlossgarten bietet ausreichende Potenziale zur Aufwertung des öffentlichen Raums.

Insgesamt wird das Ortsbild durch den Modernisierungsbedarf und vereinzelte Leerstände, auch in der Erdgeschosszone) geprägt und dadurch deutlich eingeschränkt. An Stellen, an denen sich der Modernisierungsbedarf häuft, entsteht der Eindruck eines Trading-Down-Effekts. Das bedeutet eine Entwicklung, bei der ein Gebiet durch fehlende Kundschaft, Leerstände oder weniger attraktives Gewerbe, so v.a. in der Lamm- und Von-Koenig-Straße, zunehmend entwertet wird.



Abbildung 29: Störende und ortsfremde Gestaltung am Ortseingang
(Quelle: WHS, 2024)



Abbildung 30: Viele Werbeanlagen prägen das Stadtbild entlang der Hauptstraße
(Quelle: WHS, 2024)

Bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen inkl. anschließender Neubebauung ist darauf zu achten, dass die Gestaltung vorab abgestimmt wird. Unter Umständen empfiehlt es sich z. B. einen Gestaltungsleitfaden und / oder ein Gestaltungskonzept zu erstellen, der z. B. eine ansprechende Außengestaltung der Gebäude definiert. Die darin festgehaltenen Angaben können den Eigentümern und Gewerbetreibenden einen ersten Eindruck und Orientierung liefern bzgl. der vorhandenen Situation und der Zielrichtung.

6.5 Defizite im öffentlichen Raum

Vor allem in der Innenstadt sind Mängel und Missstände im geplanten Sanierungsgebiet vorhanden. Insbesondere der Straßenraum entspricht, aufgrund von zu wenig Begrünung, nicht den aktuellen Bedürfnissen und verfügt über wenig Aufenthaltsqualität.

Der unattraktive Ortseingang entlang der Sersheimer Straße, die bauliche Fassung des Bahnhofvorplatzes sowie der dortige Parkierungsbereich und die Fußgängerzone in der Von-Koenig-Straße weisen ebenfalls einen hohen Versiegelungsgrad und erhebliche Mängel im öffentlichen Raum auf. Vor allem im Bahnhofsbereich gibt es nicht genutzte oder untergenutzte innerörtliche Flächen. Es fehlt eine klare Orientierung durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, die vom Bahnhof und den öffentlichen Einrichtungen durch die Innenstadt leitet.

Eine sichere, fußläufige Verbindung z. B. zwischen Brunnen- und Lammstraße ist nicht bzw. nur in Ansätzen vorhanden und zeigt einen weiteren Mangel des Gebietes auf.



Abbildung 31: Defizite im öffentlichen Raum vor dem Schloßhof, Potentialfläche für gestalterische Aufwertung (Quelle: WHS, 2024)



Abbildung 32: Defizite im öffentlichen Raum an der Bahnhofstraße, wenig Aufenthaltsqualität für Jugendliche (Quelle: WHS, 2024)

6.6 Verkehr

Im Untersuchungsgebiet sind diverse Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden, darunter der Parkplatz an der Bahnhofstraße, am Bahnhof, ein Park & Ride Parkplatz, ein Parkdeck an der Kirche sowie der Parkplatz für das Freibad.

Der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet ist aus Fußgängerperspektive in vielen Bereichen mangelhaft und sehr in die Jahre gekommen. Ein Grund hierfür ist die Ausgestaltung der im Untersuchungsgebiet befindlichen Fußgängerzone. Verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen (besonders in der Bahnhofstraße, Von-Koenig-Straße, Brunnen- und Lammstraße, Kreuzung Hauptstraße und Ludwigsburger Straße) werden zur Steigerung der Aufenthaltsqualität empfohlen. Maßnahmen, die im Bahnhofsbereich zur Aufwertung beitragen könnten, wären ebenfalls verkehrsberuhigende und

gestalterische Maßnahmen, die Schaffung von Barrierefreiheit sowie die Entsiegelung der Flächen.

Ein weiterer negativer Aspekt ist das hohe Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße. Gleiches gilt für teilweise auftretenden Verschmutzungen im öffentlichen Raum. An dieser Stelle ist auch zu nennen, dass es im gesamten Untersuchungsgebiet kaum ausgewiesene Spuren für Fahrradfahrer gibt. Die Fahrradfahrer müssen sich die Fahrbahn mit den motorisierten Fahrzeugen teilen. Übergeordnete Radwegverbindungen sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Stadt Sachsenheim erstellt hierzu aktuell ein Radverkehrskonzept, das bis Ende des Jahres 2024 fertig gestellt wird. Auch mit Blick auf den Fußverkehr zeichnet sich ein erhebliches Defizit der Wegequalität im Innenstadtbereich ab.

Positiv hervorzuheben ist die Anbindung des Untersuchungsgebiets an den ÖPNV. Verbesserungspotenzial besteht jedoch hinsichtlich der Barrierefreiheit und der Sauberkeit an den Bushaltestellen. Vor allem in der Innenstadt (Bahnhofstraße, Von-Koenig-Straße, Brunnenstraße, Lammstraße, Kreuzung Hauptstraße und Ludwigsburger Straße) sowie in der Sersheimer Straße und im Bahnhofsareal ergeben sich Potenziale für verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen, die die Barrierefreiheit und die Entsiegelung der Flächen verbessern können.

Die untergeordneten Quartiersstraßen sind zweckmäßig angeordnet und weitestgehend bedarfsgerecht ausgebaut. Vereinzelt Straßen sind aufgrund historischer Rahmenbedingungen verwinkelt, beengt oder sehr steil ausgebaut.

Gleichzeitig wird die Gestaltung der Parkplatzflächen im Zusammenhang mit den Schwächen des Untersuchungsgebiets, vor allem im Rahmen der Bürgerbeteiligung häufig genannt und entsprechend priorisiert. Eine Parkraumanalyse bzw. ein Stellplatz- / Parkierungskonzept empfiehlt sich. Eine mögliche Maßnahme wäre bspw. die Schaffung eines Mobilitätshauses zur Konzentration und Optimierung des ruhenden Verkehrs im Bahnhofsbereich. Mögliche Potenzialflächen finden sich in der Bahnhofstraße und Sersheimer Straße.

Ein Ausbau und die Neugestaltung des Straßenraums hinsichtlich einer Attraktivierung des öffentlichen Raums, insbesondere im Rahmen einer klimagerechten Begrünung und zur Schaffung von Aufenthaltsqualität empfiehlt sich. Auf dieser Basis kann, durch die barrierearme Umgestaltung des Straßenraumes, die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt und die Attraktivität für Rad - und Fußverkehr, in Verbindung mit klimagerechter Begrünung, erhöht werden. Ebenfalls wird das Erhalten wichtiger Wegeverbindungen sowie das Erstellen eines Verkehrskonzepts und / oder eines Parkraumchecks sowie die Verbesserung des Rad- und Fußverkehrs innerhalb der Innenstadt empfohlen.



Abbildung 33: Konfliktfläche MIV und Fußgänger an der Brunnenstraße
(Quelle: WHS, 2024)



Abbildung 34: Uneinheitlicher und defekter Straßenbelag auf einigen Straßen sowie unübersichtliche Wegeverbindungen
(Quelle: WHS, 2024)



Abbildung 35: Störende und ortsfremde Gestaltung sowie Verkehrsdefizit in Mitte der Ortsmitte
(Quelle: WHS, 2024)

6.7 Klimaschutzpotenziale und Anpassungsbedarfe an den Klimawandel und die ökologische Erneuerung

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch einen hohen Versiegelungsgrad, sowohl im kommunalen, als auch im privaten Bereich. In der Folge bestehen nur in geringem Umfang Versickerungsmöglichkeiten, was die Gefährdung gegenüber Starkregenereignissen mit Hochwasserlagen verstärkt. Die versiegelten Flächen sind ferner dadurch gekennzeichnet, dass sie sich bei Sonneneinstrahlung stärker erhitzen und so zur

Herausbildung innerstädtischer Hitzeinseln beitragen. Der Schlossgarten bietet eine positiv hervorzuhebende Grüninsel, die das Potenzial großräumiger Versickerungs- und Verdunstungsflächen aufzeigt.

Durch das geplante Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“ wird ein großer Beitrag zur Erreichung der Ziele der Stadt Sachsenheim in den Bereichen Klimaschutz und Energie geleistet werden.

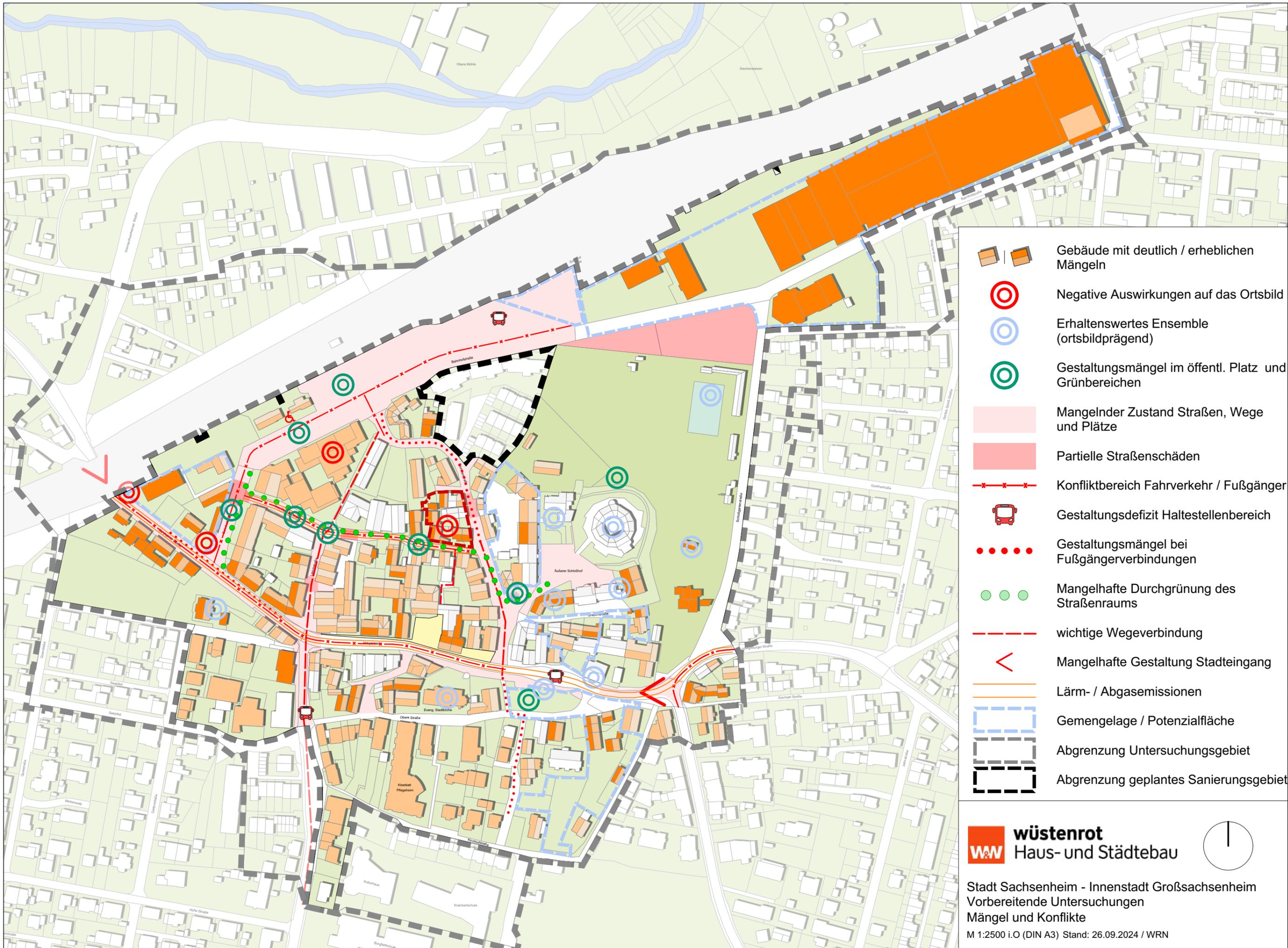
Im Rahmen des Klimaschutzes werden verschiedene energetische Maßnahmen ergriffen, um die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit im Bereich des privaten Gebäudebestands zu verbessern. Dies umfasst sowohl Maßnahmen an der Gebäudehülle als auch im Inneren der Gebäude, mit dem Ziel, den Energieverbrauch zu reduzieren und den CO₂-Ausstoß zu minimieren.

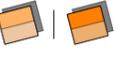
Ein wichtiger Schwerpunkt liegt auf der energetischen Sanierung des privaten Gebäudebestands. Dabei werden Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudehülle sowie zur Optimierung der Energieeffizienz im Inneren der Gebäude umgesetzt. Dies kann die Installation von Wärmedämmung, den Austausch von Fenstern und Türen sowie die Modernisierung von Heizungs- und Lüftungssystemen umfassen.

Um private Eigentümer bei diesen Energieeinsparmaßnahmen zu unterstützen, werden im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung gezielte Förderprogramme und Beratungsangebote (z. B. Erstellung von Gebäude- und Modernisierungsberichten) bereitgestellt. Dadurch sollen Hemmnisse für die Umsetzung energetischer Maßnahmen abgebaut und Anreize für eine nachhaltige Modernisierung geschaffen werden.

Parallel dazu wird ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt bestehender Grünstrukturen in der Innenstadt gelegt. Diese dienen nicht nur der ökologischen Vielfalt, sondern tragen auch zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Darüber hinaus werden private Grünflächen aufgewertet, um das Stadtbild zu verschönern und die Lebensqualität für Bewohner und Besucher zu steigern.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Schaffung von Schattenbereichen und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Durch gezielte Maßnahmen wie die Pflanzung von Bäumen und die Gestaltung von Ruhezeiten wird nicht nur ein angenehmes Umfeld geschaffen, sondern auch ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel geleistet. Insgesamt tragen diese energetischen Maßnahmen dazu bei, die Innenstadt ökologisch nachhaltiger und lebenswerter zu gestalten.



-  Gebäude mit deutlich / erheblichen Mängeln
-  Negative Auswirkungen auf das Ortsbild
-  Erhaltenswertes Ensemble (ortsbildprägend)
-  Gestaltungsmängel im öffentl. Platz und Grünbereichen
-  Mangelnder Zustand Straßen, Wege und Plätze
-  Partielle Straßenschäden
-  Konfliktbereich Fahrverkehr / Fußgänger
-  Gestaltungsdefizit Haltestellenbereich
-  Gestaltungsmängel bei Fußgängerverbindungen
-  Mangelhafte Durchgrünung des Straßenraums
-  wichtige Wegeverbindung
-  Mangelhafte Gestaltung Städteingang
-  Lärm- / Abgasemissionen
-  Gemengelage / Potenzialfläche
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  Abgrenzung geplantes Sanierungsgebiet



7. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Sachsenheim 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- und Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt Sachsenheim durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert.

Basierend auf den festgestellten städtebaulichen Missständen, der Bestandsaufnahme vor Ort und den Ergebnissen der Eigentümer- und TÖB-Beteiligungen werden folgende Schwerpunkte und Maßnahmen in den Erneuerungsgebieten abgeleitet:

- Aufwertung der Innenstadtstruktur / -funktionalität und Gestaltung: Die bisherige städtebauliche Erneuerung wird fortgesetzt, wobei besonderes Augenmerk auf strukturelle, funktionale und gestalterische Verbesserungen der Innenstadt gelegt werden. Ebenfalls soll die Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäude sowie die Aktivierung von Leerständen im Gebiet zur Attraktivierung des Stadtbildes beitragen.
- Aufwertung öffentlicher Gebäude: Potenzielle städtebauliche Maßnahmen betreffen die Erweiterung des Technischen Rathauses (Äußerer Schloßhof 3), ggf. die Verlagerung der Feuerwehr und die Nutzungsintensivierung der Bahnhofsgebäude.
- Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse im Bestand: Ein zentrales Leitbild ist die Modernisierung und Anpassung der bestehenden Wohngebäude an die demographische Entwicklung, insbesondere durch Aufwertung und energetische Sanierung der privaten Gebäudesubstanz. Neben nachhaltig nutzbarem Wohnraum, soll auch die Barrierefreiheit durch die Modernisierung privater Bausubstanz abgedeckt sein. Insgesamt könnten im geplanten Erneuerungsgebiet Großsachsenheim durch Modernisierungen ca. 90 Wohneinheiten auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden. Durch die Umnutzung der Feuerwehr könnten ca. 6 zusätzliche Wohneinheiten entstehen.
- Neugestaltung und funktionale Verbesserung des Bahnhofsumfelds: Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Umgestaltung des Bahnhofsumfelds, um die Funktionalität zu verbessern und die Attraktivität als zentraler Verkehrsknotenpunkt zu steigern.
- Entwicklungsbereiche Bahnhofstraße, Sersheimer Straße, Brunnen- und Hauptstraße: Gerade in diesen Straßen ergeben sich Potenzialflächen, die den

Abbruch nicht nachzunutzender Gebäuden, die Aktivierung von Leerständen, Umnutzungen, die Schaffung von Wohnraum, die Optimierung des Stadtbildes, und die Integration eines Mobilityhub ermöglichen sollen. Insbesondere die Sersheimer Straße, die als Eingangsbereich der Innenstadt dient, bietet einen Entwicklungsbereich. In der Bahnhofstraße und Sersheimer Straße können durch Neubauten ca. 84 neue Wohneinheiten entstehen.

- Aufwertung der öffentlichen Freiräume: Die öffentlichen Freiräume werden aufgewertet, um die Attraktivität des Stadtbildes zu steigern und die Lebensqualität für Bewohner und Besucher zu verbessern. Dies dient auch dem übergeordneten Ziel, der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Zentrums Sachsenheim und der Revitalisierung der Innenstadt. Mögliche Vorhaben wären bspw. Die Gestaltung der Lamm- und Von-Koenig-Straße, des Schlossgartens, die Schaffung von Barrierefreiheit, Erhalt und Aufwertung der Grünstrukturen, die Neugestaltung und funktionale Verbesserung des Äußeren Schloßhofs und des Vorbereichs sowie die Gestaltung der Platzfläche entlang der Hauptstraße. Darüber hinaus ergeben sich Potenziale im Bahnhofsareal und in der Gestaltung des Ortseingangs.
- Verbesserung der Verkehrssituation und des Verkehrs im Innenstadtbereich: Umgestaltung und Anpassung der Straßenrandbereiche und Gehwege für bessere Begehrbarkeit, welche zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität in der Innenstadt führen. Barrierearme und attraktivere Umgestaltung des Straßenraumes für alle Verkehrsteilnehmer (v. a. Fuß- und Radverkehr) zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt.

Durch die Umsetzung dieser Schwerpunkte und Maßnahmen wird das Ziel der städtebaulichen Erneuerung in Großsachsenheim, nämlich die Weiterentwicklung der Innenstadt, vorangetrieben und gestärkt.

Tabelle 13: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

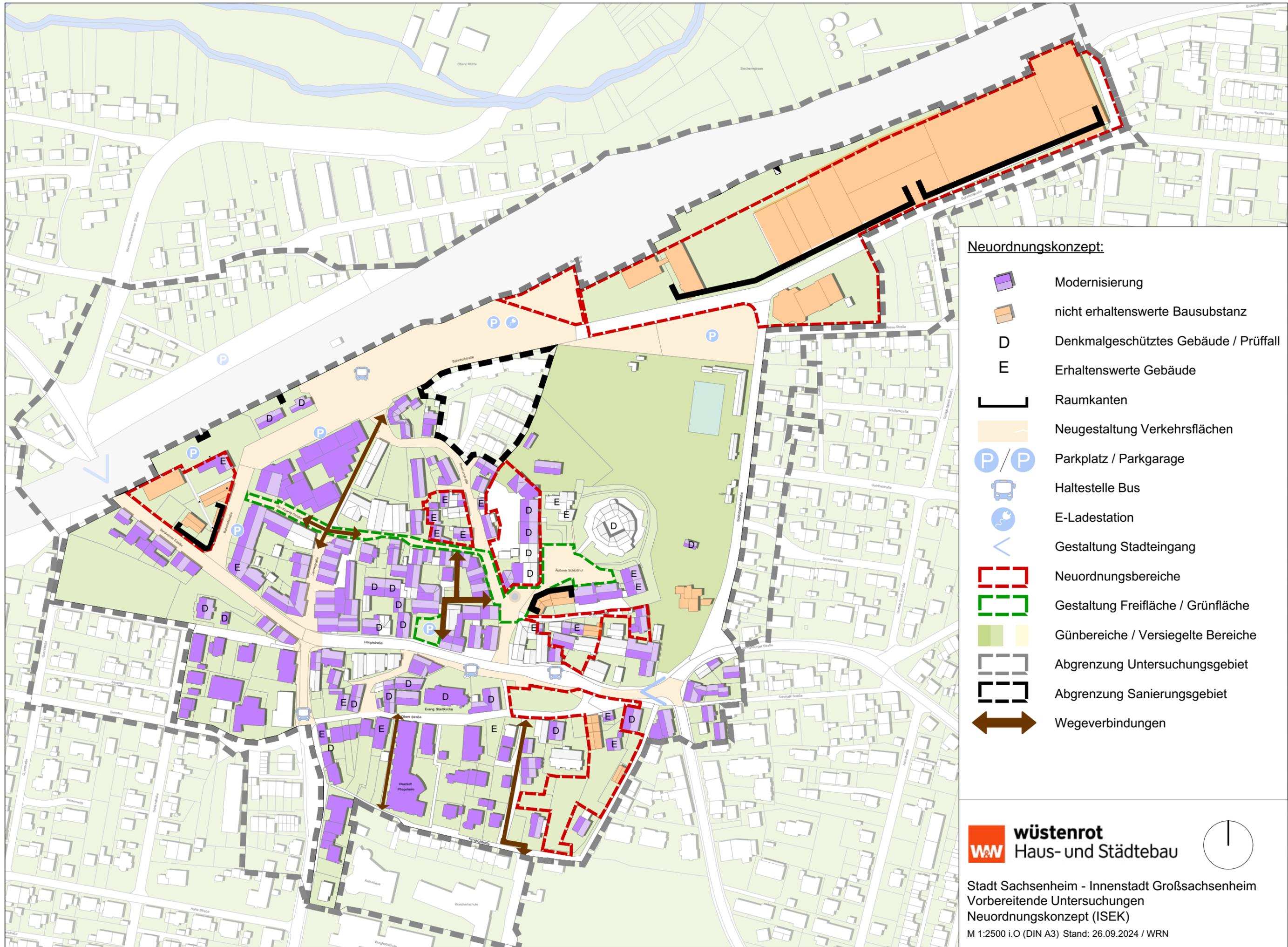
Anzahl der Wohneinheiten, die durch ...	Anzahl der WE absolut
Neubau geschaffen werden sollen	84
Umnutzung geschaffen werden sollen	12
Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen	10
Umfassende Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden sollen	90
Gesamt	196

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:

- Revitalisierung, Erhalt und Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt. Der Fokus liegt dabei auf der baulichen Umgestaltung des öffentlichen (Straßen-) Raums und auf der Umstrukturierung im Einzelhandel.
- Publikumswirksame Erdgeschossnutzungen als Frequenzbringer für die Innenstadt.
- Anpassung der Strukturen an den demographischen Wandel (insbesondere durch die Schaffung barrierefreier Zugänge sowie die altersgerechte Modernisierung von Bestandsgebäuden).
- Modernisierung, Umnutzung und Aktivierung und Instandsetzung von Immobilien (auch leerstehende) zur Anpassung an aktuelle Standards (insbesondere mit Blick auf energetische Parameter sowie die Wohnqualität) und Schaffung von weiterem Wohnraum.
- Schaffung bzw. Verbesserung von Aufenthaltsflächen und Begegnungsräumen im Gebiet.
- Aufwertung und Verbesserung der Wegebeziehungen (insbesondere zwischen Bahnhof und Innenstadt) zur besseren Orientierung in der Innenstadt.
- Aufwertung und barrierefreie Umgestaltung des Straßenraums und Neugestaltung von Straßen und Plätzen zur Verbesserung der Verkehrssituation und des Verkehrs im Innenstadtbereich für alle Verkehrsteilnehmer (ruhender und fließender KFZ-, Rad- und Fußverkehr).
- Maßnahmen zur Klimaanpassung und Aufwertung des Stadtklimas durch die klimagerechte Gestaltung öffentlicher Plätze (insbesondere Verbesserung der blau-grünen Infrastruktur durch Beschattungs- und Versickerungsmöglichkeiten).
- Soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude mit anschließender Neubebauung.
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude.
- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgentzter Brachflächen sowie Industrie-, Gewerbe- und Bahnbrachen, für andere Nutzungen, z. B. den Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen.



- Neuordnungskonzept:**
-  Modernisierung
 -  nicht erhaltenswürdige Bausubstanz
 - D** Denkmalgeschütztes Gebäude / Prüffall
 - E** Erhaltenswürdige Gebäude
 -  Raumkanten
 -  Neugestaltung Verkehrsflächen
 -  Parkplatz / Parkgarage
 -  Haltestelle Bus
 -  E-Ladestation
 -  Gestaltung Stadteingang
 -  Neuordnungsbereiche
 -  Gestaltung Freifläche / Grünfläche
 -  Grünbereiche / Versiegelte Bereiche
 -  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 -  Abgrenzung Sanierungsgebiet
 -  Wegeverbindungen

8. Maßnahmenprogramm

8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

8.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken

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

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

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

8.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Teilweise beeinträchtigen die gewerblichen Betriebe in der Bahnhofstraße das Wohnumfeld. Aufgrund dessen ist 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 können 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.

8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

Sofern wirtschaftlich vertretbar, können Gebäude in erneuerungsbedürftigem, aber erhaltungswürdigem Zustand umfassend modernisiert und instandgesetzt werden. Insgesamt ist der städtebaulich gebotene Zustand, insbesondere der Wohn- und Geschäftsgebäude (zur Belebung der Innenstadt) entsprechend ihrer Funktion und der das Ortsbild prägenden Bedeutung publikumswirksam herzustellen. Durch die

Gebietsbegehung konnte bei einer Vielzahl der Gebäude ein deutliches Modernisierungspotenzial festgestellt werden.

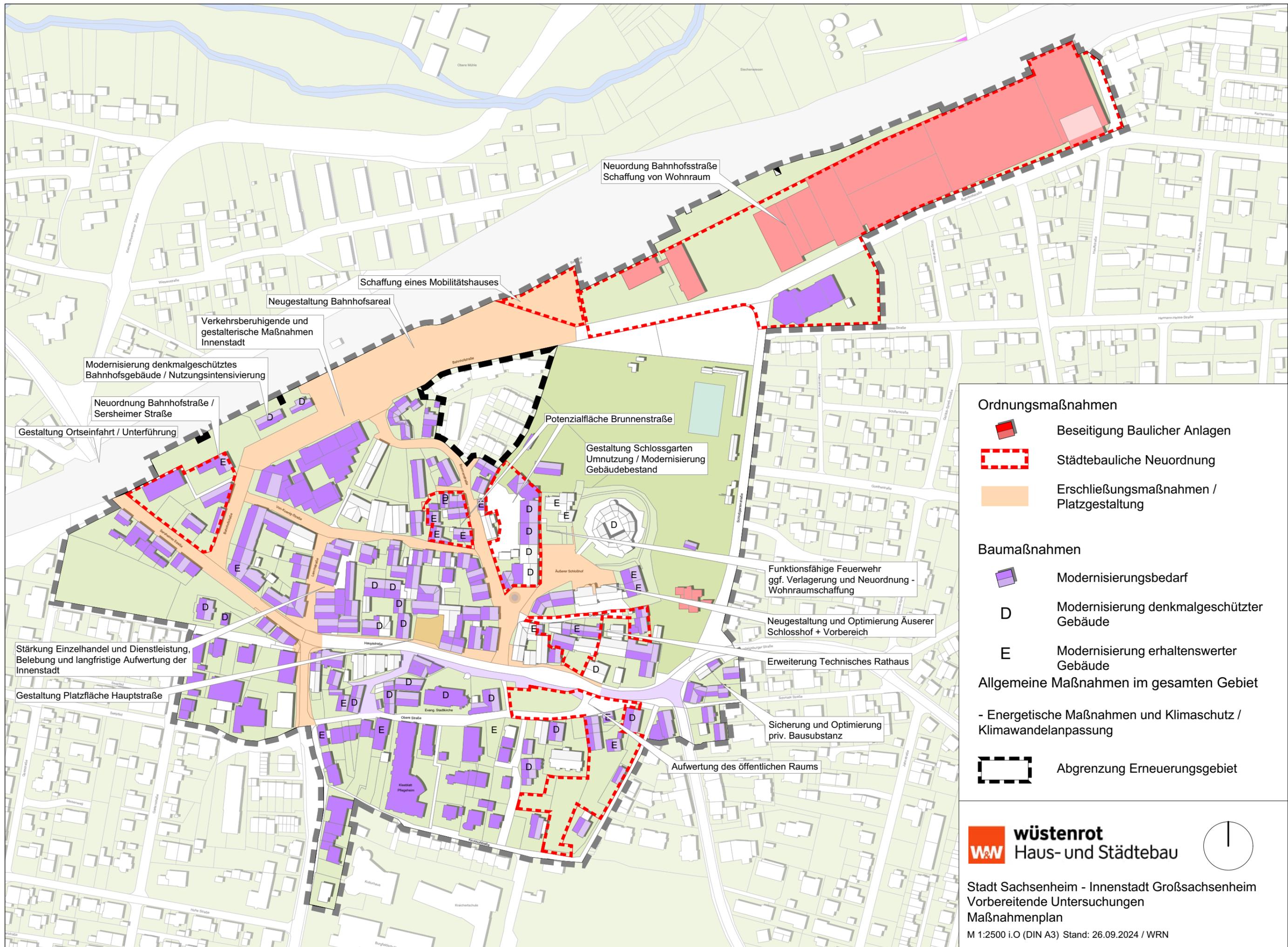
Zur Verbesserung der Wohnsituation im Gebiet, wird auch die Ausweitung des Wohnraumangebotes durch Nutzung bisher nicht zum Wohnen genutzter Gebäude(-teile) sowie der Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen angestrebt. Maßnahmen zur funktionsgerechten Verwendung von Gebäuden werden daher angestrebt.

8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

In verschiedenen Arealen werden aufgrund der Neuordnung mehrere Neubauten entstehen. Die geplante Auslagerung von Betrieben bietet Flächen für neue Gebäude und attraktiven Wohnraum im Gebiet.

8.2.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Aktuell sind hier keine konkreten Maßnahmen geplant. Im Rahmen der Verbesserung der sozialen Infrastruktur wäre der Neubau oder zumindest die Modernisierung städtischer Gebäude denkbar. Im Laufe der Sanierung wird dieser Punkt weiter untersucht und präzisiert, um entweder eine Neubebauung oder Modernisierungen zu veranlassen.



Neuordnung Bahnhofstraße
Schaffung von Wohnraum

Schaffung eines Mobilitätshauses

Neugestaltung Bahnhofsbereich

Verkehrsberuhigende und
gestalterische Maßnahmen
Innenstadt

Modernisierung denkmalgeschütztes
Bahnhofsgebäude / Nutzungsintensivierung

Neuordnung Bahnhofstraße /
Sersheimer Straße

Gestaltung Ortseinfahrt / Unterführung

Potenzialfläche Brunnenstraße

Gestaltung Schlossgarten
Umnutzung / Modernisierung
Gebäudebestand

Funktionsfähige Feuerwehr
ggf. Verlagerung und Neuordnung -
Wohnraumschaffung

Neugestaltung und Optimierung Äußerer
Schlosshof + Vorbereich

Erweiterung Technisches Rathaus

Sicherung und Optimierung
priv. Bausubstanz

Aufwertung des öffentlichen Raums

Stärkung Einzelhandel und Dienstleistung,
Belebung und langfristige Aufwertung der
Innenstadt

Gestaltung Platzfläche Hauptstraße

Ordnungsmaßnahmen

-  Beseitigung Baulicher Anlagen
-  Städtebauliche Neuordnung
-  Erschließungsmaßnahmen / Platzgestaltung

Baumaßnahmen

-  Modernisierungsbedarf
- D** Modernisierung denkmalgeschützter Gebäude
- E** Modernisierung erhaltenswerter Gebäude

Allgemeine Maßnahmen im gesamten Gebiet

- Energetische Maßnahmen und Klimaschutz / Klimawandelanpassung
-  Abgrenzung Erneuerungsgebiet



9. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

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

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Kommune 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 Kommune zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Kommune 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 Kommune 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, sodass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

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

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

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

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

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

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

10. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

10.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

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

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

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

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

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

Das Untersuchungsgebiet wurde bewusst weit gefasst, um einen Gesamtüberblick über den Ortskern der Stadt Sachsenheim zu erhalten. Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 29 ha auf. Es wurden vornehmlich komplette Straßenzüge untersucht, da diese städtebaulich in der Regel als Einheit wahrgenommen werden.

Angeregt wird die Entnahme folgender Flächen aus dem Untersuchungsgebiet für das zukünftige Sanierungsgebiet:

- Die Flächen der Bahn
- Straßenzug entlang der Schloßgartenstraße
- Kraichertschule und Wohngebiet südlich des Sanierungsgebiets
- Wohngebiet westlich des Sanierungsgebiets
- Wohngebiet nord-westlich des Sanierungsgebiets

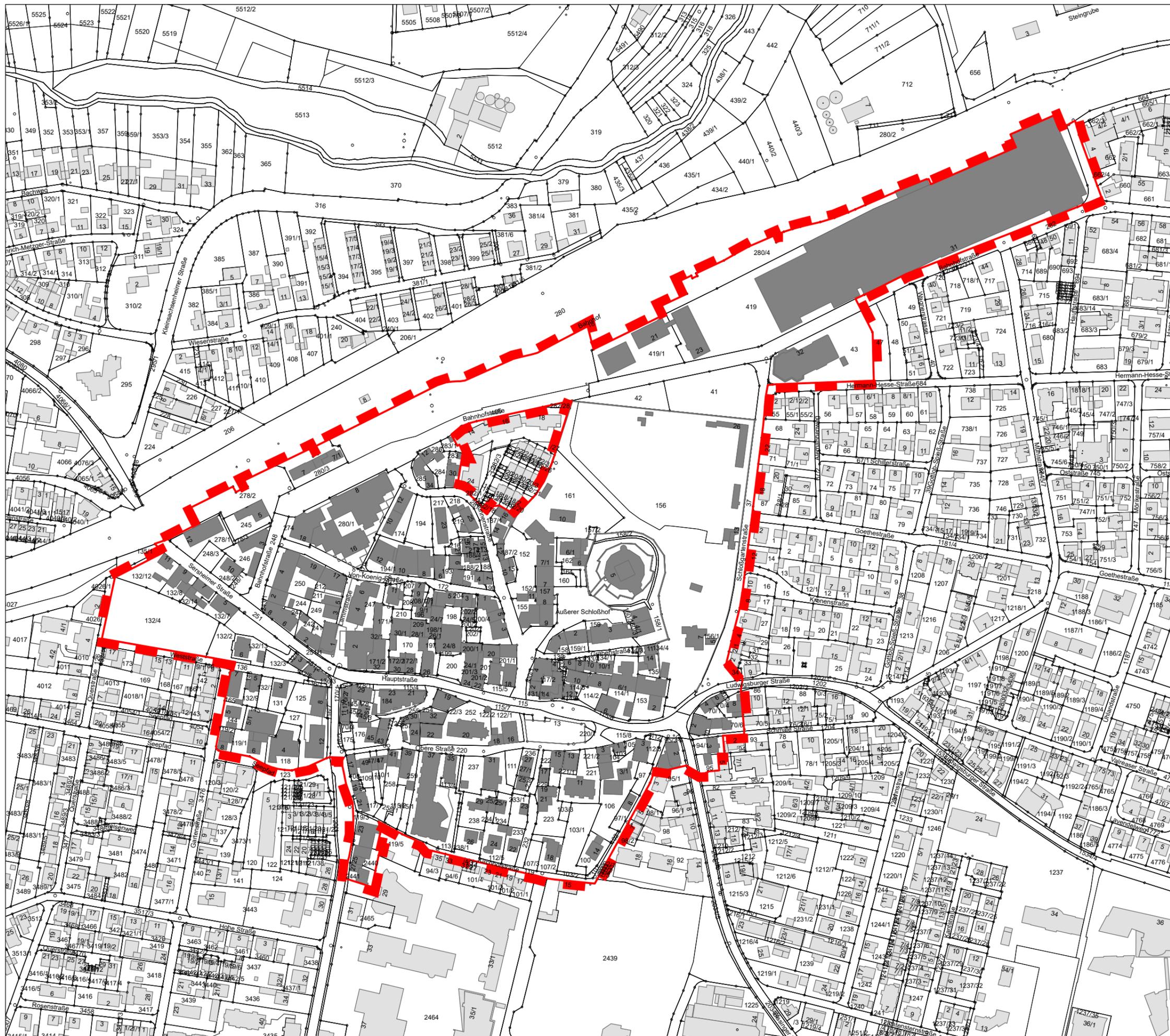
Die Gebietsabgrenzung erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen daher nicht sinnvoll zu sein, da die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich nahezu gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt sind.

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 dem bewilligten Förderrahmen von 1,5 Mio. € ist hinsichtlich des Mitteleinsatzes zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt, die weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Gebietes durch geeignete Maßnahmen und Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt Großsachsenheim“ 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.

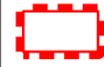
Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan. Dieser ist nicht deckungsgleich mit dem vom Gemeinderat beschlossenen Untersuchungsgebiet, da sich während der Untersuchungen herausstellte, dass diese Flächen nicht für den Einsatz von Städtebaufördermitteln geeignet sind

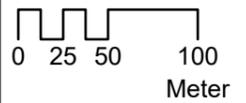


Stadt Sachsenheim

Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt Großsachsenheim"

Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

 Gebietsabgrenzung
(ca. 18,2 ha)



1:3.000

August 2024



10.2 Durchführungsfrist

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

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Die Programmaufnahme erfolgte zum 1.1.2024.

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 31.12.2036 festgelegt werden.

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

10.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wahl Sanierungsverfahren

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

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

zur Verfügung steht.

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

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

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

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

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

„Klassisches“ Verfahren

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

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

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes, das unter die Veräußerungspflicht nach §§ 89 bzw. 159 Abs. 3 fällt, nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),

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

„Vereinfachtes“ Verfahren

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

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

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

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

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

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

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

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

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

Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit der Innenstadt,
- Entwicklung untergenutzter Bereiche für Wohnen, Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung; unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte.
- Aufwertung des öffentlichen Raums verbunden mit einer ganzheitlichen ökologischen Erneuerung, u. a. durch Schaffung, Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen,

- Erhalt und Ausbau der gewachsenen Versorgungsstrukturen.

Neben den bereits im Eigentum der Stadt Sachsenheim 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).

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

Umfangreiche, durch die Stadt Sachsenheim durchzuführende Grundstücksneuordnungen oder Umlegungsmaßnahmen, die zu einer besseren Ausnutzung oder Bebaubarkeit und damit zu einer Bodenwerterhöhung führen würden, sind 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 „Innenstadt Großsachsenheim“ erforderlich.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Großsachsenheim“ im umfassenden Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen.

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

Entwurf Sanierungssatzung

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Sachsenheim in seiner Sitzung am ____ . __.202__ folgende

S a t z u n g

über die förmliche Festlegung

des „Sanierungsgebietes „Innenstadt Großsachsenheim“ in Sachsenheim

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 18,2 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Innenstadt Großsachsenheim“.

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

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Sanierungsgebiet Innenstadt Großsachsenheim“ vom August 2024 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.

§ 4 Inkrafttreten

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

Anlage: Lageplan

Sachsenheim, den __. __.202__

Holger Albrich
Bürgermeister

11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

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

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Sachsenheim 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 11.004.000,00 €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Sachsenheim neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 1,5 Mio. € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

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

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	TEUR – gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen	23
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung	310
3. Grunderwerbe	3.300
4. Ordnungsmaßnahmen	5.771
5. Baumaßnahmen	4.000
6. Sonstige Maßnahmen	0
7. Sanierungsträger	500
Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt	13.904

II. Sanierungsbedingte Einnahmen	TEUR – gesamt –
Grundstückserlöse / Wertansätze	2.800
<i>Ausgleichsbeträge</i>	100
Sonstige Einnahmen	2.800

III. Förderrahmen	TEUR – gesamt –
(Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen)	1.500

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg über das Regierungspräsidium zu senden. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

12. Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

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

1. Behandlung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Sachsenheim, insbesondere Zustimmung 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 Durchführungszeitraum.
4. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
5. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z. B. Sanierungsbroschüre, u. a.).

13. Anhang

1. Stellungnahme der NABU Ortsgruppe Sachsenheim vom 25.04.2024
2. Stellungnahme der Stadt Sachsenheim – Tiefbauamt vom 16.05.2024
3. Stellungnahme vom Regierungspräsidium Stuttgart vom 16.05.2024
4. Stellungnahme der Stadt Sachsenheim – Stadtentwicklung und Nachhaltigkeit vom 16.05.2024
5. Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege vom 31.05.2024
6. Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 14.06.2024
7. Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Sachsenheim vom 26.06.2024
8. Stellungnahme vom Landratsamt Ludwigsburg vom 03.07.2024

Vorbereitende Untersuchung in der Stadt Sachsenheim - „Innenstadt Großsachsenheim“

Bitte ausgefüllt bis zum **24.05.2024** zurück an:

in Zusammenarbeit mit

Stadt Sachsenheim
Stadtentwicklung und Bauen
Äußerer Schloßhof 5
74343 Sachsenheim
Bearbeiter:
Frau Julia Hertel
Telefon: 07147 28-156
E-Mail: J.Hertel@Sachsenheim.de

**Wüstenrot Haus-
und Städtebau GmbH**
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg
Bearbeiter:
Frau Lisa Kieferle
Telefon: 07141 16-757326
E-Mail: lisa.kieferle@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 Stadt die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen

Absender: Behörde: NABU Sachsenheim Datum: 24.4.2024
Straße: Allmandklinge 93 Tel.: _____
PLZ, Ort: 74343 Sachsenheim E-Mail: chr.kaup@web.de
Bearbeiter: Christoph Kaup
Az.: _____

A. Allgemeine Angaben

Stadt Sachsenheim

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

➔ **Fristablauf für die Stellungnahme am: 24.05.2024**

Vorbereitende Untersuchung in der Stadt Sachsenheim - „Innenstadt Großsachsenheim“

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.)

Siehe Beiblatt

.....
Datum

.....
Unterschrift

Anregungen NABU Sachsenheim

Projekt-Nr.: 11747

**Vorbereitende Untersuchungen in Sachsenheim „Innenstadt Großsachsenheim“
Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 i. V. m. §§ 4 und 4 a BauGB**

Wir sehen Maßnahmen der Innenentwicklung grundsätzlich positiv. Dabei legen wir Wert auf eine sog. „doppelte Innenentwicklung“. D.h. insbesondere, dass auch eine ökologische Aufwertung des Gebiets erfolgen müsste. Wichtig ist für uns dabei beispielsweise, dass Gebäudesanierungen bzw. -modernisierungen auch aus energetischen Gründen, nicht zulasten von Schwalben-, Mauersegler- oder Fledermausquartieren gehen dürfen. Beim Entfallen solcher Quartiere müssen zwingend künstliche Nist- bzw. Unterkunftsmöglichkeiten geschaffen werden.

Diese gilt natürlich auch für andere gebäudebrütende Vogelarten. Auch sollte vorhandener, wertvoller Baumbestand keinesfalls Neubauten zum Opfer fallen.

Bei Neupflanzungen sollten die Gesichtspunkte naturnaher Gärten berücksichtigt werden, d.h. Verbot von Schottergärten, Pflanzung von einheimischen Sträuchern, Bäumen und Wildblumen.

Wir bitten um weitere Beteiligung an dem Verfahren.

Sachsenheim, den 25.4.2024



Christoph Kaup, 1. Vorsitzender NABU Sachsenheim

Vorbereitende Untersuchung in der Stadt Sachsenheim - „Innenstadt Großsachsenheim“



Bitte ausgefüllt bis zum **24.05.2024** zurück an:

in Zusammenarbeit mit

Stadt Sachsenheim
Stadtentwicklung und Bauen
Äußerer Schloßhof 5
74343 Sachsenheim
Bearbeiter:
Frau Julia Hertel
Telefon: 07147 28-156
E-Mail: J.Hertel@Sachsenheim.de

**Wüstenrot Haus-
und Städtebau GmbH**
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg
Bearbeiter:
Frau Lisa Kieferle
Telefon: 07141 16-757326
E-Mail: lisa.kieferle@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 Stadt die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen

Absender: Behörde: T 23 Datum: 16.05.2024
Straße: Äußerer Schloßhof 5 Tel.: 07147 28 230
PLZ, Ort: 74343 Sachsenheim E-Mail: s.michel@sachsenheim.de
Bearbeiter: Simon Michel
Az.: _____

A. Allgemeine Angaben

Stadt Sachsenheim

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

➔ **Fristablauf für die Stellungnahme am: 24.05.2024**

Vorbereitende Untersuchung in der Stadt Sachsenheim - „Innenstadt Großsachsenheim“

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:

Fläche Lammstraße ist im Eigentum der WEG, für die Oberfläche ist die Stadt Sachsenheim zuständig.

Weitere Flächen im Gebiet sind möglicherweise im Privateigentum.

1.2 Rechtsgrundlage:

Nutzungsvereinbarung der Stadt Sachsenheim mit der WEG Lammstraße - Nutzungsvereinbarung kann bei Bedarf über T12 eingesehen werden.

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

Teilweise Nutzungsvereinbarung vorhanden (Lammstraße), ansonsten Abstimmung mit Flächeneigentümern erforderlich.

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

- Barriererfreier Umbau Bushaltestellen Bahnhof
- "Mobilitätshaus" (seit Jahren vom GR gewünscht).
- Barrierefreier Umbau des Bahnhofes Sachsenheim (Maßnahme Bahn).
- Kreisverkehr Sersheimer / Kleinsachsenheimer Straße (Vorbereitung Stadt Sachsenheim, Bauausführung RP Stuttgart).
- Neugestaltung Bahnhofstraße 1 (Stadt Sachsenheim)
- Klima mobil (Verkehrsführung Innenstadt).
- Kommunale Wärmeplanung (unterliegt Fr. wolf)
- Feuerwehrstandort Großsachsenheim außerhalb Innenstadt angedacht.

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.)

16.05.2024



.....
Datum

Unterschrift



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Datum 16.05.2024
Name Stefanie Bäurle
Durchwahl 0711 904-12107
Aktenzeichen RPS21-2434-36/3/325
(Bitte bei Antwort angeben)

Versand erfolgt nur per E-Mail

 Vorbereitende Untersuchung "Innenstadt Großsachsenheim" in Sachsenheim
Beteiligung nach § 139 BauGB
Ihr Schreiben vom 18.04.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht bestehen auf Grund des frühen Planungsstadiums keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Insbesondere hinzuweisen ist neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Insoweit ist auch Augenmerk auf den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan Region Stuttgart, aber auch auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI), zu legen.

Insbesondere im Hinblick auf Lagen in überflutungsgefährdeten Gebieten weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) der BRPHVAnI hin – auch

Starkregenereignisse betreffend – sowie die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus sind bei Planungen die Bruttowohndichten umzusetzen, die vom Verband Region Stuttgart festgelegt wurden.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Mobilität, Verkehr, Straßen

Der Untersuchungsbereich befindet sich im Erschließungsbereich der L1110. Das Landratsamt Ludwigsburg ist zu beteiligen.

Umwelt

Naturschutz:

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

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

Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung (ggf. inkl. der CEF-Maßnahmen) gem. §§ 44 ff. BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung

nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es für streng geschützte sowie für nicht streng geschützte Arten zusammen einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.

Ergänzende Hinweise:

Im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss und/oder der geplanten Errichtung neuer Gebäude ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen. Hierzu möchten wir auf Folgendes hinweisen:

- Bei der Sanierung bzw. dem Abriss bestehender Gebäude sind insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu berücksichtigen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes [„Artenschutz am Haus“](#).
- Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Broschüre des LBV ["Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht"](#).
- Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen Publikationen des ["Projektes Sternenpark Schwäbische Alb"](#) sowie des ["Biosphärenreservates Rhön"](#) (Stichwort: Außenbeleuchtung).
- Falleneffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden.
- Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefasaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.
- Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.
- Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.

Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.

Bei Rückfragen stehen zur Verfügung:

Herr Schmitz, Referat 55, ☎ 0711/904-15502, ✉ Andreas.Schmitz@rps.bwl.de

Frau Rübesam, Referat 56, ☎ 0711/904-15611, ✉ Ella.Ruebesam@rps.bwl.de

Anmerkungen:

Abteilung 8 - Denkmalpflege – nimmt separat Stellung.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:

Herr Lucas Bilitsch, Tel.: 0711/904-45170, E-Mail: Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Stefanie Bäurle

Vorbereitende Untersuchung in der Stadt Sachsenheim - „Innenstadt Großsachsenheim“

Bitte ausgefüllt bis zum **24.05.2024** zurück an:

in Zusammenarbeit mit

Stadt Sachsenheim
 Stadtentwicklung und Bauen
 Äußerer Schloßhof 5
 74343 Sachsenheim
 Bearbeiter:
 Frau Julia Hertel
 Telefon: 07147 28-156
 E-Mail: J.Hertel@Sachsenheim.de

**Wüstenrot Haus-
und Städtebau GmbH**
 Hohenzollernstraße 14
 71638 Ludwigsburg
 Bearbeiter:
 Frau Lisa Kieferle
 Telefon: 07141 16-757326
 E-Mail: lisa.kieferle@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 Stadt die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen

Absender: Behörde: Stadt Sachsenheim Datum: 15.05.2024
 Straße: Äußerer Schloßhof 5 Tel.: 07147 28-252
 PLZ, Ort: 74343, Sachsenheim E-Mail: f.wolf@sachsenheim.de
 Bearbeiter: Florina Wolf
 Az.: 20-615.21-Wol

A. Allgemeine Angaben

Stadt Sachsenheim

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

→ Fristablauf für die Stellungnahme am: **24.05.2024**

Vorbereitende Untersuchung in der Stadt Sachsenheim - „Innenstadt Großsachsenheim“

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.)

S. Fachliche Stellungnahme

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.)

16.05.2024
Datum

Florian Hoff
Unterschrift



Stadtverwaltung | Postfach 12 60 | 74338 Sachsenheim

Wüstenrot
Haus- und Städtebau GmbH
Städtebau 4

Per Mail an:
michaela.hemm@wuestenrot.de

STADTENTWICKLUNG UND
NACHHALTIGKEIT

Florina Wolf
Äußerer Schloßhof 5 | Zimmer 2.14
Telefon: 07147 28-252
Telefax: 07147 28-164
f.wolf@sachsenheim.de
Az: 20-615.21-Wol

Sachsenheim, 16.05.2024

Fachliche Stellungnahme zur vorbereitenden Untersuchung in Sachsenheim „Innenstadt Großsachsenheim“

Sehr geehrte Frau Hemm,

im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen in Sachsenheim zum Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“ hatten Sie um Stellungnahme gebeten.

Als Klimaschutzmanagerin möchte ich Sie im Folgenden auf Vorhaben hinweisen, die im Zuge des städtischen Klimaschutzkonzepts (s. Anhang der Mail) und auch darüberhinausgehend mittel- bis langfristig geplant sind und das Gebiet der Innenstadt in Zukunft tangieren könnten.

Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept:

- Energetische Sanierung von Quartieren (Maßnahme Nr. 2)
- Errichtung von E-Ladestationen für E-Automobile und Pedelecs (Maßnahme Nr. 6)
- Energetische Modernisierung von kommunalen Gebäuden (Maßnahme Nr. 18)
- Ausbau des Radwegenetzes (Maßnahme Nr. 19; hierzu gerne auch Frau Hertel kontaktieren)

Weitere Maßnahmen:

- Potenzieller Bau von Wärmenetzen im Sanierungsgebiet im Nachgang der kommunalen Wärmeplanung
- Maßnahmen zur Klimawandelanpassung (z.B. Errichtung von grüner und blauer Infrastruktur in der Innenstadt)
- Maßnahmen zur Förderung einer klimafreundlichen Mobilität (z.B. Reduzierung des Autoverkehrs in der Innenstadt, Umwandlung von Parkplätzen für Errichtung von Fahrradstellplätzen)

Ob eine tatsächliche Umsetzung der aufgelisteten Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets erfolgt, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar – in den meisten Fällen jedoch wahrscheinlich. Zum Sachstand der Maßnahmen können aktuell noch keine Angaben gemacht werden. Sollte eines der potenziellen Vorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes konkreter werden, werde ich Sie rechtzeitig darüber in Kenntnis setzen.

Mit freundlichen Grüßen



Florina Wolf

Vorbereitende Untersuchung in der Stadt Sachsenheim - „Innenstadt Großsachsenheim“

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:

Fläche Lammstraße ist im Eigentum der WEG, für die Oberfläche ist die Stadt Sachsenheim zuständig.

Weitere Flächen im Gebiet sind möglicherweise im Privateigentum.

1.2 Rechtsgrundlage:

Nutzungsvereinbarung der Stadt Sachsenheim mit der WEG Lammstraße - Nutzungsvereinbarung kann bei Bedarf über T12 eingesehen werden.

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

Teilweise Nutzungsvereinbarung vorhanden (Lammstraße), ansonsten Abstimmung mit Flächeneigentümern erforderlich.

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

- Barriererfreier Umbau Bushaltestellen Bahnhof
- "Mobilitätshaus" (seit Jahren vom GR gewünscht).
- Barrierefreier Umbau des Bahnhofes Sachsenheim (Maßnahme Bahn).
- Kreisverkehr Sersheimer / Kleinsachsenheimer Straße (Vorbereitung Stadt Sachsenheim, Bauausführung RP Stuttgart).
- Neugestaltung Bahnhofstraße 1 (Stadt Sachsenheim)
- Klima mobil (Verkehrsführung Innenstadt).
- Kommunale Wärmeplanung (unterliegt Fr. wolf)
- Feuerwehrstandort Großsachsenheim außerhalb Innenstadt angedacht.

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

16.05.2024



.....
Datum

Unterschrift



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Esslingen 31.05.24
Name Lucas Bilitsch
Durchwahl 0711 904-45170

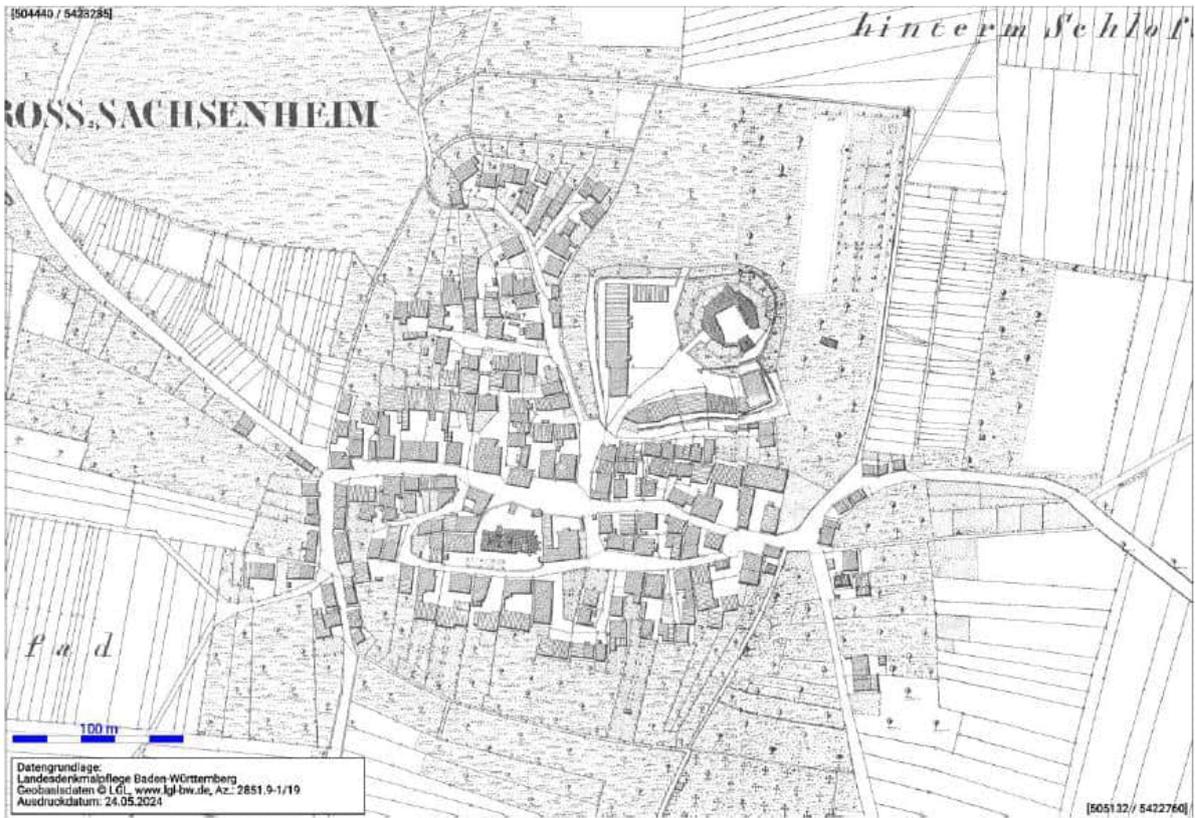
Per Email

 Sachsenheim (Kreis LB), Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“; Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB

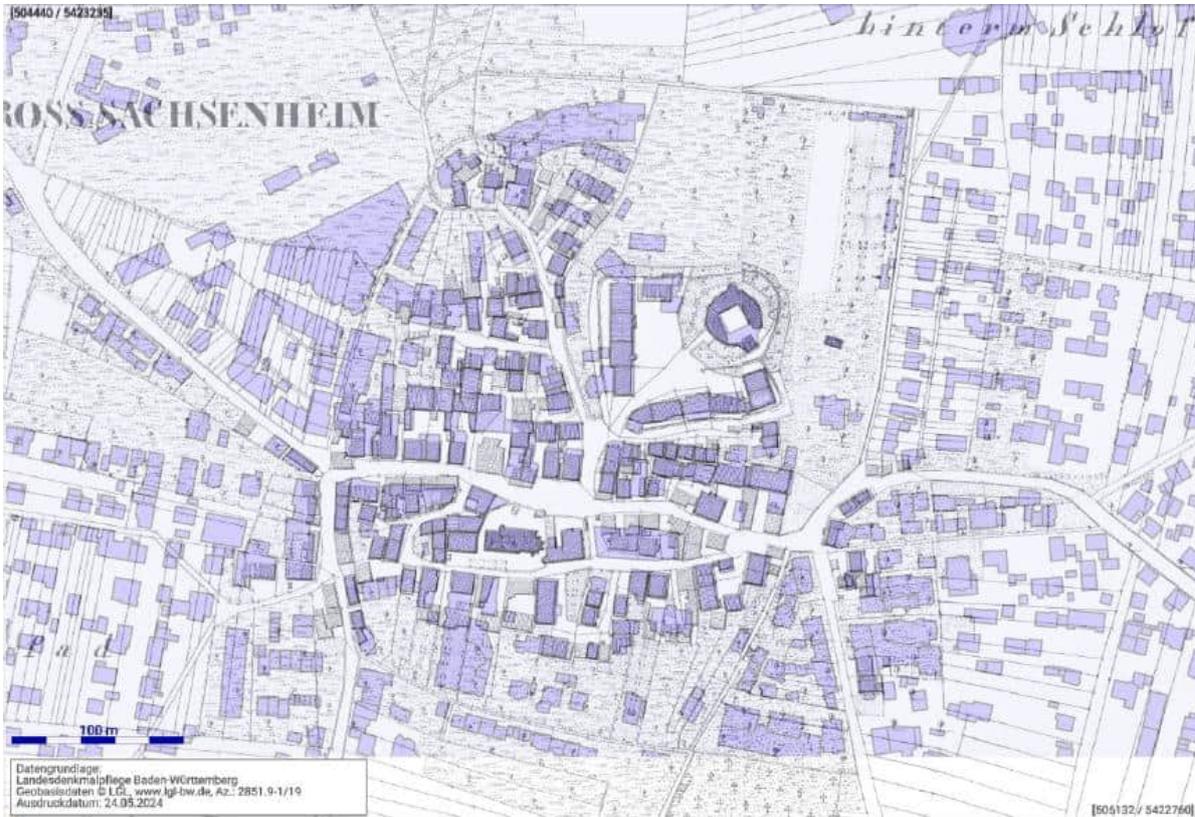
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o.g. Sanierungsgebietes in Sachsenheim. Das Untersuchungsgebiet umfasst den historischen Ortskern Sachsenheims. Das Gebiet beinhaltet einige Kulturdenkmale sowie weitere, das Ortsbild prägende und damit erhaltenswerte Gebäude.

Das ausgewiesene Sanierungsgebiet Innenstadt Großsachsenheim umfasst den Ortskern von Sachsenheim mitsamt des historischen Stadtgebiets, wie es sich zur Aufnahme des Urkatasters im Jahr 1832 darstellt (siehe unten). Das heutige Sachsenheim wurde 1971 durch eine Zusammenlegung von Groß- und Kleinsachsenheim gebildet. Der Ort Großsachsenheim wurde um 1090 erstmals erwähnt und erhielt 1495 die Stadtrechte. Die Landesherrschaft ging bis 1560 von den von Sachsenheimern aus. Zwei Gebäudeensembles dominieren das Stadtbild; die Wehrkirche St. Fabian zwischen Oberer- und der Hauptstraße, sowie das im Nordosten der historischen Stadt gelegene Wasserschloss mit Nebengebäuden am Äußeren Schlossohof. Das Urkataster zeigt eine historische Bebauungsstruktur, die durch die breite Hauptstraße in Ost-West-Achse und die nördlich einmündende Brunnenstraße unterteilt ist. Die Grenze des damaligen Stadtgebietes verläuft im Westen entlang der heutigen Oberriexinger- und der Lammstraße, im Norden entlang der Mauer des Schlossgartens, im Osten auf der heutigen Schlossgartenstraße sowie der Kirchhofstraße im Süden. Bis auf die Bebauungen an der Bahnhofstraße westlich der Schlossgartenmauer, sind diese Fassungen auch heute noch in den Straßenzügen erkennbar. Bauliche Zeugnisse finden sich nur vereinzelt als Stadtmauerrest.



Ürkatasterplan um 1830



Überlagerung Ürkatasterplan mit heutigem Kataster



Äußerer Schlosshof

Der Platz der ehemaligen Vorburg mit den zugehörigen Wirtschaftsgebäuden im Westen lässt trotz der jüngeren Bebauung im Süden und Norden den historischen Kontext des Wasserschlosses nachempfinden.



Grabenstraße

Benannt nach dem ehemaligen Graben zeigt die kleinteilige, südliche Bebauung die historische Parzellierung am Rande des Herrschaftssitzes und damit die zugrundeliegende historische Sozialstruktur der Stadt.



Hauptstraße

Die Hauptachse der Stadt zeigt heute eine begradigte Straßenführung. Das historische Bild ist nur noch im Bereich der Kirche mit Umfassungsmauer und Turm und in einzelnen Gebäuden im Norden erkennbar.



Obere Straße

Die Obere Straße wird besonders durch die Kirche mit Nebengebäuden und der Vogtei geprägt. Die historische Parzellierung wurde in der gegenüberliegenden, südlichen Straßenfront größtenteils beibehalten. Baumaßnahmen wie das Parkdeck östlich der Vogtei, die Verbindungsstraße zur Oberriexinger Straße und die jüngere Bebauung an der nordwestlichen Einmündung zur Hauptstraße verunklären jedoch die ehemalige Wegführung und Bebauungsstruktur. Die ehemalige Aneinanderreihung von Grundstücken mit Wohnbau und Wirtschaftsgebäuden ist heute nur noch im Komplex der Neuen Meierei erhalten.



Die untenstehende Tabelle enthält die bisher erfassten Bau- und Kunstdenkmale (§§ 2 und 28 DSchG). Weitere erhaltenswerte historische Gebäude sind weiter unten in einer zweiten Tabelle aufgeführt. Im denkmalpflegerischen Werteplan sind die Objekte entsprechend gekennzeichnet.

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



Äußerer Schloßhof (§2 DSchG)

Sog. Teehaus im Schlosspark, eingeschossiger verputzter Massivbau mit Walm- und Krüppelwalm-dach, Rechteckfenster mit gekehlten Gewänden, profilierte Schulterbogenportale, 1629.

Das Teehaus ist als prägender Staffagebau von architekturgeschichtlicher Bedeutung und dokumentiert die fürstliche Gartenkultur der damaligen Zeit in anschaulicher Weise.



Äußerer Schloßhof 5 (§28 DSchG)

Schloss Großsachsenheim, 1562-1818 württembergischer Jagd-, Herzoginnen- und Vogtssitz, 1818-1828 Forstamt, 1829-1951 in Privatbesitz (seit 1952 Rathaus), dreigeschossiger, von einem Graben umgebener Bau mit rechteckigem Innenhof auf zwölf-eckigem Grundriss, Keller-, Erd- und 1. Oberge-schoss in Bruchstein- und Quadermauerwerk, 2. Obergeschoss in konstruktivem Sichtfachwerk, im Norden runder Treppenturmanbau mit geknickter Polygonalhaube, im Süden Halbrundturm mit geknickter Kegelhaube und Vorbau mit Dachterrasse, im Südwesten Rundbogentor mit dreijochiger Schlossbrücke, rundumlaufender Graben und Schlossgartenummauerung, im Kern 13. Jahrhun-dert, nach Brand neu errichtet 1544/45.



Das eindrucksvolle Schloss bildet neben der Stadtpfarrkirche eine zweite stadtbildprägende Domi-nante innerhalb der ehemals befestigten Kernstadt Großsachsenheims. Wie durch archäologische Gra-bungen nachgewiesen werden konnte, wurde der heutige Bau anstelle einer Vorgängerburg aus dem späten 11. oder frühen 12. Jahrhundert errichtet, womit auch der Beweis einherging, dass sich hier die Stammburg der erstmals 1090 urkundlich er-wähnten Herren von Sachsenheim befand. Seine



jetzige Gestalt erhielt der durch den erhaltenen Graben umgebene Ritteradelssitz durch Reinhard von Sachsenheim, unter welchem das Gebäude nach einem verheerenden Brand in den Jahren 1544/45 neu aufgebaut wurde. Dabei entstand mit dem quadratischen Innenhof sowie dem runden Treppenturmanbau im Norden eine zeittypische Schlossanlage der deutschen Renaissance, welche das herrschaftliche Selbstverständnis der Herren von Sachsenheim bis zu ihrem Aussterben 1561 verkörperte. Zusammen mit der erhaltenen Schlossgartenummauerung ist das Anwesen damit von herausragender Bedeutung für die südwestdeutsche Burgen- und Schlösserforschung und besitzt in diesem Kontext aussagekräftigen Quellenwert für solche nur noch selten erhaltenen Niederungsburgen und -schlösser des 13. bzw. 16. Jahrhunderts in der Region. Gleichzeitig ist der Bau ein zentrales Zeugnis der Großsachsenheimer Herrschaftsgeschichte seit dem Hochmittelalter.



Äußerer Schloßhof 7, 7/1, 8, 9 (§2 DSchG)

Kastkellerei und Fruchtkasten, zweigeschossige, teils massive und teils in Fachwerk errichtete Gebäudegruppe mit Sattel- und Halbwalmdächern, Staffelgiebel, östliche Traufseite mit Rundturmanbau, teilweise gekehlte Schulterbogenportale mit Oberlichtern, Rechteckfenster teilweise mit gekehlten Gewänden, profilierte Gesimsbänder, 16./17. Jahrhundert.



Die langgestreckte Gebäudegruppe mit stadtbildprägender Wirkung bildet den westlichen Flügel der ehemaligen Vorburg des 1544/45 neu aufgebauten Schlosses. In dieser Vorburg war ursprünglich der herrschaftliche Wirtschaftshof untergebracht. So entstanden hier auch die herrschaftliche Kastkellerei und der Fruchtkasten als Bestandteile des äußeren Schlosshofs, bei welchen es sich um Lagergebäude handelt. Dort wurden die durch die Bevölkerung an die Ortsherrschaft abzuliefernden Naturalabgaben gesammelt und gelagert, womit es sich bei der Gebäudegruppe um ein aussagekräftiges Zeugnis des feudalen Abgabewesens wie auch der frühneuzeitlichen Herrschaftsgeschichte Großsachsenheims handelt.





Bahnhofstraße 7, 7/1 (§2 DSchG)

Bahnhof Großsachsenheim, bestehend aus: Empfangsgebäude, zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach, Kniestock und Dachgeschoss teils in Sichtfachwerk, teils verbrettert, im Erdgeschoss Segmentbogenöffnungen, zur Straße zweiachsiges Hauptportal mit abgefastem Zwischenpfeiler, Zackenfries und Kreuzreliefs, Gefache durch Backstein ausgemauert, traufseitig beschnitzte Balkenköpfe; Bahnsteighalle, eingeschossiger, teilweise pavillonartig geöffneter Bau mit Satteldach, westlicher Bereich massiv, sonst Fachwerk, offene Bahnsteighalle mit beschnitzten Holzpfeilern und Bügen, oberer Bereich verbrettert, Empfangsgebäude erbaut 1852/53.



Bei dem Empfangsgebäude handelt es sich um einen zeittypischen Typenentwurf in antikisierenden Dekor- und Gliederungsformen und charakteristischem Fachwerk-Kniestock mit beschnitzten Konsolhölzern sowie Balkenköpfen. Dieses Gestaltungsschema findet sich häufig an kleineren Bahnhofsgebäuden der Königlich-Württembergischen Staatseisenbahn wieder, sodass dem Empfangsgebäude bautypologische Bedeutung für die Genese der Bahnhofsgebäude in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts zukommt.



Brunnenstraße 15 (§2 DSchG)

Wohnhaus, eingeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Satteldach auf massivem Kellersockel, giebelseitig dreifach vorkragend mit sichtbaren Balkenköpfen, sichtbar belassener Teil eines Riegels mit Jahreszahl 1598.



Das giebelständige Wohnhaus in der Brunnenstraße ist durch sein inschriftlich nachvollziehbares Alter von stadtbaugeschichtlicher Bedeutung und dokumentiert frühneuzeitliche Lebensverhältnisse am Ende des 16. Jahrhunderts in Großsachsenheim.



Brunnenstraße 19 (§2 DSchG)

Wohnhaus, eingeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Satteldach auf massivem Kellersockel, giebelseitig zweifach vorkragend mit sichtbarem Balkenkopf, wohl um 1600.

Das kleine Wohnhaus ist als Teil der historischen Bebauung an der Brunnenstraße von stadtbauge-schichtlichem Zeugniswert und veranschaulicht kleinbäuerlich geprägte Lebensverhältnisse im früh-neuzeitlichen Großsachsenheim.



Hauptstraße 26 (§2 DSchG)

Gasthaus Zum Hirsch, zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit Satteldach, giebelseitig einfach schwach vorkragend mit profiliertem Gesims und beschnitzten Balkenköpfen, Wirtshausausleger mit Darstellung einer haltenden Hand und eines Hirsches im Schild, 18. Jahrhundert, im Kern älter.



Das Gasthaus Zum Hirsch befindet sich in bezeichnender Lage an der Hauptdurchgangsstraße direkt neben der alten Meierei. Es bildete neben dem Ochsen einen weiteren gesellschaftlichen Treffpunkt, in welchem sich die Einwohnerschaft zum geselligen Beisammensein, aber auch zu offiziellen Veranstaltungen einfanden, wodurch dem Gebäude sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung zukommt. Mit seinem markant in den Straßenraum hineinragenden Ausleger ist der Bau damit ein aussagekräftiger Bestandteil des frühneuzeitlichen Wirtshauswesen.



Hauptstraße 28, 28/1, 30, 30/1 (§2 DSchG)

Alte Meierei, bestehend aus: Wohnhaus, zweigeschossiger, teilweise verputzter Bau mit Satteldach auf massivem Kellersockel, Erdgeschoss und westliche Giebelseite massiv mit bekrönender Firstskulptur, sonst Fachwerk, zur Hauptstraße rustizierte Arkaden, daneben profiliertes Rechteckportal mit Oberlicht, im Keilstein Name, Jahreszahl und Darstellung einer ährenscheidenden Sichel, Obergeschoss vorkragend mit abgerundeten Steinkonsolen, Ostgiebel in Sichtfachwerk, dreifach vorkragend mit profilierten Schwellen und Konsole im Giebel-spitz, um 1600, Umbau bzw. Umgestaltung 1759;



Scheune, ein- bis zweigeschossiger Bau mit Satteldach, weitgehend massiv, im Kern 1446, Umbauten wohl 17. und 18. Jahrhundert.

Das stattliche Anwesen der alten Meierei ist durch sein hohes Kernalter von stadtbaugeschichtlicher Bedeutung und wurde als Lehenshof der Herren von Sachsenheim wohl 1446 errichtet. Somit bildete die Hofanlage mit der weitgehend in Massivbauweise errichteten Scheune sowie dem repräsentativen Wohnhaus ein herrschaftliches Gut, das an einen Meier vergeben wurde. Diese Form des landwirtschaftlichen Lebens wurde hier bis 1759 geführt, als die alte Meierei, ausweislich des Keilsteins am straßenseitigen Hauptportal, in Privatbesitz übergang. Damit zeugt das Anwesen von herrschaftlichem Besitz der Herren von Sachsenheim in ihrer Blütezeit während des 15. Jahrhunderts und verdeutlicht in Folge ihres Aussterbens 1561 die Übernahme ihres Besitzes durch die Herzöge von Württemberg.

Hauptstraße 3 (§2 DSchG)



Neue Meierei, zweigeschossiger, teilweise verputzter Bau mit Satteldach, Erdgeschoss massiv, darüber Fachwerk, giebelseitig dreifach vorkragend mit sichtbaren Balkenköpfen, württembergisches Wappen mit Jahreszahl und Initialen, traufseitiges Rechteckportal mit Initialen und Jahreszahl im Sturz, Keilstein mit Pflugschar, im Kern 17. Jahrhundert, Umbauten bzw. Umgestaltungen 1714 und 1775.



Das stattliche Wohnstallhaus der neuen Meierei ist durch sein teilweise inschriftlich nachvollziehbares Alter von stadtbaugeschichtlicher Bedeutung und wurde unter dem Vogt Johann Georg Schill errichtet. Die neue Meierei bildete den Nachfolger der unweit gelegenen alten Meierei und dokumentiert bäuerlich geprägtes Leben und Wirtschaften eines Meiers im 18. Jahrhundert in der damaligen Amts- bzw. Oberamtsstadt Großsachsenheim. Beim Meier handelt es sich in dieser Zeit um einen Amtsträger bzw. Pachtbauer, dem die herrschaftlichen Gutshöfe zur Verwaltung unterlagen. Die Wappendarstellung mit den Initialen des Vogtes Schill belegt dabei die Zugehörigkeit des Anwesens zur damaligen Ortsherrschaft, den Herzögen von Württemberg.



Hauptstraße 6 (§2 DSchG)

Gasthaus Zum Ochsen, zwei- bis dreigeschossiger verputzter Bau mit Satteldach und einseitiger Wiederkehr auf massivem Sockel, Erdgeschoss massiv, darüber Fachwerk, straßenseitiges Rechteckportal mit waagerechter Gesimsverdachung, im Sturz Initialen und Jahreszahl, errichtet als giebelständiges Gebäude, 1628, westlicher Anbau mit Eckquaderung und Umbau zur Traufständigkeit, 1801.

Das stattliche Gasthaus Zum Ochsen ist durch sein dendrochronologisch wie auch inschriftlich überliefertes Alter von stadtbauhistorischer Bedeutung und kennzeichnet vor diesem Hintergrund die ehemalige Lage des zu Beginn des 19. Jahrhunderts abgebrochenen Bietigheimer Tors der weitgehend abgegangenen Stadtbefestigung. Dabei wurde das Gebäude in giebelständiger Ausrichtung zur Hauptdurchgangsstraße der Stadt errichtet und beherbergte neben den Gasthausbereichen auch eine Metzgerei, was für solche Wirtshäuser der damaligen Zeit charakteristisch ist. Der seit 1801 traufständig ausgerichtete Bau bildete einen wichtigen Treffpunkt für die Stadtgesellschaft, in welchem sich die Einwohner zu Festakten und offiziellen Zusammenkünften einfanden.



Hauptstraße 17

- Siehe Obere Straße 20



Obere Straße 13 (§2 DSchG)

Ev. Pfarrhaus, von 1872-1950 Schulhaus, zweigeschossiger, teilweise verputzter Bau mit Satteldach auf massivem Kellersockel, Ober- und Dachgeschosse zur Oberen Straße in Sichtfachwerk mit Zierelementen wie geschweifte und genaste Streben, Andreaskreuze und beschnitzte Kopfwinkelhölzer, vierfach vorkragend mit sichtbaren Balkenköpfen und beschnitzten Knaggen, 17. Jahrhundert.

Das giebelständige Gebäude ist als Teil der historischen Bebauung an der Oberen Straße von stadtbauhistorischem Zeugniswert und fungierte seit dem Übergang Großsachsenheims an Württemberg



1562 bis 1872 als evangelisches Pfarrhaus, womit es für die städtische Kirchengeschichte im damaligen Zeitraum bedeutsam ist. Die Zierelemente im Fachwerk sind in diesem Kontext als Ausdruck des gehobenen gesellschaftlichen Ansehens der Ortsgeistlichen zu lesen. Gleichzeitig sind sie sprechende Beispiele der frühneuzeitlichen Zimmermannskunst in der Region, woraus sich ein hauskundliches Interesse am Bau ergibt.



Obere Straße 16 (§2 DSchG)

Herrenhaus, seit 1562 Vogtei, seit 1752 Amtsschreiberei, seit 1872 ev. Pfarrhaus, zweigeschossiger Bau mit südlich abgewalmtem Satteldach in Eck- und Hanglage, westlicher Querflügel mit abschließendem Rundturm, dieser mit Kegelhaube, Keller, Erdgeschoss, westliche Giebelseite und Rundturm massiv, sonst Sichtfachwerk, mehrfach vorkragend mit sichtbaren Balkenköpfen, westliche Traufseite mit gekehltm Spitzbogenportal, im Schlussstein Jahreszahl und Wappen der Herren von Sachsenheim, südliche Giebelseite gekehltm Rechteckportal mit Oberlicht, darüber Inschriftentafel mit Allianzwappen der Herren von Sachsenheim und Neipperg sowie Jahreszahl, errichtet für Hans von Sachsenheim, 1493, Dachwerk des Rundturms 1496, Fachwerkgeschosse wohl 18. Jahrhundert.



Das eindrucksvolle Anwesen unmittelbar neben der Stadtpfarrkirche dient seit 1872 als evangelisches Pfarrhaus und löste dabei das schräg gegenüberliegende Gebäude Obere Straße 13 als Sitz der Ortsgeistlichen und ihrer Familien ab. In Anbetracht der massiven Gebäudeteile sowie des wehrhaften Rundturms wurde das Gebäude als Herrenhaus errichtet und war wohl in das Befestigungssystem der benachbarten Pfarrkirche integriert. Beim Bauherr handelt es sich ausweislich der Inschriftentafel sowie der Wappendarstellungen um Hans von Sachsenheim, dem Bruder des bekannten Dichters Hermann von Sachsenheim (um 1365-1458). Mit diesem wehrhaften und zugleich repräsentativen Herrenhaus setzte Hans ein deutlich sichtbares Zeichen der herrschaftlichen Präsenz Großsachsenheims. Mit dem Aussterben der Herren von Sachsenheim und dem Übergang der Stadt an Herzog Christoph



von Württemberg wurde das Gebäude zum Sitz des Vogts, also des herrschaftlichen Statthalters umgenutzt. Damit besitzt das Gebäude zentrale Bedeutung für die Großsachsenheimer Herrschafts- sowie Fortifikationsgeschichte des Spätmittelalters und der Frühen Neuzeit. Als ehemalige Stadtschreiberei ist es zudem für die städtische Verwaltungsgeschichte von 1752 bis 1872 bedeutsam.



Obere Straße 20, Hauptstraße 17 (§28 DSchG)

Ev. Stadtpfarrkirche (St. Fabian und Sebastian), verputzte Saalkirche mit Satteldach, Chorturm auf rechteckigem Grundriss mit Strebepfeilern und polygonal abgeschlossenem Knickhelm, polygonaler Chorabschluss mit Strebepfeilern, im Norden Anbauten mit Pultdach, nordwestlicher Rundturm mit geknicktem Polygonalhelm, Chorturm im Kern 13. Jahrhundert, Chorneubau mit polygonalem Abschluss 1484, Umbau 1516, Aufstockung und Dachwerk des Chorturms 1587, Langhausdachwerk 1605, nördlicher Treppenturmanbau 1606, weitere Umbauten, 1713, 1771, 1783 und 19. Jahrhundert; nördliche Befestigungsmauer mit integriertem Rundturm, dieser mit geknicktem Polygonalhelm und zugesetzter Schlüssellochscharte, wohl 15./16. Jahrhundert.



Die evangelische Stadtpfarrkirche bildet mit ihrem stattlichen Chorturm sowie ihrer leicht erhöhten Lage südlich der Hauptdurchgangsstraße eine stadtbildprägende Dominante. Dieser Chorturm stammt im Kern von der romanischen Vorgängerkirche, die erstmals 1265 urkundlich erwähnt und archäologisch nachgewiesen wurde. Bei diesem Vorgänger handelte es sich bereits um eine Wehrkirche, in welche sich die Einwohner im Falle eines Angriffs oder feindlichen Überfalls zurückziehen konnten. Dabei bildete der Chorturm das Kernstück dieser Befestigungsanlage, die bis ins späte 16. Jahrhundert ausgebaut und erweitert wurde. Gleichzeitig wurde die nördliche Befestigungsmauer mit integriertem Rundturm errichtet.



An diesem wie auch am Chorturm finden sich regionaltypische Formen von Schlüssellochscharten, die wichtige Anhaltspunkte bezüglich der Abwehrmethoden liefern. Das heutige, vornehmlich spätgotisch geprägte Erscheinungsbild steht maßgeblich mit dem inschriftlich überlieferten Neubau des Chors im Jahr 1484 in Verbindung, bei welchem der Bau seine regionaltypische Ausformung als Chorturmkirche mit polygonalem Abschluss erhielt. Damit lassen sich anhand der Stadtpfarrkirche Architektur- und Gestaltungsideale von der Spätgotik bis in den Spätbarock in eindrucksvoller Weise ablesen und besitzt als ehemalige Wehrkirche zentralen Aussagewert für die Großsachsenheimer Glaubens-, Siedlungs- und Fortifikationsgeschichte seit dem Hochmittelalter.



Obere Straße 24 (§2DSchG)

Scheune, eingeschossiger Sichtfachwerkbau mit Satteldach auf Sockel aus Bruchstein- und Quadermauerwerk, vorkragend mit sichtbaren Balkenköpfen, rechteckiges Scheunentor, 17./18. Jahrhundert.

Die Scheune ist als Teil der historischen Bebauung an der Oberen Straße unweit der Pfarrkirche von stadtbaugeschichtlicher Bedeutung und dokumentiert vormodernes Wirtschaften im damals noch weitgehend bäuerlich geprägten Großsachsenheim des 17. und 18. Jahrhunderts.



Obere Straße 32 (§2 DSchG)

Haus Hartin, Mesnerhaus, zwei- bis dreigeschossiger, teilweise verputzter Bau mit Satteldach, Erdgeschoss massiv, Ostgiebel in Sichtfachwerk mit geschweiften Andreaskreuzen und Streben, traufseitig profiliertes Segmentbogenportal mit Inschrift und Jahreszahl, daneben zugesetzter Kellerbogen, 1698

Das Gebäude ist durch sein inschriftlich überliefertes Alter von stadtbaugeschichtlichem Zeugniswert und verdeutlicht vor diesem Hintergrund die beengten Gegebenheiten innerhalb der ehemals befestigten Siedlung. Durch die nachfolgende Nutzung als Mesnerhaus gibt das Wohnhaus Auskunft über die vormodernen Kirchenpflegepraktiken in Großsachsenheim.



Obere Straße 43 (§2 DSchG)

Wohnhaus, zweigeschossiger, teilweise verputzter Bau mit Satteldach auf massivem Gewölbekeller, Erdgeschoss weitgehend massiv, darüber Fachwerk, zur Straße dreifach vorkragend mit sichtbaren Balkenköpfen, im Inneren z. T. verblattete Bügen, Füllungstüren, teilweise mit Schmuckbändern, 16./17. Jahrhundert, südlicher Gebäudeteil, 2. Hälfte 16. Jahrhundert, nördlicher Gebäudeteil, spätes 19. Jahrhundert/um 1900.

Das Wohnhaus unweit der Pfarrkirche ist durch sein hohes Alter von stadtbauhistorischer Bedeutung und dokumentiert bäuerlich geprägte Wohnkultur der Frühen Neuzeit bzw. im späten 19. Jahrhundert in Großsachsenheim.



Oberriexinger Straße 17 (bei) (§2 DSchG)

Abschnitt der ehemaligen Ettermauer bzw. der Stadtbefestigung, Bruchstein- und Quadermauerwerk, frühneuzeitlich.

Die Stadterhebung Großsachsenheims 1495 war maßgeblich mit den Verdiensten des damaligen Landhofmeisters Hermann von Sachsenheim zur Erhebung der Grafschaft Württemberg zum Herzogtum verbunden. Mit dem Status als Stadt waren auch die Rechte zur Abhaltung von Märkten wie auch zur Errichtung einer Befestigung "mit Mauern, Gräben, Toren, Türmen und anderem, wie sie wollen, gleich den anderen Städten im Reiche" verbunden. Somit bildet der Mauerabschnitt einen der letzten erhaltenen Bestandteile dieser weitgehend abgegangenen und im Laufe der Jahrhunderte auch Veränderungen unterworfenen Befestigung, womit ihm wichtige Bedeutung für die Großsachsenheimer Siedlungs- und Fortifikationsgeschichte zukommt.





Von-Königstraße 6 (bei) (§2DSchG)

Vermuteter Stadtmauerrest, wohl frühneuzeitlich.



Weststraße 6 (§2 DSchG)

Villa Offner, zweigeschossiger Backsteinbau mit Sattel- und Walmdächern auf massivem Kellersockel, im Osten risalitartiger, erhöhter Turmanbau mit Hauptportal, Dekor- und Gliederungselemente wie teils rustizierte Eckquaderung, Fenstergewände, Dreiecks- und Segmentgiebel oder volutenförmiger Konsolenfries in Sandstein, nordöstliche Gebäudeecke eingeschossig mit Terrasse; Kutscherhaus, zweigeschossiger Backsteinbau mit Satteldach, Giebfelder verbrettert, Giebelüberstände mit gesägten Brettelementen; umgebende Hof- und Gartenfläche, 1893; zur Sersheimer Straße gusseiserner Zaun; westlicher, parkähnlicher Garten mit altem Baumbestand, Burgpavillon, dreiachsig gegliederter und zweigeschossiger Grottenbau mit rundbogigen Nischen und Öffnungen, zentrale Öffnung mit dreibahniger Spitzbogengliederung, darüber drachenförmiger Wasserspeier und Königlich-Württembergisches Wappen, nach eigenen Entwürfen des Bauherren Friedrich Offner, wohl 1910-1914.



Das stattliche Villenanwesen westlich des historischen Stadtkerns an der Sersheimer- bzw. Weststraße entstand für bzw. durch den Konditor Friedrich Offner in zwei Bauabschnitten. Der Bau ist dabei ein charakteristischer Vertreter des durch Backstein und Werkstein geprägten Späthistorismus und dokumentiert den repräsentativen Geltungsanspruch seines Bauherren. Bei der Villa handelt es sich beim Anwesen der Villa Offner um ein architekturgeschichtlich bedeutsames Beispiel der adelsgleichen Inszenierung sowie der Gartenkultur des gehobenen Bürgertums im kaiserzeitlichen Großsachsenheim mit Seltenheitswert.

Die folgenden **erhaltenswerten Gebäude** sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Sachsenheim. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architekturen 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 Sachsenheim. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.

Äußerer Schlosshof 4, 4/1



Ehemals Zehntscheune, eingeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach, traufständig zum Schlosshof, Westfassade und Dach durch Umbauten überformt, steht nördlich auf Grabenmauer, östliche Wand massiv, wohl 19. Jh. im Kern älter.

Trotz der starken Überformungen hat die ehemalige Zehntscheune als Teil des Schlosskomplexes Bedeutung für die Ortsgeschichte und ist daher erhaltenswert.

Äußerer Schlosshof 6, 6/1



Zweigeschossiger Satteldachbau giebelständig zum äußeren Schlosshof, östliche Sichtfachwerkwand auf westlicher Grabenmauer. Bau und Grundstücksgestaltung ersetzen vorheriges Wirtschaftsgebäude nach 1840, als Platzbegrenzendes Bauwerk mit kontextbezogener Gestaltung erhaltenswert.

Der Bau war in dieser Form zwar nie Teil des historischen Schlosskomplexes, jedoch gibt er mit der angepassten Fassadengestaltung dem Äußeren Schlosshof eine nördliche Fassung, ohne als Fremdkörper aufzufallen.

Bahnhofstraße 5



Ehemaliger Posthof, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach traufständig zum Bahnhof, symmetrische Fassaden gefasst durch dunkle Eckpilaster mit Kranzgesims unter Traufe, Erdgeschoss durch höhere Rechteckfenster hervorgehoben, Satteldach über zwei Dachgeschosse mit vierachsiger Schleppgaube, 19. Jh.

Der frühere Posthof steht mit seiner Kubatur senkrecht zum benachbarten Bahnhof und stammt wohl aus ähnlicher Zeit. Als wichtiges historisches öffentliches Gebäude und aufgrund seiner Herausstellung im Stadtgrundriss ist das Gebäude als Hinweis auf die Ortsgeschichte erhaltenswert.

Brunnenstraße 7, Wirtschaftsgebäude Von-König-Straße 4

Wohnhaus, dreiseitig freistehendes Eckgebäude zur Von-König-Straße, zweigeschossig verputzter Bau mit Satteldach, Obergeschoss wohl Fachwerkkonstruktion auf massivem Erdgeschoss, 19. Jh.

Wirtschaftsgebäude, eingeschossig verputzte Fachwerkscheune mit Keller giebelständig zur Straße und traufständig zum zugehörigen Hof der Nr. 4, giebelseitig auskragende Balkenköpfe, östlich parallel zur Straße langrechteckige Satteldachremise, 19. Jh.

Das heute auf zwei Grundstücke aufgeteilte Gebäude beinhaltet zumindest im vorderen Teil noch die historische Bausubstanz des Hofes, zu dem auch die Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Von-König-Straße 4 gehörten. Damit veranschaulichen die einzelnen Gebäude um die Hoffläche die landwirtschaftlich geprägte Sozialtopographie Sachsenheims.

Brunnenstraße 9

Eingeschossige Fachwerkscheune auf massivem Kellergeschoss mit Satteldach traufseitig zur Freifläche zwischen Nr. 7 und 13 ausgerichtet, Hauptfassade mit geschosshohem Scheunentor und kleinem Anbau, westliche und südwestliche Fassade von Von-König-Straße aus einsehbar, Fachwerk mit geschosshohen Streben mit Bruchsteinen ausgefacht, 18./19. Jh.

Die Wandkonstruktion und die Platzierung in der Umgebungsbebauung um einen früheren Wirtschaftshof zeugt von der landwirtschaftlich geprägten Stadt im 18. / 19. Jahrhundert.





Brunnenstraße 12

Wohnhaus, zwei- bis dreigeschossiges, Satteldach, verputzte Fachwerkkonstruktion mit sichtbaren Balkenköpfen auf massivem Erdgeschoss, südlich Garagenanbau, dort ehemals Brunnen, 18./19. Jh.

Trotz der Überformung und der Änderung des Daches ist der zugrundeliegende Baukörper durch die Balkenköpfe noch erkennbar. Als Nachbargebäude zum Stadtbrunnen hat das Gebäude darüber hinaus auch Bedeutung für die Ortsgeschichte.



Grabenstraße 4

Wohnhaus, zweigeschossig verputzter Fachwerkbau auf aufragendem Untergeschoss, dreiseitig freistehend, Satteldach traufständig zur Straße, Untergeschoss und sichtbare Ausfachung im Hochparterre aus Backstein und vereinzelt Bruchstein, hochrechteckige Fenster mit Kämpferholz zwischen Doppelflügel unten und kippbarem Oberlicht, Fensterläden mit Lüftungsvorrichtung, wohl 19. Jahrhundert.

Der kleine, schmale Bau zeugt auf enger Parzellierung von der zweitrangigen städtebaulichen Lage hinter den Wirtschaftsgebäuden des Herrschersitzes und damit von der Sozialstruktur der Stadt.



Grabenstraße 10

Zweigeschossiger Satteldachbau traufständig zur Straße, Fachwerk mit verputzter Ausfachung, östlich zwei- westlich dreiachsig, wohl Umbau 1. Hälfte 20. Jahrhundert mit Einbezug ehemals vorspringendem östlichen Wirtschaftsbereich, 19. Jh.

Der Bau mit seiner Anpassung eines Wohnbaus mit Wirtschaftsnutzung zu einem reinen Wohnhaus ist ein wichtiger Hinweis auf die Sozialtopographie in Sachsenheim im 19. Jahrhundert und damit erhaltenswert.



Hauptstraße 3/1

Scheune, eingeschossiger Satteldachbau giebelständig zu Hoffläche der Neuen Meierei, zweigeschossiger Fachwerkgiebel mit verputzten Ausfachungen, östlicher Teil durch Anbau verdeckt. Wohl 19. Jahrhundert, später modern überformt.

Trotz der modernen Veränderungen ist der Bau als Teil des Hofensembles um die Neue Meierei ein wichtiger Teil der Funktionsstruktur der Verwaltungseinheit und damit im Kontext des Kulturdenkmals erhaltenswert.



Obere Straße 1

Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach traufständig zur Straße, giebelseitig zu neuen Meierei, nach 1830 nach Süden vergrößert, ehemaliges Wirtschaftsgebäude der Neuen Meierei, umgebaut wohl 19. Jh.

Der Bau war ursprünglich Teil des Wirtschaftskomplexes der Neuen Meierei und wurde nach der Umstellung der städtischen Strukturen zu Wohnzwecken umgebaut und auch vergrößert. Er zeugt daher einerseits noch vom Wirtschaftskomplex und gleichzeitig vom Wandel der Stadtbevölkerung.



Obere Straße Flurstück 111

Grünfläche mit Umfassungsmauer und Zaunstützen auf unregelmäßigem viereckigem Grundstück, 19. Jh.

Die Freifläche bildet heute noch eine der wenigen überlieferten Gartenflächen im historischen Ortskern der Stadt. Der Urkataster zeigt auch die ursprüngliche Gestaltung des Gartens wohl als Kräutergarten. Daher ist der Garten als historisch überlieferte Nutzfläche erhaltenswert.



Obere Straße 39

Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Fachwerkbau mit massivem Erdgeschoss giebelständig zur Straße, Westfassade in Obergeschoss verputzt, 2. OG und die drei DGs jeweils vorkragend, östliche Dachfläche mit Schleppegauben mit je zwei Fenstern, 1. OG mit Loggia in Nordostecke.

Erdgeschossumbau und Loggia 1970er Jahre Umbau, Im Kern älter. Verlängerung nach Süden nach 1830 mit Abbruch hinterer Wirtschaftsgebäuden.

Das heutige Wohn- und Geschäftshaus ist trotz seiner Umbauten im 20. Jh. straßenbildprägend und zeigt neben der Ortsbildangepassten Fachwerkarchitektur im Kern ältere Bestandteile auf.



Obere Straße 45

Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, giebelseitig zur Straße südliche Hälfte Backsteinmauerwerk, Fenster mit Sandsteinsturz, südlicher Giebel wohl massiv aufgemauert, Fußpfettenvorholz vorstehend, nördliche Hälfte verputzte Fachwerkkonstruktion zweifach auskragend, im Kern wohl 17. Jh.

Der Bau ist aufgrund seines Alters und der zugehörigen Gartenfläche erhaltenswert und steht stellvertretend für den Wandel der Wohnansprüche im 19. und 20. Jahrhundert.



Oberriexinger Straße 17

Wohnhaus, zweigeschossig langrechteckiger Satteldachbau traufständig zur Straße, OG verputzt, Kubatur an Nordwest-Ecke abgèschrägt, Erdgeschoss aus scharrierten Sandsteinquadern, Tür- und Fensteröffnungen mit Sandsteingewände, 1. OG umlaufend vorkragend, östliche Außenmauer in Achse des ehemaligen, nie geschlossenen Stadtmauerringes, 18./19. Jh.



Das schmucklose Gebäude ist trotz seiner modernen Überformungen in jüngerer Zeit im Kontext der denkmalgeschützten, im Süden angrenzenden Stadtmauer als Hinweis auf die historische Stadtstruktur und Ortsbaugeschichte erhaltenswert.



Querstraße 7

Einhaus, eingeschossiger Satteldachbau, Erschließung an Traufseite von Seepfad aus, Wohnteil verputzt mit Sandsteinsockel, östlich verlängert durch Backsteinscheune mit Fachwerkgiebel, 19. Jh.

Der einfache Bau ist als Hinweis auf die Westerweiterung der Stadt im ausgehenden 19. Jh. erhaltenswert.



Seepfad 12

Einhaus, langrechteckiger Satteldachbau mit Fachwerkscheune im eingeschossigen westlichen Teil und Wohnnutzung in östlichem, zweigeschossigen Teil, verputzt, dreiachsiges Zwerchhaus mit abgewalmtem Satteldach, um 1900.

Das gut überlieferte Einhaus wurde wohl nach der Westerweiterung und Flurbereinigung der Stadt im Übergang vom 19. zum 20. Jahrhundert gebaut und zeigt, die noch im frühen 20. Jh. wichtige landwirtschaftliche Erwerbstätigkeit der Stadt. Der Rückgriff auf Fachwerkkonstruktion und die traditionalistische Fassadengestaltung sind typisch für die ländliche Architektur dieser Zeit.





Sersheimer Straße 8

Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Eckbau aus Backstein, in Erdgeschoss pilastergerahmte bodentiefe Öffnungen, In Obergeschoss Ecken mit rustizierenden Eckquaderungen, Fenster gerahmt durch Hohlkehle in Backsteinleibung und Sturz, abgeschrägte Ecke betont durch halbgewalmten Zwerchhausgiebel, spätes 19. Jh.



Das Eckgebäude dient als städtebaulicher Eingang zum Bahnhof und ist entsprechend gestaltet. Die Backsteinfassade mit Eckquaderung orientiert sich an der benachbarten Villa Weststraße 6. Obwohl die Fassadengestaltung durch jüngere Umbauten teilweise überformt ist, bezeugt das Gebäude den Übergang von ländlich geprägter zu städtischer Architektur im 19. Jh.

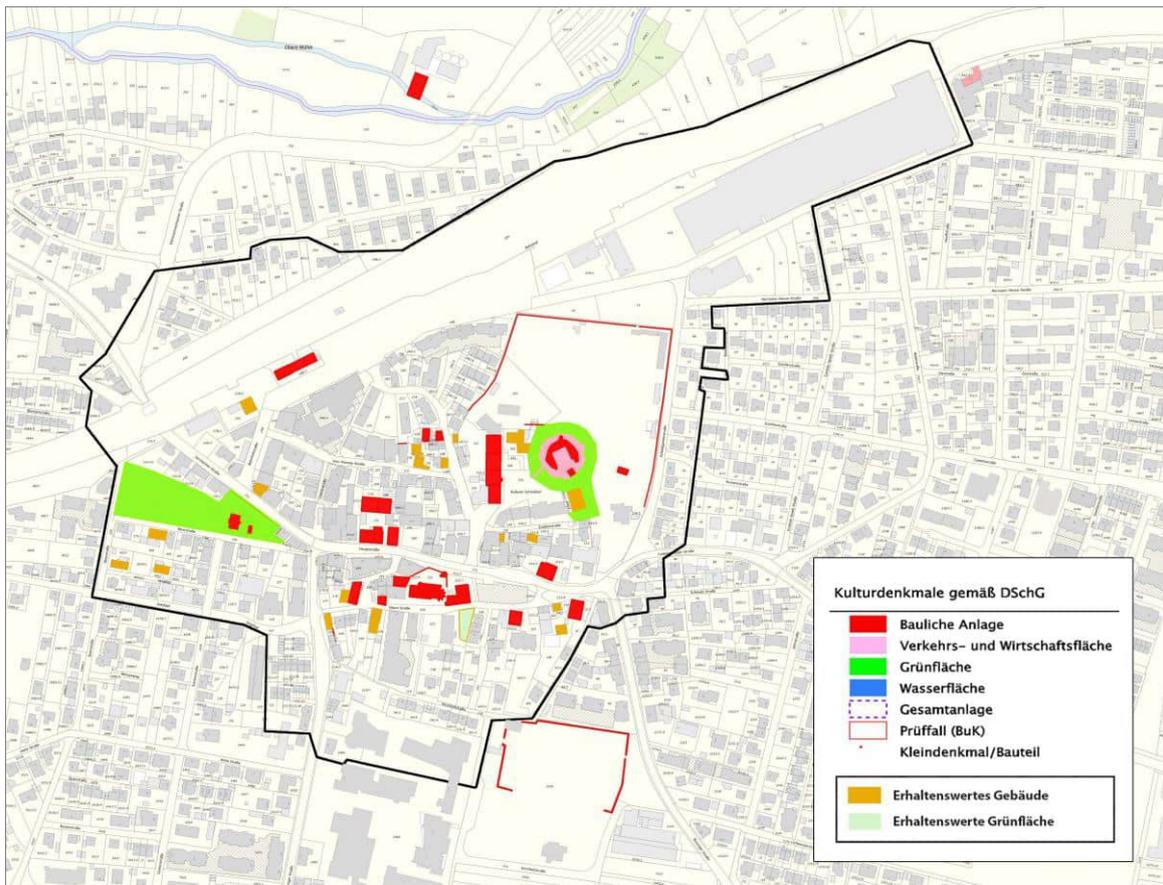


Weststraße 15

Einhaus, bestehend aus östlichem Wohngebäude als zweigeschossigem Putzbau aus bossiertem Sandsteinsockel mit Satteldach giebelständig zur Straße und eingeschossigem traufständigem Scheunenanbau mit halbhohem Backsteinsockel und verputztem Fachwerkaufbau, gestufte Fenstergewände, Frühes 20. Jh.



Das Gebäude zeugt von der gemischten Nutzung Wohnen und Arbeiten in der Westerweiterung der Stadt. Bis auf den im Erdgeschoss um eine Achse verbreiterten Grundriss greift der Bau auf die gleiche Plangrundlage wie die benachbarten Gebäude Seepfad 12 und 14 und steht daher für die standardisierten Bebauung im Zuge der Stadterweiterung im frühen 20. Jh.



Der **denkmalpflegerische Werteplan** für das Untersuchungsgebiet fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen.

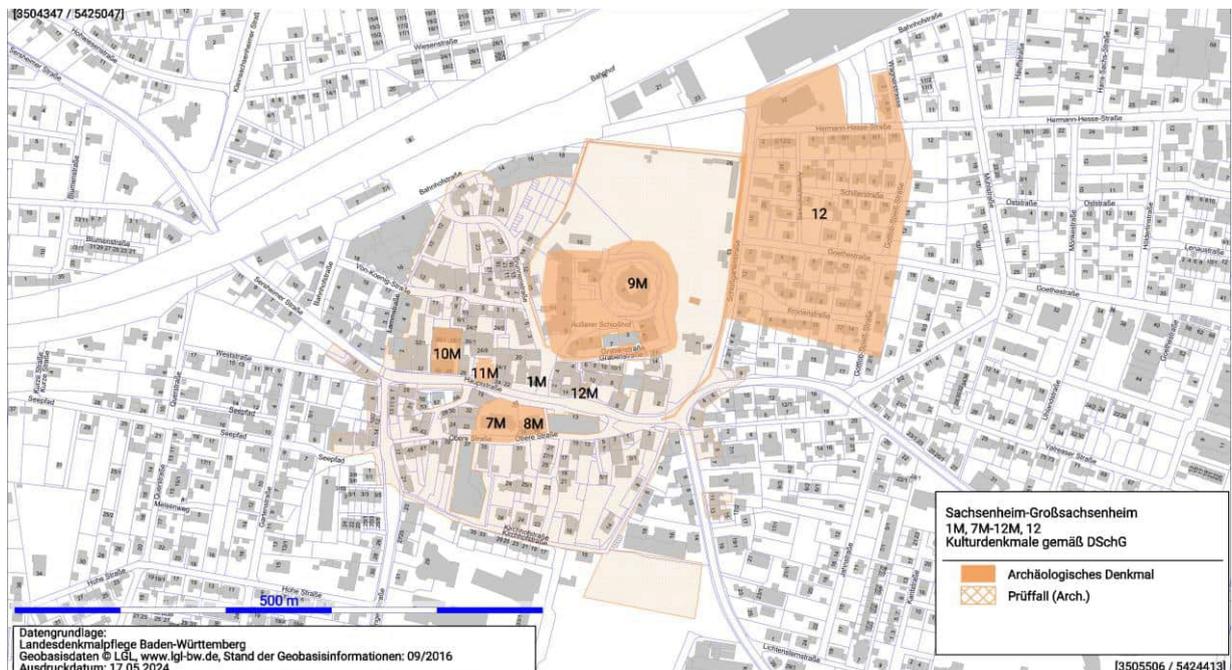
Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „[...] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[...] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen Sachsenheims erhalten bleiben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich.

Aus Sicht der **archäologischen Denkmalpflege** sind folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG/ Prüffälle mitzuteilen (s. Karte):

- **Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Großsachsenheim** (Prüffall, Listennr. 1M)
- **Mittelalterliche und frühneuzeitliche ev. Pfarrkirche St. Fabian und St. Sebastian mit umgebendem Wehrkirchhof** (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Listennr. 7M)
- **Spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Adelsitz und frühneuzeitliche Vogtei** (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Listennr. 8M)
- **Mittelalterliche Wasserburg und frühneuzeitliches Wasserschloss mit befestigtem Schlosshof** (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Listennr. 9M)
- **Spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Gutshof** (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Listennr. 10M)
- **Frühneuzeitliche Kelter** (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Listennr. 11M)
- **Frühmittelalterliches Gräberfeld** (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Listennr. 12)
- **Frühneuzeitliche Badestube** (Prüffall, Listennr. 12M)

Zur Abgrenzung wird auf die nachstehende Kartierung verwiesen.



Bei Kulturdenkmälern gem. §2 DSchG ist grundsätzlich ein Erhalt anzustreben.

Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen Areale bzw. Objekte muss die Denkmaleigenschaft im Einzelfall noch geprüft werden. Sollte sich die Eigenschaft als Kulturdenkmal gem. §2 DSchG bestätigen, ist auch hier grundsätzlich eine Erhaltung anzustreben.

Bodeneingriffe im Bereich der kartierten Prüffälle bzw. Kulturdenkmale bedürfen generell einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.

Für die übrigen Areale verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

Lucas Bilitsch
Gerhard Schneider
(Planungsberatung Denkmalpflege)



LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2

Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte

Regierungsbezirk: **Stuttgart**
Land-/Stadtkreis: **Ludwigsburg, Kreis**
Gemeinde: **Sachsenheim**
Gemarkung: **Großsachsenheim**

Ausdruck: 17.05.2024

- 1M** Äußerer Schloßhof 1, 2, 4, 4/1, 5, 6, 6/1, 7, 7/1, 8, 9, 10, 11, **P***
Bahnhofstraße 12, 26, Bissinger Straße 3, 5, 11, 13, 15, Brunnenstraße
2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 23, 23/1, 24, 25, 30,
34, Grabenstraße 4, 6, 8, 10, 10/1, 11, 14, Hauptstraße 2, 3, 3/1, 6, 8,
10, 12, 14, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 24/1, 24/5, 24/7, 24/8, 26, 26/1, 28, 28/1,
29, 30, 30/1, 32, 32/1, Kirchhofstraße 8, 14, 18, 22, 24, 26, Lammstraße
2, 6, 10, 12, Ludwigsburger Straße 2, 4, 6, 9, Obere Straße 1, 3, 5, 5/1,
7, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 25/1, 27, 28, 29, 30, 31, 32,
35, 39, 41, 43, 45, 47, 47/1, 49, 51, 53, Oberriexinger Straße 7, 8, 9, 11,
12, 12/1, 12/2, 13, 14, 17, 21, Schloßgartenstraße 5, 7, 13, Seepfad 2, 4,
Sersheimer Straße 1, 3, Von-Koenig-Straße 1, 3, 4, 5, 6, 7, 7/1, 8, 9, 9/1,
10, 11, 12
Flst.Nr. 0-33-34, 0-37, 0-41-42, 0-70, 0-70/1, 0-70/2, 0-82-83, 0-92,
0-92/1, 0-92/2, 0-92/3, 0-92/4, 0-92/5, 0-93/1, 0-93/2, 0-93/3, 0-93/4,
0-94/1, 0-94/6, 0-95, 0-95/1, 0-95/2, 0-95/3, 0-97, 0-97/1, 0-98/1, 0-98/2,
0-100-101, 0-101/1, 0-101/2, 0-101/3, 0-101/4, 0-102, 0-102/1, 0-102/2,
0-102/3, 0-102/4, 0-103, 0-103/1, 0-103/2, 0-103/3, 0-104, 0-104/1,
0-104/2, 0-105, 0-105/1, 0-105/2, 0-105/3, 0-106, 0-107/2, 0-107/3,
0-108-110, 0-110/1, 0-111-112, 0-112/3, 0-112/5, 0-113, 0-113/4, 0-113/5,
0-114/1, 0-114/2, 0-114/3, 0-114/4, 0-115, 0-115/1, 0-115/2, 0-115/3,
0-115/4, 0-115/5, 0-115/6, 0-115/7, 0-115/8, 0-116, 0-116/3, 0-116/7,
0-117, 0-117/1, 0-117/2, 0-118-119, 0-119/3, 0-119/5, 0-120/1, 0-121/23,
0-121/28, 0-121/29, 0-122/1, 0-122/2, 0-122/3, 0-123, 0-125, 0-127,
0-127/1, 0-128/4, 0-128/6, 0-129, 0-129/1, 0-130, 0-130/1, 0-130/3,
0-131/1, 0-132, 0-132/2, 0-132/3, 0-132/5, 0-132/6, 0-132/13, 0-133,
0-133/2, 0-133/3, 0-133/4, 0-134, 0-134/1, 0-134/3, 0-134/4, 0-135,
0-136/1, 0-136/3, 0-145/1, 0-145/2, 0-145/3, 0-151-152, 0-152/1, 0-153,
0-155-156, 0-156/1, 0-157, 0-157/2, 0-158, 0-158/1, 0-158/2, 0-159,
0-159/1, 0-159/2, 0-160, 0-160/2, 0-160/3, 0-161-162, 0-164, 0-170,
0-170/1, 0-170/2, 0-170/3, 0-171, 0-171/1, 0-171/2, 0-172, 0-172/1,
0-172/2, 0-174-178, 0-178/1, 0-184-187, 0-187/1, 0-187/2, 0-188, 0-188/1,
0-188/2, 0-190-191, 0-193-194, 0-194/1, 0-196-198, 0-198/1, 0-199-200,
0-200/1, 0-200/2, 0-200/4, 0-201, 0-201/1, 0-201/2, 0-201/3, 0-202,
0-202/1, 0-202/2, 0-204, 0-207-208, 0-208/1, 0-209-210, 0-213-220,
0-220/1, 0-221-223, 0-229, 0-232-233, 0-233/1, 0-234, 0-234/1, 0-235-238,
0-238/1, 0-247, 0-247/1, 0-251, 0-251/2, 0-252, 0-254-259, 0-279, 0-280/1,
0-281, 0-282/1, 0-282/3, 0-282/4, 0-282/5, 0-282/6, 0-282/7, 0-282/8,
0-282/9, 0-282/10, 0-282/11, 0-282/12, 0-282/13, 0-282/14, 0-282/15,
0-282/16, 0-282/17, 0-282/18, 0-282/19, 0-282/20, 0-282/21, 0-282/22,

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

	0-282/23, 0-282/24, 0-282/25, 0-282/26, 0-282/27, 0-282/28, 0-282/29, 0-283, 0-283/1, 0-284-286, 0-406, 0-1202, 0-1202/1, 0-1202/2, 0-1204, 0-1210, 0-1212/1, 0-2034/3, 0-2034/5, 0-2034/7, 0-2439 Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Großsachsenheim	
7M	Hauptstraße 17, 19, Obere Straße 18, 20, 22, 32 Flst.Nr. 0-115/7, 0-122/1, 0-122/2, 0-122/3, 0-220, 0-252, 0-254 Mittelalterliche und frühneuzeitliche ev. Pfarrkirche St. Fabian und St. Sebastian mit umgebendem Wehrkirchhof	§ 2
8M	Obere Straße 18 Flst.Nr. 0-122/1, 0-220 Spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Adelssitz und frühneuzeitliche Vogtei	§ 2
9M	Äußerer Schloßhof 1, 2, 4, 4/1, 5, 6, 6/1, 7, 7/1, 8, 9, 11, Brunnenstraße 10, 12, Grabenstraße 11 Flst.Nr. 0-37, 0-41-42, 0-115, 0-115/6, 0-130, 0-134/3, 0-134/4, 0-151-152, 0-152/1, 0-155-157, 0-157/2, 0-158, 0-158/1, 0-158/2, 0-159, 0-159/1, 0-159/2, 0-160, 0-160/2, 0-160/3, 0-161-162, 0-164, 0-187/1, 0-187/2, 0-281, 0-282/20, 0-282/21, 0-282/26, 0-282/27, 0-282/28, 0-283/1, 0-1202 Mittelalterliche Wasserburg und frühneuzeitliches Wasserschloss mit befestigtem Schlosshof	§ 2
10M	Hauptstraße 26, 28, 28/1, 30, 30/1 Flst.Nr. 0-170, 0-172/1, 0-172/2, 0-197, 0-209-210 Spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Gutshof	§ 2
11M	Flst.Nr. 0-115, 0-115/5, 0-199-200 Frühneuzeitliche Kelter	§ 2
12	Alemannenweg, 3, 5, Bahnhofstraße, 32, Goethestraße 2, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, Gottlob-Spieß-Straße 2/1, 4, 5, 7, 8, 9, 14, Hermann-Hesse-Straße 2, 2/1, 2/2, 4, 6, 6/1, 8, 8/1, 10, Kronenstraße, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, Mühlstraße, Schillerstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, Schloßgartenstraße 8, 10, 12, 18, 20, 22, 24, Wagnerstraße 2, 4, 6, Unter dem Zimmerer Pfad Flst.Nr. 0-1-3, 0-5-12, 0-12/1, 0-13-23, 0-27-28, 0-28/1, 0-30, 0-37-41, 0-43, 0-47, 0-50-51, 0-51/1, 0-55, 0-55/1, 0-55/2, 0-56-67, 0-67/1, 0-67/2, 0-68, 0-71, 0-71/1, 0-72-75, 0-77, 0-79-81, 0-84-85, 0-87, 0-156, 0-282, 0-419, 0-684, 0-734-738, 0-1181/4, 0-1208, 0-1213-1214 Frühmittelalterliches Gräberfeld	§ 2
12M	Hauptstraße 12 Flst.Nr. 0-114/4, 0-130/3 Frühneuzeitliche Badestube	P*

* Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.



Deutsche Bahn AG - DB Immobilien
Gutschstraße 6 | 76137 Karlsruhe

Wüstenrot Haus-& Städtebau GmbH
z.H.: Frau Lisa Kieferle
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Lisa.Kieferle@wuestenrot.de

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Herr Amadeus Beer
amadeus.beer@deutschebahn.com
Telefon: +49 221 141 18840

Allgemeine Mail-Adresse:
dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TÖB-BW-24-181085

13.06.2024

Ihre Projektnummer: 11747
Ihr Schreiben vom: 15.05.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §139 i.V.m. §§4 und 4a BauGB zur den vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt Großsachsenheim“ in Sachsenheim

Gemarkung: Großsachsenheim (08 0985)
Strecke: 4800 (Stuttgart - Bretten)
Bahn-Km: 29,470 bis 30,330; links der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen die o.g. vorbereitenden Untersuchungen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgend genannten Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Im Bereich des zukünftigen Sanierungsgebietes sind Grundstücke der DB miteinbezogen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:





Bei den Grundstücken der DB AG und ihrer Konzernunternehmen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen, die gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden.

Immissionen

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Photovoltaik

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Anpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.



Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0001, 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen).

Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik.

Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0300, 882.0300A01, 882.0300A02 beschrieben.

Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bitten wir bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

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

Mit freundlichen Grüßen

DB AG - DB Immobilien

i.V.

i.A.

+++ Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station&Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: <http://www.dbinfrago.com/>

Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



Vorbereitende Untersuchung in der Stadt Sachsenheim - „Innenstadt Großsachsenheim“

Bitte ausgefüllt bis zum **24.05.2024** zurück an:

in Zusammenarbeit mit

Stadt Sachsenheim
 Stadtentwicklung und Bauen
 Äußerer Schloßhof 5
 74343 Sachsenheim
 Bearbeiter:
 Frau Julia Hertel
 Telefon: 07147 28-156
 E-Mail: J.Hertel@Sachsenheim.de

**Wüstenrot Haus-
und Städtebau GmbH**
 Hohenzollernstraße 14
 71638 Ludwigsburg
 Bearbeiter:
 Frau Lisa Kieferle
 Telefon: 07141 16-757326
 E-Mail: lisa.kieferle@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 Stadt die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen

Absender: Behörde: Feuerwehr Datum: 26.06.2024
 Straße: Äußerer Schloßhof 3 Tel.: 07147728320
 PLZ, Ort: 74343 Sachsenheim E-Mail: p.rousta@sachsenheim.de
 Bearbeiter: Philipp Rousta
 Az.: _____

A. Allgemeine Angaben

Stadt Sachsenheim

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

➔ **Fristablauf für die Stellungnahme am: 24.05.2024**

Vorbereitende Untersuchung in der Stadt Sachsenheim - „Innenstadt Großsachsenheim“

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:

Norm DIN 14092-1 folgende

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.)

26.06.2024

.....
Datum


.....
Unterschrift

A K T E N V E R M E R K

Vorbereitende Untersuchung in Sachsenheim "Innenstadt Großsachsenheim" - Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger (TÖB)

Die Freiwillige Feuerwehr Sachsenheim besteht aus sechs Einsatzabteilungen, welche auf das Stadtgebiet verteilt sind. Eine dieser Abteilung ist mit ihrem Feuerwehrhaus im Stadtteil Großsachsenheim, postalisch: Äußerer Schloßhof 7/1 in 74343 Sachsenheim angesiedelt.

Hierbei handelt es sich um die größte Einsatzabteilung, welche auch den Großteil der anfallenden Einsätze bearbeitet. Durchschnittlich liegt das jährliche Einsatzaufkommen bei ca. 120 Einsätzen/Alarmierungen im Jahr.

Gleichzeitig befindet sich in den Räumlichkeiten das „Führungshaus“ für Flächenlagen (Großschadensereignisse) und hier ist auch im Ernstfall der Notfalltreffpunkt für die Bürger des Ortsteiles Großsachsenheim.

Stationiert sind hier zwei Löschfahrzeug (LKW mit bis zu 14 Tonnen zGm). Ferner sind ein Mannschaftstransportwagen und ein Fahrzeug der Jugendfeuerwehr hier zugeordnet.

Die Zufahrt zu dem Objekt der Feuerwehr, welches als Objekt der kritischen Infrastruktur zu werten ist erfolgt über die Brunnenstraße aus dem Süden und über die Bahnhofstraße aus dem Norden. Weitere Zufahrtsmöglichkeiten bestehen hier nicht. Gleichzeitig müssen die ausfahrenden Fahrzeuge über die Brunnenstraße aus dem Bereich in Richtung Hauptstraße ausfahren. Die Konfliktsituation hier führt wiederkehrend zu einer erhöhten Unfallgefahr.

Durch den regulären Betrieb des Feuerwehrhauses (Einsatz/Übung) kommt es der Sache geschuldet regelmäßig und mit höherer Frequenz zu Lärmbildung (Emissionen). Hierbei ist im Besonderen der Schwerlastverkehr durch die LKW und die Betätigung der Sondersignalanlagen (Martinshörner) zu nennen. Durch Rangierbewegungen, welche einsatzbedingt auch in den Nachtstunden stattfinden ist hier mit hohem Lärm zu rechnen. Durch den Übungsdienst, der größtenteils auf dem Hof der Feuerwehr stattfindet ist mit Lärm, auch nach 21:00 Uhr zu rechnen.

An den Wochenenden finden regelmäßig Veranstaltungen statt, welche ebenfalls Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner mit sich ziehen.

Die Anfahrt zu dem Feuerwehrhaus im Alarmfall erfolgt mit Privatfahrzeugen der Angehörigen der Feuerwehr. Da bei einem Einsatz der Feuerwehr im Regelfall dieser mit „höchster Eile“ zu erfolgen hat sind die Angehörigen der Feuerwehr angehalten mit größtmöglicher Vorsicht und aber auch „angepasst zügig“ bei der Feuerwehr einzutreffen. Aus diesem Grund ist die Anfahrt zu einem Feuerwehrhaus ein äußerst sensibler Bereich, der zudem im Regelfall auch kreuzungsfrei (Einfahrt/Ausfahrt) zu gestalten ist.

Zusammenfassend lässt sich mit Sicherheit sagen, dass die Existenz eines Feuerwehrhauses unmittelbar und direkt Auswirkungen auf sein Umfeld aufweist. Gleiches lässt sich für die Gestaltung der Bereiche sagen, welche als Zu- Ausfahrt der Fahrzeuge betroffen sind.

LANDRATSAMT



LUDWIGSBURG

Landratsamt • Postfach 760 • 71607 Ludwigsburg

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
 SB Städtebau 4
 Frau Hemm
 Hohenzollernstraße 14
 71638 Ludwigsburg

Gänsfußallee 8
 71636 Ludwigsburg
 Telefon 07141 144-0
 Telefax 07141 144-332

Internet:
www.Landkreis-Ludwigsburg.de

Fachbereich
 Bauen und
 Immissionsschutz

Auskunft erteilt
 Frau Maier

Unser Zeichen	Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Durchwahl	Zimmer-Nr.	Datum
20-623.29/Mai		19.04.2024	144-47701	19	03.07.2024

E-Mail: Judith.Maier@Landkreis-Ludwigsburg.de

Vorbereitende Untersuchung „Innenstadt Großsachsenheim“

Sehr geehrte Frau Hemm,

zu dem oben genannten Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

I. Bauordnungsrecht

Es bestehen keine Anregungen oder Hinweise.

II. Naturschutz

Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sollte im weiteren Planungsprozess Beachtung finden. Somit empfehlen wir zumindest die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung bzw. einer Habitatpotentialanalyse, um festzustellen, mit welchen Tiergruppen bzw. Arten und deren Lebensstätten innerhalb des Plangebiets zu rechnen ist. Die Ergebnisse sollten in die weiteren Planungen einfließen, um frühzeitig Lösungsmöglichkeiten für den eventuellen Konflikt zwischen anstehenden Abriss- und Modernisierungsvorhaben sowie dem besonderen Artenschutz aufzeigen zu können.

Darüber hinaus sollten, wegen der im Zuge des Klimawandels zunehmender Niederschlags- und Temperaturextrema, Maßnahmen zur Flächenentsiegelung, der Wasserrückhaltung und für eine reichhaltige Durchgrünung (Erhalt und Schaffung von Gärten und Grünflächen sowie Realisierung von Gehölzpflanzungen, Dach- und

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

Sie erreichen uns mit:



508, 533 oder 534
 Haltestelle Stadtwerke

Postadresse:
 Hindenburgstraße 40
 71638 Ludwigsburg

Paketadresse:
 Gänsfußallee 8
 71636 Ludwigsburg

Kreissparkasse Ludwigsburg
 IBAN: DE44 6045 0050 0000 0000 31
 BIC: SOLA DE 51 LBG
 Volksbank Ludwigsburg eG
 IBAN: DE58 6049 1430 0484 4840 01
 BIC: GENODS1VBB
 Umsatzsteuer-Identifikations-Nummer: DE 146128122
 Institutionskennzeichen des Sozialbereiches 138 080 117

Fassadenbegrünungen) wesentliche Inhalte des Entwicklungskonzepts werden. Es sollte somit dem Leitbild zur Schaffung einer "Schwammstadt" gefolgt werden.

III. Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Kommunales Abwasser und Oberflächengewässer:

Bei Neubebauungen sollte es nicht zu einer Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses kommen. Hierzu sollten zur Steigerung der Verdunstung und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers die Dachflächen extensiv begrünt werden. Des Weiteren sollte nach Möglichkeit eine ortsnahe Rückhaltung/Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen. Bei der Erstellung von Wegen sowie Park- und Hofflächen sollten versickerungsfähige Beläge verwendet werden.

Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:

Im Planungsgebiet stehen laut geologischer Karte unter unterschiedlich ausgeprägten quartären Deckschichten und lokal evtl. vorhandenen Auffüllungen die Schichten der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) an. Im Bereich Brunnenstr./Hauptstrasse sind oberflächennahe, quellartige Schichtwasserführungen bekannt. Dort existiert auch, im Zusammenhang mit dem sogenannten ‚Apothekenbrunnen‘ in der Brunnenstrasse, ein Quellwassersammelsystem der Stadt Sachsenheim, mit Ableitung über den Schloßgraben in die Metter.

Um genauere Informationen über die örtlichen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse zu erhalten, wird grundsätzlich die Durchführung objektbezogener Baugrunderkundungen empfohlen.

Darüber hinaus weisen wir auf folgendes hin:

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen).

Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist grundsätzlich nicht zulässig.

Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

Starkregen:

Die Stadt Sachsenheim plant derzeit die Erstellung eines Starkregenrisikomanagementkonzepts. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sollten im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Wir empfehlen, geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Mögliche Schutzmaßnahmen können der Hochwasserschutzfibel (Fachinformation Bundesbau, Informations- und

Wissensmanagement im Bundesbau) entnommen werden, die ebenfalls im Internet abrufbar ist: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>.

Altlasten:

Im Planungsgebiet liegen insgesamt 8 altlastenrelevante Flächen (Siehe Plan im Anhang). Wir empfehlen folgende Flächen im Planteil darzustellen: 05501-000, 05502-000, 06739-000 und 06924-000.

Bodenschutz.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Merkblatt August 2023).

Ebenso wird auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hingewiesen. Hiernach ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ab 0,5 ha Einwirkfläche (Voll- und Teilversiegelungsflächen, Baustelleneinrichtungsflächen, Retentionsflächen ...) auf bislang unbebautem, unbeeinträchtigtem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Weiterhin soll auf eine möglichst hochwertige Verwertung von Überschussmassen hingewirkt werden (siehe Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ vom August 2023 des LRA, FB Umwelt). Das BSK ist von einer fachkundigen Person zu erstellen.

Des Weiteren wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz hingewiesen. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Abs. 4 soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Hierbei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwertet werden. Für Überschussmassen > 500 m³ sind die Verwertungswege in einem (Abfall-)Verwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiwG).

IV. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebiets befindet sich neben Misch- und Wohngebieten ein Industriebetrieb.

Wir regen an bei der Ermittlung des Sanierungsbedarfs die vorhandene Zuordnung von Wohnstätten im Umfeld des Betriebs, sowie die von ihm ausgehenden Einwirkungen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur sind mit der Hauptstraße und der Bahnlinie zwei stark frequentierte Verkehrswege vorhanden, die im Plangebiet liegen und dort relevante Geräuschbelastungen hervorrufen. Wir regen an zu prüfen, ob im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme weitergehende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt bzw.

gefördert werden können. Als Informationsquellen stehen für diese Thematik der Lärmaktionsplan Benningen, die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamts (<https://sh.wsv.de/21Qd>) bzw. der Lärmaktionsplan für die Haupteisenbahnstrecken des Bundes (https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schienenwegen/Laermaktionsplanung/laermaktionsplanung_node.html) zur Verfügung.

Wir regen an bei der Entwicklung des Gebiets emissionsträchtige und schutzwürdige Nutzungen durch Abstände, Nutzungsgliederung bzw. Schutzmaßnahmen so einander zuzuordnen, dass keine Konflikte entstehen bzw. ggf. vorhandene Konflikte zu entschärfen. (§ 50 BImSchG)

V. Straßen

Der Fachbereich hat keine Bedenken gegen das Vorhaben. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich Landesstraßen (L1110-Bissinger-, Haupt- und Sersheimer Straße, L1125, L1141 Oberriexinger- Kleinsachsenheimer Straße) im geplanten Gebiet befinden. Wir empfehlen deshalb, das Regierungspräsidium Stuttgart anzuhören.

VI. Verkehr

Gemäß den Unterlagen sollen auch der Ausbau und die Neugestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze Gegenstand der Untersuchung und Planungen sein. Als Verkehrsbehörde sollten wir daher in die weitere Planung miteingebunden werden.

Mit freundlichen Grüßen


Emmerling



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. Bei der Verwertung von Überschussmassen sind die §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, aktuellste Fassung) sowie die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten. 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 §§ 6 und 7 der BBodSchV, der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sowie der DIN 19639 (Bodenschutz bei Bauvorhaben) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs.3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist grundsätzlich anzustreben. 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 > 3 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, 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 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 mit ausreichendem Überstand von 50-100 cm Breite).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.



Verwertung von Erdaushub

Mit einem Bodenaushubmanagement sparen Sie Geld



Bei vielen Baumaßnahmen fällt Bodenaushub an, dessen Entsorgung zusätzliche Kosten verursacht. Es sollte daher bei jedem Bauvorhaben geprüft werden, ob sich der zu entsorgende Erdaushub vermeiden lässt, etwa durch eine geringere Gründungstiefe des Gebäudes, durch eine Verwendung des Bodens auf dem Baugrundstück für gestalterische Zwecke oder im Rahmen eines Erdmassenausgleiches.

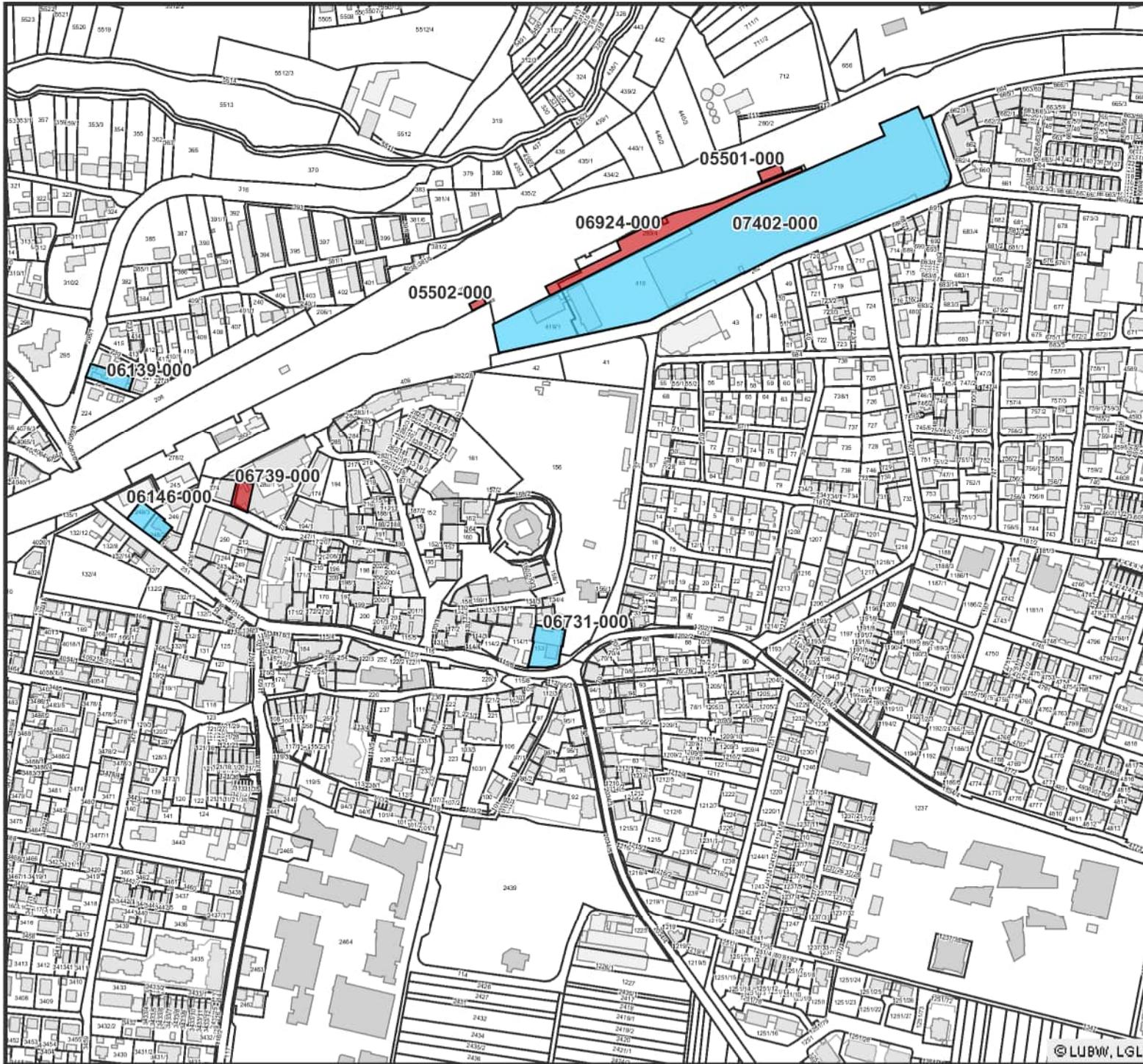
Muss Aushub dennoch entsorgt werden, ist der Boden einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nur stark belastete Böden müssen auf einer Deponie beseitigt werden. So bestimmt das Baugesetzbuch, dass Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Im Regelfall ist die Verwertung von Boden auch deutlich günstiger als dessen Deponierung. Hierbei fallen die Kosten für eine bodenkundliche Baubegleitung oder die Untersuchungen des Bodens auf Schadstoffe kaum ins Gewicht.

Wesentliches Element für eine erfolgreiche Verwertung ist eine entsprechende Planung – ein Verwertungskonzept. Eine frühzeitige Abstimmung mit der ausführenden Baufirma bzw. dem Bauträger ist sinnvoll. Zunächst ist die Güte des Aushubmaterials zu bewerten. Gegebenenfalls kann auf vorhandene Daten, beispielsweise eine Baugrunderkundung oder eine Schadstoffuntersuchung zurückgegriffen werden. Bei der Untersuchung auf Schadstoffe ist jedoch zu berücksichtigen, dass je nach gewähltem Entsorgungsweg unterschiedliche Parameter zu untersuchen sind; etwa nach der Deponie-Verordnung, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung oder der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

Bei der Bestimmung der Qualität des Aushubmaterials ist ferner zu beachten, dass aus einer Baugrube unterschiedliches Bodenmaterial anfallen kann. Verschiedene Bodenarten, insbesondere Ober- und Unterboden, sind getrennt nach ihrer Verwertbarkeit zu erfassen. Anschließend kann der Boden einem bestimmten Entsorgungsweg zugeteilt werden. Hochwertige Böden aus Löss und Lösslehm eignen sich für Rekultivierungszwecke, den Landschaftsbau oder für landwirtschaftliche Bodenverbesserungsmaßnahmen. Steiniger oder sehr toniger Boden eignet sich zur Herstellung eines Baugrunds, zur Verfüllung von Steinbrüchen oder für andere bautechnische Zwecke.

Die Vorschriften zum Schutz des Bodens sind bei jeder Maßnahme einzuhalten. Beispielsweise sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Auffüllungen erlaubnispflichtig, ansonsten sind Auffüllungen im Außenbereich über 2 m Höhe oder über 500 m² Fläche genehmigungspflichtig. Besonders schützenswerte Flächen, Flächen im Überschwemmungsgebiet oder im Gewässerrandstreifen dürfen überhaupt nicht aufgefüllt werden.

Haben Sie noch Fragen? Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (www.lubw.baden-wuerttemberg.de) und des Umweltministeriums ([Bauen: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg \(baden-wuerttemberg.de\)](http://Bauen: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (baden-wuerttemberg.de))). Selbstverständlich beraten wir Sie auch persönlich (E-Mail: UMWELT@landkreis-ludwigsburg.de oder Tel.: 07141/144-43267).



Altlastenflächen Großsachsenheim

- altlastverdächtige Fläche / Altlast
- B-Fall

Flurstück

Flurstücks- oder Hausnummer
(DKKM1000, ALKIS)

Flurstück (ALKIS)

Gebäude (ALKIS)



0 50 100 m

Maßstab 1 : 4.900

Grundlage:
 - Räumliches Informations- und
 Planungssystem (RIPS) der LUBW
 - Amtliche Geobasisdaten © LGL,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19