



# Große Kreisstadt Bad Rappenau

Städtebauliche Erneuerung

„Ortskern Obergimpfern“

Vorbereitende Untersuchungen (Teil II)



## **Große Kreisstadt Bad Rappenau**

Auftraggeber:

Stadt Bad Rappenau  
Oberbürgermeister Sebastian Frei  
Kirchplatz 4 74906 Bad Rappenau

Ansprechpartner / Koordination:

Stadt Bad Rappenau  
Bauverwaltungsamt  
Armin Steeb  
Tel. +497264/922 - 457  
Fax +497264/922 - 460  
stadt@badrappenau.de

Verfasser:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz-Elsas-Straße 31  
70174 Stuttgart  
Tel. +49 711 6454-2171  
Fax +49 711 6454-2100  
www.kommunalentwicklung.de

Mathias Ellessner  
Julia Schütz  
Nadia Kasper-Snouci  
Daniela Konzi  
Annette Kastner

Stuttgart / Karlsruhe, 01.10.2020



## Inhalt

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen nach dem BauGB .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>Vertraulichkeit .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>UNTERSUCHUNGSGEBIET .....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>BESTANDSAUFNAHMEN UND BESTANDSANALYSE.....</b>	<b>12</b>
<b>4.1</b>	<b>Nutzungen .....</b>	<b>12</b>
<b>4.2</b>	<b>Baustruktur .....</b>	<b>13</b>
<b>4.3</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>4.4</b>	<b>Gebäudezustand .....</b>	<b>14</b>
<b>4.5</b>	<b>Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>19</b>
<b>4.6</b>	<b>Demographische Struktur .....</b>	<b>20</b>
<b>4.7</b>	<b>Bewertung der Förderung über das ELR.....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>BETEILIGUNG DER EIGENTÜMER .....</b>	<b>39</b>
<b>6.1</b>	<b>Auswertung Eigentümerfragebogen .....</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>MÄNGEL, KONFLIKTE UND POTENTIALE.....</b>	<b>50</b>
<b>8</b>	<b>STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG .....</b>	<b>51</b>
<b>9</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>53</b>
<b>9.1</b>	<b>Wahl des Sanierungsverfahrens nach BauGB .....</b>	<b>53</b>
<b>9.2</b>	<b>Möglichkeiten der Verfahrenswahl .....</b>	<b>53</b>
<b>9.3</b>	<b>Das vereinfachte Verfahren.....</b>	<b>53</b>
<b>9.4</b>	<b>Das umfassende Verfahren.....</b>	<b>54</b>



<b>9.5</b>	<b>Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahren</b> .....	<b>55</b>
<b>9.6</b>	<b>Wahl des Verfahrens für das Sanierungsgebiet</b> .....	<b>55</b>
<b>9.7</b>	<b>Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsgeschäfte</b> .....	<b>56</b>
<b>9.8</b>	<b>Sozialplan</b> .....	<b>57</b>
<b>9.9</b>	<b>Abgrenzungsvorschlag</b> .....	<b>57</b>
<b>9.10</b>	<b>Weitere Vorgehensweise</b> .....	<b>59</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT (KUF)</b> .....	<b>60</b>
<b>11</b>	<b>PLANTEIL</b> .....	<b>62</b>
<b>12</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>74</b>
<b>12.1</b>	<b>Nachweis Öffentliche Bekanntmachung VU-Beschluss</b> .....	<b>74</b>
<b>12.2</b>	<b>Beteiligung Träger öffentlicher Belange</b> .....	<b>75</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (ohne Maßstab) .....	10
Abbildung 2: Abgrenzung Untersuchungsgebiet VU II „Ortskern Obergimpern“ vom 03.04.2020 .....	11
Abbildung 3: Lageplan Gebäudezustand /Kulturdenkmal .....	14
Abbildung 4: Bsp. für Kategorie 1: Steinstraße 5 .....	15
Abbildung 5: Bsp. für Kategorie 2: Neubrunnenstraße 9 .....	16
Abbildung 6: Bsp. für Kategorie 3: Herrenweg 2 .....	17
Abbildung 7: Bsp. für Kategorie 4: Mühlgrabenstraße 10 .....	18
Abbildung 8: Ausschnitt aus Entwurfs- u. Ausführungsplan „Ausbau und dorfgerichte Neugestaltung Grombacher Straße mit Ertüchtigung Fuß- und Radwege“ vom 17.01.2019“ .....	21
Abbildung 9: Fußweg Eselsbach Kreuzungsbereich westl. Neubrunnenstraße 4 .....	22
Abbildung 10: Ausschnitt aus Entwurfs- u. Ausführungsplan „Ausbau und dorfgerichte Neugestaltung Grombacher Straße mit Ertüchtigung Fuß- und Radwege“ vom 17.01.2019 .....	22
Abbildung 11: Ausschnitt aus Entwurfs- u. Ausführungsplan „Ausbau und dorfgerichte Neugestaltung Grombacher Straße mit Ertüchtigung Fuß- und Radwege“ vom 17.01.2019 .....	23
Abbildung 12: Grombacher Straße Kreuzungsbereich Herrenweg, während Bauausführung .....	23
Abbildung 13: Modernisierungsstand der Gebäude und Wohnungen .....	42
Abbildung 14: Modernisierungsabsichten und geplante Maßnahmen .....	43
Abbildung 15: Bewertung Wohnumfeld hinsichtlich verschiedener Aspekte .....	46
Abbildung 16: Defizite im Umfeld des Grundstücks .....	46
Abbildung 17: Vorgeschlagene Maßnahmen zur Aufwertung des Umfelds der Immobilie bzw. des Grundstücks .....	47

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Tabelle der Gebäudezustandsbewertung .....	18
Tabelle 2: Einwohner und Anteilswert .....	20
Tabelle 3: Nationalität .....	20
Tabelle 4: Altersstruktur .....	21
Tabelle 5: Träger öffentlicher Belange .....	26
Tabelle 6: Rücklauf Befragung .....	39
Tabelle 7: Bebauung des Flurstücks .....	40
Tabelle 8: Baujahr des Hauptgebäudes .....	40
Tabelle 9: Gebäudenutzung des Hauptgebäudes .....	41
Tabelle 10: Heizungsart .....	42
Tabelle 11: Modernisierungsabsicht .....	43
Tabelle 12: Gebäudezustand.....	44
Tabelle 13: Bebauungsabsicht .....	44
Tabelle 14: Geplante Veräußerung.....	44
Tabelle 15: Bewertung Wohnumfeld hinsichtlich verschiedener Aspekte .....	45
Tabelle 16: Bekanntheit der Fördermöglichkeiten .....	48



Tabelle 17: Interesse an der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und der Nutzung von Zuschüssen .....	48
Tabelle 18: Gewünschte Informationen oder Beratungsbedarf.....	48



## 1 Vorbemerkung

Städtebauliche Erneuerung ist Stadtentwicklung. Daher bedarf es eines methodischen Ansatzes zur Vernetzung der städtebaulichen Erneuerung mit den unterschiedlichen Ebenen der kommunalen Entwicklungsstrategie. In den vom Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg verfassten Richtlinien zur Städtebauförderung wurden dazu die Begriffe „Gesamtörtliches Entwicklungskonzept“ (GEK) und „Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)“ eingeführt. Das „Gesamtörtliche Entwicklungskonzept“ soll insbesondere der Herleitung und Begründung eines künftigen Sanierungsgebietes dienen. Ausgehend von der gesamtstädtischen Darstellung ist für das zukünftige Sanierungsgebiet ein „Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) zu erstellen.

Der Gemeinderat der Stadt hat am 17.05.2018 einen Beschluss über den Beginn von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 BauGB für ein 278.734 qm großes Untersuchungsgebiet im Ortskern von Obergimpfern mit bestehendem Sanierungsverdacht gefasst. Mit der Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 36 am 06.09.2018 wurde dieser Beschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. In den VU sollen geprüft werden, ob städtebauliche Mängel und Missstände vorliegen, die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und die Funktionalität des Untersuchungsgebietes haben und damit die Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens rechtfertigen und ob diese mit Hilfe des besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff. BauGB beseitigt werden können.

Die Vorbereitenden Untersuchungen werden in 2 Stufen durchgeführt: Am 17.05.2018 wird die KE mit VU, Stufe 1 nach § 141 BauGB mit folgenden Inhalten beauftragt:

### **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**

Vor allem der Stellenwert des zu lokalisierenden zukünftigen Sanierungsgebietes im Verhältnis zur Entwicklung der Gesamtstadt ist Hauptbestandteil der Untersuchung.

### **Beteiligung der Bürgerschaft**

Konzeption und Moderation einer Bürgerwerkstatt

### **Grobanalyse**

textliche Darstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse, des Neuordnungskonzepts und der Bürgerbeteiligung in einem Schlussbericht

Ableitung der vorläufigen Sanierungsziele aus den Ergebnissen des ISEK und der Bürgerbeteiligung

Erarbeitung einer ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht

Ausarbeitung des formalen Förderantrags zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung

Die Ergebnisse dieser VU Stufe 1 werden in einem Bericht vom 22.10.2018 dargestellt. Auf die Ergebnisse dieses Berichts wird verwiesen. Die Ergebnisse der am 17.07.2018 durchgeführten Bürgerwerkstatt im ehemaligen Rathaus von Obergimpfern werden ebenfalls in einem Bericht vom September 2018 zusammengefasst. Die Ergebnisse dieses Beteiligungsprozesses sollen in die nach Abschluss der VU zu beschließenden Sanierungsziele Einklang finden.

Anregungen aus der Verwaltung und der Bürgerwerkstatt führen zu einer Erweiterung des Voruntersuchungsgebiets für folgende Bereiche des historischen Ortskerns:

- Flurstücke im Bereich Wagenbachstraße bzw. Am Kuhnberg: Teilbereich Flst. 4767 (Am Kuhnberg), Flst. Nrn. 4778, 4733, 4732, 4731/1 und 4731



- Flurstücke im Bereich Steinstraße: Teilbereich Flst. Nrn. 208 (Eselsbach), 4888, 4887, 4886, 4885, 4884, 4883, 4882, 4881, 4878, 4877 und 4876
- Flurstück im Bereich Gaisbergstraße: Teilflächen von Flst. Nr. 4968

Aufgrund der Anregungen fasst der Gemeinderat am 14.05.2020 einen entsprechenden Beschluss für die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen auch für diese Grundstücke der Bereiche Gaisbergstraße, Wagenbacher Straße, Am Kuhnberg und Steinstraße, so dass das erweiterte VU-Gebiet, Stufe 2 insgesamt 295.793 qm groß ist. Das erweiterte VU-Gebiet wird durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt vom 05.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht (siehe auch Veröffentlichungsnachweis in Kapitel 12 Anhang):

Ein erster Aufnahmeantrag in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung 2019 ist nicht erfolgreich. Ein Wiederholungsantrag für das Programmjahr 2020 führt nach der Programmverkündung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vom 02.04.2020 zu einer Finanzhilfe von 800.000,- EUR. Durch Zuwendungsbescheid vom 08.04.2020 des Regierungspräsidiums Stuttgart erfolgt die Bewilligung der Finanzhilfen für den Bewilligungszeitraum 01.01.2020–30.04.2029 in dem neuen Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ (LZP).

Nach Beauftragung KE mit VU, Stufe 2 am 15./19.05.2020 werden die noch ausstehenden Arbeiten der Vorbereitenden Untersuchungen (Teil II) nach § 141 BauGB in dem vorliegenden Bericht zusammengefasst.



## 2 Allgemeines

### 2.1 Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen nach dem BauGB

#### Ziele städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen werden von den Städten und Gemeinden auf der rechtlichen Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet und durchgeführt. Nach § 136 Abs. 2 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Im Baugesetzbuch werden zwei Arten von städtebaulichen Missständen unterschieden:

#### **Substanzschwächen**

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

#### **Funktionsschwächen**

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Dementsprechend zielen städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Einzelnen darauf ab, die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln, wobei neben den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der in dem Gebiet wohnenden Menschen auch die Erfordernisse des Umweltschutzes berücksichtigt werden sollen.

### 2.2 Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen

Da städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Gesamtmaßnahmen angelegt sind und auf die Behebung von Missständen eines Gesamtgebietes abzielen, setzen sie eine genaue Kenntnis über die bauliche Situation sowie die funktionalen, strukturellen und sozialen Zusammenhänge in dem betreffenden Gebiet voraus.

Zur Gewinnung dieser Kenntnisse und zur Erarbeitung von Bewertungsgrundlagen über Notwendigkeit und Zielrichtung der Sanierung schreibt das Baugesetzbuch in § 141 BauGB die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen vor.

§ 136 Abs. 3 BauGB nennt eine Anzahl von Kriterien, die bei der Analyse der städtebaulichen Missstände vorrangig herangezogen werden sollen.



Dies sind - wie bereits erwähnt - zum einen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, die Zugänglichkeit der Grundstücke, die Auswirkung einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten, die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand, die Auswirkungen, welche von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere in Gestalt von Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, die vorhandene Erschließung,

zum anderen ist dies die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich, die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebiets im Verflechtungsbereich.

Die notwendigen Arbeiten wurden von Mitarbeitern der Kommunalentwicklung (KE) im Mai - August 2020 mit einer Aktualisierung und Ergänzung der bisher vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Die übertragene Aufgaben umfassen im Einzelnen:

- a) Befragung (mittels Fragebogen) der Eigentümer: Haushaltsbefragung, Beurteilung der Gebäude- / Wohnsituation, Einstellung zur Sanierung, Mitwirkungsbereitschaft bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen, ggfs. Gesprächstermin mit einzelnen Eigentümern, die für die Entwicklung des Gebietes eine Schlüsselfunktion besitzen.
- b) Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.
- c) Auswertung / Analyse der Befragungen und der Stellungnahmen.
- d) Aufstellung einer fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsübersicht.
- e) Ergebnisbericht VU mit Beurteilung der Bewohner- / Haushaltsstruktur, Einstellung der Eigentümer, Mieter und Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Untersuchungsbereich zur städtebaulichen Neuordnung; Mitwirkung bei der Beurteilung der baulichen Struktur und Darstellung der Mängelschwerpunkte.
- f) Prüfung der Zweckbindungsfristen der im PES geförderten Einzelmaßnahmen und Begründung der Erforderlichkeit erneuter Umbaumaßnahmen als Grundlage für die Zuwendungsfähigkeit in einem Programm städtebaulicher Erneuerung
- g) Entwicklung und Festlegung des Neuordnungskonzeptes mit den endgültigen Sanierungszielen für das Untersuchungsgebiet.
- h) Vorschlag für die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes und des städtebaulichen Sanierungsverfahrens (umfassendes oder vereinfachtes Verfahren).



- i) Erstellung einer Präsentation für den Gemeinderat und seines Technischen Ausschusses als vorberatendes Gremium zu Kenntnisnahme der VU, Festlegung der Sanierungsziele und der Dauer des Sanierungsverfahrens, Abgrenzung des festzulegenden Sanierungsgebiets sowie Festlegung von Förderhöhen für Maßnahmen auf Privatgrundstücken

## 2.3 Vertraulichkeit

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die ermittelten Daten über Eigentümer, Mieter und Pächter und deren Gebäude und Wohnungen streng vertraulich zu behandeln. Entsprechend werden die gewonnenen personen- und haushaltsbezogenen Daten sowohl in diesem Bericht, als auch im Zuge der weiteren Planungen nur in aggregierter Form in Gestalt von allgemeinen statistischen Aussagen verwendet.

Die Mitarbeiter der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH sind aufgrund des Verpflichtungsgesetzes vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 547) zur Geheimhaltung aller ihnen zugeführten Informationen und Daten verpflichtet.



### 3 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet umfasst wesentliche Teile des alten Ortskerns von Obergimpern.

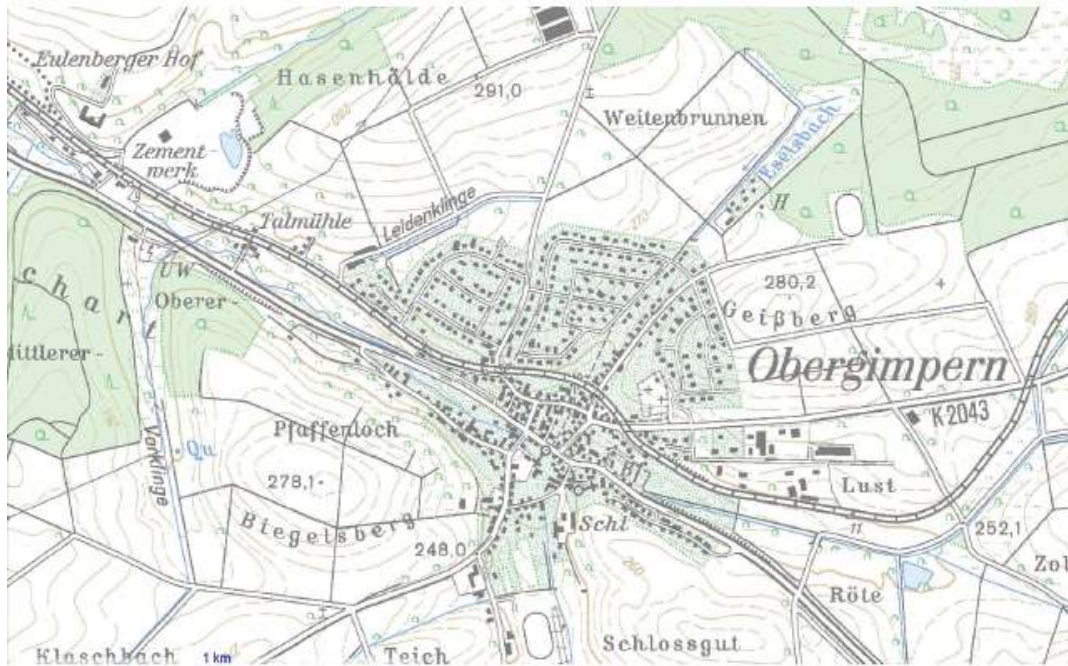


Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (ohne Maßstab)

Das Untersuchungsgebiet bildet im Hinblick auf die Durchgängigkeit der festgestellten städtebauliche Mängel und Missstände eine Einheit. Hierdurch bestimmen sich die Abgrenzungen der Untersuchungsgebiete mit ca. 29,6 ha. (siehe Abbildung 2 schwarz gestrichelt VU, Stufe I und rot gestrichelt, VU Stufe II):



Abbildung 2: Abgrenzung Untersuchungsgebiet VU II „Ortskern Obergimpern“ vom 03.04.2020



Folgende Mängel und Missstände wurden festgestellt:

- Gebäudebestand mit funktionalen und baulichen Mängeln, Leerstände
- energetischer Sanierungsbedarf des Gebäudebestands
- brachgefallene Gebäudesubstanz
- Gestalterische Defizite der Straßen-, Seiten- und Platzbereiche; ungestaltete Freiflächen und Verkehrsanlagen ohne Aufenthaltsqualität
- Konflikt Ortsdurchfahrt: Anordnung ruhender Verkehr, Sicherheit Fußgänger und Radfahrer.
- Überwindung der Trennwirkung der Krebsbachtalbahn: Querungen Bahntrasse
- unzureichende Fußwegeverbindungen

Die umfassenden Plandarstellungen sind dem Planteil (Kapitel 11) zu entnehmen.



## 4 BESTANDSAUFNAHMEN UND BESTANDSANALYSE

### 4.1 Nutzungen

Die Erfassung der Gebäudenutzungen vom Mai 2018 wird für den Erweiterungsbereich durch Besichtigung der Objekte im Juli 2020 ergänzt, wodurch sich folgende neue Aussagen ergeben:

Durch die ergänzte Kartierung am 21.07.2020 werden die Erdgeschossnutzungen der insgesamt 549 Haupt- und Nebengebäude sowie Gebäudeleerstände und Baulücken (freie erschlossene Bauplätze) planerisch erfasst. Ebenso werden im Bau befindliche Neubauten planerisch ergänzt.

Der Wohngebäudeleerstand wird anhand der Außenbesichtigung erhoben, nicht aber ein Leerstand von Nebengebäuden, also zum Großteil nachgenutzte ehemalige landwirtschaftliche Gebäude.

Nach einer Erhebung des Einwohnermeldeamts vom Oktober 2018 und Auswertung des amtlichen Melderegisters, bereinigt um die zwischenzeitlich abgebrochenen und neu aufgebauten Wohngebäude, gibt es innerhalb des Untersuchungsgebiets Leerstände von Wohnungen in folgenden Gebäuden (insg. 25):

- Brückenstraße 1, 5 und 6;
- Grombacher Straße 12 und 22;
- Hauptstraße 4/1, 6, 8, 9, 19 und 23;
- Herrenweg 15, 27, 32;
- Mühlgrabenstraße 10;
- Neubrunnenstraße 4;
- Prof.-Kühne-Straße 6;
- Schlossstraße 2, 6, 7 und 18;
- Schlossfeldsiedlung 1;
- Steinstraße 14;
- Wagenbacher Straße 12 und 17/1

Von den 229 Gebäuden mit Wohnnutzungen sind somit 25 (= ca. 10,9%) von Wohnungsleerstand bzw. Wohnungsteilleerstand betroffen.

Innerhalb des zu untersuchenden Gebietes dominiert die Wohnnutzung. Im Untersuchungsraum befinden sich 7 öffentliche Gebäude. Dazu gehören:

- das ehemalige Rathaus, heutige Bürgerbüro Obergimpfern, Obere Kirchstraße 1,
- die Pfarrkirche der Evangelischen Kirchengemeinde Obergimpfern, Obere Kirchstraße 2,
- das Pfarrhaus der Evangelischen Kirchengemeinde Obergimpfern, Prof.-Kühne-Straße 34
- die Kirche des katholischen Pfarramtes St. Cyriak Obergimpfern, Hauptstraße 12,
- der katholische Kindergarten St. Cyriak, Hauptstraße 12/1,
- das katholische Gemeindezentrum, Schlossstraße 7,
- das Pfarrhaus der katholischen Kirche mit Pfarrbüro, Schlossstraße 3
- die städtische Turn- und Festhalle, Am Dreschplatz 7



Des Weiteren befinden sich 4 Dienstleistungsnutzungen sowie 8 Einzelhandelsnutzungen jeweils als Teilnutzung in gemischt genutzten Gebäuden im Untersuchungsgebiet.

Die innerhalb der Begehung untersuchten 549 Haupt- und Nebengebäude unterteilen sich in folgende Nutzungen:

- 212 reine Wohngebäude
- 309 Nebengebäude
- 8 öffentliche Gebäude bzw. Nutzungen
- 2 Gebäude mit Gastronomie und ggfs. Wohnnutzung im Obergeschoss
- 12 Gebäude mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Erdgeschossen und Wohnnutzen in Obergeschossen
- keine ausschließlichen Gewerbe- und Handwerksgebäude

Von den 14 Gebäuden mit gewerblichen, Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsnutzungen sind somit 8 (= ca. 57,1%) von Teilleerstand betroffen.

## 4.2 Baustruktur

Das Ortsbild wird noch stark von den ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden beeinflusst und geprägt, von denen noch überdurchschnittlich viele erhalten sind. Die beengte Ortslage mit dichter Bebauung, oft kleinen Grundstücken mit verschachtelter Bausubstanz zeigt sich v.a. nördlich der Hauptstraße. Die hohe Baudichte führt auch zu schwierigeren Wohnverhältnissen mit schlechter Belichtung und unzureichenden Freiflächen mit Aufenthaltsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken der sich teilweise hierfür eignenden ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude muss daher darauf ausgelegt sein, dass entsprechender Grün- und Freiraum auf dem Grundstück, für die Bewohner bereitgestellt werden kann. Ebenso ist darauf zu achten, dass der baurechtlich erforderliche Nachweis ausreichender Stellplätze auf dem Grundstück möglich ist. In Einzelfällen ist daher der Abbruch von Bausubstanz ohne Wiederaufbauverpflichtung (z.B. Entfernung störender Zubauten) erforderlich. Dabei muss aber die Ortsbildprägung von Gebäuden und die denkmalfachlichen Erhaltungsempfehlungen (Wertplan) geprüft und beachtet werden. Wichtige Fragen sind hier:

- Wurde das historische Gebäude schon baulich verändert oder erweitert durch Anbauten?
- Steht das Objekt in einer wichtigen Sichtachse oder als Eckhaus am Kreuzungsbereich von Straßen?
- Steht das Gebäude am Ortsrand, im Hinterliegerbereich eines Grundstücks, ist es Teil einer ehemaligen Gehöftbebauung?

Ersatzbebauungen sollten sich daher immer auch an dem historischen Bestand orientieren, d.h. vor allem hinsichtlich der Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, Orientierung in Bezug zu einer erschließenden Straße (Giebel- bzw. Traufständigkeit) und zu den Nachbargebäuden (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus) sowie der Dachform.



### 4.3 Denkmalschutz

Die die Historische Ortsanalyse des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen der Trägerbeteiligung mit einer ausführlichen Einzeldarstellung der aus denkmalfachlicher Sicht erhaltenswerten Gebäuden und Strukturen, den Kulturdenkmalen nach § 2 DSchG, den Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung nach § 28 DSchG sowie historisch bedeutsamen Straßen ist im Anhang beigefügt.

Der Lageplan Gebäudezustand / Kulturdenkmal zeigt zudem die Kulturdenkmaleigenschaft von Gebäuden (bauliche Anlage / Kleindenkmal) und Grundstücken (Grünfläche) sowie Prüffälle.

### 4.4 Gebäudezustand

Die Erfassung und Beurteilung des Gebäudezustands von außen ermöglichen erste wesentliche Aussagen für die Sanierungserfordernis eines Sanierungsgebiets. Die Ermittlung gebäudebezogener Defizite bildet die Grundlage für die erste Abschätzung zu erwartender Kosten einer Gebäudemodernisierung und –instandsetzung und orientiert sich am förderrechtlichen Modernisierungsbedarf.

Die anhand der Beurteilung des äußeren Erscheinungsbilds der Gebäude gewonnenen Daten sind planerisch in einem Lageplan Gebäudezustand abgebildet. Mängel im Inneren wurden im Rahmen der Erhebungen nicht erfasst. In die Betrachtung einbezogen wurden Haupt- und Nebengebäude.

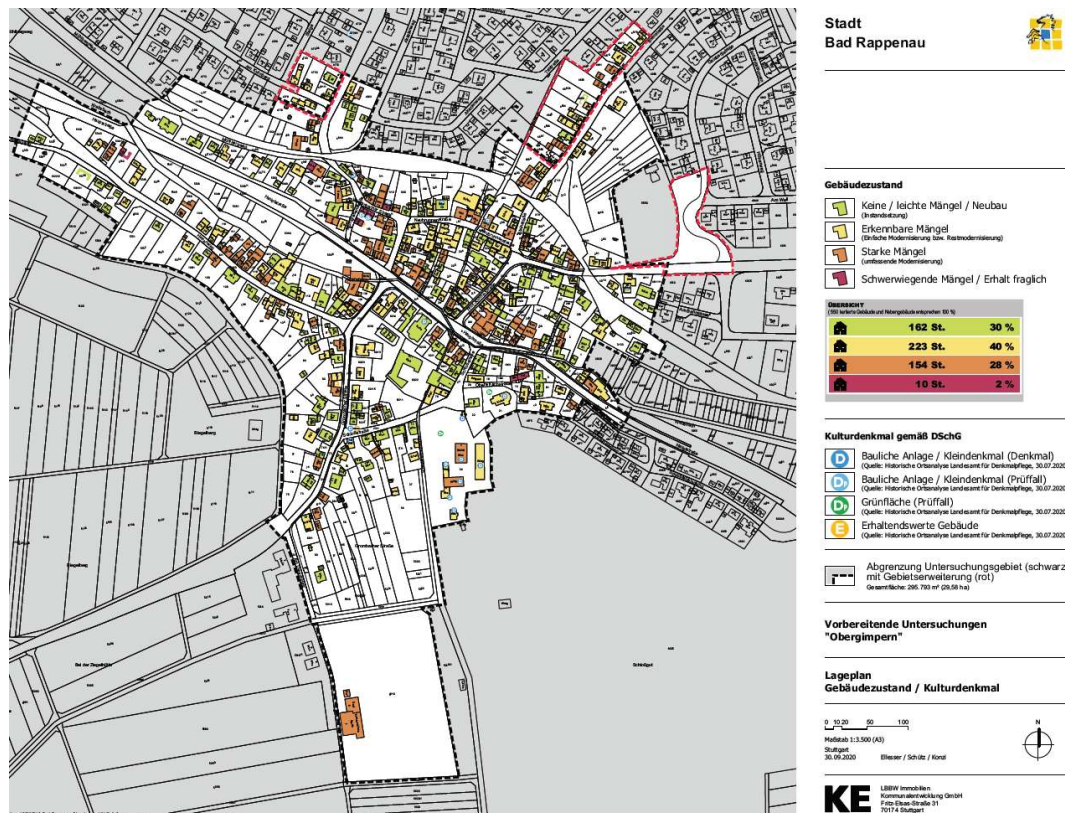


Abbildung 3: Lageplan Gebäudezustand /Kulturdenkmal



Der Plan wurde um eine Darstellung der Kulturdenkmale gemäß DSchG, bzw. deren Prüffälle (Historische Ortsanalyse Stand 30.07.2020) ergänzt.

Der Zustand der Gebäude ist in vier Kategorien untergliedert und bildet die Grundlage für eine Beurteilung von Art und Ausmaß notwendiger Instandsetzungs-, Modernisierungs-, und Abbruchmaßnahmen. Die Kategorien wurden wie folgt gebildet:

- Kategorie 1 – Keine / leichte Mängel /Neubau
- Kategorie 2 – Erkennbare Mängel
- Kategorie 3 – Starke Mängel
- Kategorie 3 – Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich

Kategorie 1 – Keine / leichte Mängel /Neubau: In diese Kategorie fallen Neubauten aus jüngerer Zeit oder auch ältere Gebäude, die jedoch umfassend erneuert bzw. fortlaufend instandgesetzt wurden. Insgesamt sind diese Gebäude neuwertig. Bedarf für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem BauGB besteht nicht. Soweit Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk, wie z.B. einen Fassadenanstrich. Eine Zuwendungsfähigkeit in einem Programm der städtebaulichen Erneuerung ist bei ausschließlichen Instandhaltungen nicht gegeben.



Abbildung 4: Bsp. für Kategorie 1: Steinstraße 5

Quelle: KE, Foto vom 15.03.2018

Kategorie 2 – Erkennbare Mängel: Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z.B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.



Bei der Kategorie 2 sind Mängel von außen erkennbar (z.B. Schäden am Gebäudesockel, Haustüre, Dachrinne, Fallrohr, Fenster). Einfacher oder Restmodernisierungsbedarf ist zu erwarten.



Abbildung 5: Bsp. für Kategorie 2: Neubrunnenstraße 9

Quelle: KE, Foto vom 27.05.2018

Kategorie 3 – Starke Mängel: Bestandgebäude mit Mängel deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z.B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 2 einzuordnen wäre, die aber erhebliche funktionale Defizite zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, wie z.B. unzeitgemäßer Grundriss, Belichtung.

Bei der Kategorie 3 treten starke Gebäudemängel zu Tage (z.B. nicht vorhandene Fassadendämmung, z.T. einfach verglaste Fenster, Durchfeuchtungen der Fassade, Sparrensenkungen, Rissbildung in der Fassade, schadhafte Fenster, Formänderungen an Balkonen oder Terrassen). Hier besteht umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.



Abbildung 6: Bsp. für Kategorie 3: Herrenweg 2

Quelle: KE, Foto vom 27.05.2018

Kategorie 4 – Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich: Bestandsgebäude deren von außen sichtbaren Mängel so schwerwiegend sind, dass nur unter Einsatz beträchtlicher finanzieller Mittel bzw. Arbeitsleistungen des Bauherrn der Erhalt des Gebäudes gesichert werden kann. Die Mängelbehebung übersteigen oft die Kosten eines Neubaus, weshalb ein Erhalt unter Umständen nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Trotzdem ist ein Erhalt auch Gebäude dieser Kategorie möglich, wenn städtebauliche Gründe, Denkmalschutz, Ortsbildprägung dies nahelegen und der Eigentümer die finanziellen Aufwendungen schultern kann und will. Außerdem fallen unter die Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z.B. für Wohnnutzung unverträglich niedrigen Räumen oder z.B. landwirtschaftlichen Gebäuden, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.



Abbildung 7: Bsp. für Kategorie 4: Mühlgrabenstraße 10

Quelle: KE, Foto vom 15.03.2018

Die Bestandsaufnahme des äußeren Gebäudezustands vom Mai 2018 wurde für den Erweiterungsbereich durch Besichtigung der Objekte im Juli 2020 ergänzt. Es wurden 549 Haupt- und Nebengebäude erfasst.

Tabelle 1: Tabelle der Gebäudezustandsbewertung

	Gebäude- anzahl	in %
keine / leichte Mängel / Neubau	162	30
erkennbare Mängel	223	40
starke Mängel	154	28
schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich	10	2
Summe	549	100
<b>Kulturdenkmale (DSchG) gemäß Historische Ortsanalyse (Juli 2020)</b>		
- bauliche Anlage: Hauptstraße 12 (Kath. Kirche), Obere Kirchstraße 2 (Ev. Kirche), Schloßstraße 1 und 2 (Schloss als Sachgesamtheit),	9	1,6
- Kleindenkmal bzw. Bauteil: Schloßstraße 19 (Madonna / Antonius), Schloßstraße Wegekrenz (Flst. 82/17 und 5470), Wagenbacher Straße 24 (Madonna)	6	1
- Prüffall bauliche Anlage: Wagenbacher Straße 9, Wagenbacher Straße 12,	4	0,7
- Prüffall Grünfläche: Umfeld Schloss, Umfeld EV. Kirche	2	0,3
Erhaltenswerte Gebäude gemäß Historische Ortsanalyse (Juli 2020)	42	7,6

Quelle: KE, Erhebung vom 23.05.2018 / 21.07.2020, historische Ortsanalyse (Juli 2020)



Von 559 bewerteten Gebäuden sind ca. 10 in erheblichem schlechtem bis baufälligem Zustand, 154 Gebäude weisen starke Mängel auf!

Die Bestandsanalyse zeigt, dass ca. 377 (= 68%) der Gebäude Mängel aufweisen, die Gegenstand einer Modernisierungsvereinbarung sein können. Notwendig und sinnvoll sind diese Sanierungsmaßnahmen, da sich durch eine rechtzeitige Mängelbeseitigung dauerhafte und allzu schwere Schäden an Gebäuden verhindern lassen. Die Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse und die gebotene energetische Modernisierung des Gebäudebestandes ist daher ein wichtiges städtebauliches Handlungsfeld.

#### 4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Untersuchungsgebiet befinden sich zum überwiegenden Teil in privater Hand. Bei den Flächen im Eigentum der Stadt handelt es sich vor allem um Straßen- und Platzflächen, sowie die Grundstücke mit Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. auch die Schule (siehe Plan „Eigentumsverhältnisse“). Im Eigentum der Kirche befindlichen Flächen sind ebenfalls dargestellt.



## 4.6 Demographische Struktur

Nachfolgend ist die demographische Struktur des Untersuchungsgebietes den Verhältnissen im Ortsteil Obergimpfern und der Gesamtstadt Bad Rappenau gegenübergestellt. Untersucht wurden die Aspekte Anteil an der Gesamtbevölkerung, Ausländeranteil und Altersstruktur.

Im Untersuchungsgebiet leben gegenwärtig rund 698 Menschen. Dies entspricht einem Anteilwert von rund 3 % bezogen auf die Einwohnerzahl von Bad Rappenau und 39 % bezogen auf die Einwohnerzahl des Stadtteils Obergimpfern.

Tabelle 2: Einwohner und Anteilswert

	<b>Einwohner</b>	<b>Anteil in Prozent</b>
Einwohner Untersuchungsgebiet	698	3,16
Einwohner Obergimpfern	1812	8,20
Bad Rappenau	22105	100,00

Quelle: E-Mail der Stadt Bad Rappenau vom 27.08.2020

Der Anteil der Bewohner im Untersuchungsgebiet mit einer ausländischen Staatsbürgerschaft ist mit einem Anteilswert von rund 14 % fast gleich hoch wie in der Gesamtstadt und dem gesamten Ortsteil Obergimpfern.

Tabelle 3: Nationalität

	<b>Untersuchungsgebiet</b>		<b>Gesamtgemeinde</b>		<b>Obergimpfern</b>	
	Einwohner	Anteil in Prozent	Einwohner	Anteil in Prozent	Einwohner	Anteil in Prozent
Deutsche	600	85,96	19031	86,09	1590	87,75
Ausländer	98	14,04	3074	13,91	222	12,25
insgesamt	698	100,00	22105	100,00	1812	100,00

Quelle: E-Mail der Stadt Bad Rappenau vom 27.08.2020

Hinsichtlich der Altersstruktur im gesamten Ortsteil Obergimpfern zeigen sich nur geringe Unterschiede zu den Anteilswerten in der Gesamtstadt. Der Anteil jüngerer Altersgruppen liegt nur geringfügig unter den Werten für die Gesamtgemeinde, während ältere Bewohner etwas stärker vertreten sind als im Durchschnitt der Gemeinde.



Tabelle 4: Altersstruktur

	Gesamtgemeinde		Ortsteil Obergimpertn	
	absolut	Anteil in Prozent	absolut	Anteil in Prozent
0-17	3715	16,81	317	17,49
18-29	2893	13,09	260	14,35
30-44	4301	19,46	338	18,65
45-65	6813	30,82	610	33,66
66 und älter	4383	19,83	287	15,84
	22105	100,00	1812	100,00

Quelle: E-Mail der Stadt Bad Rappenau vom 27.08.2020

#### 4.7 Bewertung der Förderung über das ELR

Der Ortskern von Obergimpertn wurde in den Jahren 2008-2020 über das Dorfentwicklungsprogramm des ELR bezuschusst und soll auch noch für Einzelmaßnahmen in 2021 darüber bezuschusst werden.

Folgende kommunale Maßnahmen wurden / werden in diesem Zusammenhang im jeweiligen Durchführungszeitraum umgesetzt:

- Neubau von Verkehrsinseln in der Hauptstraße: 2010/2011
- Baureifmachung „Rössle-Areal“ (Flst. Nr. 19/2 und 19/3): 2013/2014
- Ausbau innerörtliches Fußwegenetz, 1. BA (Teilbereich ab Platz zw. Kath. Kirche und Kindergarten über die Haupt- und Neubrunnenstraße bis nördl. Bauende an Bahnunterquerung, s. folgende Abbildung u. Foto 2017/2020



Abbildung 8: Ausschnitt aus Entwurfs- u. Ausführungsplan „Ausbau und dorfgerechte Neugestaltung Grombacher Straße mit Ertüchtigung Fuß- und Radwege“ vom 17.01.2019“



Abbildung 9: Fußweg Eselsbach Kreuzungsbereich westl. Neubrunnenstraße 4Quelle: KE, Foto vom 21.07.2020

- Ausbau innerörtliches Fußwegenetz, 2. BA in der Schlosstr./  
Grombacher Straße soll im Zuge der Straßensanierung Grombacher  
Straße ab Frühjahr 2021 umgesetzt werden, siehe folgende Pläne und Fotos 2021



Abbildung 10: Ausschnitt aus Entwurfs- u. Ausführungsplan „Ausbau und dorfgerechte Neugestaltung Grombacher Straße mit Ertüchtigung Fuß- und Radwege“ vom 17.01.2019



Abbildung 11: Ausschnitt aus Entwurfs- u. Ausführungsplan „Ausbau und dorfgerechte Neugestaltung Grombacher Straße mit Ertüchtigung Fuß- und Radwege“ vom 17.01.2019



Abbildung 12: Grombacher Straße Kreuzungsbereich Herrenweg, während BauausführungQuelle: KE, Foto vom 21.07.2020



Folgende private Maßnahmen wurden / werden in diesem Zusammenhang im jeweiligen Durchführungszeitraum umgesetzt:

- |  |           |
|--|-----------|
| - Hauptstraße 16 (Wohnhaussanierung, Beseitigung Leerstand)  | 2008      |
| - Herrenweg 12 (Umnutzung Scheune zu Wohnnutzung/Garage)   | 2009      |
| - Grombacher Str. 30 (Abbruch Nebengebäude und Neubau Wohnhaus))   | 2010      |
| - Neubrunnenstr. 18 (Flst. Nr. 313)  | 2010      |
| - Grombacher Str. 5 (Flst.Nr. 82/21)   | 2011      |
| - Herrenweg 29 (Modernisierung Wohnhaus)   | 2013/2014 |
| - Grombacher Str. 26 (Abbruch Nebengebäude und Neubau Wohnhaus)  | 2015/2018 |
| - Grombacher Str. 12 (Abbruch Nebengebäude und Neubau Wohnhaus)  | 2015/2016 |
| - Schlossstr. 17 (Modernisierung Wohnhaus): noch in Ausführung<br>(Bewilligungszeitraum ist verlängert worden))  | 2015/2021 |
| - Mühlgrabenstr. 11 (Umnutzung Scheune zu Wohnnutzung)   | 2017/2018 |
| - Schlossstraße 1 (Umnutzung Waschhaus zu Wohnnutzung): Ausführung<br>begonnen, aber zwischenzeitlich gestoppt, da aufgrund dringendem<br>Sanierungsbedarf am Schlossgebäude (Statik) diese Arbeiten beim<br>Antragsteller Priorität genießen. | 2017/2018 |
| - Prof.-Kühne-Str. 23 (Modernisierung Wohnhaus)  | 2020 ff.  |
| - Wagenbacher Str. 12 (Modernisierung Wohnhaus)  | 2019-2021 |

Die **abgeschlossenen** Maßnahmen unterliegen einer Zweckbindung von 15 Jahren ab zweckgerechter Verwendung (= baulicher Fertigstellung der privaten oder öffentlichen Einzelmaßnahme) (siehe hierzu Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz zum Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR), vom 9. Juli 2014 (Az.: 45-8435.00), ergänzt am 19. April 2016, Ziffer 7.12).

Mit ELR-Mitteln bezuschusste Gewerke von Gebäuden oder Bauabschnitten öffentlicher Erschließungsanlagen bzw. zu diesem Zweck erworbene Grundstücke können somit bei begründetem Bedarf nur dann mit Städtebaufördermitteln des LZP erneut umgebaut bzw. zu anderen als dem Erwerbzweck dienende Zwecke genutzt werden, wenn diese Zweckbindungsfrist abgelaufen ist. Ein erneuter Umbau oder Umnutzung vor Ablauf dieser Frist würde zu einem Widerruf der ELR-Bewilligung und einer Rückzahlung von ELR-Mitteln führen.

Bei den noch laufenden Maßnahmen sollen die entsprechenden Grundstücke **nicht** in das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet aufgenommen. Nach der o.g. zum Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR), Ziffer 4.1 ist eine gleichzeitige Förderung desselben Ortes nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen nur beim Förderschwerpunkt "Arbeiten" und **außerhalb des abgegrenzten Sanierungsgebietes** zulässig. Um die ELR-Förderung nicht auszuschließen sollen daher folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile **nicht** in das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet aufgenommen werden:

- Wagenbacher Straße 12, Flst. Nr. 310
- Prof.-Kühne-Straße 23, Flst. Nr. 265
- Grombacher Straße: Flst. Nrn. 72/1, 72/2, 72/3, 72/4 und 72/5 (sämtlich Gehwege) sowie 72 (Fahrbahn), Teil Flst. Nr. 73 (ehem. Teil privates Grdst. Grombacher Str. 36)



- Am Dreschplatz: Flst. Nr. 71, 5011 (Gehweg+ Böschung), 5013 (Fahrbahn) sowie Teil 5014 (Schulgrundstück)
- Schlosstraße: Teil v. Flst. Nr. 23/1 (Einmündungsbereich zu Grombacher Straße)
- Herrenweg: Teil v. Flst. Nr. 8 (Einmündungsbereich zu Grombacher Straße)
- Wegeverbindung im Bereich Hauptstr. 12/1 (Kiga), Teil Flst. Nr. 82/22 und Hauptstr. 12 (Kirche), Teil Flst. 82/12



## 5 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sollen im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB die Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unterstützen. Sollten ihre jeweiligen Belange berührt werden, wurden sie um eine entsprechende Mitteilung gebeten.

Mit Schreiben vom 04.06.2020 (email) wurde den TÖB mitgeteilt, dass die Stadt Bad Rappenau beabsichtigt, für das Gebiet „Ortskern Obergimpfern“ eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchzuführen. Sie wurden aufgefordert mitzuteilen, ob Ihrerseits Vorhaben oder Planungen durchgeführt werden sollen, die für die Sanierung des Gebiets von Bedeutung sind. Die Gebietsabgrenzung des erweiterten Voruntersuchungsgebiets sowie der Vorentwurf eines Maßnahmenkonzepts vom 02.10.2018 wurde den TÖB mitgeteilt. Die TÖB wurden gebeten, zu der beabsichtigten Sanierung bis 10.07.2020 Stellung zu nehmen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Interessen der Träger öffentlicher Belange, die sich bis Ablauf einer angemessenen Nachfrist von 4 Wochen nicht gemeldet haben, nicht berührt werden. In der nachfolgenden Übersicht sind die angehörten Träger öffentlicher Belange mit der Zusammenfassung des Inhaltes aufgeführt, von denen Stellungnahmen eingingen. Alle Stellungnahmen sind dem Bericht im Anhang beigefügt.

Tabelle 5: Träger öffentlicher Belange

Behörde	Amt/Abteilung	Keine Bedenken und Anregungen	Stellungnahme
Handwerkskammer Heilbronn-Franken, Allee 76 74072 Heilbronn	Hr. Rüdiger Mohn, Abt.ltr. Recht	x	09.06.2020: In o. g. Angelegenheit werden von Seiten der Handwerkskammer grundsätzlich keine Bedenken erhoben. Es sollten aber bereits bei den vorbereitenden Untersuchungen die Belange der unter Umständen betroffenen Betriebe hinsichtlich Zuwegung, Park- und Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.
Kur- und Klinikverwaltung Bad Rappenau GmbH, Postfach 1360 74904 Bad Rappenau	Hr. Geschäftsführer Olaf Werner	X	10.06.2020: Gegen die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB bestehen von unserer Seite aus keine Einwände.
Stadt Neckarbischofsheim, 74922 Neckarbischofsheim Alexandergasse 2	Fr. Tanja Grether, Bürgermeisterin		13.06.2020: Von Seiten der Stadt Neckarbischofsheim bestehen keine Bedenken und Anregungen zu der geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Obergimpfern“.
NABU Östlicher Kraichgau e.V., Augartenstr. 1, 74906 Bad Rappenau	Fr. Adrienne Schmezer		14.06.2020: Die Stellungnahme erfolgt zugleich im Namen des LNV Arbeitskreises Heilbronn. Zu den einzelnen Punkten nehme ich wie folgt Stellung:  <b>Mögliche Neubebauung:</b>  Grundsätzlich ist die Bebauung von Baulücken der Bebauung im Rahmen eines Neubaugebietes vorzuziehen. Bei Neubauten ist auf eine umweltverträgliche Bebauung hinzuwirken, d.h. keine Steingärten, möglichst artenfreundliche Gartengestaltung und soweit wie



Behörde	Amt/Abteilung	Keine Bedenken und Anregungen	Stellungnahme
			<p>möglich klimaneutrale Bauweise. Bei zur Neubebauung vorgesehenen „verwilderten“ Grundstücken sind u.U. artenschutzrechtliche Belange zu prüfen.</p> <p><b>Ergänzung Erschließung Radwegenetz:</b>          Hierzu wird aus naturschutzfachlicher Sicht keine Stellungnahme abgegeben. Grundsätzlich ist der Ausbau des Radwegenetzes zu begrüßen.</p> <p><b>Ergänzung Erschließung Fußwegenetz:</b>          Hierzu wird aus naturschutzfachlicher Sicht keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p><b>Ehemaliges Rathaus:</b>          Hierzu wird aus naturschutzfachlicher Sicht keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p><b>Definieren des Ortseingangs:</b>          Insbesondere bei der Gestaltung der Randbereiche und des Straßenbegleitgrüns sollten nur artenreiche, mehrjährige und autochthone Blümmischungen zum Einsatz kommen. Wo solche Randstreifen noch nicht existieren, sollten sie angelegt werden.</p> <p><b>Aufwertung und Gestaltung der Erschließungsbereiche:</b>          Hier gilt das oben gesagte entsprechend. Eigentümern sollte Hilfestellung bei der Gestaltung der privaten Vorbereiche angeboten werden.</p> <p><b>Definieren, Stärken und Gestalten der Ortsmitte:</b>          Bei der Neugestaltung der Freifläche und der Gestaltung von Platzbereichen mit unterschiedlichen Atmosphären sollte darauf geachtet werden, dass Grünzonen, deren Erholungswert nachgewiesen ist, vorhanden sind. Die Sanierungsmaßnahme würde erheblich aufgewertet, wenn sowohl der <b>Krebs- als auch der Eselsbach</b> renaturiert würden, wo dies mit einigermassen verträglichem Aufwand möglich ist.</p>
IHK Heilbronn Franken, Ferdinand-Braun-Straße 20 74074 Heilbronn	Hr. Jonas Kraiß Referent Handel	X	Seitens der IHK bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
Regionalverband Heilbronn-Franken, Am Wollhaus 74072 Heilbronn	Hr. Maximilian von Versen	X	<p>Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p> <p>Die geplanten baulichen Nachverdichtungen werden begrüßt.</p> <p>Eine nochmalige Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nicht erforderlich.</p>
Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 107300 68123 Mannheim	Hr. Bodgan Polke		Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:



Behörde	Amt/Abteilung	Keine Bedenken und Anregungen	Stellungnahme
			<p>Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</p> <p>Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Albertstraße 5, 79104 Freiburg</p>	<p>Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p>	<p>Fr. Anke Koschel</p>	<p><b>A Allgemeine Angaben</b></p> <p>Geplante städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Obergimpfern“, Stadt Bad Rappenau, Ortsteil Obergimpfern, Lkr. Heilbronn (TK 25: 6720 Bad Rappenau)</p> <p>Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB, Ihr Schreiben vom 04.06.2020 mit E-Mail vom 08.06.2020, Anhörungsfrist 10.07.2020</p> <p><b>B Stellungnahme</b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Siehe Abschnitt „Grundwasser“.</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) und der Meißner-Formation. Diese werden von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, holozäne Abschwemmmassen, Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.</p>



Behörde	Amt/Abteilung	Keine Bedenken und Anregungen	Stellungnahme
			<p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Teile des Untersuchungsgebietes (Flurstücke bzw. Teilstücke von 5323, 5324, 5335, 5336, 5337, 5337/1, 5338, 5280) liegen INNERHALB der Wasserschutzzone IIIA (weiterer Zustrombereich) des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Br. Gew.Forsttal Neckarbischofsheim-Helmhof“ (LUBW-Nr. 226008).</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am</p>



Behörde	Amt/Abteilung	Keine Bedenken und Anregungen	Stellungnahme
			<p>LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Ruppmannstr. 21 70565 Stuttgart</p>	<p>Referat 21 - Raumordnung, Bau-recht, Denkmal-schutz</p>	<p>Fr. Isabel Ennulat</p>	<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 3, 4 und 5 zu der o.g. Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p><b>Raumordnung</b></p> <p>Die Stadt Bad Rappenau gehört gemäß PS 2.1.1 (Z) LEP 2002 zur Raumkategorie Randzone um den Verdichtungsraum und ist als Unterzentrum festgelegt. Der Kernort von Bad Rappenau ist nach PS 2.4.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgelegt, d.h. zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur soll die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollzogen werden.</p> <p>Der südliche Teil des Untersuchungsgebiets (Bereich Krebsbachhalle) ragt in ein Vorranggebiet für Landwirtschaft. Nach PS 3.2.3.3 Abs. 2 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen die Vorranggebiete „in ihrem Flächenumfang, ihrer natürlichen Beschaffenheit und in ihrer natürlichen Leistungskraft nachhaltig gesichert werden. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind ausgeschlossen, soweit sie mit einer vorrangigen Landwirtschaft nicht vereinbar sind.“</p> <p>Weiter verläuft durch diesen Bereich eine in der Raumnutzungskarte nachrichtlich festgelegte Richtfunkstrecke nach PS 4.1.7 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020. Nach PS 4.1.7 Abs. 6 (Z) sind „bestehende und geplante Richtfunkstrecken [...] von störender Bebauung freizuhalten sowie für eine uneingeschränkte Nutzung der zivilen und militärischen Sendeanlage sicherzustellen“.</p> <p>Weitere Hinweise/ Bedenken/ Anregungen behalten wir uns bei konkreter werdender Planung vor.</p> <p><b>Landwirtschaft</b></p> <p>Vorgesehen ist die Sanierung im Innenbereich von Obergimpern. Durch Aufwertung der Bebauung im Ortskern, Flächenaktivierungen / Nachverdichtung, Modernisierung zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität etc. soll i.d.R. die Nutzung optimiert werden; dies dient dem Erhalt und der Stärkung der Ortsmitte.</p> <p>Es ist Zielsetzung der Gemeinde, in Anbetracht des Flächenverbrauchs in der Region durch städtebauliche Verbesserung zu einer gesteigerten Attraktivität und damit Ausnutzung innerörtlicher Baugebiete beizutragen. Dies wird von uns ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Aus unserer Sicht sind die nachfolgenden landwirtschaftlichen Belange darzustellen:</p> <p>Das Gebiet liegt in einem qualifizierten Bebauungsplan und nicht im Außenbereich. Innerorts befinden sich hier nach unserer Kenntnis keine aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen; wir bitten dies im Detail mit der ULB abzuklären. Eine <b>Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange im Außenbereich</b> ist ebenfalls durch das Vorhaben selbst <b>nicht erkennbar</b>.</p>



Behörde	Amt/Abteilung	Keine Bedenken und Anregungen	Stellungnahme
			<p>Generell ist festzustellen, dass aufgrund der Gunstlage von Bad Rappenau im Heilbronner Becken die Gemarkung in der <b>Flurbilanz</b> weitgehend als <b>Vorrangflur Stufe I / II</b> eingestuft ist. Gebiete der Vorrangflur Stufe I / II sind aufgrund ihrer natürlichen / agrarstrukturellen Merkmale besonders gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und sollten dieser Nutzung vorbehalten bleiben und nicht für andere Siedlungstätigkeiten herangezogen werden. Fremdnutzungen von Flächen der Vorrangflur Stufe I / II sollten ausgeschlossen bleiben (vgl. LEP).</p> <p>Um die gegebene Belastung der landwirtschaftlichen Betriebe mit Produktionsflächen-Verlusten durch andere Vorhaben und deren Eingriffs-Ausgleich nicht zu erhöhen, sollten auch bei diesem Vorhaben (innerorts) für erforderliche <b>Ausgleichsmaßnahmen</b> möglichst <b>keine Ackerflächen</b> (im Außenbereich) in Anspruch genommen werden. Nach § 15.3 BNatschG ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist deshalb darauf zu achten, dass bei einem ggf. erforderlichen Eingriffs-Ausgleich der Ausgleich auch z.B. durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts dienen, erbracht werden kann. Dies sollte auf bereits extensiv bewirtschafteten Flächen ((Unter-) Grenzfluren) geschehen, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden müssen.</p> <p>Im Detail bitten wir um Beteiligung der ULB bei der Planung.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Cornelia Kästle, Tel. 0711 904-13207, E-Mail: <a href="mailto:cornelia.kaestle@rps.bwl.de">cornelia.kaestle@rps.bwl.de</a>.</p> <p><b>Straßenwesen und Verkehr</b></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das Regierungspräsidium Stuttgart im Rahmen der Voruntersuchung zunächst prüft, ob das Flurstück mit der Nr. 5339, welches an die Landesstraße L 549 angrenzt, verkauft werden kann oder bereits für Ausgleichsmaßnahmen benötigt wird.</p> <p>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der geplante Gehweg sich an der freien Strecke der Landesstraße L 549 befindet. Da dieser Gehweg der fußläufigen Erschließung des Ortsgebietes bis zur Einmündung „Herrenweg“ dient, schlagen wir vor, diesen in die Eigentums-, Bau- und Unterhaltungslast der Stadt zu geben. Dazu sollte beim Regierungspräsidium Stuttgart - Abteilung 4 - eine Festsetzung des Bereiches als Verknüpfungsbereich (OD-V) beantragt werden. Wir weisen explizit daraufhin, dass dies mit einer laufenden Kostenübertragung auf die Stadt Bad Rappenau verbunden ist.</p> <p>Alternativ könnte der Gehweg auch per Vereinbarung in das Eigentum der Stadt übergehen. Da die bestehende Verknüpfung mit dem Herrenweg jedoch die Voraussetzung für eine Festlegung als OD-V begründet, wäre dies aus unserer Sicht die zu favorisierende Lösung.</p> <p>Für alle anderen geplanten Maßnahmen gilt grundsätzlich: Sofern Änderungen an der Landesstraße vorgesehen sind, sind diese im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abzustimmen.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Grothe, Tel. 0711 904-14224, E-Mail: <a href="mailto:Karsten.Grothe@rps.bwl.de">Karsten.Grothe@rps.bwl.de</a>.</p>



Behörde	Amt/Abteilung	Keine Bedenken und Anregungen	Stellungnahme
			<p><b>Umwelt</b></p> <p><u>Naturschutz:</u></p> <p>Lagebedingt sind keine Naturschutzgebiete und Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg von dem Vorhaben betroffen.</p> <p>Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen, zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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“: <a href="http://www.artenschutz-am-haus.de">www.artenschutz-am-haus.de</a>.</li> <li>- 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.</li> <li>- Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links: <a href="https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-umruesten.html">https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-umruesten.html</a></li> </ul> <p><a href="https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/service/publikationen/">https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/service/publikationen/</a> (Stichwort: Außenbeleuchtung).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Falleffekte, insbesondere für Kleintiere, sollten durch engstrebige Gullydeckel und engmaschige Schachtabdeckungen reduziert werden (s. <a href="http://www.arten-schutz-am-haus.de/dokumente-links/dokumente/">http://www.arten-schutz-am-haus.de/dokumente-links/dokumente/</a> (Informationsblatt Tierfallen im Siedlungsbereich).</li> <li>- Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse an-zubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen.</li> <li>- Des Weiteren wird angeregt, nicht nur auf öffentlichen, sondern auch auf privaten Grünflächen im Plangebiet möglichst standortheimische Bäume, Sträucher, Stauden und Gräser zu verwenden.</li> <li>- Durch dauerhafte extensive Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen verringert sich der Abfluss von Niederschlagswasser und gleichzeitig werden Nahrungshabitate für zahlreiche Tierarten geschaffen.</li> </ul> <p>Vor Baubeginn ist deshalb u.a. mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept abzustimmen.</p> <p>Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde. Nur dann, wenn für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich ist, bedarf es eines Antrags an das Regierungspräsidium (Referat 55). Gleiches gilt, wenn es sowohl für streng als auch für nicht streng geschützte Arten einer Ausnahme oder Befreiung bedarf.</p>



Behörde	Amt/Abteilung	Keine Bedenken und Anregungen	Stellungnahme
			<p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Andreas Schmitz, Referat 55, Tel.: 0711/904-15502, E-Mail: andreas.schmitz@rps.bwl.de und Frau Sabine Zipper, Referat 56, Tel.: 0711/904-15632, E-Mail: Sabine.zipper@rps.bwl.de</p> <p><b>Anmerkung</b></p> <p>Abteilung 8 – Denkmalpflege – nimmt separat Stellung.</p> <p>Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lucas Bilitsch, Tel. 0711/904-45170, E-Mail: Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p>Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx">https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx</a>).</p> <p>Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.</p>
Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach Hinter dem Schloss 10 74906 Bad Rappenau	Informationssysteme, Data Engineer		<p>Im Zuge einer Gestaltung der Freiflächen und Verkehrsanlagen bitten wir um eine rechtzeitige Koordination und Planung auch seitens der Stadt Bad Rappenau. In diesen Bereichen werden unsererseits grundsätzlich Erneuerungen der Frischwasserleitungen angestrebt</p>
Landratsamt Heilbronn, Lerchenstraße 40 74072 Heilbronn	Bauen, Umwelt; Nahverkehr		<p>Zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:</p> <p><b>Naturschutz</b></p> <p>Das Gebiet ist aktuell bereits zum großen Teil bebaut. Einzelne Baulücken sollen geschlossen werden, was gegenüber einer Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes begrüßt wird.</p> <p>Da davon auszugehen ist, dass im Zuge der Umsetzung des Sanierungsgebiets der Abriss von Gebäuden (auch Scheunen, Schuppen etc.) vorgesehen ist, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, um die Betroffenheit von im/am Gebäude und in alten Baumbeständen mit Höhlen vorkommenden Tierarten abzuklären. Insbesondere können hierbei die Artengruppen Vögel und Fledermäuse betroffen sein. Die im Gebiet vorhandenen Trockenmauern könnten als Lebens- und Fortpflanzungsstätte für Reptilien dienen. Anhand einer Habitatpotenzialanalyse kann im ersten Schritt die Notwendigkeit einer faunistischen Untersuchung überprüft werden, für die oben genannten Tierartengruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) ist die Erforderlichkeit jedoch sehr wahrscheinlich. Darüber hinaus empfehlen wir mittels Habitatpotenzialanalyse zu ermitteln, ob ein Untersuchungsbedarf für weitere Tierarten besteht (z. B. im Bereich der Baulücken).</p> <p>Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Rodungen von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sind ebenfalls in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. durchzuführen. Bildprägende oder ökologisch hochwertige, ältere Einzelgehölze sollten erhalten bleiben. Bei Neupflanzungen sind gebietsheimische Gehölze und gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.</p> <p>Falls Änderungen im Beleuchtungskonzept vorgesehen sind, bitten wir zu beachten, dass zum Schutz von nachtaktiven Tierarten die</p>

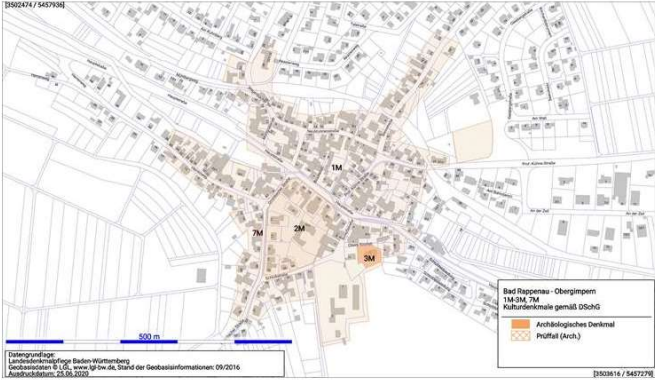


Behörde	Amt/Abteilung	Keine Bedenken und Anregungen	Stellungnahme
			<p>Beleuchtung mit insekten-schonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten ist. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).</p> <p><b>Landwirtschaft</b></p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>Nach unserem Kenntnisstand ist im geplanten Gebiet eine landwirtschaftliche Hofstelle von den Maßnahmen tangiert. Der Betrieb muss weiterhin uneingeschränkt an diesem Standort wirtschaften können.</p> <p>Während und nach der Baumaßnahme ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.</p> <p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorbereitenden Untersuchungen für das im Lageplan gekennzeichnete Untersuchungsgebiet in Obergimpfern. Durch die genauere Planung können unter Umständen Interessen des Immissionsschutzes berührt werden. Diesem Sachverhalt ist je nach Planung evtl. mit Gutachten Rechnung zu tragen.</p> <p>Gemäß der Lärmaktionsplanung (Stand Dezember 2017) der Stadt Bad Rappenau sind vor allem entlang der Hauptstraße und im Herenweg angrenzende Gebäude vermehrt mit Straßenverkehrslärm belastet. Inwieweit die ergriffenen Maßnahmen bereits Verbesserungen bewirkt haben, ist uns nicht bekannt. Die Lärmproblematik an den Verkehrswegen im Untersuchungsgebiet ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die betrieblichen Belange der ortsansässigen Gewerbebetriebe, auch im Hinblick auf die Erhaltung von Arbeitsplätzen, im Einvernehmen mit diesen Betrieben berücksichtigt werden.</p> <p><b>Straßen und Verkehr</b></p> <p>Durch das Untersuchungsgebiet verlaufen die K 2043 und die L 549. Sollten sich geplante Umgestaltungsmaßnahmen auf diese Straßen auswirken, so sind diese mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.</p> <p>Zuständiger Straßenbaulastträger für Kreisstraßen ist der Landkreis Heilbronn, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn. Für Landesstraßen ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das RP Stuttgart, Ref. 47, als Straßenbaulastträger zuständig.</p> <p><b>ÖPNV</b></p> <p>Im Untersuchungsgebiet verläuft das regionale Radwegenetz. Es gibt Maßnahmenblätter, die in der Radverkehrskonzeption des Landkreises Heilbronn aufgelistet sind. Wir bitten diese Vorschläge mit zu beachten (siehe Anlage).</p> <p>Im Untersuchungsgebiet liegen zwei Bushaltestellen „Ortsmitte“ und „Gewerbegebiet“ (jeweils 2 Richtungshaltestellen). Eine barriere-</p>



Behörde	Amt/Abteilung	Keine Bedenken und Anregungen	Stellungnahme
			<p>refreie Gestaltung der Haltestellen ist im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben aus § 8 PBefG (Erreichung vollständiger Barrierefreiheit bis 1. Januar 2022) zu prüfen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p><b>Abwasser</b></p> <p>Wir empfehlen bereits zu diesem Zeitpunkt die Entwässerungssituation zu betrachten. Ein gut durchdachtes Regenwassermanagement sorgt für eine Entlastung der Ortskanalisation, zum Beispiel durch das Fernhalten von nicht verschmutztem Regenwasser. Durch eine Regenwasserrückhaltung in Grünflächen kann zudem ein besseres Stadtklima erreicht werden. Auch Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser können in diesem Zusammenhang geprüft werden. Zu-dem sollten auch die hydraulischen Verhältnisse im Kanalnetz hinsichtlich weiterer Einleitungen betrachtet werden.</p> <p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen die Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) hingewiesen.</p> <p>Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Reaktivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.</p> <p>Für Baumaßnahmen, deren Eingriffsflächen größer als 5000 m<sup>2</sup> sind, wird nach DIN 19639 empfohlen, eine bodenkundliche Bauleitung zu bestellen. Auf diese Weise wird ein fachgerechter Umgang mit den Böden sichergestellt, die Eingriffe in diese minimiert und der Erfolg eingriffskompensierender Maßnahmen gewährleistet.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets gibt es zwei Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit der Bewertung „B – Belassen mit Entsorgungsrelevanz“:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Altstandort Maschinenbau Bara, Neubrunnenstr.8</li> <li>• Altstandort Tankstelle Gabler E., Herrenweg 44</li> </ul> <p>An diesen Standorten ist bei Erdarbeiten mit Aushubmaterial zu rechnen, das nicht uneingeschränkt entsorgt werden kann.</p>
Gemeinde Hüffenhardt Reisengasse 1 74928 Hüffenhardt			Die Gemeinde Hüffenhardt bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Bedenken gegen oder Anregungen zur Planung werden von Seiten der Gemeinde Hüffenhardt nicht vorgebracht.



Behörde	Amt/Abteilung	Keine Bedenken und Anregungen	Stellungnahme
<p>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart                      Ref. 83.1 Inventarisation – städtebauliche Denkmalpflege                      Berliner Straße 12                      73728 Esslingen am Neckar                      30.07.2020</p>	<p>M.Eng. Lucas Bilitsch</p>		<p>Die Historische Ortsanalyse Obergimpfern benennt und erläutert das baukulturelle Erbe im Ort. Interessierte Bürger erhalten damit eine leicht zugängliche Informationsquelle, Planer eine fundierte Arbeitsgrundlage, die über die reine Mitteilung der Kulturdenkmale in einem Planungsgebiet weit hinausgeht. Das Landesamt für Denkmalpflege möchte mit der Historischen Ortsanalyse seinen Fachbeitrag zum geplanten Sanierungsgebiet in Obergimpfern leisten.</p> <p>Darüber hinaus sind seitens der Archäologischen Denkmalpflege nachfolgende Kulturdenkmale und Prüffälle mitzuteilen:</p> <p>Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Obergimpfern (Prüffall Nr. 1M)                      Abgegangene Wasserburg (Prüffall Nr. 2M)                      Pfarrkirche St. Cyriakus mit ehemals umgebendem Kirchhof (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 3M)                      Abgegangene Synagoge mit rituellem Bad (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 7M)</p> <p>Auf die beigefügte Kartierung wird verwiesen.</p>  <p>Dabei handelt es sich insbesondere bei den archäologischen Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist.</p> <p>Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Siedlungsbereiche von Obereisesheim und der abgegangenen Wasserburg muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden.</p> <p>Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen notwendig werden. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.</p>



Behörde	Amt/Abteilung	Keine Bedenken und Anregungen	Stellungnahme
			<p>Geplante Maßnahmen sollten daher frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Olaf Goldstein (olaf.goldstein@rps.bwl.de), eingereicht werden.</p> <p>Für den weiteren Untersuchungsraum wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen:</p> <p>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 oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) 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.</p>

**Die umfassende und bebilderte Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege (historische Ortsanalyse vom 30.07.2020) ist im Anhang vollständig beigefügt.**

**Wertung der Anregungen und Stellungnahmen:**

Einwendungen werden von den Trägern öffentlicher Belange nicht erhoben.

Den Bitten entsprechender Träger um weitere Unterrichtung und Konsultation im Fortgang der Sanierung bzw. Beachtung insbesondere bei Tiefbaumaßnahmen wird entsprochen.

Die naturschutz- und bodenschutzrechtlichen Anregungen des Landratsamts und des Regierungspräsidiums sind v.a. bei Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen (Freilegungen von Gebäuden und baulichen Anlagen; artenschutzrechtliche Begehung vor Abbruch und abfallrechtliche Entsorgung von Bodenaushub) zu beachten.

Bei Neubaumaßnahmen in großen Bereichen des Untersuchungsgebiets (siehe Plan) ist v.a. auf die Abstimmungserfordernisse mit der Archäologischen Denkmalpflege zu achten.

Bauliche Veränderungen an Gebäuden mit Denkmalschutz nach § 2 DSchG, z.B. anhand von Modernisierungsvereinbarungen, bedürfen der denkmalfachlichen Abstimmung, vor Abschluss einer Vereinbarung bzw. Baubeginn.

Bauliche Veränderungen als denkmalfachlich erhaltenswert eingestuftes Gebäuden, z.B. anhand von Modernisierungsvereinbarungen, bedürfen zwar keiner denkmalfachlichen Abstimmung. Sie sollten aber nur sehr behutsam unter weitgehender Sicherung und Bewahrung der historischen Substanz erfolgen. Eine



Freilegung solcher Objekte sollte nur in Ausnahmefällen mit hohen städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen an die Nachfolgenutzung / -bebauung erfolgen.

Bezüglich einer gemäß Lageplan Maßnahmenkonzept vom 02.10.2018 der VU I dargestellten möglichen Neubebauung zur Schließung städtebaulicher Raumkanten auf Flurstück Nr. 5339, welches an die Landesstraße L 549 angrenzt, verweist das Regierungspräsidium Stuttgart darauf, dass dies evtl. bereits für Ausgleichsmaßnahmen benötigt wird. Außerdem weist es daraufhin, dass geplante Gehwege sich an der freien Strecke der Landesstraße L 549 befinden und schlägt vor, diese in die Eigentums-, Bau- und Unterhaltungslast der Stadt zu geben.

Naturschutzrechtliche Anregungen des Regierungspräsidiums Stuttgart können in Modernisierungsvereinbarungen von Wohngebäuden Berücksichtigung finden (z.B. durch Ausschluss großer Glasflächen, nachhaltigen Beleuchtungskonzepten, engstrebigen Gullydeckeln und engmaschige Schachtabdeckungen bei Hofbefestigungen, künstlichen Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse an Gebäudefassaden, Verwendung standortheimischer Bäume und Sträucher auf privaten Grünflächen, extensiver Begrünung von Flachdächern und schwach geneigten Dachformen).



## 6 BETEILIGUNG DER EIGENTÜMER

Zum Zwecke der Erörterung der Sanierung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern im Untersuchungsgebiet wurde ein Fragebogen entwickelt. Insgesamt wurden 426 Fragebögen an Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden im Untersuchungsgebiet verschickt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer wurden gebeten, den Fragebogen auszufüllen und innerhalb von vier Wochen bis zum 10. Juli 2020 mittels portofreien Antwortkuvert zurückzuschicken. Bei den angeschriebenen Personen handelt es sich teilweise um Eigentümer von unbebauten Grundstücken, für die die Befragung als Information zum Vorhaben zwar sinnvoll, jedoch eine Vielzahl der Fragen aus dem Fragebogen, die primär auf den Gebäudezustand abzielen, nicht relevant waren. Bei den verschickten 426 Fragebögen handelte es sich darüber hinaus häufig um mehrere Eigentümer ein und desselben Flurstückes (Ehepartner, Familienangehörige etc.), was dazu führte, dass häufig nur ein Fragebogen pro Flurstück ausgefüllt und zurück geschickt wurde. Hinzu kommt, dass rund 20 Fragebögen nicht zustellbar waren. Dies erklärt den auf den ersten Blick niedrigen Rücklauf von insgesamt 207 Fragebögen, was einer Rücklaufquote von 48,5 % entspricht. Hinzu kommt, dass diese Fragebögen aus oben genannten Gründen häufig lediglich mit Hinweisen versehen und nicht vollständig ausgefüllt waren. In die Auswertung einbezogen werden konnten daher lediglich 200 auswertbare Fragebögen. Interessanter als der Rücklauf ist jedoch die Frage nach den vorliegenden Informationen zum Flurstück bzw. Gebäude. Insgesamt liegen zu 54,3 % der Gebäude und 45,5 % der unbebauten Grundstücke Informationen vor.

**Rücklaufquote bezogen auf alle angeschriebenen Eigentümer: 48,5 %.**  
**Rücklaufquote bezogen auf die Gebäude: 54,3 %.**

Tabelle 6: Rücklauf Befragung

	Versand	Rücklauf	Anteil
Eigentümer	426	207	48,5 %
Flurstücke insgesamt	333	173	51,9 %
Flurstücke bebaut (Gebäude)	245	133	54,3 %
Flurstücke unbebaut	88	40	45,5 %

Quelle: Eigene Darstellung

### 6.1 Auswertung Eigentümerfragebogen

Von den 333 in die Umfrage eingegangenen Flurstücke sind nach Auskunft der Befragten 77,2 % bebaut (entspricht 132 bebauten Flurstücken) und 22,8 % unbebaut (entspricht 39 unbebauten Flurstücken) (vgl. Tabelle 7). Die Angaben weichen von den in Tabelle 6 genannten Zahlen ab, da es sich in Tabelle 6 um Aussagen zur Grundgesamtheit handelt und in Tabelle 7 um Aussagen einer Teilgruppe daraus (Befragte mit Antwort).



Tabelle 7: Bebauung des Flurstücks

	Anzahl	Anteilig %	Gültige Prozent % Teilgruppe mit Antwort
bebaut	132	39,6	77,2
unbebaut	39	11,7	22,8
Keine Angaben	162	48,6	
<b>Summe</b>	<b>333</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Den Befragten zufolge sind die bebauten Grundstücke nahezu ausschließlich nur mit einem Hauptgebäude bebaut. Lediglich in drei Fällen umfasst das Grundstück mehrere Hauptgebäude. Insgesamt werden 130 Hauptgebäude genannt. Den Angaben der Befragten zufolge existieren etwa Nebengebäude. Mindestens jedes dritte in die Auswertung eingegangene Hauptgebäude wurde vor 1919 errichtet (35,2 %). Zwischen 1919 und 1949 wurden weitere etwa 15 % der Gebäude fertiggestellt. Geprägt ist das Quartier aber auch von Gebäuden aus den 1950er bis 1980er Jahren (30,5 %). Etwas schwächer vertreten mit 19,6 % sind Gebäude jüngeren Baujahrs. Im Gebiet dominiert damit eine insgesamt eher ältere Bausubstanz, wobei trotz allem alle Gebäudealtersklassen, also auch Neubauten, vertreten sind.

Über die Hälfte der Gebäude im Untersuchungsgebiet (51,2 %) sind zweigeschossig. Etwa 15 % der Gebäude weisen lediglich eine Etage auf. Rund jedes dritte Gebäude (33,4 %) ist drei- oder mehrgeschossig.

Tabelle 8: Baujahr des Hauptgebäudes

	Anzahl	Anteilig %	Gültige Prozent % Teilgruppe mit Antwort
vor 1919	45	18,4	35,2
1919-1949	19	7,8	14,8
1950-1979	39	15,9	30,5
1980-1999	13	5,3	10,2
2000 bis heute	12	4,9	9,4
Keine Angaben	117	47,8	
<b>Summe</b>	<b>245</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Die **Hauptnutzung** des überwiegenden Anteils der Gebäude ist Wohnen (113 Gebäude bzw. 91,1 %). Den Angaben der Eigentümer zufolge existieren im Gebiet insgesamt 171 Wohneinheiten (Basis: 113 Gebäude mit Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten). Bei weiteren vier Gebäuden handelt es sich jeweils um zwei reine gewerbliche Objekte sowie um zwei Objekte, die dem Gemeinbedarf dienen (Kindergarten, Kirche). Bei sieben weiteren Objekten handelt es sich um eine Mischform aus Wohnen und Arbeiten. Insgesamt sind nach Angaben der Befragten lediglich zehn Handels- und Gewerbeeinheiten im Gebiet vorhanden.

Die meisten Eigentümer bewohnen ihre Objekte selbst (79,7 %), während 13,8 % der Eigentümer ihre Einheiten vermieten. 6,5 % der 138 Befragten mit Antwort geben an, ihr Eigentum sowohl selbst zu bewohnen als auch zu vermieten. In diesen Fällen handelt es sich also um Objekte mit mehreren Einheiten.



Tabelle 9: Gebäudenutzung des Hauptgebäudes

	Anzahl	Anteilig %	Gültige Prozent % Teilgruppe mit Antwort
Wohnen	113	46,1	91,1
Gewerbe, DL, Handel	2	0,8	1,6
Gemeinbedarf, Soziales	2	0,8	1,6
Mischung, z.B. Wohn- und Geschäftshaus	7	2,9	5,6
Keine Angaben	121	49,4	
<b>Summe</b>	<b>245</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Quelle: Eigene Darstellung

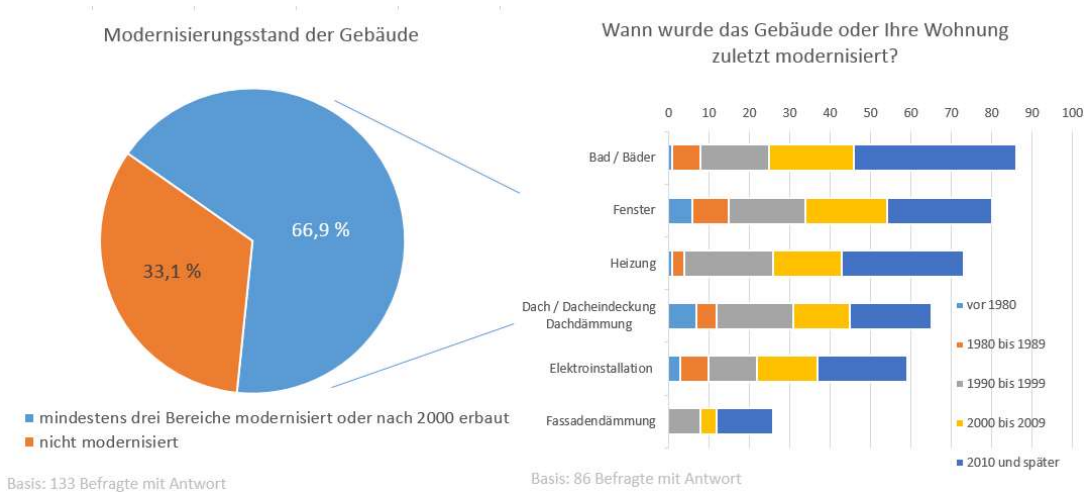
Den Umfrageergebnissen zufolge liegen insgesamt 296 **Stellplätze** im Untersuchungsgebiet vor. Da sich die Aussage jedoch lediglich auf 108 Flurstücke bezieht, wird damit nur ein Teilausschnitt der Realität abgebildet. Hochgerechnet auf die Grundgesamtheit der Flurstücke müssten mindestens 600 Stellplätze im Gebiet vorhanden sein. Ähnlich verhält es sich bezüglich der Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten. Den Befragten mit Antwort zufolge gibt es im Gebiet etwa 170 Wohn- und 10 Gewerbeeinheiten. Auch dies bildet aber nur einen Teil der Grundgesamtheit ab. Den Umfrageergebnissen zufolge (ohne Hochrechnung) müssten die rund 300 Stellplätze bei etwa 200 Wohn- und Gewerbeeinheiten ausreichen und den Bedarf decken. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse kann also nicht von einem gravierenden Parkdruck ausgegangen werden. Laut Angabe der Eigentümer werden die vorhandenen Stellplätze überwiegend zum Abstellen des Fahrzeugs genutzt (87,5 %), während rund 12,5 % der Stellplätze als Lager- oder sonstige Abstellfläche zweckentfremdet werden.

50 Befragte machen Angaben zur **Leerstandssituation**. Damit liegen Informationen zum Leerstand von 45 Gebäuden vor. Von diesen 45 Gebäuden sind 20 Gebäude von einem aktuellen oder kürzlichen Leerstand betroffen. Zum Leerstand befragt wurden lediglich diejenigen, die vermieten. Daher ist die Teilgruppe entsprechend gering.

Angaben zum Stand der **Modernisierung** des Eigentums machten 133 Befragte. Demnach sind in 66,9 % der Fälle die Gebäude und Wohnungen in mindestens drei der abgefragten Teilbereichen renoviert oder modernisiert oder aber es handelt sich um Gebäude, die nach 2000 erbaut wurden. Am häufigsten wurden die Bäder erneuert, gefolgt von den Fenstern und der Heizungsanlage. Geringere Anteile entfallen auf die Dach / Dacheindeckung / Dachdämmung sowie die Erneuerung der Elektroinstallation. Nur ein kleiner Anteil der Modernisierungen betrifft die Fassadendämmung. Viele dieser genannten Modernisierungen wurden in den letzten 20 Jahren durchgeführt.



Abbildung 13: Modernisierungsstand der Gebäude und Wohnungen



Quelle: Eigene Darstellung

Die meisten in die Auswertung eingegangenen Gebäude im Untersuchungsgebiet werden über eine **Zentralheizung** beheizt (73,6 %). Davon mehr als zwei Drittel mit Öl als Brennstoff (69,7 %) und 13,5 % mit Strom. Rund jedes zehnte Gebäude mit Zentralheizung nutzt Holz als Energieträger. Die Versorgung mit Gas spielt im Untersuchungsgebiet eine untergeordnete Rolle. Bei Etagenheizungen, die in 11,6 % der in die Umfrage eingegangenen Gebäude die Hauptwärmequelle darstellen, ist Strom in über der Hälfte der Fälle der überwiegend genutzte Energieträger. Neben Zentralheizung und Etagenheizung sind auch Einzel- und Mehrraumöfen (8,3 %) noch relativ verbreitet. 3,3 % der Gebäuden verfügen über keinerlei Heizung.

Zusätzliche Heizsysteme (Thermisches Solarsystem, Wärmepumpe o.ä.) spielen im Untersuchungsgebiet eine relativ große Rolle: Laut Aussage der Eigentümerinnen und Eigentümer sind solche zusätzlichen Heizsysteme in 20,4 % der Gebäuden vorhanden. Bezogen auf die Teilgruppe der Gebäude, zu denen Antworten vorliegen, beträgt dieser Anteil sogar 41,7 %.

Tabelle 10: Heizungsart

	Anzahl	Anteilig %	Gültige Prozent % Teilgruppe mit Antwort
Zentralheizung	89	36,3	73,6
Etagenheizung	14	5,7	11,6
Einzel- oder Mehrraumöfen	10	4,1	8,3
Keine Heizung im Gebäude oder in der Wohnung vorhanden	4	1,6	3,3
Sonstiges	4	1,6	3,3
Keine Angaben	124	50,6	
<b>Summe</b>	<b>245</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Quelle: Eigene Darstellung

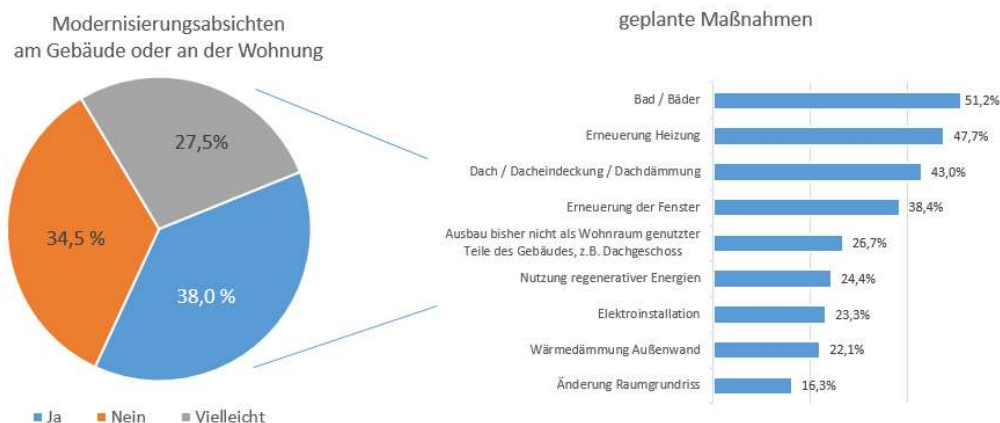
Modernisierungen oder Instandsetzungen planen 38 % der 142 Befragten mit Antwort. Sie geben an in den nächsten Jahren gezielt am Gebäude konkrete Maßnahmen zur Modernisierung oder Instandsetzung vornehmen zu wollen. Weitere 27,5 % der Befragten sind sich noch unschlüssig, nennen aber größtenteils



konkrete Maßnahmen, die in den nächsten Jahren anstehen. Die verbleibenden 34,5 % der Befragten äußern keine Modernisierungsabsicht.

Die am ehesten beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen betreffen die Erneuerung des Sanitärbereichs (51,2 %). Knapp die Hälfte aller befragten Eigentümerinnen und Eigentümer mit Modernisierungsabsicht geben an, die Heizung (47,7 %) oder aber das Dach / Dacheindeckung / Dachdämmung (43 %) erneuern bzw. herstellen zu wollen. Den Austausch der Fenster planen 38,4 %. Rund jeder vierte Befragte mit Modernisierungsabsicht (26,7 %) möchte sein Eigentum ausbauen und durch Erweiterung oder Umnutzung zusätzlichen Wohnraum schaffen. Die Aufrüstung hinsichtlich erneuerbarer Energien strebt ebenfalls rund jeder Vierte, also 24,4 % der Teilgruppe, an. Geringere Anteile entfallen auf Maßnahmen wie „Wärmedämmung Außenwand“ (22,1 %) oder „Änderung des Raumgrundrisses“ (16,3 %).

Abbildung 14: Modernisierungsabsichten und geplante Maßnahmen



Basis: 142 Befragte mit Antwort

Basis: Befragte mit Antwort

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 11: Modernisierungsabsicht

	Anzahl	Anteilig %	Gültige Prozent % Teilgruppe mit Antwort
Ja	54	12,7	38,0
Nein	49	11,5	34,5
Vielleicht	39	9,2	27,5
Keine Angaben	284	66,7	
<b>Summe</b>	<b>426</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Die subjektive Einschätzung des Gebäudezustands fällt in der Regel deutlich positiver aus als es die objektive Bestandsaufnahme durch Fachplaner ergibt. Auch im vorliegenden Fall wird der Zustand des Gebäudes durch die Eigentümer als überwiegend lediglich mit geringfügigen Mängeln (44,4 %) beschrieben. Weitere 43,5 % der Gebäude werden durch die Befragten sogar als vollständig renoviert beschreiben oder als Neubau eingestuft. Im Umkehrschluss weisen 6,5 % der Gebäude laut Einschätzung der Eigentümer selbst einem Zustand mit teilweise erheblichen Mängeln auf. Als baufällig oder mit schweren substanziellen Mängeln



werden 5,6 % der Gebäude beurteilt. **Somit besteht nach Einschätzung der Eigentümerinnen und Eigentümer bei etwa jedem achten Gebäude ein umfassender Modernisierungsbedarf (12,1 %).**

Tabelle 12: Gebäudezustand

	Anzahl	Anteilig %	Gültige Prozent % Teilgruppe mit Antwort
Neubau oder vollständig renoviertes Gebäude	54	22,0	43,5
Gebäude mit geringfügigen Mängeln	55	22,4	44,4
Gebäude mit teilweise erheblichen Mängeln	8	3,3	6,5
Gebäude mit erheblichen substanziellen Mängeln oder abgängige Gebäudesubstanz	7	2,9	5,6
Keine Angaben	121	49,4	
<b>Summe</b>	<b>245</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Eine **Bebauung des unbebauten Grundstücks** ist in etwa 24 % der Fälle vorgesehen. Dabei liegen jedoch nur zu nahezu der Hälfte der unbebauten Grundstücke Aussagen vor. Auf rund 73 % der Grundstücke (entspricht 24 Grundstücke) ist den Befragten zufolge keine Bebauung geplant. Sofern eine Bebauung beabsichtigt ist, soll dies in den meisten Fällen eine Wohnbebauung sein. Vorgesehen ist teilweise aber auch die Bebauung mit Stallungen, Garagen oder Gartenhäuschen.

Tabelle 13: Bebauungsabsicht

	Anzahl	Anteilig %	Gültige Prozent % Teilgruppe mit Antwort
<u>Keine</u> Bebauung des unbebauten Grundstücks beabsichtigt	24	27,3	72,7
Bebauung des unbebauten Grundstücks (vielleicht) beabsichtigt	9	10,2	27,2
Keine Angaben	55	62,5	
<b>Summe</b>	<b>88</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Ein **Gebäudeabbruch** ist auf etwa fünf Grundstücken angedacht. Ein **Umnutzungsinteresse** besteht bei etwa 20 Gebäuden. Lediglich zwei Befragte (1,3 %) geben an, ihr Eigentum in den nächsten Jahren verkaufen zu wollen. Weitere 50 Eigentümerinnen und Eigentümer ziehen dies möglicherweise in Betracht (31 %). Die verbleibenden etwa 68 % der Eigentümerinnen und Eigentümer äußern kein **Verkaufsinteresse**.

Tabelle 14: Geplante Veräußerung

	Anzahl	Anteilig %	Anteilig % Teilgruppe mit Antwort
Ja, Veräußerung geplant	2	0,5	1,3
Vielleicht	48	11,3	31,0
Nein	105	24,6	67,7
Keine Angaben	271	63,6	
<b>Summe</b>	<b>426</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Eigene Darstellung



Das **Wohnumfeld** wird hinsichtlich der verschiedenen Aspekte sehr differenziert bewertet: Besonders positiv beurteilen die befragten Eigentümerinnen und Eigentümer die Grün- und Freiflächen sowie Spielplätze (49,4 % gut). Deutlich schlechter bewerten sie die Verkehrssituation und die Einkaufsmöglichkeiten. Bezüglich der Verkehrssituation – differenziert nach Verkehrssicherheit, Parkplatzsituation und öffentlichen Nahverkehr – erweist sich die große Mehrheit als mittelmäßig zufrieden. Die Anteile der Zufriedenen und Unzufriedenen wiegen mit 20 % bis 25 % etwa gleich schwer. Auffällig schlecht schneiden in der Bewertung die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Lebensmittel) und des übrigen Bedarfs ab. Diesbezüglich erweist sich nahezu keiner der Befragten als zufrieden, jedoch jeweils über 90 % als unzufrieden.

Diese genannten Defizite werden auch mit der Folgefrage nochmals verdeutlicht. Hier wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer gefragt, was ihnen in der Umgebung ihres Grundstücks fehlt. Am häufigsten wurden fehlende Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten (Einzelhandel, Gastronomie, ärztliche Versorgung) genannt (45,2 %), gefolgt von verkehrlichen Belangen, wie Verkehrsberuhigung, Verkehrssicherheit, Gehwege, Kontrollen, Zufahrtsstraße, etc. (35,7 %). Mit weitem Abstand und deutlich geringeren Anteilen folgen Hinweise auf fehlende Parkmöglichkeiten (15,5 %), fehlende bzw. verbesserungsfähige Grünflächen, Freiflächen, Bepflanzung, Spielplätze und Treffpunkte (7,1 %) sowie fehlende attraktive Radwege (6 %). Kritik wurde vereinzelt auch hinsichtlich Internet und Glasfaser geäußert sowie in Bezug auf fehlende E-Ladestationen, Lärmschutz und ein fehlendes attraktives ÖPNV-Angebot.

Tabelle 15: Bewertung Wohnumfeld hinsichtlich verschiedener Aspekte

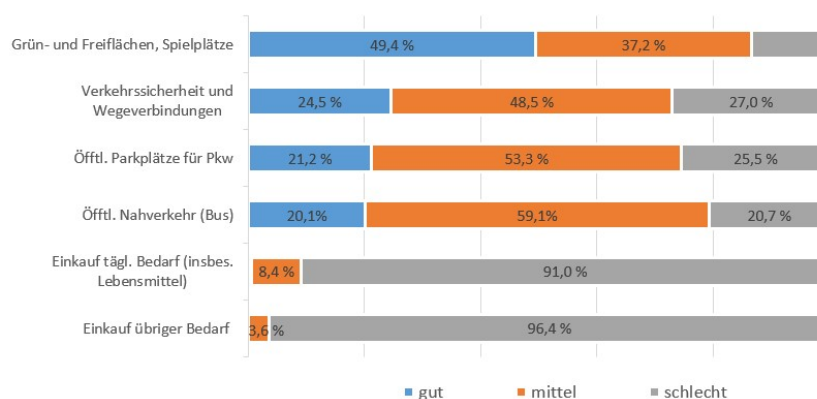
	Anzahl	Anteilig %	Anteilig % Teilgruppe mit Antwort
Einkauf täglicher Bedarf (insb. Lebensmittel) gut	1	0,2	0,6
Einkauf täglicher Bedarf (insb. Lebensmittel) mittel	14	3,3	8,4
Einkauf täglicher Bedarf (insb. Lebensmittel) schlecht	151	35,4	91,0
Keine Angaben	260	61,0	
<b>Summe</b>	<b>426</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Einkauf übriger Bedarf gut	--	--	--
Einkauf übriger Bedarf mittel	6	1,4	3,6
Einkauf übriger Bedarf schlecht	160	37,6	96,4
Keine Angaben	260	61,0	
<b>Summe</b>	<b>426</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Öffentlicher Nahverkehr gut	33	7,7	20,1
Öffentlicher Nahverkehr mittel	97	22,8	59,1
Öffentlicher Nahverkehr schlecht	34	8,0	20,7
Keine Angaben	262	61,5	
<b>Summe</b>	<b>426</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Verkehrssicherheit gut	40	9,4	24,5
Verkehrssicherheit mittel	79	18,5	48,5
Verkehrssicherheit schlecht	44	10,3	27,0
Keine Angaben	263	61,7	263
<b>Summe</b>	<b>426</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Grün- und Freiflächen, Spielplätze gut	81	19,0	49,4



	Anzahl	Anteilig %	Anteilig % Teilgruppe mit Antwort
Grün- und Freiflächen, Spielplätze mittel	61	14,3	37,2
Grün- und Freiflächen, Spielplätze schlecht	22	5,2	13,4
Keine Angaben	262	61,5	
<b>Summe</b>	<b>426</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Öffentliche Parkplätze gut	35	8,2	21,2
Öffentliche Parkplätze mittel	88	20,7	53,3
Öffentliche Parkplätze schlecht	42	9,9	25,5
Keine Angaben	261	61,3	
<b>Summe</b>	<b>426</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Eigene Darstellung

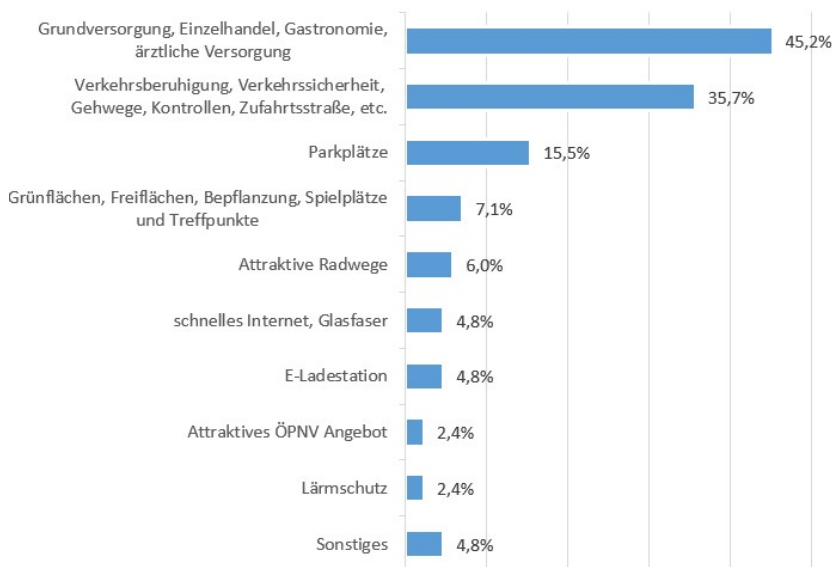
Abbildung 15: Bewertung Wohnumfeld hinsichtlich verschiedener Aspekte



Basis: 166 Befragte mit Antwort

Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 16: Defizite im Umfeld des Grundstücks



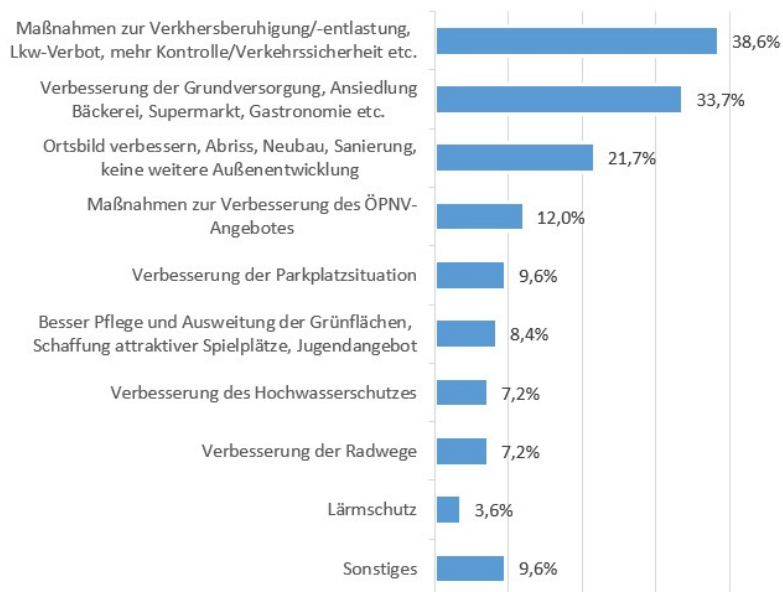
Basis: 84 Befragte mit Antwort

Quelle: Eigene Darstellung



Die Ergebnisse in Bezug auf die Bewertung des Wohnumfeldes decken sich auch mit den von den befragten Eigentümerinnen und Eigentümern vorgeschlagenen konkreten Maßnahmen zur Aufwertung des Umfelds der Immobilie bzw. des Quartiers. Die Befragten konnten in Form einer Freitextantwort insgesamt drei Maßnahmenvorschläge einbringen. Mehr als jeder dritte Vorschlag zielt auf Maßnahmen zum Verkehr (38,6 %), z.B. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung/-entlastung, Lkw-Verbot, mehr Kontrollen, Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit etc. Als weitere Maßnahme schlagen die befragten Eigentümerinnen und Eigentümer eine Verbesserung der Grundversorgung vor, z.B. Ansiedlung Bäckerei, Supermarkt, Gastronomie etc. (33,7 %). Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Versorgungssituation wurden am häufigsten als erstgenannte und damit prioritäre Maßnahme aufgeführt, auch wenn sie in der Summe an zweiter Stelle steht. Als weitere wichtige Maßnahme schlagen die befragten Eigentümerinnen und Eigentümer Maßnahmen zur Verschönerung des Ortsbildes vor (21,7 %), dies umfasst z.B. den Abbruch und Modernisierung von Gebäuden sowie die sinnvolle Nachnutzung und Neubebauung, die jedoch nicht im Außenbereich erfolgen soll. Ebenfalls relativ häufig geäußert wird mit 12 % der Wunsch nach einem besseren ÖPNV-Angebot. Anteile von unter zehn Prozent entfallen auf Verbesserungen der Parkplatzsituation (9,6 %), Maßnahmen zur Aufwertung der Grünflächen (8,4 %) sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Verbesserung der Radwege (jeweils 7,4 %). Vereinzelt vorgeschlagen wurden auch eine Verbesserung des Lärmschutzes (3,6 %). Als Einzelnennungen in der Kategorie „Sonstiges“ wurden z.B. genannt: „Einführung der gelben Tonne“, „Rückbau der grellen LED-Straßenbeleuchtung“ oder auch Maßnahmen zur Unterbindung des nächtlichen Lärms. Darüber hinaus wurde der Hinweis gegeben, dass eine Straßenseite der Grombacher Straße im Winter komplett gefriert. Die Antworten zum Wohnumfeld und Quartier lassen damit sehr deutlich Handlungsschwerpunkte erkennen.

Abbildung 17: Vorgeschlagene Maßnahmen zur Aufwertung des Umfelds der Immobilie bzw. des Grundstücks



Basis: 83 Befragte mit Antwort

Quelle: Eigene Darstellung



Die folgenden Fragen zielen auf die **Mitwirkungsbereitschaft** und das Interesse der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer an der Sanierung ab. Über die Möglichkeit der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen grob informiert sind 62,2 % der Eigentümerinnen und Eigentümer. Noch gänzlich unbekannt sind die Fördermöglichkeiten rund jeden dritten Befragten (33,8 %).

Tabelle 16: Bekanntheit der Fördermöglichkeiten

	Anzahl	Anteilig %	Anteilig % Teilgruppe mit Antwort
Ja, schon einmal davon gehört	102	23,9	62,2
Nein, wusste ich nicht	62	14,6	37,8
Keine Angaben	262	61,5	
<b>Summe</b>	<b>426</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Über die Hälfte der Befragten gibt an, grundsätzlich **Interesse an der Durchführung und der Bezuschussung einer Modernisierungsmaßnahme** zu haben (51,7 %), 4,6 % ziehen dies möglicherweise in Betracht. Dies stimmt in etwa mit der vorangegangenen Frage zur Modernisierungsabsicht überein – lediglich mit dem Unterschied, dass durch die in Aussicht gestellte Förderung viele bisher eher „unentschlossene“ Eigentümer nun Interesse an einer Modernisierung in Zusammenhang mit den entsprechenden Zuschüssen äußern. (Anstieg Modernisierungsabsicht von 38 % auf 51,7 %; Abnahme der Unentschlossenen von 27,5 % auf 4,6 %).

Insgesamt etwa 60 % der Eigentümerinnen und Eigentümern mit Antwort äußern Interessen an der Sanierung und geben entweder an, künftig Informationen durch die Stadt erhalten zu wollen (35,5 %) oder sogar ein gezieltes persönliches und kostenfreies Beratungsgespräch in Anspruch nehmen zu wollen (24,3 %).

Tabelle 17: Interesse an der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und der Nutzung von Zuschüssen

	Anzahl	Anteilig %	Anteilig % Teilgruppe mit Antwort
Ja	78	18,3	51,7
Nein	66	15,5	43,7
Vielleicht	7	1,6	4,6
Keine Angaben	275	64,6	
<b>Summe</b>	<b>426</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 18: Gewünschte Informationen oder Beratungsbedarf

	Anzahl	Anteilig %	Anteilig % Teilgruppe mit Antwort
Ja, Informationen	54	12,7	35,5
Ja, Beratungstermin	37	8,7	24,3
Nein	61	14,3	40,1
Keine Angaben	274	64,3	
<b>Summe</b>	<b>426</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Eigene Darstellung



Zusammenfassend ergibt die Umfrage (Selbsteinschätzung der Grundstückseigentümer) folgendes Bild:

- Der Rücklauf von etwa 50 % signalisiert eine **hohe Mitwirkungsbereitschaft**; 60 % der Befragten mit Antwort möchte weiterhin über das Thema informiert oder sogar persönlich beraten werden.
- Es **dominiert** eine **alte Gebäudesubstanz** (vor 1919) sowie ein relativ hoher Anteil von Gebäuden aus den 1950er bis 1980er Jahren, die vor allem energetischen Optimierungsbedarf aufweisen.
- **20 % der vermieteten Gebäude** sind aktuell oder waren in letzter Zeit von **Leerstand** betroffen.
- Der **Gebäudezustand** wird **überwiegend** als **mängelfrei** oder mit wenigen Mängeln behaftet eingeschätzt. Lediglich 15 Gebäude werden als abbruchreif oder mit erheblichen Schäden bewertet.
- Ein **Drittel der Gebäude** ist **nicht modernisiert**.
- Als **Hauptenergieträger** für die Wärmenutzung wird **Öl** genutzt.
- **Über 10 % der Gebäude** besitzen **lediglich Einzel- oder Mehrraumöfen** oder sogar gar **keine Heizung**.
- Über 50 Eigentümer beabsichtigen eine **Modernisierung** ihres Eigentums in den nächsten Jahren. Sofern es Zuschüsse gibt, ziehen dies sogar **85 Eigentümer** in Betracht.
- Das Umfeld/Quartier weist insbesondere **Defizite** in Bezug auf die **Versorgungsfunktion** und **verkehrliche** Belange auf.



## 7 MÄNGEL, KONFLIKTE UND POTENTIALE

### Mängel:

- mangelnde Anbindung / Verflechtung
- fehlende Radwegeverbindung
- Leerstands-beseitigung
- energetische Modernisierungsbedarfe der Bausubstanz

### Konflikte:

- Bahntrasse der Bahnlinie Neckarbischofsheim – Hüffenhardt und Nutzung für saisonale Freizeitverkehre als bauliches Element der Trennung der Ortsteile, Bahnübergänge
- Störpotentiale Verkehr an 3 Eingangsstraßen zum Ortskern
- Gestaltungsdefizite öffentlicher Raum

### Potentiale:

- Baulückenschließung
- Neuordnungsbedarfe
- Sicherung innerörtliche Grün- und Gartenbereiche

Einen Überblick die Gesamtsituation ist im Plan „Mängel, Konflikte und Potentiale“ in Kapitel 11 Planteil dargestellt.

7 Flurstücke mit Baulücken werden erfasst. Auf diesen sowie auf weiteren Grundstücken (rückwärtige Bereiche von Grundstücken mit ausreichend Freiflächen und Erschließungsmöglichkeiten) könnten insgesamt 16 Neubauprojekte möglich sein, um städtebauliche Raumkanten zu schließen.



## 8 STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Maßnahmenkonzept dient als Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Neuordnung bzw. Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Des Weiteren dient es als Basis zur Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfes.

Ziel der städtebaulichen Erneuerung von Obergimperm ist es, den Ort in seinem ortstypischen Charakter zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln. Ein zentrales Thema ist dabei die funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums sowie die Verbesserung der Wegeverbindungen und der Verkehrssicherheit. Insbesondere im Bereich der Ortseingänge soll der Straßen- und Randbereich aufgewertet und unter anderem durch die Neuordnung der Parkierungsflächen die Ortseingänge neu definiert werden. Obergimperm soll im Bereich des Fest- bzw. Parkplatzes einen Platzbereich mit hoher Aufenthaltsqualität und einer heimeligen Atmosphäre erhalten. Die Qualität des Wohnumfelds im Ortskern soll dadurch wesentlich gesteigert werden. Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist die Stärkung der Innenentwicklung und die Schaffung von zeitgemäßen Wohnverhältnissen im Bestand. Hierzu zählt auch die Umnutzung und Sanierung historisch geprägter Bebauung sowie die Neubebauung von freien Grundstücken. Zusammengefasst in 5 Hauptzielen:

### Erhalt und Stärkung der Identität der Ortsmitte:

- Behutsame Weiterentwicklung des Stadtbildes und Schützen des Charakters des historischen Ortskerns nördlich der Hauptstraße
- Gestaltung der Ortseingangssituationen und Stärkung der Wahrnehmung bei der Einfahrt nach Obergimperm
- Sicherung und Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude und Nebengebäude
- Schaffung eines Ortstreffpunkts für Jugendliche

### Funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums:

- Steigerung der Attraktivität im öffentlichen Raum und Erhöhung der Aufenthaltsqualität in Teilbereichen des öffentlichen Raums, durch z.B. Aufwertung des Festplatzes als Treffpunkt in der Ortsmitte
- Schaffung eines „heimeligen“ Platzes und einer Grünfläche angrenzend an den Park- bzw. Festplatz zwischen Kirche (Hauptstraße 12) und Kindergarten (Hauptstraße 12/1)

### Stärkung der Wohnfunktion:

- Bestandserhaltende Modernisierung von Wohngebäuden (durch Gewährung attraktiver Fördermöglichkeiten v.a. für denkmalgeschützte Objekte oder solche mit denkmalfachlicher Erhaltungsempfehlung und Ausstellung von Bescheinigungen nach abgeschlossener Modernisierung zur steuerlicher Erhöhten Abschreibung in Sanierungsgebieten)
- Ausbau von Dachgeschossen zum Zweck der Neuschaffung von Wohnungen oder der Erweiterung bestehender Wohnflächen
- Umnutzung leer stehender Nebengebäude
- Neuordnung der freien und frei werdenden Grundstücksflächen (Bestandserhalt ist grundsätzlich vorrangig vor einer Gebäudefreilegung und einem Neubau)



Verbesserung der Erschließung und Erhöhung der Verkehrssicherheit:

- Schaffung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen, wie z.B.
  - Ausbau einer Wegeverbindung entlang des Schlosswiesenbachs westlich des Schlosses von den Sportanlagen entlang der Schlossmauer und des Schlosswiesenbachs über die Schlossstraße ins Ortszentrum
  - Ausbau einer Wegeverbindung zw. Hauptstr. über die Obere Kirchstraße zur Prof.-Kühne-Straße
- Anbindung des überörtlichen Radwegesystems in das Ortszentrum
- Herstellung von Querungshilfen in der Hauptstraße
- Beseitigung von Barrieren und verbesserte Ausleuchtung von Fußwegen
- Verkehrssicherheit an den unbeschränkten Bahnübergänge
- Verbesserung der Parkierungssituationen und Neuordnung des ruhenden Verkehrs, z.B. im Bereich der Hauptstraße (Ortseingang West und Ost) oder Herrenweg

Verbesserung der Einzelhandels- und Dienstleistungssituation:

- Sicherung der verbliebenen Einzelhandelsversorgung, ggfs. durch höhere Fördersätze bei Bauinvestitionen (im Rahmen der StBauFR) oder auch durch Außenbewirtschaftung im öffentlichen Raum



## **9 VERFAHREN**

### **9.1 Wahl des Sanierungsverfahrens nach BauGB**

### **9.2 Möglichkeiten der Verfahrenswahl**

Für die Durchführung der Sanierung gibt es zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren, das vereinfachte und das umfassende Verfahren.

Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss die Stadt Bad Rappenau das geeignete Sanierungsverfahren wählen, das die städtebauliche Situation im künftigen Sanierungsgebiet berücksichtigt und die Zügigkeit des Verfahrens gewährleistet.

### **9.3 Das vereinfachte Verfahren**

Das vereinfachte Verfahren ist dann anzuwenden, wenn die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich werden und die Sanierungsdurchführung ohne ihre Anwendung nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Ergibt sich aus dem Sanierungskonzept, dass durch die Sanierung lediglich Bestandserhalt ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse erzielt wird, ist das vereinfachte Verfahren angebracht. Beispiele hierfür sind die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums, die Neuordnung historischer Altstädte und die Verbesserung von älteren Großsiedlungen.

Wird die Satzung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften finden keine Anwendung.
- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach § 153 Abs. 1 BauGB sind nicht wie beim umfassenden Verfahren begrenzt.
- Die Genehmigung von Kaufverträgen kann nicht versagt werden, wenn nur der Grundstückswert den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt (keine Preiskontrolle) (§ 153 Abs. 2 BauGB). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde nicht die Möglichkeit, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem durch Wertermittlungsgutachten festgestellten Wert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen gilt das allgemeine Städtebaurecht, d.h. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB werden erhoben, sofern Erschließungsanlagen hergestellt werden.

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen auch im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 142 Abs. 4 in Verbindung mit § 144 BauGB besteht die Möglichkeit einer differenzierten Anwendung. Dies gilt besonders für die Verfügungs- und Veränderungssperre. Die Gemeinde hat folgende, auf ihre konkreten Sanierungsbedürfnisse abgestimmte Gestaltungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Satzung:

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB gelten uneingeschränkt. Diese Möglichkeit gilt automatisch, wenn in der Satzung außer dem Wegfall der §§ 152 bis 156 BauGB nichts anderes



bestimmt ist. Die allgemeinen Vorschriften der §§ 14 bis 21 sowie § 51 BauGB finden dann keine Anwendung.

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB werden insgesamt ausgeschlossen.

## 9.4 Das umfassende Verfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Instrumente der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sein.

Dies ergibt sich aus dem Sanierungskonzept. Die Gemeinde muss das umfassende Verfahren anwenden, wenn

- durch Bodenordnungsmaßnahmen in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingegriffen werden muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht, ausgelöst allein durch die Aussicht auf Sanierung,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Gemeinde erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht abgeschöpft werden können,
- umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§ 153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144 und § 153 Abs. 2 BauGB). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.
- Die Gemeinde darf nur zum Anfangswert kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB), ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zum Neuordnungswert - Wert nach Abschluss der Sanierung - veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).
- Die Gemeinde muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB) sofern sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung eingetreten sind, dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.



## 9.5 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahren

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten Sanierungsverfahren als auch im Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (umfassendes Verfahren), zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers.
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers.
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen.
- §§ 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 Härteausgleich.
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

## 9.6 Wahl des Verfahrens für das Sanierungsgebiet

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die städtebauliche Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im festzulegenden Gebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise; soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf
  - ◇ die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB,
  - ◇ die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB) oder
  - ◇ die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren im Untersuchungsgebiet „Ortskern Obergimpfern“ angewendet wird. Maßgebend sind folgende Kriterien:



- Stand der städtebaulichen Entwicklung,
- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets,
- Erschließungszustand des Sanierungsgebiets,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit.

Für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich folgendes:

- Die städtebauliche Entwicklung ist in der Ortsmitte von Obergimpern noch nicht abgeschlossen, es sind in zentralen Bereichen Neuordnungen, Abbruch und Neubebauungsmaßnahmen möglich, die auch geänderte Grundstückszuschnitte erwarten lassen
- Es ist möglich, dass sanierungsbedingt Wohnbebauungen in Bereichen derzeit nicht zulässiger Wohnneubebauung baurechtlich zulässig werden.
- Für den verbleibenden Bestand ist überwiegend eine erhaltende Erneuerung durch Modernisierung und Instandsetzung schlechter Bausubstanz erforderlich.
- Lage, Struktur und Entwicklungsstufe des Gebietes werden durch die überwiegend bestandserhaltende Erneuerung unwesentlich, durch die Neuordnung teilweise verändert.
- Art und Maß der baulichen Nutzung werden teilweise verändert.
- Der Erschließungszustand des Gebietes wird eventuell teilweise ergänzt (Quartierinnenbereiche).
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die die Sanierung erschweren, können daher nicht ausgeschlossen werden.

**Der Stadt Bad Rappenau wird deshalb empfohlen, die Sanierung des Gebietes „Ortskern Obergimpern“ im umfassenden Verfahren durchzuführen.**

## **9.7 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsgeschäfte**

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind nach § 144 BauGB eine Reihe von Vorhaben schriftlich von der Gemeinde genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Veränderungssperre) betrifft:

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme siehe § 144 Abs. 2 Nr. 2, Satz 2 BauGB);
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.



Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach den §§ 144 und 145 BauGB sind vor allem folgende Einzelregelungen von Bedeutung:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen und Lagerstätten),
- Beseitigung baulicher Anlagen,
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind,
- rechtsgeschäftliche Veräußerungen von Grundstücken, Bestellung und Veräußerung von Erbbau-rechten,
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (ausgenommen Rechte in Zusammenhang mit § 148 Abs. 2 BauGB),
- schuldrechtliche Verträge zu einem der oben genannten Rechtsgeschäfte,
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- Teilungen von Grundstücken.

Genehmigungen können in bestimmten Fällen durch eine ortsübliche Bekanntmachung für das ganze Gebiet oder Teile davon erteilt oder aufgehoben werden (§ 144 Abs. 3 BauGB). Über eine Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Antragsingang zu entscheiden (§ 145 Abs. 1 BauGB). Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch das Vorhaben oder den Rechtsvorgang die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird oder das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider laufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB).

## 9.8 Sozialplan

Die Aufstellung eines Sozialplanes ist angesichts der Sozial- und Eigentümerstruktur voraussichtlich nicht notwendig. Mieterhöhungen durch Modernisierungen sind nur in Einzelfällen und in vertretbarem Ausmaß zu erwarten, Umsiedlungen sind bei der erhaltenden Erneuerung nicht vorgesehen. Damit werden auch soziale Bindungen durch die Sanierung nicht gestört. Etwaig erforderliche Betriebsverlagerungen oder Umzüge von Bewohnern werden im Einzelfall geregelt.

## 9.9 Abgrenzungsvorschlag

Das Sanierungsgebiet ist gemäß Baugesetzbuch so abzugrenzen, dass sich eine Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Im Untersuchungsgebiet wurden die städtebaulich-architektonischen und strukturellen Missstände erhoben und aufgrund dessen wird ein Abgrenzungsvorschlag für ein zukünftiges Sanierungsgebiet „Ortskern Obergimpfern“ abgeleitet (siehe Anlage). Das Voruntersuchungsgebiet ist grundsätzlich im Vergleich zu ausgewiesenen Sanierungsgebieten vergleichbarer Stadtteile, auch nach Ansicht der Bewilligungsbehörde, sehr groß.



Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Umsetzung des Sanierungsziels der Stärkung der Identität ergeben, dass eine Einbeziehung des städtischen Flst. Nr. 5014, Am Dreschplatz 2 und 4 geboten ist. Hier bestehen Überlegungen der Verwaltung nach Abbruch des Zwischentraktes (Aula und Eingangsbereich) des „Z-förmigen“ Schul- und Schwimmbadgebäudes die Schule zum Anbau hin zu erweitern, im stillgelegten Schwimmbad die Heizungsanlage unterzubringen und im vorderen Bereich Räume für Vereine und einen multifunktionalen Raum für öffentliche Nutzungen herzustellen. Eine Machbarkeitsstudie wird derzeit durchgeführt. Trotz der Randlage zum Stadtteilzentrum könnte durch die Stärkung des Vereinslebens und Schaffung eines fehlenden Raums für öffentliche Veranstaltungen (der Raum im Obergeschoss des ehemaligen Rathauses erfüllt diese Funktion nicht) die Identität der Bewohner Obergimperns mit dem Stadtteil gestärkt werden.

Für das Wohnbaugrundstück Flst. Nr. 5018/1 Am Dreschplatz 6-8 mit den ehemals als Übersiedlerwohnungen in Leichtbauweise konzipierten Gebäuden, aktuell vermietet an ein Unternehmen in Babstadt zur Unterbringung von Flüchtlingen, die bei diesem Betrieb eine Berufsausbildung durchführen, könnte zukünftig auch als Standort für sozialen Wohnraum nach Modernisierung der Substanz oder Freilegung und Neubebauung genutzt werden. Eine Einbeziehung in ein Sanierungsgebiet wird daher empfohlen.

Teilflächen der Flst. Nr. 2926, 2925, 2924/1 und 2924 können zur Verbreiterung des Weges für Begegnungsverkehre (Radweg und öffentlicher Abwasserkanal verlaufen auf privater Fläche) genutzt werden, das Flst. Nr. 5852 (ehem. Umspannwerk) ist nicht mehr in Betrieb und kann abgebrochen werden. Eine Einbeziehung in ein Sanierungsgebiet wird daher empfohlen.

Der auf Flst. Nr. 208 weiter verlaufende Weg des verdohnten Eselsbachs kann neu gestaltet und bis zur Einmündung in die „Talstraße“ umgebaut, der angrenzende Spielplatz auf Flst. Nr. 4899 kann an diesen Weg angebunden werden. Eine Einbeziehung in ein Sanierungsgebiet wird daher empfohlen.

Der Abgrenzungsvorschlag orientiert sich an den erhobenen Gebäudezuständen, den festgestellten Problemen und Potentialen, den im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) noch nicht abgeschlossenen Einzelmaßnahmen, Anregungen der Verwaltung zur Weiterentwicklung städtischer Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. Neugestaltung Fußwegeverbindungen sowie der erhobenen Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft privater Grundstückseigentümer. So wurde das vorgeschlagene Abgrenzungsgebiet der Sanierungssatzung gegenüber dem Untersuchungsgebiet in folgenden Bereichen verändert:

(„+“ = Vergrößerung; „-“ = Verkleinerung)

- + städtisches Grundstück Schule und Feuerwehr „Am Dreschplatz“
- + Flst. Nr. 208 (Weg verdohlter Eselsbach bis Einmündung in die „Talstraße“)
- + Flst. 4899: Grundstück mit öffentlichem Spielplatz zwischen „Talstraße“ und verdoltem Eselsbach
- + Flst. Nr. 5018/1 Am Dreschplatz 6-8
- + Teilflächen der Flst. Nr. 2926, 2925, 2924/1 und 2924 (Radweg und öffentlicher Abwasserkanal verlaufen auf privater Fläche zur Verbreiterung des Weges für Begegnungsverkehre), zzgl. Flst. Nr. 5852 (ehem. Umspannwerk)
- Gartengrundstücke Flst. 4892 bis 4895 sowie Weg Flst. 4891
- private Grundstücke Am Kuhnberg 2 und 4 sowie Wagenbachstraße 25, 27 und 29 sowie Straßengrundstück Am Kuhnberg



- Obere Kirchstr. 2, Flst. Nr. 24 (Kirche)
- Flst. 24 (Schloß)
- Garten- und Grünlandgrundstücke im Bereich Grombacher Straße / Schlossstraße analog der Abgrenzung des Flächennutzungsplan (Dauerkleingärten), mit Ausnahmen auf Flst. 34 und 26, hier Grenze südlich der bestehenden Scheunen
- Sportplatz (Teil Flst. Nr. 5019)
- private Grundstücke Flst. 4876, 4877 und 4878, Steinstraße 29, 31, 33
- städtische Grundstücke „Grombacher Straße“ mit Einmündungsbereichen der Seitenstraßen
- Fußwegeverbindung zwischen Kirche und Kindergarten
- Fußwegeverbindung „Eselsbach“ bis zur Bahnunterquerung
- Wagenbacher Straße 16 und Prof.-Kühne-Str. 23

Das potenzielle Sanierungsgebiet „Ortskern Obergimpern“ umfasst eine Fläche von **248.464 qm**.

## 9.10 Weitere Vorgehensweise

Im weiteren Verlauf sind folgende Schritte zu unternehmen:

- Abgrenzung des Gebietes zur förmlichen Festlegung und Entscheidung über das Sanierungsverfahren,
- Beschluss über die Höhe der Fördermöglichkeiten auf Privatgrundstücken einschließlich von Gestaltungsempfehlungen
- Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung nach § 142 BauGB (Sanierungssatzung (§ 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB)),
- Beschluss des Gemeinderates über die Begrenzung der Dauer des Sanierungsverfahrens (§ 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB),
- Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung (§ 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB),
- Benachrichtigung des Grundbuchamtes (§ 143 Abs. 2 BauGB),
- Öffentlichkeitsarbeit: Informationsveranstaltung durch Erläuterung der Fördermöglichkeiten, Genehmigungspflicht von Vorhaben, sowie weiteren Planungen und Sanierungsziele; Information über Internetseite der Stadt und das Mitteilungsblatt; Erstellung eines Faltblatts
- Weiterentwicklung des Sanierungskonzeptes durch Aufstellung von Rahmenplänen und / oder Bebauungsplänen,
- Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen.



## 10 Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Nach § 149 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) aufzustellen. In der Kostenübersicht sind die Maßnahmen darzustellen, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen (§ 149 Abs. 2 BauGB). Die erstellte KuF wird somit aus der städtebaulichen Neuordnungskonzeption / Flächenbilanz sowie der aus der Bestandserhebung und Zustandsbewertung der Gebäude und Freiflächen gewonnenen Erkenntnisse erstellt. Die KuF stellt die voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen für das Haushaltsjahr, für die folgenden 4 Haushaltsjahre sowie für die Restlaufzeit der Sanierung dar.

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist nur dann rechtlich zulässig, wenn auch die Finanzierbarkeit nachgewiesen werden kann. Die einzelnen Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die nach dem Ergebnis der Bestandsaufnahme und auf Grund der Neuordnungskonzeption erforderlich sind, wurden daher zusammengestellt und die voraussichtlichen Kosten und Einnahmen auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen, den sog. Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR - objektbezogen ermittelt.

Die Basis für die Erstellung der KuF wird mit zunehmendem Fortschritt der städtebaulichen Erneuerung (VU, Teil II und Durchführungsphase der Sanierung) zuverlässiger, die Kostensicherheit somit auch höher. Die KuF dient als Nachweis der gesicherten Finanzierbarkeit und ist damit eine Grundlage für die zu prüfenden Festlegungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Die jetzt auf Grundlage des aktualisierten Neuordnungskonzepts erstellte sanierungsrechtliche KuF stellt die erste Fortschreibung der förderrechtlichen KuF nach Aufnahme in das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ (LZP) 2020 dar. Nach dieser Aufstellung wird ein Saldo sanierungsbedingter zuwendungsfähiger Ausgaben und Einnahmen i.H. v. ca. **4,983 Mio. EUR** ermittelt. Sobald absehbar ist, dass der für das folgende Programmjahr erwarteten Saldo aus zuwendungsfähigen Ausgaben und gegen zu rechnenden Einnahmen größer ist als der aus dem Abrufrest des Förderrahmen, ist ein Aufstockungsantrag zu stellen, um weitere Finanzhilfen zu erhalten.



"Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)"							
VU II "Ortskern Obergimpem", Stadt Bad Rappenau							
<b>A U S G A B E N</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
	Geschätzte zuwendungsfähige Gesamtkosten	bisher angefallene u. noch anfallende Kosten bis Beginn Programmjahr	Kosten im Programmjahr 2021	Kosten im Folgeprogramm-jahr 2022	Kosten im Folgeprogramm-jahr 2023	Kosten im Folgeprogramm-jahr 2024	Weitere Kosten bis zum Ende der Maßnahme
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. Vorbereitende Untersuchungen	30	30	0	0	0	0	0
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung	135	0	0	35	15	70	15
III. Grunderwerb	250	0	0	0	0	0	250
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	2.467	0	0	63	578	809	1.016
V. Baumaßnahmen	2.102	0	0	125	341	744	892
VI. Sonstige Maßnahmen	0	0	0	0	0	0	0
VII. Vergütung	160	0	16	16	16	16	96
<b>Summe der Ausgaben (I. - VII.)</b>	<b>5.143</b>	<b>30</b>	<b>16</b>	<b>239</b>	<b>950</b>	<b>1.639</b>	<b>2.269</b>
- 2 -							
"Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)"							
VU II "Ortskern Obergimpem", Stadt Bad Rappenau							
<b>E I N N A H M E N</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
	Geschätzte Gesamteinnahmen	bisher angefallene und noch zu erwartende Einnahmen bis Programmjahr	Einnahmen im Programmjahr 2021	Kosten im Folgeprogramm-jahr 2022	Kosten im Folgeprogramm-jahr 2023	Kosten im Folgeprogramm-jahr 2024	Weitere Einnahmen bis zum Ende der Maßnahme
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
I. Grundstückserlöse	130	0	0	0	0	0	130
II. Darlehensrückflüsse	0	0	0	0	0	0	0
III. Sonstige Einnahmen	30	0	0	0	0	0	30
<b>Summe Einnahmen (I.-III.)</b>	<b>160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>160</b>
<b>Saldo Ausgaben - Einnahmen</b>	<b>4.983</b>	<b>30</b>	<b>16</b>	<b>239</b>	<b>950</b>	<b>1.639</b>	<b>2.109</b>



## 11 Planteil

- Plan Luftbild mit Kataster, Grundlage der Bürgerwerkstatt am 17.Juli 2018 vom 18.06.2018
- Plan Übersicht Sanierungsgebiete vom 02.10.2018
- Plan Abgrenzung Untersuchungsgebiet vom 03.04.2020 (VU Stufe 1 mit Erweiterung Stufe 2)
- Plan Eigentumsverhältnisse vom 11.09.2020
- Plan Gebäudezustand / Kulturdenkmal vom 30.09.2020
- Plan Gebäudenutzungen vom 10.08.2020
- Plan Mängel, Konflikte, Potentiale vom 11.09.2020
- Plan Maßnahmenkonzept vom 30.09.2020
- Plan Wohnraumpotential vom 11.09.2020
- Plan kommunale und private Maßnahmen mit ELR-Förderung vom 11.09.2020
- Plan Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet vom 01.10.2020

Die nachfolgenden Leerseiten S. 64 - 73 dienen als Platzhalter für die oben genannten Pläne des Planteils. Sie werden der beschlossenen Endfassung des Berichts noch eingefügt.

























## 12 ANHANG

### 12.1 Nachweis Öffentliche Bekanntmachung VU-Beschluss

10 | Amtliche Bekanntmachungen Mitteilungsblatt Bad Rappenau • 5. Juni 2020 • Nr. 23

#### Babstadt

##### Fundsachen im Bürgerbüro Babstadt

Im Bürgerbüro Babstadt wurde ein schwarzes Samsung-Handy in einer schwarzen Klapphülle abgegeben. Das Handy kann vom rechtmäßigen Eigentümer zu den üblichen Öffnungszeiten im Bürgerbüro Babstadt abgeholt werden.

#### Obergimpem

##### Städtebauliches Sanierungsgebiet „Ortskern Obergimpem“ – Erweiterung des Untersuchungsgebietes für die vorbereitenden Untersuchungen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.5.2020 zur Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Ortskern Obergimpem“ nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Erweiterung des Untersuchungsgebietes für die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen.

Das Voruntersuchungsgebiet wird um Grundstücke in den Bereichen Wagenbacher Straße/Am Kuhnberg, Steinstraße und um das Umfeld des Friedhofes erweitert. Das erweiterte Untersuchungsgebiet ist im nachfolgenden Abgrenzungsplan dargestellt. Der Plan mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes liegt im Rathaus, Bauverwaltungsamt, Zimmer 207 während den üblichen Dienstzeiten für die Dauer von 4 Wochen öffentlich aus.

##### Hinweise

1. Der Beschluss über vorbereitende Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes. Dies bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.
2. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihrem Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen von ihren persönlichen Lebensumständen in wirtschaftlichen und sozialen Bereichen, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden (Auskunftsspflicht nach § 138 BauGB).

Mit der Untersuchung ist die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) beauftragt. Jeder betroffene Grundstückseigentümer wird in den nächsten Tagen dazu ein Informationsschreiben mit Fragebogen erhalten. Es wird gebeten, die Mitarbeiter der Kommunalentwicklung bei ihrer Arbeit zu unterstützen, damit möglichst rasch konkrete Ergebnisse erzielt werden können. Die betroffenen Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte können versichert sein, dass alle Informationen mit der gebotenen Vertraulichkeit behandelt werden.

Gemeinderat, Stadtverwaltung und die Mitarbeiter der KE bedanken sich schon heute für Ihr Interesse an dieser Aufgabe. Bei Fragen zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wenden Sie sich bitte an das Bauverwaltungsamt, Herr Steeb, Telefon 07264/922-457 oder an die KE, Herr Ellesser, Telefon 0721/35454 - 239. Bad Rappenau, 29.5.2020  
gez. **Sebastian Frei**, Oberbürgermeister

#### Bonfeld

##### Vandalismus am Spielplatz im Schlosspark Bonfeld

Die neu verlegten Fallschutzmatten, die vom Bauhof bei den Schaukeln auf dem Spielplatz im Schlosspark verlegt wurden, sind Opfer von Vandalismus geworden. Sie müssen herausgezogen worden sein. Um diese Stolperfalle zu beseitigen, muss nun vom Bauhof wieder alles neu gemacht werden. Daher mussten die Schaukeln abgehängt werden, was sehr ärgerlich und nun auch wieder zum Nachteil der Kinder ist, die dort gerne schaukeln würden. Denn auch der Spielplatz in der Bogenstraße ist vorerst gesperrt, da dort ein neues Spielgerät aufgestellt wird.



#### Grombach

##### Vollsperrung der Ortsstraße, K 2044 in Bad Rappenau-Grombach

Wegen Asphaltarbeiten muss die Ortsstraße, K 2044, zwischen den Einmündungen Rotenackerweg und der Verwaltungsstelle (Ortsstraße 63) in der Zeit vom 8.6.2020 bis voraussichtlich 19.6.2020 voll gesperrt werden.

Eine entsprechende Umleitung wird eingerichtet.

Die Anlieger und Verkehrsteilnehmer werden um besondere Beachtung und Verständnis gebeten.

Große Kreisstadt Bad Rappenau  
- Straßenverkehrsbehörde -

#### Altpapiersammlung am 6. Juni wird abgesagt

Aufgrund der Einschränkungen und Hygienevorschriften in Zusammenhang mit dem Coronavirus und den damit verbundenen Einschränkungen des Feuerwehrdienstes, kann die am 6. Juni geplante Altpapiersammlung nicht stattfinden und muss daher abgesagt werden. Wir sind zuversichtlich, dass die Weiteren in 2020 vorgesehenen Altpapiersammlungen (5. September und 5. Dezember) wieder wie gewohnt stattfinden können und hoffen auch weiterhin auf Ihre Unterstützung und Sammelbereitschaft.

Auch im Namen der Jugendfeuerwehr möchten wir uns für die Treue und Unterstützung bedanken.



**Achtet auf die Umwelt**



## 12.2 Beteiligung Träger öffentlicher Belange

### **Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege - im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 83.1:**

Bericht historische Ortsanalyse vom 30.07.2020

Der Bericht des Landesamtes für Denkmalpflege wird der beschlossenen Endfassung des Berichts an dieser Stelle noch eingefügt.

