die STEG

Gemeinde Frickenhausen
mit Linsenhofen und Tischardt

Landkreis Esslingen

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept – Vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Bereich „Ortskern III“

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Bereich „Ortskern III“

Nach dem besonderen Recht des Baugesetzbuches (BauGB)

Auftraggeber:	Gemeinde Frickenhausen
Auftragnehmer:	die STEG Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54 70182 Stuttgart
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Verena Kreuter, Projektleiter Thomas Wirth Tomas Leszczynski
Veröffentlichung:	Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

Seit den 1970er Jahre hat die Gemeinde Frickenhausen gemeinsam mit dem Land Baden-Württemberg erfolgreich die Sanierungsmaßnahmen „Ortskern I“, „Ortskern II“ und „Ganter-Areal“ im Ortsteil Tischardt durchgeführt. Dadurch konnten der Ortskern ein Ortsteilzentrum erheblich gestärkt und städtebauliche Missstände beseitigt werden. Mit dem Abschluss der genannten Sanierungsmaßnahmen wurden die Voraussetzungen geschaffen, eine weitere Sanierungsmaßnahme zu beantragen. Im März 2017 folgte der Bewilligungsbescheid bezüglich der Aufnahme der Sanierungsmaßnahme „Ortskern III“ in das Bund-Länder-Programm Zukunft Stadtgrün (SGP) für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis zum 30.04.2026. Im Zuge dessen wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH von der Gemeinde Frickenhausen im April 2017 mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für die besagte Maßnahme beauftragt.

Die Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen bilden zum einen die Grobanalyse sowie weitere städtebauliche und bautechnische Analysen und Informationen der betroffenen Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstiger Nutzungsberechtigter.

Die vorliegenden Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche und funktionale Mängel vorliegen, die mit Hilfe des Instrumentariums der städtebaulichen Sanierung behoben werden sollen. Die Vorbereitenden Untersuchungen selbst bilden die Voraussetzung und Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und der Sanierungsdurchführung.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Gemeinde Frickenhausen, dem Gemeinderat, der Verwaltung und den teilhabenden Bürgern sowie den öffentlichen Aufgabenträgern für die Unterstützung bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen bedanken. Durch das Engagement der Sanierungsbeteiligten, die Anmerkungen und Hinweise der öffentlichen Aufgabenträger sowie die positive Resonanz der Bürgerschaft, kann auf einen erfolgreichen Verlauf der anstehenden Sanierungsmaßnahme „Ortskern III“ geschlossen werden.

Stuttgart im Juni 2018
Die Bearbeiter

1 Einführung

1.1 Auftrag, Problemstellung und Verfahren

Gemäß § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Ortskern III" am 21.03.2017 beschlossen und am 30.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde im April 2017 beauftragt, die erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und Grundlage für die Festsetzung des Sanierungsgebiets und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen für die vorgesehene Sanierung und deren Notwendigkeit, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen geschaffen werden.

Die nach § 141 des Baugesetzbuches geforderten hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für die Sanierung werden mit diesem Bericht vorgelegt. Mit dem vorliegenden Gesamtergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Basis erarbeitet, auf deren Grundlage weitere Entscheidungen zur Entwicklung der Gemeinde Frickenhausen im Bereich „Ortskern III“ getroffen werden können. Die Vorbereitenden Untersuchungen werden mit dem Vortrag im Gemeinderat und der sich anschließenden förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch Gemeinderatsbeschluss am 27.03.2018 abgeschlossen.

1.2 Inhalte der Vorbereitenden Untersuchung

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

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

Dazu wurden im gesamten Untersuchungsgebiet Gebäude nach ihrer baulichen Substanz und dem energetischen Zustand untersucht und ein Gesamtbild der Wohnungsausstattung im Rahmen einer Fragebogenaktion ermittelt. Zudem wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung und die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert.

Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte wurden im Rahmen einer Auftaktveranstaltung („Bürgerdialog“) am 13.07.2017 über das geplante Sanierungsgebiet und die dazugehörigen Vorbereitenden Untersuchungen informiert. Ihre Fragen und Anregungen hinsichtlich der Vorbereitenden Untersuchungen und des Sanierungsprogramms allgemein erläutert.

Darüber hinaus wurden die Träger öffentlicher Belange auf postalischem Weg gebeten, ihre Bedenken oder Anregungen zur anstehenden Sanierung vorzutragen.

1.3 Das Untersuchungsgebiet

Luftbild Untersuchungsgebiet
Quelle: Kartengrundlage Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet umfasst westliche Teile des Ortskerns. Nördlich schließt es Bereiche entlang der Unteren Straße, der Ziegeleistraße und das Rathaus mit ein. Im Süden begrenzt das Untersuchungsgebiet die Obere Straße. Westlich orientiert sich das Untersuchungsgebiet an den Straßen „Im Dorf“ und der Hartliebstraße. Im Osten orientiert es sich an der Hauptstraße und wird in Teilbereichen bis zur Gartenstraße erweitert.

Im funktionalen Zusammenhang zum Ortskern steht die etwa 200 Meter südlich entfernte Grünfläche „Alter Friedhof“ mit dem angrenzenden Gewässer der Steinnach.

Das Untersuchungsgebiet umfasst somit wesentliche städtebauliche Entwicklungsschwerpunkte mit zahlreichen Flächenpotenzialen zur Ausbildung eines Ortszentrums und zur Steigerung des Wohnstandortes mit entsprechenden Naherholungs- und Aufenthaltsbereichen.

2 Sanierung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs

2.1 Ziele und Aufgaben

Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde. Die Gemeinde Frickenhausen schloss im März 2018 die vorbereitende Phase ab.

Vorbereitende Untersuchungen § 141 BauGB
(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

(2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

(3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

(4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets werden ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 136 BauGB

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

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

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

"Bei der Beurteilung, ob in einem städtebaulichen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf

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

2. die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf
   a. den fließenden und ruhenden Verkehr,
   b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
   c. 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 dieses Gebietes im Verflechtungsbereich." (BauGB)

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen folgende Fragekomplexe zu beantworten:

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

Das Ergebnis des vorliegenden Berichtes bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Realisierungschancen.

2.2 Ablauf einer Sanierung nach § 136 ff BauGB

Phase 1	Grobanalyse und Antragstellung für ein Städtebauförderprogramm ■ Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände ■ Neuordnungskonzept und Städtebauliche Ziele ■ Maßnahmenkonzept ■ Kosten- und Finanzierungsübersicht ■ Antrag
Phase 2	Vorbereitende Untersuchung ■ Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände ■ Gespräche mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit ■ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung ■ Grundzüge zum Sozialplan ■ Städtebauliches Neuordnungskonzept, Maßnahmenkonzept ■ Detaillierte Kosten- und Finanzübersicht ■ Ergebnisbericht
Beschluss des Gemeinderates	Förmliche Festlegung
Phase 3	Sanierungsdurchführung ■ Betreuung und Beratung der Gemeinde und der beteiligten Bürger (Organisation und Koordination) ■ Gemeindeplanerische Konkretisierung (z.B. Wettbewerb, Einzelbereich, Bebauungsplan) ■ Finanzielle Abwicklung (Treuhandvermögen) ■ Ordnungsmaßnahmen und ■ Grunderwerb sowie grundstücksbezogene Maßnahmen (Beginn der Bodenordnung, Verhandlungen und Gespräche mit den beteiligten Eigentümern, Umsetzung von Bewohnern, Reprivatisierung) ■ Modernisierung und Instandsetzung (Betreuung und Beratung der Eigentümer) ■ Erschließung ■ Bauliche Realisierung
Beschluss des Gemeinderates	Aufhebung der förmlichen Festlegung

2.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung im Falle einer Programmaufnahme bilden:

- das Baugesetzbuch (BauGB), 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“,
- die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung vom 23.09.2013,
- die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
- die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2016.

Hinweis

- Die Vorschriften generieren keinen Rechtsanspruch auf Zuwendung

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

- Vorbereitende Untersuchungen,
  wie dieser vorliegende Bericht, Verkehrsplanungen, Marktanalysen soweit sie mittelbar oder unmittelbar Aussagen zum Sanierungsgebiet betreffen, als auch städtebauliche Studien zu gewissen Teilgebieten im Sanierungsgebiet, Gutachten, entsprechend notwendige Fachplanungen, die für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes erforderlich sind.

- unrentierlicher Grunderwerb;
  diese Flächen werden vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. Erschließungen, erworben.

- rentierlicher Grunderwerb;
  er dient vorrangig zur Grundstücksneuordnung. Die hier erzielten Einnahmen müssen dem Sanierungskonto gutgeschrieben werden.

- Ordnungsmaßnahmen;
  unter dieser Rubrik werden private Sanierungsaufgaben (Abbruch von Gebäuden) und öffentliche Erschließungs-

maßnahmen aufgeführt. Neubauten werden aus der Sanierung nicht bezuschusst. Sanierungsbedingte Erschließungsaufgaben und Maßnahmen als auch Anlagen des ruhenden Verkehrs können durch Sanierungsmittel finanziert werden.
Voraussetzung dazu ist ein Nutzungsrecht für die Allgemeinheit oder eine öffentliche Nutzung.

- Instandsetzung und Modernisierung;
  Hauptinhalt der Programme der städtebaulichen Erneuerung ist die Erneuerung des bestehenden Wohnraumes sowie von gewerblich genutzten Räumen. Die dort als zuwendungsfähig anfallenden Kosten sind im Einzelfall bis zu 35 Prozent förderfähig. In besonderen Ausnahmefällen ist eine höhere Bezuschussung möglich.

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

2.4 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen „Ortskern III“

26.10.2016	**Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm**	
07.04.2017	**Mitteilung über die Programmaufnahme (Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart)**	
21.03.2017 **30.03.2017**	**Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung (VU)** **Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses**	
13.07.2017	**Beteiligtenversammlung**	
08. – 09. 2017	**Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung**	**Gespräche mit den Beteiligten und Befragung**
10. – 12. 2017	**Sanierungs- und Entwicklungskonzept**	**Maßnahmen- und Sozialplan**
27.02.2018	**Bericht über Ergebnisse der VU** **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat**	
08.03.2018	**Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inkl. Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)**	

3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen der Gemeindeentwicklung

3.1 Gemeindegeschichte und -gliederung

Im Jubiläumsjahr 2010 feierte die Gemeinde Frickenhausen ihr 700 jähriges Bestehen.

„Frickenhausen zählt zu den sehr alten Gemeinden. Seit dem 15. Jahrhundert wurde ein nachweisbarer Ortsvorstand benannt und das Wappen ist über 200 Jahre alt. Doch gibt das Motiv bis heute Rätsel auf. Schwarz gehalten zeigt es einen Kreis mit Kreuz und ein pfeilähnliches Gebilde. Ist es ein Dietrich oder ein stilisierter Abt Stab? Niemand weiß es genau. Eindeutiger ist das Wappen von Linsenhofen, das zwei Männer abbildet, die eine Weinrebe tragen. Das Wappen Tischardts besteht aus drei silbernen Bäumen, die den Wald symbolisieren (Hard hieß früher Holz).

Wald und Wein, damit ließ sich in früheren Zeiten viel Geld verdienen. Eine gute Einnahmequelle war auch das Schusterhandwerk. Und noch heute erinnert ein Brunnen am Rathaus an die Leisten- und Sohlenreparierer. In der Zwischenzeit haben sich sowohl die wirtschaftlichen, wie auch die gesellschaftspolitischen Verhältnisse grundlegend geändert.

Die Landwirtschaft wurde zurückgedrängt, die Betriebe von damals existieren nicht mehr. An Ihrer Stelle stehen heute moderne Handels-, Gewerbe- und Handwerkerbetriebe mit über 3.000 Arbeitsplätzen.

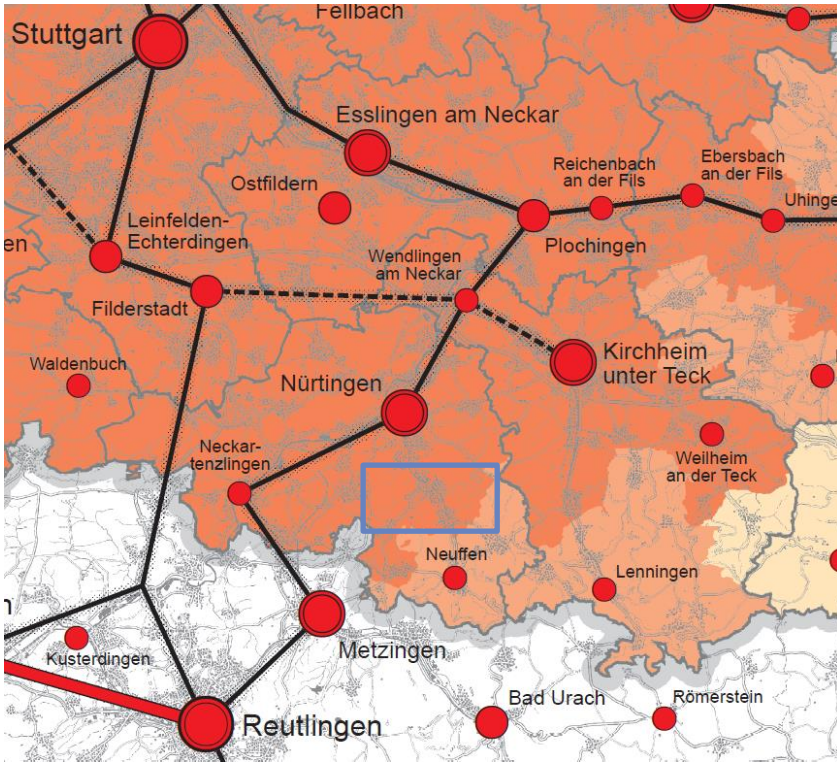
Der kunstgeschichtlich interessierte Besucher und Heimatfreund findet zahlreiche Sehenswürdigkeiten. So z.B. die evangelische Dorfkirche "Zu unserer lieben Frau"; erstmalig erwähnt im Jahr 1358, sowie das neue Rathaus und die aus dem 16. und 17. Jahrhundert stammenden Fachwerkhäuser entlang der Mittleren Straße. Auf den ausgeprägten Weinanbau in vergangenen Zeiten weist die sehenswerten historischen Keltern in Frickenhausen - erbaut 1702 - und Linsenhofen - erbaut 1501 - hin. Zahlreiche Erholungs- und Freizeiteinrichtungen laden den Besucher zum Verweilen ein. So z.B. einen Obstlehrpfad und einen Eduard-Mörike-Weg. Wir freuen uns auf Ihren Besuch in Frickenhausen.

Die heutige Gemeinde verdankt Ihre Entstehung der Gemeindereform.
Auf Grund der mit den früheren Gemeinden abgeschlossenen Vereinbarung ist Tischardt am 15.04.1972 und Linsenhofen am 01.01.1975 mit der Gemeinde Frickenhausen vereinigt worden. In beiden Ortsteilen besteht Ortschaftsverfassung.“
Quelle: Homepage der Gemeinde Frickenhausen

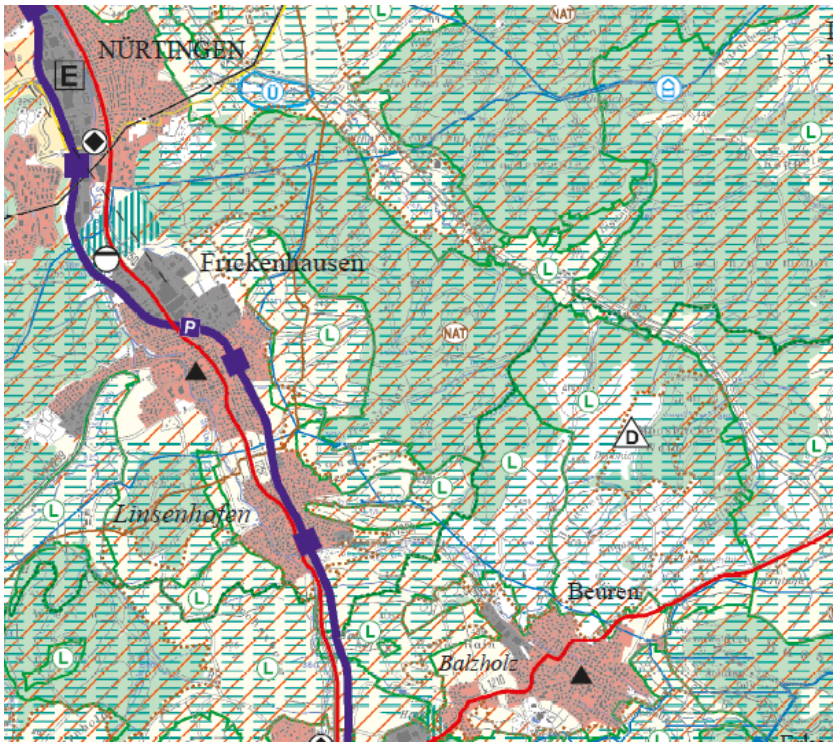
3.2 Landes- und Regionalplanung und Lage im Raum

Region	Stuttgart
Landkreis	Esslingen
Raumkategorie	Verdichtungsraum
Zentralörtliche Einordnung	Keine zentralörtliche Funktion, liegt im Nahbereich Nürtingen
Regionale Entwicklungsaufgaben	Keine Region mit besonderen Entwicklungsaufgaben oder Stichpunkte regionale Entwicklungsaufgaben
Entwicklungsachse	Liegt an keiner Entwicklungsachse
Nächstes Oberzentrum	- Stadt Reutlingen Entfernung ca. 19 km - Stadt Tübingen Entfernung ca. 30 km - Stadt Stuttgart Entfernung ca. 36 km
Nächstes Mittelzentrum	Stadt Nürtingen Entfernung ca. 4 km
Nächstes Unterzentrum	Stadt Neuffen Entfernung 5 km
Regionale Siedlungsentwicklung	beschränkt auf Eigenentwicklung, Siedlung in beengter Tallage
Regionale Freiraumstruktur	Grünzug Abschnitt G45, G58 Grünzäsur Z34

Quelle: LEP; Regionalplan Stuttgart 2009



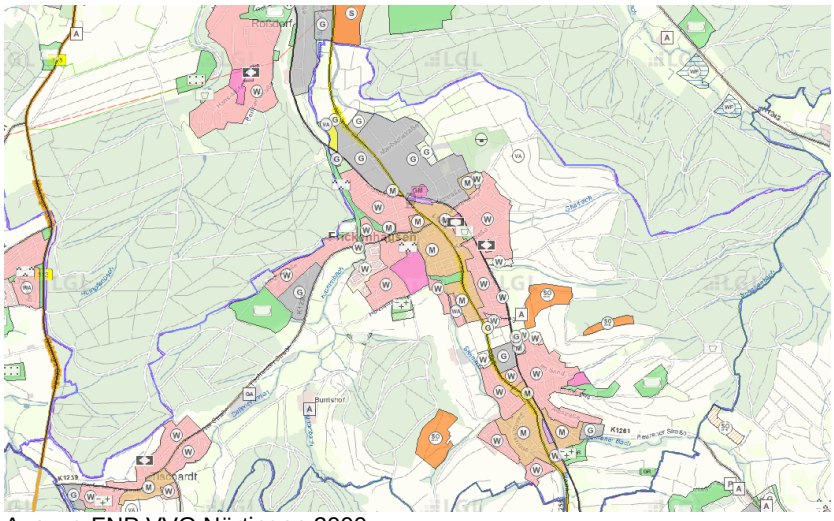
Auszug Strukturkarte Regionalplan Stuttgart
Quelle: Kartengrundlage RV Stuttgart 2009; eigene Darstellung



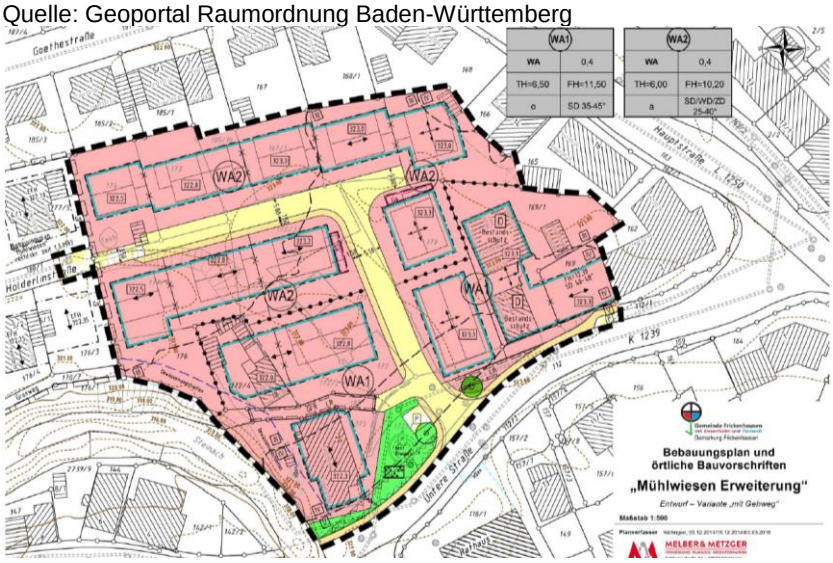
Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Stuttgart
Quelle: RV Stuttgart 2009

3.3 Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung	FNP VVG Nürtingen 2000, genehmigt am 27.10.1999
Aktuelle und geplante Baugebiete	- Mühlwiesen Erweiterung“ Bebauungsplan in Bearbeitung - „Ortsmitte Tischardt“, ca. 0,2 ha, rechtskräftig seit 21.01.2016 - „Wasen“, Linsenhofen Bekanntgabe 04.05.2016
Rechtskräftiger Bebauungsplan und nach § 34 BauGB im Untersuchungsgebiet	„Mühlwiesen Erweiterung“ in Bearbeitung seit 08.07.2014 und nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet	Mischgebiet



Auszug FNP VVG Nürtingen 2000
Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg

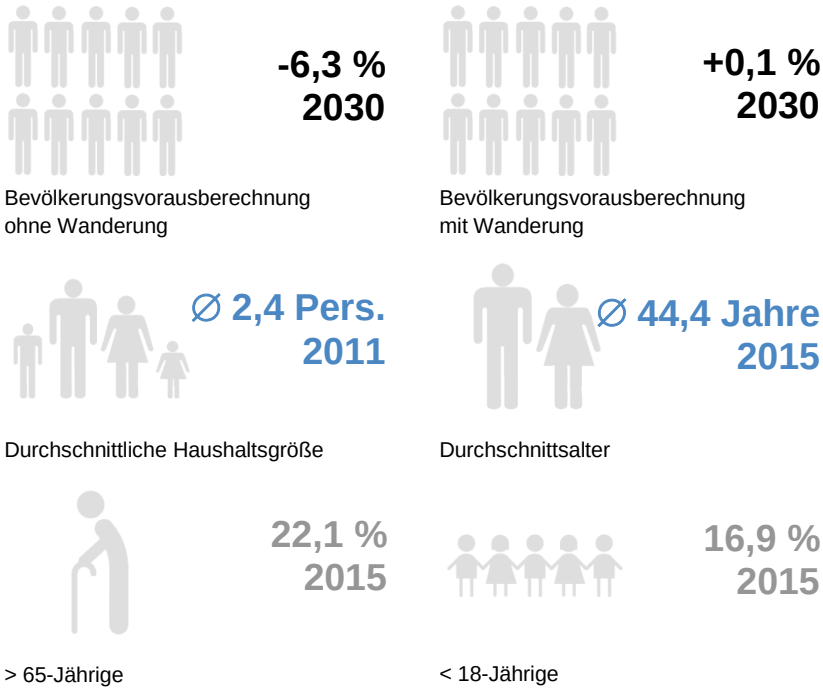


Entwurf Bebauungsplan, „Mühlwiesen Erweiterung“
Quelle: Gemeinde Frickenhausen

3.4 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerzahl Stichtag 31.12.2015	8.844 EW (ca. 5.000 EW Ortsteil Fricken-hausen)	
Bevölkerungsentwicklung 2005-2015	-3 Pers.	-0,03 %
Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderung 2015-2030	-553 Pers.	-6,3 %
Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderung 2015-2030	+13 Pers.	+0,1 %
Durchschnittsalter Stichtag 31.12.2015	44,4 Jahre 43,2 Jahre BW	
Anteil der unter 18-Jährigen Stichtag 31.12.2015	1.499 Pers.	16,9 % 16,9 % BW
Anteil der über 65-Jährigen Stichtag 31.12.2015	1.954 Pers.	22,1 % 19,8 % BW
Durchschnittliche Haushaltsgröße Stichtag 31.12.2015	2,4 Pers. 2,3 Pers. BW	
Ausländeranteil Stichtag 31.12.2015	1.160 Pers.	13,1 % 13,9 % BW

Quelle: StaLa 2017 – Abfrage am 15.05.2017



Die Bevölkerung in der Gemeinde Frickenhausen stagnierte in den letzten Jahren. Auch die Bevölkerungsprognosen mit Wanderung sagen eine weitere Stagnation bis 2030 vor. Der Anteil an über 65-Jährigen sowie das Durchschnittsalter ist im Vergleich zum Land erhöht.

3.5 Gemeindeentwicklungsplanung

Die Gemeinde Frickenhausen hat sämtliche Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung auf Grundlage der jeweils fortgeschriebenen Entwicklungsziele der Gesamtgemeinde durchgeführt. Der Gemeinderat setzt sich kontinuierlich mit der Fortschreibung dieser gesamtörtlichen Ziele auseinander. Der Erfolg der bislang durchgeführten Erneuerungsmaß-nahmen ist nicht zuletzt auf diese qualifizierte und nachhaltige Auseinandersetzung und Abstimmung mit den gesamtörtlichen Entwicklungszielen zurückzuführen.
Aktuell werden die Ziele der gesamtörtlichen Entwicklung im Rahmen eines strukturierten Arbeitsprozesses unter externer Begleitung eines Planungsbüros fortgeschrieben bzw. grundsätzlich neu formuliert.

Ergebnisvorstellung Gemeindeentwicklungskonzept GEK
Quelle: Internetauftritt Gemeinde Frickenhausen, Ergebnispräsentation Gemeindeentwicklungskonzept, GR 07.06.2016, Baldauf Architekten Stadtplaner

Gemeindeentwicklungskonzept (GEK)

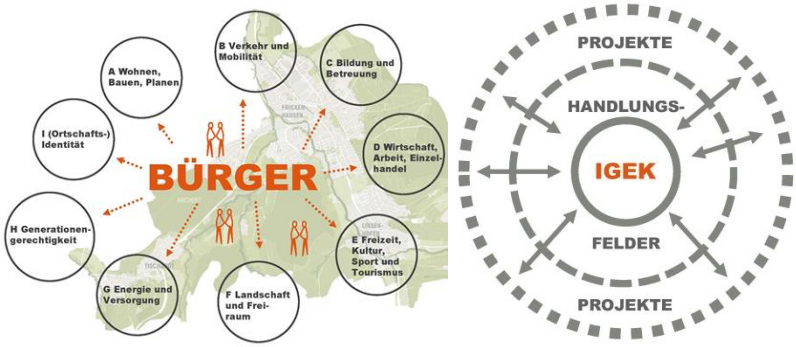
Die im Herbst 2015 begonnene Fortschreibung der gesamtörtlichen Ziele in einem Gemeindeentwicklungskonzept greift die stadtentwicklungspolitische und strategische Zielsetzungen auf entwickelt diese weiter.
Damit passt sich die Gemeinde Frickenhausen im Hinblick auf ihre ganzheitliche Entwicklung den geänderten Rahmenbedingungen und neuen kommunalen Herausforderungen an und richtet ihre Gemeindeentwicklung zukunftsfähig aus.
In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 07.06.2016 wurden die Ergebnisse präsentiert und die Handlungsfelder für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde vorgestellt. Die umfangreichen Ergebnisse sowie die zukünftigen Handlungsfelder werden auf der Webseite der Gemeinde präsentiert.
http://www.frickenhausen.de/,Lde/start/gemeinde/Gemeindeentwicklungskonzept+Frickenhausen+_GEK_.html

Das Entwicklungskonzept bietet die ideale Grundlage zur Entwicklung von Gebieten mit Erneuerungsbedarf im Kontext des Gesamtgefüges der Gemeinde Frickenhausen.
Die intensive Beteiligung der Bürgerschaft in der Gemeinde Frickenhausen wird im Rahmen der Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzepts fortgesetzt. Das Gemeindeentwicklungskonzept hat den Anspruch einen integrierten Ansatz zu verfolgen.
Bestandteile des Konzeptes sind neben einer umfassenden Bestandsanalyse, Zielsetzungen, Handlungsfelder sowie Zukunftsprojekte.

Handlungsfelder

- Wohnen, Bauen, Planen
- Verkehr und Mobilität
- Bildung und Betreuung
- Wirtschaft, Arbeit, Einzelhandel
- Freizeit, Kultur, Sport und Tourismus
- Landschaft und Freiraum
- Energie und Versorgung
- Generationengerechtigkeit
- (Ortschafts-)Identität

Aufgabe integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK)
Quelle: Internetauftritt Gemeinde Frickenhausen, Ergebnispräsentation Gemeindeentwicklungskonzept, Gemeinderat 07.06.2016, Baldauf Architekten Stadtplaner



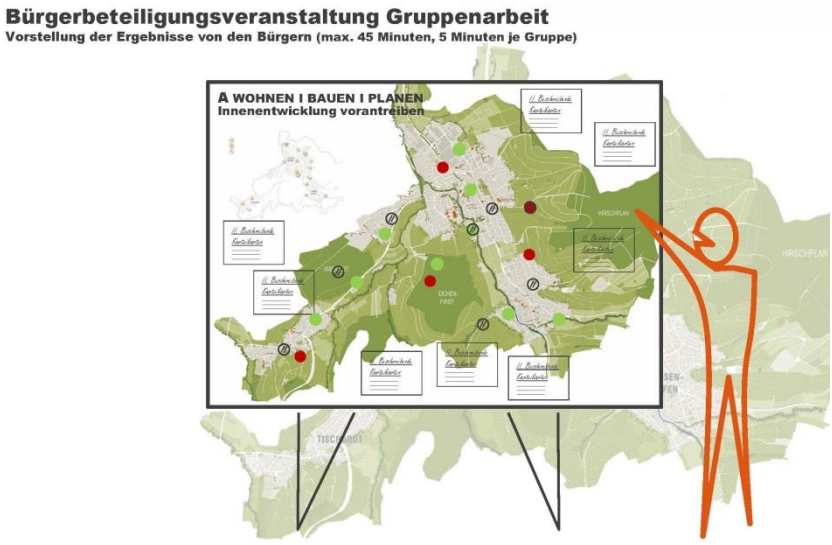
Handlungsfelder Bürgerbeteiligung
Quelle: Internetauftritt Gemeinde Frickenhausen, Ergebnispräsentation Gemeindeentwicklungskonzept, GR 07.06.2016, Baldauf Architekten Stadtplaner

3.6 Bürgerbeteiligung

Gemeindeentwicklungs-konzept (GEK) 2016

Die intensive Beteiligung der Bürgerschaft setzt die Gemeinde im Gesamtgemeindekonzept fortgesetzt. Im Austausch konnten am 20.10.2016 in einem Bürgerworkshop Anregungen, Ideen und Kritik zur Entwicklung von richtungsweisenden Zielsetzungen direkt zu einzelnen Handlungsfeldern eingebracht werden. Insgesamt beteiligten sich 240 BürgerInnen mit ca. 300 Ideen und Anregungen.

Beteiligungsform am 20.10.2016
Quelle: Internetauftritt Gemeinde Frickenhausen, Ergebnispräsentation Gemeindeentwicklungskonzept, Gemeinderat am 07.06.2016, Baldauf Architekten Stadtplaner



Vorstellung der Gruppenergebnisse durch die Bürger
Quelle: Internetauftritt Gemeinde Frickenhausen, Ergebnispräsentation Gemeindeentwicklungskonzept, Gemeinderat am 07.06.2016, Baldauf Architekten Stadtplaner

Seniorenforum

Logo Seniorenforum Frickenhausen
Quelle: Gemeinde Frickenhausen

Alle Einwohner der Gemeinde Frickenhausen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben, sind „Mitglieder“ des Forums. Das Seniorenforum ist ein freiwilliger Zusammenschluss dieser 60+-Generation und bildet eine Plattform zur Artikulierung ihrer Interessen und Anliegen. Es ist eine Einrichtung der Gemeinde Frickenhausen und kein selbständiger Verein.
Das Seniorenforum ist jedoch unabhängig und in seiner Funktion parteipolitisch neutral und konfessionell ungebunden.

Jugendforum

Jugendforum Frickenhausen
Quelle: Gemeinde Frickenhausen

Das JUFO gibt jungen Menschen die Chance ihre Vorschläge und Wünsche für eine jugendfreundlichere Gemeinde mit Bürgermeister Simon Blessing zu diskutieren. Die besten Vorschläge werden dann in die Tat umgesetzt. Das JUFO findet zweimal im Jahr statt und trägt dazu bei die Jugendpolitik in Frickenhausen, Linsenhofen und Tischardt auszubauen und weiterzuentwickeln.

Verbesserung Breitbandversorgung

Im Rahmen des Vorhabens die Breitbandversorgung in den Ortsteilen der Gemeinde auszubauen wurden Marktanalysen in Form einer schriftlichen Befragung durchgeführt.
Im Anschluss an die Marktanalyse wurde eine Bürgerversammlung organisiert, bei der der Anbieter sein Angebot vorstellen konnte und für Fragen zur Verfügung stand.

Parkanlage Krautgarten

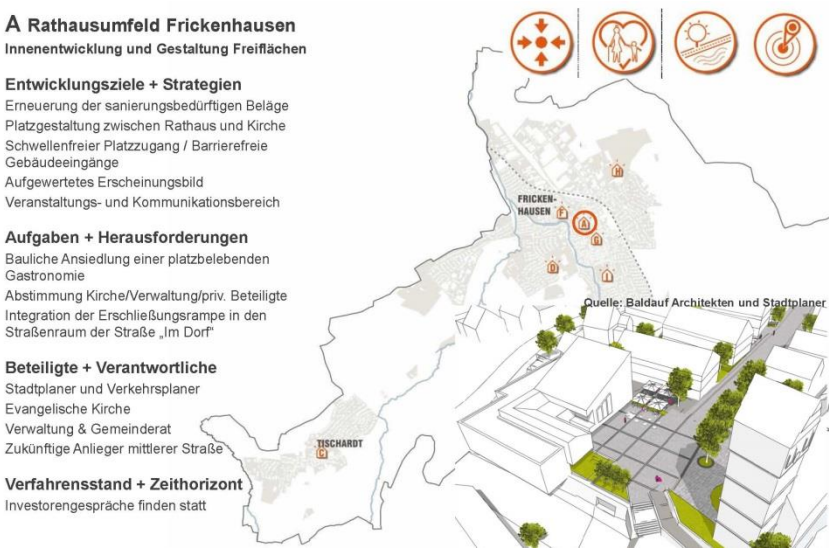
Der Gemeinderat stimmte im April 2009 der Entwicklung eines städteplanerischen Gesamtkonzeptes für die Parkanlage "In den Krautgärten" zu.
Die erste allgemeine Information für alle Bürger und Interessierten fand am 22.07.2009 im Park statt. Daran schloss sich am Samstag, den 25.07.2009 ein Bürgerworkshop an. Vorgesehen war die Ausarbeitung eines gemeinsamen Konzeptes durch alle Benutzergruppen um dadurch eine Akzeptanz des Planentwurfs zu erreichen.

Park und Spielplatz „Alter Friedhof“	Die Gemeinde Frickenhausen unternahm eine Umgestaltung des Alten Friedhofs an der Friedhofstraße. Ziel war es, den Grünraum attraktiv zu gestalten. Dieses Ziel wollte die Gemeinde gemeinsam mit der Bürgerschaft erreichen. Dazu wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt, um gemeinsam Ideen zu entwickeln und zu diskutieren. Dieses Projekt wird fortgeführt und soll im zügig im beantragten Sanierungsgebiet realisiert werden.
Projekt Spielplätze 2.0	Im Amtsblatt wurde bekannt gegeben, dass gemeinsam mit Eltern, Kindern und allen Interessierten eine Begehung der gemeindeeigenen Spielplätze geplant ist. Dabei soll über Anregungen und Ideen aber auch Kritik gesprochen werden und über Möglichkeiten die Spielplätze noch attraktiver zu gestalten. Insgesamt 4 Treffen im September 2016 wurden bei den Spielplätzen der Gemeinde vor Ort terminiert
Modellprojekt Streuobstwiese	Im Rahmen des gemeinsamen Projektes aus Grundstücksbesitzern, Landwirten und dem Landratsamt Esslingen wurde im Dezember 2014 auf gemeindeeigener Fläche eine neue Streuobstwiese angelegt. Ziel ist die Umgestaltung bestehender vernachlässigter Obstwiesen für eine extensive, ökologisch hochwertige Pflege mit landwirtschaftlichen Maschinen. Das Projekt soll die Arbeit auf der Streuobstwiese für Landwirte und Grundstücksbesitzer ertragreicher leichter und interessanter gestalten. Hintergrund ist dabei der Erhalt des Aussehens der landschaftstypischen Baden-Württembergischen Streuobstwiese als Beitrag zum Erhalt des Schwäbischen Streuobstparadieses.

3.7 Zukunftsprojekt Ortsmitte Frickenhausen

Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes wurden drei wichtige Zukunftsprojekte für die Gemeinde Frickenhausen definiert. Für Bereiche wurden nicht nur Entwicklungsziele und eine Strategie zur Umsetzung sondern konkret schon die Aufgaben, Herausforderungen, Beteiligten, Verantwortlichen und Zeithorizont benannt.
Folgende im Untersuchungsgebiet „Ortskern III“ verortete Projekte wurden in die Entwicklungsschwerpunkte übernommen und konkretisiert.

Rathausumfeld Frickenhausen



Quelle: Internetauftritt Gemeinde Frickenhausen, Ergebnispräsentation Gemeindeentwicklungskonzept, Gemeinderat am 07.06.2016, Baldauf Architekten Stadtplaner

Ortsmitte Frickenhausen

Quelle: Internetauftritt Gemeinde Frickenhausen, Ergebnispräsentation Gemeindeentwicklungskonzept, Gemeinderat am 07.06.2016, Baldauf Architekten Stadtplaner

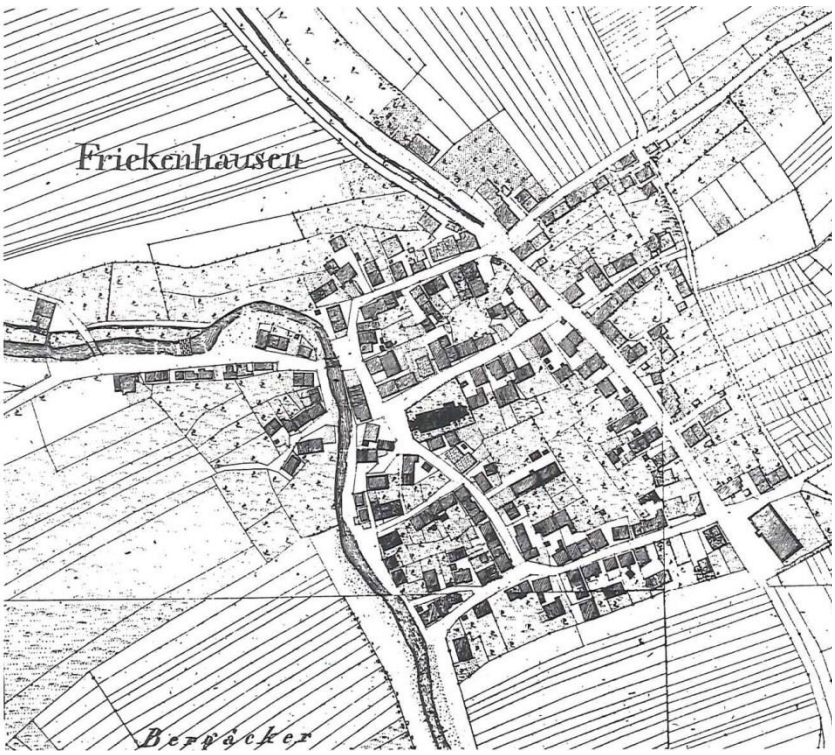
Grüne Mitte Frickenhausen

Quelle: Internetauftritt Gemeinde Frickenhausen, Ergebnispräsentation Gemeindeentwicklungskonzept, Gemeinderat am 07.06.2016, Baldauf Architekten Stadtplaner

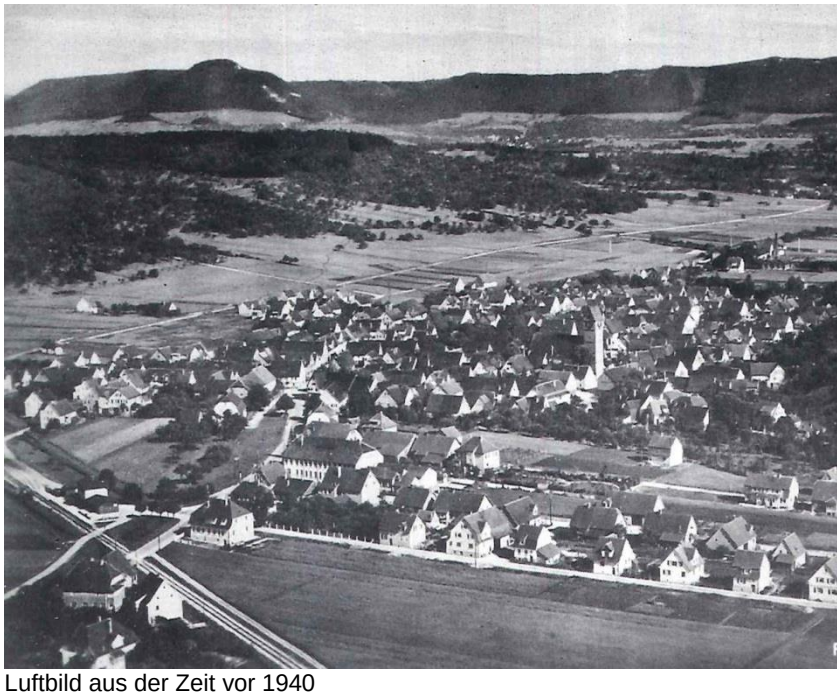
3.8 Stadtbild und Denkmalschutz

Stadtbild

Wie auf dem Katasterplan von 1826 zu sehen ist, entspricht der heutige Straßengrundriss des Ortskerns von Frickenhausen in etwa dem von 1826, auch wenn die heutige Bebauung in vielen Bereichen von der historischen Bebauung abweicht. Schon damals stellte der Bereich um die evangelische Kirche mit Rathaus die Ortsmitte und die Hauptstraße die Hauptverbindungsachse von Nord nach Süd dar. Die gut erhaltene Struktur ist auch den Umständen zu verdanken, dass Frickenhausen im zweiten Weltkrieg von größeren Zerstörungen verschont blieb.



Katasterplan von Frickenhausen aus dem Jahr 1826
Quelle: SPD-Ortsverein Frickenhausen-Linsenhofen; Frickenhausen mit Linsenhofen und Tischardt. Bilder aus alter Zeit. 1990



Luftbild aus der Zeit vor 1940
Quelle: SPD-Ortsverein Frickenhausen-Linsenhofen; Frickenhausen mit Linsenhofen und Tischardt. Bilder aus alter Zeit. 1990

Bautätigkeit in der Nachkriegszeit
Quelle: Bürgermeisteramt Frickenhausen;700 Jahre Frickenhausen. Stationen aus Geschichte und Jubiläumsjahr. 2011

Nach Ende des zweiten Weltkrieges musste der Kreis Nürtingen ca. 27.000 Flüchtlinge und Heimatvertriebene aufnehmen, deren Unterbringung die Gemeinden vor eine große Herausforderung stellte. Die damals unabhängigen Gemeinden Frickenhausen, Linsenhofen und Tischardt verzeichneten in der unmittelbaren Nachkriegszeit einen Bevölkerungszuwachs von mehr als 25% was zu einer großen Wohnungsnot führte.

Zur Lösung des Problems wurde 1948 ein Wohnungsplan beschlossen. Sämtliche Bauplätze in Gemeindeeigentum wurden an Einheimische und Flüchtlinge verkauft. Die neuen Eigentümer wurden bei der Finanzierung der Baumaterialien und der Erschließung unterstützt. 1948/49 wurde das Wohngebiet „Reute“ zur Bebauung freigegeben in dem von 1949 bis 1951 61 Wohnungen entstanden. In den 50er Jahren folgten die Wohngebiete „Heimenwasen, „Im Aile“, „Hinter den Krautgärten“ und an der „Mühlhalde“. So wurden zwischen 1948 und 1965 insgesamt 724 neue Wohnungen geschaffen. In den 60er bis 80er Jahren folgten noch die Baugebiete „Gaiern“, „Berg“, „Tischardtegart“, „Melchiorgelände“ sowie Schladäcker I und II“.
Bis heute folgten noch weitere Baugebiete, wie das Wohnbaugebiet „Mühlwiesen“ und die Gewerbegebiete „Nürtinger Straße“ und „Tischardt / Egart“.

Diese rege Bautätigkeit hat das Siedlungsgebiet rund um den Ortskern von Frickenhausen über die Jahrzehnte um ein vielfaches wachsen lassen was das Stadtbild nachhaltig verändert hat. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gesamtgemeinde Frickenhausen macht heute ca. 27% der Gesamtfläche aus.

Die heute vorhandene Baustruktur ist im Wesentlichen gekennzeichnet von einer 1- bis 2-geschossigen Bauweise mit Satteldächern. Wenige Ausnahmen, wie das Rathaus haben Flachdächer. Die Baustruktur im Sinne der Baunutzungsverordnung ist zu Teilen als „geschlossen“ zu bezeichnen. Die Bereiche mit „offener“ Bauweise sind dennoch relativ kompakt. Diese kompakte Baustruktur wird im Ortskern durch großflächige unbebaute Flächen, wie im Bereich Mittlere Straße und Obere Straße, unterbrochen. Die Wohngebiete außerhalb des Ortskerns und damit außerhalb des Untersuchungsgebietes sind wiederum überwiegend als „offen“ zu bezeichnen.

Denkmalschutz

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich folgende drei Kulturdenkmale:

Kelterstraße 1, 3 (vor dem Gebäude): Steintrog mit gusseiserner Pumpe, 19. Jahrhundert.
Quelle: die STEG

Mittlere Straße 1
Quelle: die STEG

Darüber hinaus befinden sich einige erhaltenswerte und ortsbildprägende Gebäude im Untersuchungsgebiet, bei denen je nach baulichem Zustand der Erhalt angestrebt werden sollte.

Folgende Objekte sind aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege gem. § 2 DSchG/ Prüffälle mitzuteilen.

- Mittelalterliche und frühzeitlicher Siedlungsbereich Frickenhausen (Prüffall)
- Ehemaliger Friedhof (Kulturdenkmal nach §2 DSchG)
- Abgegangenes Rathaus (Kulturdenkmal nach §2 DSchG)

4 Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

4.1 Erneuerungsmaßnahmen vor dem Jahr 2018

In der Gemeinde Frickenhausen konnten durch vorausgegangene, abgeschlossene Sanierungen in den Gebieten „Ortskern I - II“ und „Ganter-Areal“ umfangreiche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt, welche ganz wesentlich zur Verbesserung der ursprünglich vorgefundenen Situation beigetragen haben und starke Impulse für die Entwicklung der Gemeinde generiert werden.

In der Situationsanalyse bleibt aktuell jedoch festzustellen, dass nach wie vor ein erheblicher Handlungsbedarf hinsichtlich struktureller, funktionaler und auch räumlich-gestalterischer Mängel bzw. Potenziale vorhanden ist
Somit erfordert es zusätzlicher Anstrengungen und Investitionen zur Schaffung einer identitätsstiftenden Ortsmitte im Gesamtgefüge der Gemeinde und um den zeitgemäßen funktionalen Anforderungen gerecht zu werden.

Städtebauliche Maßnahme	Laufzeit	Fördermittel
„Ortskern I“	1976 – 2001	4,3 Mio. DM
„Ortskern II“	2000 – 2015	1,5 Mio. €
Ortsteil Tischardt: „Ganter-Areal“	2009 – 2019	1,92 Mio. €

4.2 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände

Strukturelle Missstände

- In Zentrum fehlende Verdichtung der Ortsmitte und attraktive Handels- und Gewerbeflächen
- Leerstehende, teilweise leerstehende und mindergenutzte Gebäude
- Mindergenutzte Flächen und unangepasste Nutzungen (nicht ausgenutzte Potenziale für Innenentwicklung mit Grundstücksneuordnung).
- Mindernutzung und geringe Aufenthaltsqualität der Grünfläche „Alter Friedhof“
- Fehlende Einbindung und Erlebbarkeit des Bachlaufes
- Störende Betriebe und landwirtschaftliche Betriebe im Mischgebiet

Mindergenutzte Fläche,
Alter Friedhof
Quelle: Gemeine Frickenhausen

Fehlender Zugang zum Bach,
Alter Friedhof
Quelle: die STEG

Funktionale Missstände

- Trennwirkung und Emissionsbelastung durch hohes Verkehrsaufkommen an der Hauptstraße
- Fehlende Belebung und Attraktivität der Ortsmitte
- Fehlende Treffpunkte- und Kommunikationsbereiche in der Ortsmitte
- Undefinierte und ungestaltete Ortsmitte
- Unausgeprägter bzw. fehlende Fußwege
- Ungeordnete und temporäre Parkflächen in der Ortsmitte
- Hoher Parkdruck in der Ortsmitte
- Engstellen in Gehwegbereichen
- Fehlende Barrierefreiheit am Rathausplatz

Räumliche Missstände und Ortsbild

- Gestaltungsmängel am Rathausplatz
- Gestaltungsmängel öffentlicher Erschließungsbereich
- Gestaltungsmängel in privaten Hof-/Zufahrtsbereichen
- Mindergenutzte Grundstücke und Brachflächen in der zentralen Ortsmitte
- Fehlende Raumkanten
- Fassadenmängel
- Altlastenstandorte

Rathaus Vorplatz
Quelle: die STEG

Gestaltungsmängel, temporäres Parken, Brachfläche
Quelle: die STEG

Bauliche Missstände

Wie bereits beschrieben weisen zahlreiche Gebäude im Untersuchungsgebiet erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Im Rahmen der Beteiligtenbefragung konnten zusätzliche Informationen über den Zustand der Bausubstanz, aber auch der Wohnungen im Untersuchungsgebiet erhoben werden. Neben dem Zustand der Bausubstanz ist auch der energetische Zustand vieler Gebäude in einem mangelhaften Zustand.

- Insgesamt befinden sich 77 Haupt- und 53 Nebengebäude im Untersuchungsgebiet. Erhebliche bis substanzielle bauliche Mängel sind bei 81 % der Haupt- und Nebengebäude vorzufinden. Geringe bauliche Mängel liegen bei 15 % der Haupt- und Nebengebäude vor. Von den insgesamt 130 Gebäuden im Untersuchungsgebiet haben demnach über 95 % der Gebäude Erneuerungsbedarf.
- Aufgrund des baulichen Zustandes ist bei einigen Gebäuden im Untersuchungsgebiet eine Sanierung als nicht mehr wirtschaftlich einzustufen. In diesen Fällen sollte über einen Abriss und einen ortsbild- und standortgerechten Ersatzneubau nachgedacht werden.
- Die energetische Sanierung einer Vielzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist notwendig.

Zustand	Anzahl Hauptgebäude (%)		Anteil Nebengebäude (%)	
Neu | Neuwertig	4	(5%)	2	(4%)
Geringe Mängel	11	(14%)	8	(15%)
Erhebliche Mängel	56	(73%)	34	(64%)
Substanzielle Mängel	6	(8%)	9	(17%)
∑	77	(100 %)	53	(100 %)

Im Untersuchungsgebiet weisen mehr als 80 % der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf und sind somit dringend sanierungsbedürftig.

Von den Nebengebäuden können ca. 90 % als sanierungsbedürftig eingestuft werden. In vielen Fällen gehen die Mängel in der Bausubstanz mit einer Mindernutzung oder einem Leerstand der Gebäude einher.

Baulicher Missstände und Fassadenmangel; Quelle: die STEG

Bauliche Missstände Quelle: die STEG

5 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

5.1 Vorbemerkungen

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den sogenannten Erneuerungsmaßnahmen privater und öffentlicher Gebäude sowie den Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum auch Aussagen zur weiteren Entwicklung der Gemeinde bzw. der Stärkung ihrer Funktion und Bedeutung. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren. Dabei muss immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Gemeinde erfolgen. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bürger/-innen mit zu berücksichtigen und die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen. Darüber ist ein offener Diskurs zu führen und die Beteiligten sind über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB). Ebenso sind die sozialen Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen zu identifizieren. Die individuellen Bedürfnisse von Betroffenen der Sanierung müssen aufgegriffen und eine sozial abgefederte Lösung muss im Einzelfall gefunden werden.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden nach dem Einleitungsbeschluss des Gemeinderats alle Beteiligten zu einer zentralen Informationsveranstaltung in der Festhalle Erich-Scheerer-Zentrum der Gemeinde Frickenhausen am 13.07.2017 eingeladen, die regen Zuspruch fand und die Vorgehensweise und Auswirkungen der Vorbereitenden Untersuchungen aufzeigte. Im August und September 2017 fand eine ausführliche Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden mit Hilfe von postalisch versandten Fragebögen statt. Der Aufbau der Fragebögen ist dem Anhang zu entnehmen. Ziel dieser Befragung war sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahme relevanten Daten als auch die frühzeitige Information der Beteiligten über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme.

Für die folgende Darlegung der Befragungsergebnisse wurden die Informationen der zurückgesandten Fragebögen erfasst und statistisch ausgewertet. Da die erhobenen Daten den Bestimmungen des Datenschutzes unterliegen und als solche vertraulich behandelt werden müssen, werden die Fälle zu statistischen Größen zusammengefasst und anonym behandelt. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass trotz der erfreulichen Rücklaufquote von ca. 44 % keine repräsentativen Antworten ermittelt werden konnten. Dennoch können aus den Ergebnissen im Zusammenspiel mit der oben dargestellten Erhebungsmethode der Ortsbegehung wichtige Erkenntnisse gewonnen werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Ant-

wortquote zwischen den verschiedenen Fragen variiert. Soweit möglich wurde versucht, die Antworten für die Gebäude immer auf die gleiche Anzahl zu beziehen. Wo dies nicht möglich war, ist die jeweilige Anzahl der Antwortenden aus den Tabellen und Grafiken ersichtlich.

Die Gestaltung der Fragebögen sieht auch einen ergänzenden Teil mit eigener Beurteilung der bevorstehenden Neuerungen vor. Auf diese Weise wird den betroffenen Bürgern die Möglichkeit gegeben, ihre Bedenken und Wünsche zu äußern. Diese Angaben sowie deren Berücksichtigung bei der Planung der Maßnahmen sind von wesentlicher Bedeutung für eine erfolgreiche Sanierungsdurchführung.

5.2 Allgemeine Statistik

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über eine Fläche von 4,72 ha. Der Anteil der Gebäude mit Wohnungen beträgt entsprechend der ausgewerteten Daten 80 %. Somit beinhaltet eine überwältigende Mehrheit der Gebäude im Untersuchungsgebiet zumindest auch Wohnnutzung. In den 32 Gebäuden mit Wohnungsnutzung befinden sich 53 Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungszahl pro Gebäude beläuft sich auf 1,7.

Der Wohnungsleerstand weist mit 9,4 % einen Wert auf, der durchaus typisch für Sanierungsgebiete ist. Dies ist ein Hinweis auf den vorhandenen Modernisierungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Von 48 nicht leeren Wohnungen haben deren Eigentümer oder Bewohner zum Teil weitere Angaben zu Wohnung und Haushalten gemacht. In diesen Wohnungen leben 64 Personen. Die durchschnittliche Personenzahl pro Wohnung liegt daher bei einem Wert von 1,3. Dieser Wert ist selbst für tendenziell eher zur Überalterung neigende Sanierungsgebiete sehr gering.

Allgemeine Statistik		
Gesamtfläche	4,72	
Insgesamt laut eigener Erhebung (Hauptgebäude und größere Nebengebäude)	90	Anteil
Gebäude	40	
mit Wohnungen	32	80,0%
ohne Wohnungen	8	20,0%
in den 32 Gebäuden	53	1,7 Whg. / Geb.
davon leerstehend	5	9,4%
Wohnungen	53	
Bewohner in den 48 Wohnungen	64	1,3 Bew./Whg.
davon männl./weibl.	32/32	
Betriebe	8	

5.3 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

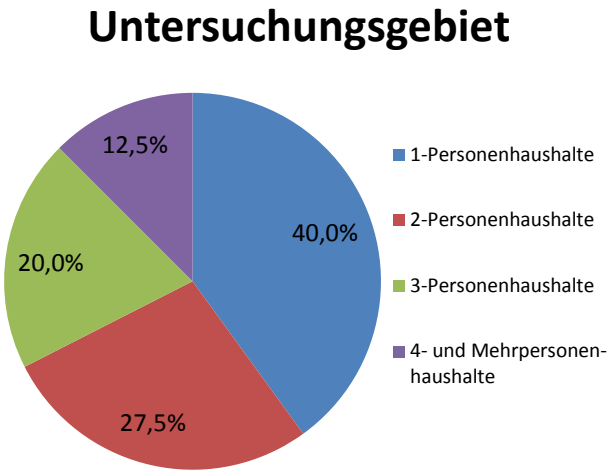
Von den insgesamt 53 Wohnungen mit näheren Angaben werden lediglich 36 % von den Eigentümern selbst bewohnt während 45 % der Wohnungen zur Miete stehen. Weitere 9 % der Wohnungen sind derzeit unbewohnt und ebenfalls von 9 % liegen keine Angaben vor.

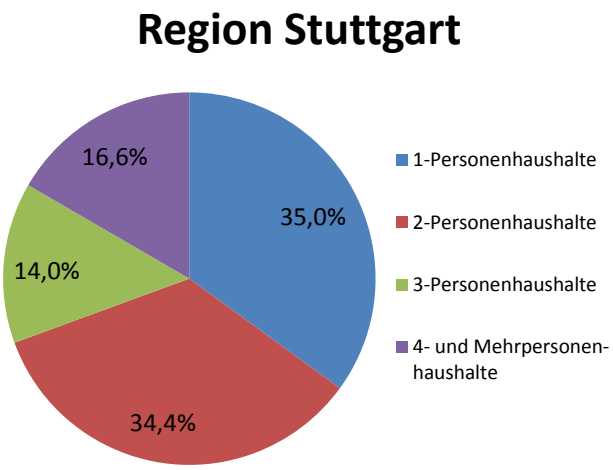
Altersstruktur
Die folgende Tabelle stellt die Altersverteilung in der gesamten Gemeinde Frickenhausen nach Angaben des Statistischen Landesamtes sowie im Untersuchungsgebiet, entsprechend dem Fragebogenrücklauf, gegliedert nach Altersklassen dar. Es zeigt sich, dass die Altersgruppe der 40-jährigen und älter im Untersuchungsgebiet deutlich überrepräsentiert ist. dies geht vor allem zu Lasten der Altersklasse der 25- bis 39-jährigen. Üblicherweise ist aber gerade diese Altersklasse im sogenannten reproduktiven Alter ist aber von maßgeblicher Bedeutung für die Zahl der künftigen Kinder.

Diese Verteilung ist für viele Sanierungsgebiete charakteristisch und bestätigt auch in Frickenhausen das häufig zu beobachtende Phänomen, dass der Ortskern für junge Familien als Wohnstandort nicht attraktiv ist und überwiegend die Alten, die zumeist seit vielen Jahren hier wohnen, zurückbleiben.

Altersstruktur	Untersuchungsgebiet		Gesamtgemeinde 2016	
gesamt	50		8874	
unter 15	5	10%	1.201	14%
15 bis 24 Jahre	9	18%	1.050	12%
25 bis 39 Jahre	5	10%	1.458	16%
40 bis 64 Jahre	21	42%	3.170	36%
65 Jahre und älter	10	20%	1.995	22%

Haushaltsstruktur
Was sich bereits bei der Analyse der Altersstruktur abzeichnet, findet sich entsprechend bei der Haushaltsstruktur wieder: Das Untersuchungsgebiet folgt in der Verteilung der Haushaltsgrößen dem allgemeinen Trend. Allerdings findet bei den kleinen Haushalten (1- und 2-Personenhaushalte) eine Verschiebung hin zu den 1-Personenhaushalten statt.





Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Beschäftigtenstruktur

Von den Bewohnern im Untersuchungsgebiet sind 50 Prozent erwerbstätig, wobei 48,5 % der Befragten abhängig beschäftigt sind. Bereits im Ruhestand befinden sich 18,2 % der Bevölkerung, lediglich 1,5 % der Befragten gaben an, gegenwärtig arbeitssuchend zu sein. Der Anteil der Bewohner in der Kategorie „Ausbildung/Schule/Uni“ beträgt 15,2 % und 10,6 % bezeichneten sich selbst als Hausfrau/-mann.

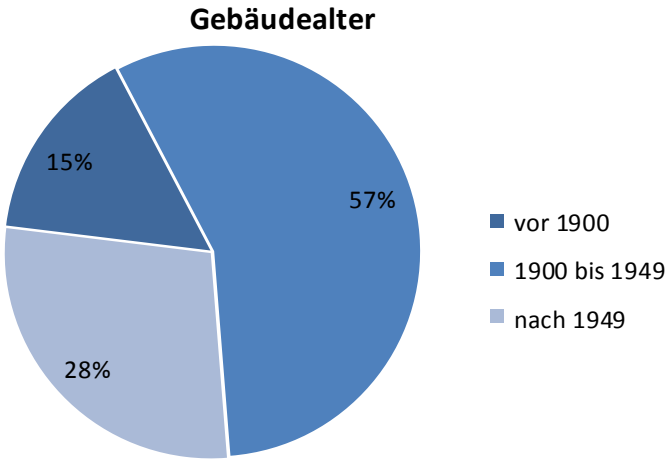
Wohndauer

In Bezug auf die Wohndauer lässt sich im Untersuchungsgebiet „Ortskern III“ bei einem außerordentlich hohen Teil der Bewohner über 18 Jahre eine starke Ortsverbundenheit und bei einem weiteren Teil ein erst in den vergangenen Jahren erfolgter Zuzug feststellen. 68,1 % wohnen mehr als 10 Jahre in Frickenhausen, zum Teil sind sie bereits hier geboren. Andererseits wohnen 23,4 % der über 18-jährigen erst 5 Jahre oder weniger am Ort, bei der Gruppe 5 – 10 Jahre sind es lediglich 8,5 %.

5.4 Gebäudestruktur, Gebäudezustand und Wohnungsqualität

Gebäudealter
Im nachfolgenden Diagramm wird auf Grundlage der Befragung das Gebäudealter dargestellt. Gebäude mit einem Baujahr vor 1900 machen im Untersuchungsgebiet den größten Anteil (57 %) aus. Weitere 28 % der Gebäude sind zwischen 1900 und 1949 erbaut worden. Anhand dieser Tatsache kann man auf eine Bausubstanz schließen, die generell überdurchschnittliche Mängel aufweist. Mit 15 % sind nur ein Fünftel der Gebäude nach 1949 erbaut worden.

Diese erste Einschätzung wird nachfolgend durch die Analyse einzelner Zustandsmerkmale bestätigt und genauer ausgeführt. Insgesamt wird damit der bereits aus dem Gebäudealter vermutete hohe Erneuerungsbedarf bestätigt.



Zustand der Bausubstanz
Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die bauliche Qualität der Gebäude im Untersuchungsgebiet durch Ortsbegehung beurteilt (vgl. S. 31). Die Bewertung und Einstufung der Bausubstanz erfolgte anhand einer äußerlichen Begutachtung der einzelnen Gebäude nach festgelegten Kriterien (Dachdeckung, Fassade, Fenster etc.).

Die Ergebnisse der äußerlichen Begutachtung wurden darüber hinaus durch eine gezielte Befragung der Eigentümer ergänzt. Dabei ist zu beachten, dass aus der subjektiven Betrachtungsweise der Eigentümer der Anteil der neuen oder neuwertigen Gebäude meist höher liegt als nach der äußeren Inaugenscheinnahme. Dies kann zum Teil mit der Wahrnehmung des eigenen Gebäudes durch den Eigentümer zusammenhängen. Ein weiterer Erklärungsansatz ist jedoch darin zu sehen, dass gerade die Eigentümer älterer, deutlich sanierungsbedürftiger Gebäude eher dazu tendieren, den ausgefüllten Fragebogen

nicht zurück zu schicken. Diese Gebäude sind daher in der statistischen Auswertung signifikant unterrepräsentiert.

Die folgende Tabelle zeigt die Kriterien zur Bewertung der Bausubstanz im Untersuchungsgebiet und die Ergebnisse aus der Eigentümerbefragung. Demnach weisen 43 % der Gebäude, von denen der Fragebogen zurückgesandt wurde, im Bereich des Daches keine Mängel auf. Bei weiteren 38 % zeigen sich geringe optische Mängel bei einem ansonsten dichten Dach. Erhebliche Mängel weisen 11 % der Dächer auf. Hier ist die Dachdichtigkeit gefährdet. Laut Angaben der Eigentümer weisen immerhin noch 8 % der Dächer substanzielle Mängel auf. Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass diese Ergebnisse nicht unbedingt repräsentativ sind. Zum anderen zeigt die Erfahrung aus anderen Sanierungsgebieten, dass die Eigentümer bisweilen keine objektive Sichtweise auf den Zustand ihres Gebäudes haben.

Zustand der Gebäude		
	Insgesamt	
Dach	**39**	
optisch unversehrtes und dichtes Dach	16	43%
Dach ist dicht / farbliche Veränderungen / ungleiches Verlegemuster	14	38%
Dachdichtigkeit gefährdet / verschobene Dachziegel / Rostbefall Regenrinne / durchhängende Balken	4	11%
Dach ist undicht / Ziegel beschädigt oder fehlend / Balken gebrochen / Dach-bzw. Regenrinnen lecken	3	8%
keine Angaben	2	
Fassade	**39**	
optische Unversehrtheit / ansprechende Gestaltung	14	38%
Farbveränderungen / mangelhafter Anstrich / gestalterische Mängel	12	32%
Farbveränderungen / feuchte Stellen / abgeplatzter Putz / Rissbildungen / ortsuntypische Verkleidungen	9	24%
Putz großflächig abgeplatzt / Feuchteschäden / gefährdete Standsicherheit	2	5%
keine Angaben	2	
Zugangs- bzw. Außenbereich	**39**	
optische Unversehrtheit / gestaltete Fläche	14	39%
geringe optische Mängel / kleinere Ausbesserungen / schwer zugänglich (steile Treppen)	10	28%
Beläge beschädigt oder ungleich / Geländer fehlend oder beschädigt / Unebenheiten, Pfützenbildung	10	28%
beschädigte Stützmauern / gefährdete Standsicherheit / Schlaglöcher	2	6%
keine Angaben	3	
Wärmedämmung	**39**	
ausreichende Wärmedämmung / umfassend ohne Wärmebrücken / heutiger Standard	4	11%
vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken / Innendämmung / kaum Wärmebrücken	4	11%
Wärmedämmung mit sehr geringen Stärken / lückenhafte Ausführung / wesentliche Teilen ungedämmt	9	26%
keine Wärmedämmung vorhanden / zu großen Teilen ungedämmt / mehrere Wohnräume ohne Dämmung	18	51%
keine Angaben	4	

Die Fassaden dahingegen werden von den Eigentümern etwas schlechter bewertet. Hier zeigen sich nur bei 38 % der Gebäude keine Mängel im Fassadenbereich. Geringe Mängel wie etwa Farbveränderungen, einen mangelhaften Anstrich oder gestalterische Mängel, liegen bei etwa einem Drittel der Gebäude vor. und bei immerhin rund einem Viertel der Gebäude wurde angegeben, dass die Fassade feuchte Stellen oder Rissbildungen etc. aufweist bzw. größere Putzabplatzungen vorhanden sind. Bei diesen Gebäuden ist somit eindeutig Handlungsbedarf gegeben. In den meisten Fällen sollte damit dann auch eine energetische Verbesserung der Außenwände einhergehen.

Bei der Beurteilung der Zugangs- und Außenbereiche sind 39 % der Gebäude mängelfrei. Weitere 28 % der Gebäude weist geringe optische Mängel auf und ebenfalls 28 % hat beschädigte oder ungleiche Beläge. Bei zwei Gebäuden wurden gar substanzielle Mängel angegeben.

Am schlechtesten wird mit Abstand der Zustand im Bereich der Wärmedämmung eingestuft. Gerade mal 11 % der Gebäude verfügen über eine ausreichende Wärmedämmung. Bei ebenfalls 11 % der Gebäude ist zwar eine Wärmedämmung vorhanden, jedoch entspricht diese nicht dem heutigen Standard. Bei einer eindeutigen Mehrheit der Gebäude, etwa 77 %, besteht dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Wärmedämmung, da diese gar nicht oder nur in Teilen vorhanden ist.

Wohnungsqualität

Um einen Überblick über die Wohnungsqualität im Untersuchungsgebiet zu erhalten, wurden die Bewohner gebeten, ihre Wohnungen nach unterschiedlichen Kriterien zu bewerten. Im Zuge dessen wurde nach Mängeln am Wohnungsgrundriss bzw. -abschluss, nach dem Zustand der Sanitärausstattung, nach den Fenstern und den Elektroinstallationen sowie nach der Heizung gefragt.

Insgesamt liegen zu 34 Wohnungen ausgefüllte Fragebögen vor. Sie verfügen alle über einen ordentlichen Wohnungsabschluss. Nach Aussagen der Bewohner sind 23 Wohnungen mit ausreichend großen Zimmern ausgestattet und weisen zudem keine Bodenversätze sowie keine unnötigen Flure auf. 6 Wohnungen dahingegen sind durch mehrere kleine Räume, steile Treppen oder unterschiedliche Bodenhöhen (Stufen) charakterisiert.

Beim Zustand der Sanitäreinrichtung bewerten 36 % der Befragten ihre Anlagen als neuwertig, während die restlichen 64 % ihre Ausstattung als veraltet ansehen, in einem Fall ist sogar kein Bad vorhanden. Somit sind nur 12 Wohnungen mit einem modernen separaten Badezimmer inklusive Badewanne, Dusche und WC ausgestattet und 21 Wohnungen besitzen eine veraltete Ausstattung (> 20 Jahre) oder mit geringen Verschleißerscheinungen.

Schlechter wird der Zustand der Heizungen beurteilt. In nur einem Drittel der Wohnungen wird die Heizung als neuwertig eingestuft. Dahingegen werden bei 56 % der Wohnungen die Heizungen als veraltet angesehen. Zudem werden 12 % der Wohnungen überwiegend mit Einzelöfen beheizt.

Zustand der Wohnungen		
	Insgesamt	
Wohnungsabschluss vorhganden?	**34**	
alle Zimmer enschließlich Bad / Toilette innerhalb der Wohnung	34	100%
einzelne Zimmer oder Bad / Toilette außerhalb der Wohnung	0	0%
Grundriss	**32**	
optische Unversehrtheit / ausreichend große Zimmer / keine Bodenversätze / keine unnötigen Flure	23	72%
mehrere kleine Räume / steile Treppen / unterschiedliche Bodenhöhen (Stufen)	6	19%
zu kleine Zimmer / gerine Raumhöhen	3	9%
Sanitäranlagen	**33**	
neuwertiges, separates Badezimmer / Badewanne bzw. Dusche und WC vorhanden	12	36%
Ausstattung älter als 20 Jahre / geringe Verschleißerscheinungen	20	61%
keine Badewanne oder Dusche vorhanden / erhebliche Mängel / kein separates Badezimmer	1	3%
Fenster	**34**	
neuwertiges Isolierglasfenster (nicht älter als 10 Jahre)	7	21%
veraltete Isolierglasfenster / Doppelfenster mit Einfachverglasung / geringe Mängel	25	74%
Einfachscheibenverglasung / mehrere schadhafte Fenster	2	6%
Elektroinstallation	**33**	
neuwertige Elektroinstallationen / Einzelsicherung / FI-Schutzschalter vorhanden	23	70%
veraltete Leitungen unter Putz / keine Einzelsicherungen / wenig Steckdosen	7	21%
Aufputzleitungen (Leitungen verlaufen sichtbar) / offen liegender Zähler / veraltete Sicherungen	3	9%
Heizung	**34**	
neuwertige Heizung (nicht älter als 10 Jahre) oder Passivhaus	11	32%
veraltete Zentralheizung / Kachelofen / Nachtspeicheröfen	19	56%
überwiegend Einzelöfen / unbeheizte Zimmer / keine Heizung	4	12%

Die vorhandenen Fenster fügen sich in ihrer Bewertung in das bisherige Gesamtbild ein. In 21 % der Wohnungen sind moderne Isolierglasfenster verbaut, während 74 % der Wohnungen über bereits veraltete Isolierglasfenster oder Doppelfenster mit Einfachverglasung verfügen. In zwei Wohnungen liegt sogar nur eine Einfachscheibenverglasung vor. So kann jedoch gerade im Bereich der Fenster mit relativ wenig Aufwand und Kosten viel Energie eingespart werden. Zudem schützen moderne Isolierglasfenster vor Verkehrslärm.

Deutlich aus dem Rahmen fällt dagegen die Beurteilung des Zustands der Elektroinstallationen. Dieser wird als überwiegend positiv beurteilt. Nach Angaben der Bewohner besitzen 70 % der Wohnungen moderne Installationen. Immerhin 21 % weisen hinsichtlich dessen geringe Mängel auf. Als schlecht ist der Zustand in drei Wohnungen eingestuft worden. Es ist jedoch zu beachten, dass die Einschätzungen der Be-

wohner bezüglich der Qualität der Elektroinstallationen höchstwahrscheinlich andere Ergebnisse liefern, als eine Beurteilung durch einen Fachmann.

Im Allgemeinen zeigen die Ergebnisse der quantitativen Analyse, dass im Hinblick auf die Wohnverhältnisse im Untersuchungsgebiet ein deutlicher Sanierungsbedarf besteht. Dieser ist natürlich betreffend der verschiedenen Bereiche (Sanitärausstattung, Heizung, Fenster und Elektroinstallationen) unterschiedlich stark ausgeprägt. Immerhin hält jedoch die Hälfte der Bewohner eine Verbesserung der Wohnverhältnisse im Zuge der Sanierung für wünschenswert.

5.5 Betriebsstruktur

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 12 Betriebe im Rahmen der Befragung ermittelt. Ein Drittel davon ist dem Bereich Handwerk / Produktion zuzuordnen und fünf Betriebe dem Dienstleistungssektor. Weiterhin haben 2 Ladengeschäfte und ein Gastronomiebetrieb auf die Befragung geantwortet. Allerdings haben von diesen 12 Betrieben nur 8 den Fragebogen vollständig ausgefüllt. Insofern können nur ansatzweise Aussagen zu den betrieblich relevanten Eckdaten gemacht werden. Weitergehende statistische Analysen sind auf Grund der geringen Datenlage nicht möglich.

75 % der Betriebe unterhalten ihre Betriebsräume im Erdgeschoss, der Rest belegt mehr oder weniger das Gesamtgebäude. Nach eigenen Angaben beträgt die Betriebsfläche in der Hälfte der Fälle unter 100 m². Befragt nach der Dauer der Ortsansässigkeit gaben 6 der 8 Betriebe an, dass sie sich bereits zwischen 5 und 20 Jahren am Ort befinden.

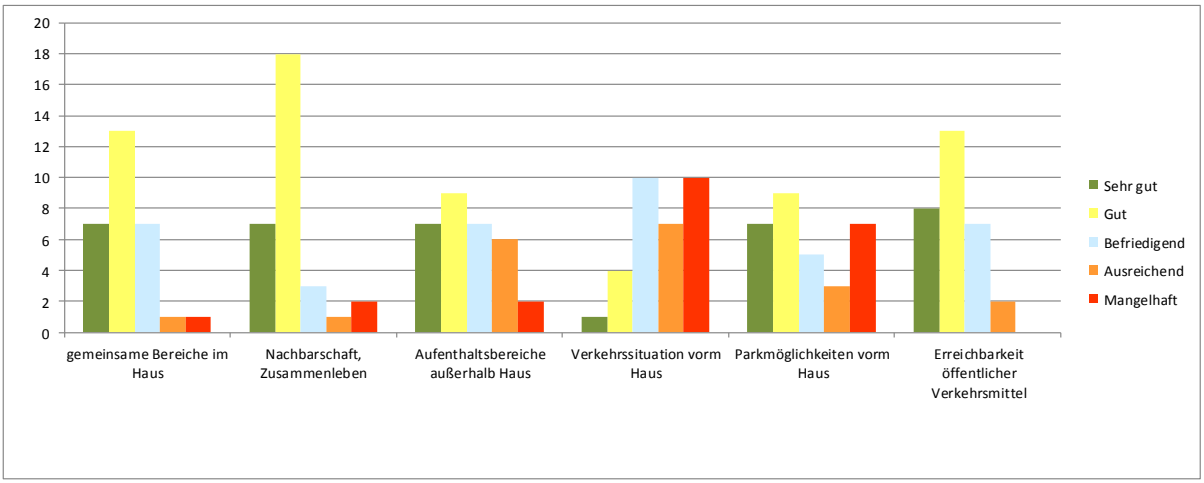
Der Zustand der Betriebsräume wird von zwei Dritteln als modern und heutigen Ansprüchen genügend eingestuft. Das könnte darauf hindeuten, dass im Bereich der Gewerberäume eher Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, als in den übrigen Teilen des Gebäudes.

5.6 Wohnzufriedenheit

Neben dem direkten Wohnbereich der eigenen bzw. gemieteten Wohnung ist auch die Struktur und Gestaltung des Wohnumfeldes ausschlaggebend für die Zufriedenheit der Bewohner mit den Wohnbedingungen. Auch eine komplett sanierte Wohnung kann enorme Mängel in der Wohnqualität aufweisen, wenn im Nahbereich Defizite vorhanden sind. Um sowohl mögliche Problembereiche als auch Gunstfaktoren des Wohnumfeldes herausfinden zu können, wurden

die Beteiligten um eine Bewertung ihres Wohnumfeldes nach Schulnoten zwischen „eins“ und „fünf“ gebeten. Dabei wurde unterschieden zwischen den das unmittelbare Wohnumfeld betreffenden Bereichen und den eher auf die Gesamtgemeinde bezogenen Einrichtungen und Angeboten. Die jeweiligen Benotungen sind in den folgenden Grafiken wiedergegeben.

Wohnumfeld	Sehr gut		Gut		Befriedigend		Ausreichend		Mangelhaft	
gemeinsame Bereiche im Haus	7	24,1%	13	44,8%	7	24,1%	1	3,4%	1	3,4%
Nachbarschaft, Zusammenleben	7	22,6%	18	58,1%	3	9,7%	1	3,2%	2	6,5%
Aufenthaltsbereiche außerhalb Haus	7	22,6%	9	29,0%	7	22,6%	6	19,4%	2	6,5%
Verkehrssituation vorm Haus	1	3,1%	4	12,5%	10	31,3%	7	21,9%	10	31,3%
Parkmöglichkeiten vorm Haus	7	22,6%	9	29,0%	5	16,1%	3	9,7%	7	22,6%
Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel	8	26,7%	13	43,3%	7	23,3%	2	6,7%	0	0,0%



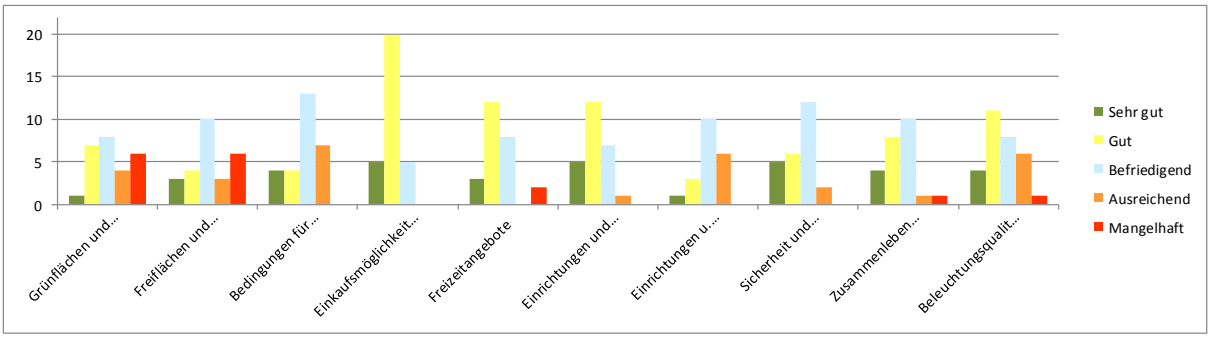
Auf den ersten Blick zeigt sich, dass die Bereiche, auf die die Bewohner selbst einen gewissen Einfluss haben (gemeinsame Bereiche im Haus, nachbarschaftliches Zusammenleben) sehr deutlich positiv beurteilt werden. Hier dominieren mit 68 % bzw. 80 % die Noten sehr gut und gut. Bereits die Aufenthaltsbereiche um das Haus zeigen eine deutlichere Spreizung der Beurteilungen. Dennoch wird auch dieser Punkt zu über 50 % mit 1 oder 2 beurteilt. Aber rund ein Viertel der Befragten vergibt hierfür bereits die Noten ausreichend und mangelhaft.

Die Beurteilung der Verkehrssituation vorm Haus wird mehrheitlich kritisch beurteilt. Zwar vergeben immer noch rund 31 % die Note befriedigend, aber rund 53 % urteilen mit ungenügend und mangelhaft. Hier kommt schon zum Ausdruck, dass die Befragten vor allem unter dem Verkehrslärm, aber auch der Abgasbelastung leiden. Dieses Thema wurde auch bei der Möglichkeit zur Abgabe eines freien Kommentars wiederholt angesprochen.

Noch stärker läuft die Beurteilung der unmittelbaren Parkplatzsituation um das Wohnhaus bei den Befragten auseinander. Während über die Hälfte die Parkmöglichkeiten mit sehr gut und gut bewerten, ist ein Drittel der Meinung, dass sie ausreichend und mangelhaft sind. Die Beantwortung dieser Frage hängt folgerichtig stark vom Standort der Wohnung ab. Im unmittelbaren Umfeld der Hauptstraße kommt man diesbezüglich zu einer deutlich negativeren Beurteilung als in den etwas weiter entfernten Quartieren. Insgesamt wird jedoch deutlich, dass für die Bewohner das Thema Parkierung ein wichtiges Thema ist, zu dessen Lösung auch die Sanierung im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten beitragen muss.

Schließlich wurde noch nach der Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln gefragt. Diese wird mit 70 % als sehr gut und gut beurteilt, weitere 23 % finden sie immerhin noch befriedigend.

Einzelbewertung	Sehr gut		Gut		Befriedigend		Ausreichend		Mangelhaft	
Grünflächen und Plätze	1	3,8%	7	26,9%	8	30,8%	4	15,4%	6	23,1%
Freiflächen und Spielplätze für Kinder	3	11,5%	4	15,4%	10	38,5%	3	11,5%	6	23,1%
Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer	4	14,3%	4	14,3%	13	46,4%	7	25,0%	0	
Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebot	5	16,7%	20	66,7%	5	16,7%	0		0	
Freizeitangebote	3	12,0%	12	48,0%	8	32,0%	0		2	8,0%
Einrichtungen und Angebote für ältere Menschen	5	20,0%	12	48,0%	7	28,0%	1	4,0%	0	
Einrichtungen u. Angebote für Kinder / Jugendliche	1	5,0%	3	15,0%	10	50,0%	6	30,0%	0	
Sicherheit und Ordnung im Viertel	5	20,0%	6	24,0%	12	48,0%	2	8,0%	0	
Zusammenleben versch. Bevölkerungsgruppen	4	16,7%	8	33,3%	10	41,7%	1	4,2%	1	4,2%
Beleuchtungsqualität von Straßen und Plätzen	4	13,3%	11	36,7%	8	26,7%	6	20,0%	1	3,3%



Eines der Sanierungsziele liegt ja in der Aufwertung eines öffentlichen Grünraums. Es wurde deshalb auch gefragt, wie die Bewohner die vorhandenen Grünflächen und Plätze beurteilen. Die Antworten hierzu decken wieder nahezu das gesamte Notenspektrum ab, mit dem Ergebnis, dass sich eine Durchschnittsnote von 3,3 ergibt. Nahezu zu demselben Ergebnis kommt die Einschätzung der Freiflächen und Spielplätze für Kinder. Mit einer Durchschnittsnote von 3,2 ist es fast deckungsgleich. Es besteht also die Hoffnung, dass nach Durchführung der Sanierung eine bessere Beurteilung abgegeben würde.

Geringfügig besser, aber auch ohne eindeutigen Trend zur einen oder anderen Richtung werden die Bedingungen für Radfahrer und Fußgänger beurteilt. Immerhin wurde auf diese Frage nicht einmal die die Note mangelhaft vergeben.

Deutlich anders zeigt sich das Bild auf die Frage nach den Einkaufsmöglichkeiten. Rund 83 % der Befragten halten diese für sehr gut und gut. Hier wird deutlich, dass die Gemeinde Frickenhausen in den letzten Jahren sehr viel in diesem Bereich getan hat. Durch die Quartiersentwicklung in der Mittleren Straße und einer weiteren Ausweitung des Angebots vor allem im Dienstleistungsbereich kann diese positive Einschätzung weiter gestärkt werden.

Bezüglich der Freizeitangebote allgemein ergibt sich eine insgesamt positive Beurteilung. 60 % haben mit sehr gut und gut geantwortet. Die Durchschnittsnote beträgt 2,2. Erst wenn man nach spezifischen Angeboten für Ältere und für Jüngere Menschen unterscheidet, ergibt sich ein differenzierteres Bild. Während die Angebote für Ältere in etwa gleich eingeschätzt werden, wie das Freizeitangebot insgesamt und auch hier die Durchschnittsnote 2,2 beträgt, Kommt es bei den Angeboten für Kinder und Jugendliche zu einer deutlichen Verschiebung in Richtung schlechtere Noten. 30 % halten die Angebote für ausreichend und 50 % finden sie befriedigend. Das führt letztlich zu einer Durchschnittsnote von 3,7. Erklären lässt sich das sicher zum Teil dadurch, dass die Fragebögen in der Regel eher von Älteren ausgefüllt werden, die möglicherweise über die Angebote für Kinder und Jugendliche gar nicht richtig informiert sind. Eine direkte Ansprache dieser Altersgruppe ist leider über die Fragebogenaktion in der Form kaum gegeben.

Die Frage nach Sicherheit und Ordnung im Viertel sowie das Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen liefert wieder ein annähernd gleiches Ergebnis. Dies hängt damit zusammen, dass beide Begriffe in der Bevölkerung in engem Zusammenhang gesehen werden. So beurteilen rund 45 % die Sicherheit und Ordnung im Viertel mit sehr gut und gut und das Zusammenleben der verschiedenen Bevölkerungsgruppen wird sogar von 50 % mit dieser Note versehen.

Die letzte Frage bezieht sich auf die Beleuchtungsqualität der Straßen und Plätze und steht damit inhaltlich in einem gewissen Zusammenhang mit den vorhergehenden. Auch sie zielt auf das subjektive Sicherheitsempfinden ab. Ähnlich wie bei der Frage nach den Freizeitangeboten allgemein und dann nach spezifischeren Angeboten, kommt es auch hier zu einer Verschiebung der Beurteilung. So halten immerhin die Hälfte der Befragten die Beleuchtungsqualität für befriedigend oder schlechter.

5.7 Öffentlicher Raum

Aufgrund der direkten Lage der Gemeinde Frickenhausen an der Bundessstraße B313 und der räumlichen Nähe zur Autobahn A 8 ist Frickenhausen gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Landesstraße L 1250 durchquert die Gemeinde von Norden nach Süden und stellt eine direkte Verbindung an die Gemeinde Neuffen, sowie an die Stadt Nürtingen dar. Über die Kreisstraße K 1239 erreicht man in westlicher Richtung den Stadtteil Tischardt. Zusätzlich zweigt die Beurener Straße in Linsenhofen von der Landesstraße L 1250 ab und stellt eine direkte Anbindung an den Kurort Beuren dar.

Mit der L 1250 von Neuffen über Frickenhausen Richtung Nürtingen ist die Haupterschließung des Ortes definiert. Die durch das Untersuchungsgebiet verlaufende Hauptstraße (L 1250) hat eine haupterschließende Funktion für die Gemeinde und ist dementsprechend stark befahren. Die dortigen Anwohner sind daher in besonderem Maße von einwirkenden Lärm- und Luftschadstoffen betroffen.

Eine definierte Ortsmitte mit entsprechender Funktion ist aktuell nicht vorhanden. Es fehlt an qualitativen Aufenthaltsbereichen, Treffpunkten und Kommunikationsräumen. Querungshilfen und fußläufige Anbindungen sind noch zu optimieren und auszubilden und Gefahrenstellen zu reduzieren.

Ebenfalls bedarf es einer Lösung für den ruhenden Verkehr in der Ortsmitte zur Steigerung der Wohn- und Lebensqualität.

5.8 Die Beteiligten: Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten

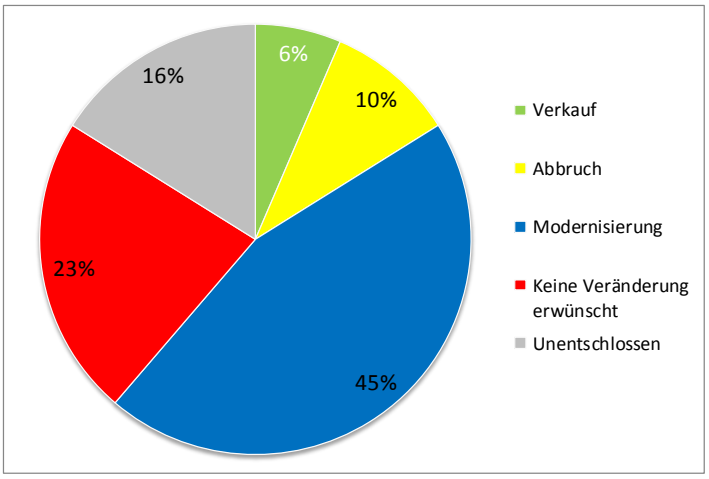
Der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängt ganz wesentlich von den Möglichkeiten und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten ab. Ist bei Vorhandensein von Mängeln zwar in den meisten Fällen auch die Bereitschaft zur Sanierung vorhanden, so muss hinsichtlich der Möglichkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unterschieden werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass in den meisten Fällen, in denen zur Beseitigung der Mängel ein geringer bis mittlerer Investitionsaufwand erforderlich ist, mit einer kurzfristigen Realisierung gerechnet werden kann. Soziale Härten und individuelle Probleme müssen im Rahmen der Sanierung berücksichtigt und konzeptionell eingearbeitet werden. Das Erreichen der Sanierungsziele soll dadurch nicht behindert oder sogar verhindert werden.

Die zukünftige Sanierung „Ortskern III“ soll und kann nicht gegen die Bürger, sondern nur zusammen mit den Bürgern durchgeführt werden. Aus diesem Grund war es ein Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen, ein mögliches vorhandenes Misstrauen auszuloten und ggf. bereits im Vorfeld der Sanierungsdurchführung abzubauen oder nicht zutreffende Auffassungen bezüglich der Sanierung richtig zu stellen und bereits zu diesem frühen Zeitpunkt Beteiligte für die Sanierungsdurchführung zu gewinnen. Dazu wurden die Beteiligten vor Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen bereits zu einer ersten Informationsveranstaltung eingeladen und nach dem Satzungsbeschluss fand nochmals eine Veranstaltung statt, in der versucht wurde, zu informieren sowie Sorgen und Befürchtungen aufzufangen.

Im Rahmen der Befragung wurde versucht, die Mitwirkungsbereitschaft über eine zweistufige Abfrage zu erforschen. Zunächst wurden die Eigentümer gefragt, ob sie sich grundsätzlich vorstellen könnten, mit Unterstützung durch Fördermittel an ihrem Gebäude Baumaßnahmen durchzuführen. Diese Frage wurde von 62,5 % mit ja beantwortet. Es kann vor diesem Hintergrund zunächst von einer grundsätzlich positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden.

Mit der nächsten Frage wurde dann nach konkreten Absichten der Eigentümer gefragt. Dabei wurden die Antworten nochmals speziell auf diejenigen Eigentümer heruntergebrochen, bei deren Gebäuden überhaupt Handlungsbedarf besteht.

Handlungsabsicht	Anzahl	Anteil	Anteil nur Geb. mit Handlungsbedarf
Verkauf	2	6,3%	6,5%
Abbruch	3	9,4%	9,7%
Modernisierung	14	43,8%	45,2%
Keine Veränderung erwünscht	7	21,9%	22,6%
Keine Veränderung erforderlich	1	3,1%	
Unentschlossen	5	15,6%	16,1%
Gesamt	**32**	**100,0%**	**100,0%**



Lediglich 23 % der Eigentümer gaben an, dass sie keine Veränderung an ihrem Gebäude oder Grundstück wünschen Dagegen hegen 45 % die Absicht, ihr Gebäude zu modernisieren, 6 % denken an einen Verkauf und 10 % tragen sich mit dem Gedanken, ihr Haus abzubrechen. Zusammen sind somit rund 61 % der Eigentümer an einer konkreten Mitwirkung interessiert. Bleiben noch 16 %, die noch unentschlossen sind und erst noch für die Sanierung gewonnen werden müssen.

Selbstverständlich wird nicht jeder der Eigentümer, die hier ein positives Votum abgegeben haben, dann auch tatsächlich eine Realisierung seiner Absichten angehen. Andererseits zeigt die Erfahrung, dass mancher, der im Rahmen der Befragung noch geantwortet hat, dass er keine Veränderung wünscht, mit der Zeit dann doch bauliche Maßnahmen durchzuführen bereit ist.

Insgesamt lässt sich also festhalten, dass die Mitwirkungsbereitschaft zumindest unter den Eigentümern, die den Fragebogen ausgefüllt zurückgegeben haben, gegeben ist und die Sanierung vor diesem Hintergrund durchgeführt werden kann.

Bezüglich der Wohnverhältnisse in den einzelnen Wohneinheiten wurden die Qualitätsmerkmale bereits dargestellt. Auch konnte gezeigt werden, dass von etwa der Hälfte der Bewohner (Eigentümer und Mieter) eine Verbesserung gewünscht wird (vgl. S. 40). Dieser von den Beteiligten geäußerte Bedarf nach Wohnqualitätssteigerung deckt sich mit den in der städtebaulichen Analyse festgestellten Mängeln.

5.9 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

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

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 19.06.2017. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 04.08.2017 eingeräumt.
Insgesamt wurden 20 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben.
Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen der STEG übereinstimmen.

Von den so angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben 17 geantwortet.

Drei Träger öffentlicher Belange haben keine Antwort gegeben

- Gemeinde Großbettlingen
- Gemeinde Kohlberg
- Stadt Neuffen

Weder Bedenken noch Anregungen hatten sechs öffentliche Aufgabenträger.

- Gemeinde Beuren
- Regierungspräsidium Stuttgart – Referat 22 – Städtebauförderung
- Vermögen und Bau Amt Ludwigsburg
- Stadt Nürtingen
- Zweckverband Landeswasserversorgung
- Gemeinde Grafenberg

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

FairNetz GmbH
Antwort vom 29.06.2017

Weitere Verfahrensbeteiligung ist notwendig und erwünscht.

- Das Plangebiet ist teilweise mit Erdgas erschlossen
- In diesem Bereich befinden sich Erdgasversorgungs- und Netzanschlussleitungen der FairNetz GmbH, die im Bestand zu beachten und ggf. zu sichern sind
- Bitte weiterhin am Verfahren beteiligen und speziell in die Planungs- und Koordinationsgespräche einbeziehen
- Wichtige Hinweise in der Anlage

Netze BW GmbH
Antwort vom 06.07.2017

Weitere Verfahrensbeteiligung ist notwendig und erwünscht.

- Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Anlagen der Stromversorgung, diese sind bei Maßnahmen zu berücksichtigen und ggf. zu sichern
- Der Betrieb oder Bestand der Leitungen darf nicht gefährdet werden
- Bei geplanten Baumstandorten sind die Abstände gemäß DIN 18920 einzuhalten
- Festlegungen und Erneuerungsmaßnahmen und Netzerweiterungen werden im Rahmen der jeweiligen Ausbaumaßnahme getroffen, wenn die entsprechenden Detailplanungen vorliegen
- Bitte um rechtzeitige Abstimmung
- Hinweis, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftsstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel.: 07032 13233, Fax: 072191421396,
  Email: leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.
- Keine weiteren Anregungen oder Bedenken

Württembergische Eisenbahn-Gesellschaft mbH
Antwort vom 14.07.2017

Weitere Verfahrensbeteiligung ist bei Bedarf erwünscht.

- Aus eisenbahntechnischer Sicht keine Einwendungen
- Bitte um rechtzeitige Benachrichtigung, wenn es in diesem Zusammenhang zu Straßensperrungen oder Umleitungen kommen könnte. Insbesondere die unmittelbaren Bahnübergangsbereiche bedürfen bei jeglichen Veränderungen/Bauaktivitäten einer genauen Betrachtung

Handwerkskammer Region Stuttgart *Antwort vom 14.07.2017*	Weitere Verfahrensbeteiligung ist notwendig und erwünscht. ■ Bezüglich der genannten Verlagerung „störender“ Gewerbebetriebe wird gebeten im weiteren Verfahren Rücksicht auf die Belange dieser bestehenden Gewerbebetriebe zu nehmen und eine Enge Absprache mit tragfähigen Lösungen anzustreben ■ Seitens der Gemeinde sollten geeignete bezahlbare Plätze für die zu verlagernden Betreibe zur Verfügung gestellt werden. ■ Bitte bei weiteren Überlegungen prinzipiell auch die Belange mittelständischer Handwerksbetreibe zu berücksichtigen und dafür Sorge zu tragen, dass im Rahmen der Planungen sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung verträglich nebeneinander bestehen können. ■ Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren
Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur	Weitere Verfahrensbeteiligung ist erwünscht. **Raumordnung** ■ Keine Anmerkungen **Umwelt** Naturschutz ■ Keine Naturschutzgebiete und Flächen des Artenschutzprogramms betroffen ■ Bei geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, insbesondere mögliche Vorkommen von Fledermäusen, zu berücksichtigen ■ Verweis auf das Projekt „Artenschutz am Haus“: www.artenschutz-am-haus.de ■ Die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff BNatSchG obliegen grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde ■ Nur wenn 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. ■ Für Rückfragen an Frau Barbara Haas, Referat 56, 0711/904-15613, barbara.haas@rps.bwl.de oder Frau Elisabeth Schäffner-Singer, Referat 55, 0711/904-15503, elisabeth.schaeffner-singer@rps.bwl.de wenden Hinweis Bitte künftig - soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 10.02.2017 mit jeweils aktuellem Formblatt

Landratsamt Esslingen – SG 511 – Straßenbauamt *Antwort vom 25.07.2017*	Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich ■ Keine Einwendungen oder Bedenken ■ Straßenbauverwaltung des Landes sieht in nächster Zeit keine baulichen Maßnahmen vor ■ Die vorbereitenden Untersuchungen tangieren die Landesstraße L 1250. Daher sollte auch das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 47, Frau Neukamm angehört werden. Das Regierungspräsidium, Frau Neukamm hat eine Kopie dieses Schreibens erhalten.
Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau *Antwort vom 31.07.2017*	Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich ■ Keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen ■ Keine Beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen **Geotechnik** ■ Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Darunter schließen die Gesteine der Opalinuston-Formation an ■ Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die womöglich nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen ■ Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen ■ Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein ■ Die Gesteine der Opalinuston-Formation sind generell rutschempfindlich. Dies sollte beim Ausheben von breiten oder tiefen Baugruben berücksichtigt werden ■ Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge weiterer Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. **Boden** ■ Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken **Mineralische Rohstoffe** ■ Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken **Grundwasser** ■ Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestehender oder geplanter Wasserschutzgebiete ■ Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Bergbau

- Bergbehördliche Belange werden nicht berührt

Geotopschutz

- Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes werden nicht tangiert

Allgemeine Hinweise

- Verweis auf Merkblatt für Planungsträger – TÖB-Stellungnahmen des LGRB
- Geologisches Kartenwerk unter www.lgrb-bw.de
- Geotop-Kataster unter www.lgrb-bw.de/geotourismus/geotope

Verband Region Stuttgart
Antwort vom 03.08.2017

Weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich

- Der vorbereitenden Untersuchungen für das genannte Gebiet stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen
- Hinweis, dass die plausibilisierte Hochwassergefahrenkarte innerhalb des Untersuchungsgebietes einen HQ100–Bereich darstellt

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart
Antwort vom 03.08.2017

Weitere Verfahrensbeteiligung ist erwünscht und im Einzelfall notwendig

- Das Untersuchungsgebiet umfasst jeweils inselfhaft Teile des historischen Ortskerns von Frickenhausen
- Das Gebiet beinhaltet drei Kulturdenkmale sowie einige weitere, das Ortsbild prägende und damit erhaltenswerte Gebäude
- Genauere Informationen, wie z. B. der Werteplan; finden sich in der Anlage
- Folgende Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege befinden sich im Untersuchungsgebiet:
  - Kelterstraße 1, 3 (vor dem Gebäude): Steintrog mit gusseiserner Pumpe, 19. Jahrhundert.
  - Mittlere Straße 1:
  - Obere Straße 6

- Folgende Gebäude sind erhaltenswerte Gebäude und somit weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Frickenhausen. Als Ortsbild prägende Architekturen sollten sie ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und ortsgeschichtliche Entwicklung von Frickenhausen vom Mittelalter bis ins 19. Jahrhundert.

- Bachstraße 5
- Bachstraße 8 und 10
- Gartenstraße 21
- Hartliebstraße 3, 3/1 und 5
- Hauptstraße 42
- Im Dorf 6, 6/1
- Im Gässle 14
- Mittlere Straße 18
- Ziegeleistraße 2
- Ziegeleistraße 4

- Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege sind folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG/ Prüffälle mitzuteilen:
  - Mittelalterliche und frühzeitlicher Siedlungsbereich Frickenhausen (Prüffall, Nr.1M)
  - Ehemaliger Friedhof (Kulturdenkmal nach §2 DSchG, Nr. 6m)
  - Abgegangenes Rathaus (Kulturdenkmal nach §2 DSchG, Nr. 7M)
- Dabei handelt es sich insbesondere bei den archäologischen Kulturdenkmalen, gemäß § 2 DSchG, um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist.
- Die Prüffälle müssen im Einzelfall noch geprüft werden
- Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen sämtlicher kartierten Denkmal- und Prüffallflächen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.
- Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Dorothee Brenner eingereicht werden.
- Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörden oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.
- Das Landesamt für Denkmalpflege bittet Sie abschließend darum, die oben genannten Kulturdenkmale, die Hinweise auf erhaltenswerte Gebäude sowie die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege nachrichtlich in Ihre Planung zu übernehmen und gem. § 136 (4) BauGB dem öffentlichen Erhaltungsinteresse bei Ihren städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen Rechnung zu tragen.
- Bitte informieren Sie uns über das Ergebnis Ihrer vorbereitenden Untersuchungen. Für die Überlassung eines Exemplars des Berichtes sind wir Ihnen dankbar.

Landratsamt Esslingen Gesamt-Stellungnahme
Antwort vom 04.08.2017

Weitere Verfahrensbeteiligung ist erwünscht und im Einzelfall notwendig

Naturschutz
Sachbearbeiter: Herr Dr. Bauer, Telefon 0711 3902-2467

- Es ist zu prüfen, ob Lebensstätten der streng geschützten Arten aus dem Anhang IV der FFH Richtlinie oder einheimische Vogelarten im Gebiet vorhanden sind und von den Planungen betroffen sein könnten
- Insbesondere ist zu prüfen, ob entsprechende Lebensstätten in Gebäuden vorhanden sind

Amt für Geoinformation und Vermessung
Sachbearbeiter: Frau Blocher, Telefon 0711 3902-41367

- Im Abgrenzungsplan südlicher Teil fehlen südlich davon die neue Flurstücksbildung und Gebäudeaufnahme laut Veränderungsnachweise 2013/4 und 2016/12 und die Flurstücksnummer der Steinach 121/9.
- Im nördlichen Teil ist die Flurstücksnummer verdeckt. Bei Flurstück 163 fehlt die Klassifizierung L 1250 und bei Flurstück 112 die Klassifizierung K1239.
- Die nördlich angrenzenden Flurstücke 626, 631 und 634/3 sind noch darzustellen.
- Sämtliche Gebäude der Flurstücke 160, 160/1 und 160/2 fehlen.
- Die Flurstücksnummern 83/5, 57/2, 142/2, 181, 2739/9 sind durch Planzeichen verdeckt. Die Flurstücksnummern der Steinach 121/9 sind durch Planzeichen verdeckt.
- Die Flurstücksnummern der Steinach 121/9 und die Klassifizierung WA 2 sind noch anzugeben.
- Bei der Tischardter Straße fehlt die Flurstücksnummer 2739/1 und die Klassifizierung K1239
- Der Vermerk Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK®), tt.mm.jjjj (Tag.Monat.Jahr); © Landratsamt Esslingen, Amt für Geoinformation und Vermessung (www.landkreis-esslingen.de) ist noch anzubringen.
- Wir empfehlen den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen

Straßenverkehrsbehörde
Sachbearbeiter: Herr Ricker, Telefon 0711 3902-42711

- Grundsätzlich keine Bedenken
- Sobald verkehrsrechtliche Belange betroffen sind, wird um rechtzeitige Beteiligung gebeten

Straßenverwaltung
Sachbearbeiterin: Frau Humpf, Telefon 0711 3902-1151

- Das Gebiet liegt im Erschließungsbereich (ODE) der Ortsdurchfahrt Frickenhausen an der L 1250
- Keine Einwände oder Bedenken
- Straßenbauverwaltung des Landes sieht in nächster Zeit keine baulichen Maßnahmen vor.
- Die vorbereitenden Untersuchungen tangieren die Landesstraße L 1250. Daher sollte auch das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 47, Frau Neukamm angehört werden.

Gewerbeaufsicht
Sachbearbeiterin: Frau Stegmann, Telefon 0711 3902-1410

- Grundsätzlich keine Bedenken
- Es werden keine mittelbaren und unmittelbaren Interessen berührt
- Veränderungswünsche, die die Planung beeinflussen könnten, können ebenfalls ausgeschlossen werden
- Gemäß der Lärmaktionsplanung der VVVG Nürtingen sind die an die Hauptstraße grenzenden Gebäudereihen vermehrt mit Straßenverkehrslärm belastet. Es ist zu erwarten, dass in diesen Bereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für alle Gebietstypen, die dem Wohnen dienen, überschritten werden. Die Lärmproblematik an den Verkehrswegen im Untersuchungsgebiet ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.
- Hinweis in diesem Zusammenhang vorsorglich, dass in hochbelasteten Bereichen mit gesundheitsgefährdeten Pegeln von größer 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts die Planungsfreiheit für die Ausweisung von neuen Wohnnutzungen faktisch nicht mehr gegeben ist

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
Sachbearbeiterin: Frau Dr. Baier, Telefon 0711 3902-2490
<u>Oberirdische Gewässer</u>

- Der Planungsbereich liegt zum Teil direkt an der Steinach. Der Gewässerrandstreifen von 5 m – gemessen ab Mittewasserlinie – ist hier von baulichen Anlagen aller Art sowie Geländeauffüllungen frei zu halten
- Eine innerörtliche ökologische Aufwertung der Steinach zur Steigerung der Aufenthaltsqualität ist wünschenswert
- Steinach, Klemmerbach und Schrotentobel treten bei Hochwasser zum Teil über die Ufer, sodass im Entwicklungsbereich liegende Flurstücke teilweise überflutet werden

- Auf HQ100 Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen untersagt. In bei Extremhochwasser betroffenen Bereichen ist das Schadensrisiko durch hochwasserangepasste Bauweise zu minimieren.

Abwasserleitungen, Regenwasserbehandlung, Abwasserreinigung
Sachbearbeiter: Herr Schunn, Telefon 0711 3902-2485

- Hinweis zur Berücksichtigung und Anwendung der Regelungen nach § 55 Absatz 2 WGG sowie der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Grundwasser
Sachbearbeiter: Herr Götzelmann, Telefon 0711 3902-2482

- Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen
- Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen

Bodenschutz- und Altlastenkataster
Sachbearbeiterin: Frau Bleyer, Telefon 0711 3902-2489

- Folgende Standorte die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind befinden sich im Untersuchungsgebiet
  - AS Hauptstraße 21, BAK Obj.Nr. 2366
  - AS Hauptstraße 24, BAK Obj.Nr. 2383
  - AA Auffüllplatz hinter dem alten Friedhof, BAK Obj.Nr. 2416

Die Altlastenthematik ist im weiteren Verlauf entsprechend zu berücksichtigen. **Eine detaillierte Stellungnahme hierzu erfolgt im weiteren Verfahren**

Zusammenfassung

Aus den Anmerkungen der öffentlichen Aufgabenträger geht hervor, welche Belange einzelner Fachbereiche durch die Sanierung betroffen werden.
Die Aufgabenträger sind weiterhin an den Maßnahmen zu beteiligen, sofern sie das in Ihrer Stellungnahme geäußert haben.

Dabei ist anzumerken, dass sich die einzelnen Belange unterschiedlicher Aufgabenträger teilweise überschneiden. Bei Maßnahmen die einen Überschneidungsbereich von mehreren Aufgabenträgern betreffen, sind diese gegeneinander abzuwägen.

6 Sozialplan

6.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

Letztlich bedeutet dies, dass der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was erreicht wurde, sondern auch wie es erreicht wurde. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst „sanft“ eingegriffen werden.

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

6.2 Die Sanierungsbetroffenen

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

Aufgrund von Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten sind häufig nachstehende Personengruppen betroffen:

- *Ältere Bewohner und Rentner/-innen*

Es ist bekannt, dass mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, Veränderungen der Lebensverhältnisse zu akzeptieren, schwindet. Besonders bei langer Wohndauer kann insbesondere älteren Bewohnern ein Umzug kaum noch zugemutet werden. Eigentümer höheren Alters sind in der Regel nicht in der Lage und in manchen Fällen auch nicht bereit, das für die erforderlichen Maßnahmen benötigte Eigenkapital aufzubringen.

- *Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln*

Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung eine Umsetzung in eine andere Wohnung verbunden. Dies bedeutet für die Betroffenen eine erhebliche Einschränkung des Lebensstandards bzw. einen höheren Mietzins.

Zwar werden in der Regel gewisse Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse akzeptiert, doch dürfen diese ein angemessenes Maß nicht überschreiten. In besonderen Fällen ist dieses Maß durch Inanspruchnahme von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz zu reduzieren.

Bei Eigentümern aus dieser Personengruppe besteht häufig der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch häufig keine Möglichkeit gesehen, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem erhöhten Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden.

Die finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Sie ist nur indirekt und unter Vorbehalt der Mitwirkungsbereitschaft an den Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung abzuschätzen, welche – wie bereits im Text dargestellt – überwiegend positiv ist.

- *Bewohner ausländischer Herkunft*

Die Erfahrungen in zahlreichen anderen Gebieten der städtebaulichen Erneuerung haben gezeigt, dass insbesondere bei Personen mit Migrationshintergrund ein intensiverer Aufklärungsbedarf sowie ein besonderer Unterstützungsbedarf bestehen. Diese Personengruppen bewohnen häufig sanierungsbedürftige Gebäude und haben Interesse daran diese im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu modernisieren.
Bei der Sanierungsdurchführung ist ggf. ein erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf dieser Personengruppe zu beachten.

- *Betroffene Betriebe*

Im Untersuchungsgebiet befinden sich vereinzelt Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Handwerksbetriebe und gastronomische Einrichtungen. Insbesondere in Bereichen mit einer Konzentration solcherlei Betriebe ist bei der Umsetzung von gemeindlichen Ordnungsmaßnahmen eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den betroffenen Betrieben zur Gewährleistung von Transparenz in der Durchführung sowie der Vorbeugung von Komplikationen für den Erfolg der Maßnahmen unabdingbar. Betrieblichen Belange und Sanierungserfordernisse müssen im Laufe des Verfahrens aufeinander abgestimmt werden.

6.3 Grundsätze für den Sozialplan

Aufgrund der Befragung der Betroffenen sind die oben beschriebenen potenziellen Problemgruppen und auch ihre Einstellung zur Sanierung annähernd und in erster Abschätzung ermittelt. Da aber, wie bereits erwähnt, der genaue Personenkreis noch ungenügend spezifiziert werden kann, welcher im Rahmen der Durchführung der Sanierung ggf. nachteilig betroffen sein wird, können hier nur allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt werden, die insbesondere bei der Behandlung der beschriebenen Problemgruppen anzuwenden sind:

- Die Neuordnungskonzepte sind orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen zu entwickeln und fortzuschreiben. Zur Gewährleistung der erforderlichen Verfahrenstransparenz sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung der Neuordnungskonzepte zu beteiligen.
- Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen von Bewohnern/-innen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungs-

struktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden, sondern vielmehr soll ein angemessener Generationen-Mix erklärtes Ziel sein.

- Dem Wunsch älterer Bewohner in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll nur dann nicht entsprochen werden, wenn wesentliche Ziele der Sanierung dem entgegenstehen und andernfalls nicht erreicht werden können.
- Dem Erwerb von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist der Tausch gegen ein Ersatzobjekt bzw. die Regelung über eine Vereinbarung über Ordnungsmaßnahmen vorzuziehen.
- Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken.
- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.

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

7 Städtebauliche Ziele und Sanierungskonzept

7.1 Allgemeine Sanierungsziele

Aufbauend auf der erarbeiteten städtebaulichen Analyse wurde ein Neuordnungskonzept entwickelt. Das Neuordnungskonzept zeigt zunächst grundsätzliche Vorschläge zu einer zukunftsfähigen Innenentwicklung des Untersuchungsgebietes. Das Konzept gibt daher den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches vor.

Die Funktion des Gebietes „Ortskern III“ als Wohnstandort soll im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung erhalten, gesichert und gestärkt werden. Eine Modernisierung bestehender Gebäude im Untersuchungsgebiet hat einen hohen Stellenwert. Bei der Modernisierung wird empfohlen, hohe energetische Maßstäbe anzusetzen. Um die Wohnfunktion im Untersuchungsgebiet zu stärken wird zudem empfohlen, Gebäude mit substanziellen Mängeln und nicht wirtschaftlich nach- bzw. umnutzbare Gebäude abzubrechen. Insgesamt soll das Wohnangebot und das Wohnumfeld qualitativ verbessert werden. Die im Rahmen der Sanierung entstehenden und bereits bestehenden Baulücken werden zum einen zu einer maßvollen Steigerung des Wohnangebotes und zum anderen zur Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs verwendet.

Folgende allgemeine Zielsetzungen wurden vom Gemeinderat verabschiedet.

- Funktion des Gebietes „Ortskern III“ als Wohnstandort erhalten, stärken und somit sichern.
- Energetische und ökologische Erneuerung des Gebäudebestands.
- Gebäude mit substanziellen baulichen Mängeln sowie nicht wirtschaftlich nach- bzw. umnutzbare Gebäude bzw. Gebäudeteile abbrechen und durch ortsgerechte Ersatzneubauten ersetzen.
- Insgesamt qualitative Verbesserung der Wohnangebots und des Wohnumfelds.

7.2 Besondere Sanierungsziele

Sicherung des Wohnungsbestandes / Verbesserung der Wohnqualität

Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass rund 78 % der Gebäude erhebliche bis substanzielle bauliche Mängel aufweisen. Hier sind dringende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der vorhandenen Bausubstanz notwendig, um eine weitere Verschlechterung zu verhindern.

Vereinzelte Wohngebäude und Nebengebäude sind substanziell gefährdet und eine Modernisierung ist nicht mehr sinnvoll. Bei einem Abbruch der Gebäude ist darauf zu achten, dass sich die Ersatzgebäude im Baukörper, der Gebäudehöhe und Gebäudestellung sowie den Fassadenöffnungen und Materialien harmonisch in das Ortsbild einfügen. Vorstellbare ist eine Nutzungsänderung je nach zukünftigem Bedarf.

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden an einigen Gebäuden Mängel im Fassadenbereich festgestellt. Diese sollten im Zuge einer Modernisierung behoben werden.

Im Zusammenhang mit der Sanierung und Modernisierung der Gebäude sollten auch die teilweise versiegelten privaten Hofflächen neu strukturiert, gestaltet, entsiegelt und begrünt werden. Eine Entsiegelung hat nicht nur gestalterische Vorteile, sondern auch funktionale, da das Regenwasser vor Ort abfließen kann.

Die Modernisierung und maßvolle Ergänzung des Wohnungsbestandes soll u.a. den demografischen Veränderungen Rechnung tragen. Die beschriebenen Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung, insbesondere Altersstruktur, führen zu einer nachhaltigen Veränderung der Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt. Eine starke Zunahme älterer Menschen macht eine Anpassung des Wohnungsangebotes an die dadurch entstehenden Anforderungen notwendig.

Aufwertung der Erschließungsbereiche, Verbesserung des Angebotes für den ruhenden Verkehr

Die Erschließungsbereiche im Untersuchungsgebiet sind teilweise aufgrund baulicher, funktionaler und gestalterischer Mängel erneuerungsbedürftig. Die Schaffung von qualifizierten Parkierungsflächen ist ein wichtiges Ziel, um den Parkdruck, besonders nach abgeschlossener Bebauung der vorhandenen Brachflächen, und die dadurch entstehende Beeinträchtigung der Straßenräume im Untersuchungsgebiet zu minimieren.

Bei der Anlage der Parkierungsflächen und der Neugestaltung der Straßenräume ist auf eine sinnvolle, funktionale Zonierung zu achten. Hierbei sind Materialwechsel im Bereich der Straßenbeläge, der Stellplatzflächen, der Rinnsteine und Bürgersteige zur Verdeutlichung der Zonierung sinnvoll.

Aufwertung und Sicherung der Freiräume

Die privaten Freiflächen im Untersuchungsgebiet sollen weitestgehend erhalten und gestaltet werden. Um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu verhindern, sollen geeignete Flächen im Untersuchungsgebiet im Sinne der Innenentwicklung neugeordnet und einer geeigneten Bebauung zugeführt werden. Dabei ist auf die Maßstäblichkeit der Bebauung zu achten. Neue Gebäude sollen sich in ihrer Kubatur, Gestaltung und Nutzung in die Ortsstruktur einfügen.

Die Freiflächen im Bereich des alten Friedhofs sind aufzuwerten und zu gestalten, um die Aufenthaltsqualität zu steigern und einer drohenden, zeitlich bedingten Abwertung entgegenzuwirken. Eine Ausdehnung der Grünfläche in Richtung Steinach ist wünschenswert.

7.3 Entwicklungsschwerpunkte

Mit der Bündelung von Zielsetzungen in Entwicklungsschwerpunkten sollen positive Effekte genutzt werden und eine zügige Umsetzung angestrebt werden. Die jeweiligen Entwicklungsschwerpunkte sind im Plan „Neuordnungskonzept“ verortet.

Entwicklungsschwerpunkt neues Wohn- und Geschäftsquartier

Im Bereich der Brachfläche zwischen der Unteren Straße und der Mittleren Straße ist ein neues Wohn- und Geschäftsquartier geplant. Die unmittelbare Nachbarschaft des Areals zum Rathaus und dem Rathausplatz machen es zu einer Schlüsselprojekt welches das Potenzial hat die gesamte Ortsmitte nachhaltig aufzuwerten.

- Stärkung der Zentrenfunktion,
- Bindung und Ansiedlung von Büros, Gastronomie z.B. Café, Ärzten, Dienstleister
- Schaffung von Wohnraum mit neuen Angeboten und Aufwertung des Umfeldes
- Neugestaltung Rathausplatz zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, barrierefreier Zugang
- Kommunikationsraum und Treffpunkt
- Verbesserung der Parksituation
- Erweiterung der TG mit öffentlichen Stellplätzen und Verbesserung des Verkehrsflusses mit getrennter Zu- und Ausfahrt

Entwicklungsschwerpunkt Neues Wohn- und Büroquartier

Im Bereich ehemaliger Ochsen ist die Zielsetzung ein neues Wohnquartier.

- Schaffung von Wohnraum mit durchmischten Wohnangeboten
- Nutzung des Flächenpotenzials zur Nachverdichtung und Belebung des Zentrums
- Aufwertung des Wohnumfeldes und der Durchwegung
- Auslagerung von störendem Gewerbe

Entwicklungsschwerpunkt Neues Wohnquartier

Ein neues Wohn- und Büroquartier ist im Bereich um die Hauptstr., Ziegelei- und Gartenstraße geplant mit folgenden Zielsetzungen.

- Schaffung von Wohnraum
- Nutzung der Flächenpotenziale zur Nachverdichtung
- Betreutes Wohnen
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Anbindung des Zentrums

Entwicklungsschwerpunkt Bürgerpark „Grüne Mitte“

Als Naherholungsgebiet soll zukünftig der Bereich „Alter Friedhof“ in Verbindung mit dem angrenzenden Bach fungieren.

- Umnutzung des „alten Friedhofs“
- Ausbildung eines Bürgerpark
- Neugestaltung, Sicherung und Aufwertung des Areals
- Einrichten von Parkbereichen
- Gestaltung von Nutzungszonen für unterschiedliche Zielgruppen
- Erhöhung der Sichtbarkeit des Baches
- Gestaltung der Erschließungsbereiche und Verbesserung der An- und Einbindung des Areals

Zielsetzungen im gesamtgemeindlichen Kontext

Die Zielsetzungen sind aus dem Gemeindeentwicklungskonzept abgeleitet und tragen einen wichtigen Beitrag zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Gemeinde Frickenhausen. Drei Zukunftsprojekte aus dem Gemeindeentwicklungskonzept sind im Untersuchungsgebiet verortet und die Entwicklung soll mit dem Instrument der Sanierung gesichert werden. Die Zielsetzungen der Zukunftsprojekte werden in den Entwicklungsschwerpunkten aufgegriffen, um weitere Ziele ergänzt und konkretisiert.

7.4 Maßnahmenkonzept

BauGB § 136

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

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

Gebäudebezogene Maßnahmen

- Modernisierung von Gebäuden einschließlich energetischer Sanierung
- Abbruch nicht erhaltenswerter Gebäude zur Ermöglichung einer Neubebauung und Schaffung neuer innerörtlicher Quartiere

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- Neugestaltung der Grünfläche als Naherholungsbereich
- Barrierefreie Rathaustreppenanlage
- Öffentliche Tiefgaragenstellplätze
- Neugestaltung im Bereich des Rathausplatzes
- Neugestaltung von Erschließungsbereichen

Grundstücksbezogene Maßnahmen

- Grunderwerbe und Grundstücksfreilegungen für die Schaffung von neuen Wohn-, Geschäfts- und Büroflächen
- Grundstücksneuordnungen in den geplanten neuen Quartieren

Vorbereitende Maßnahmen

- Weitere städtebauliche Untersuchungen

7.5 Kosten und Finanzierung der Sanierung

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption. Hierbei stellen die beiden folgenden Kosten- und Finanzierungsübersichten jeweils unterschiedliche Durchführungszeiträume dar (Programmaufnahme bis einschließlich 2020 sowie 2021 bis Ende Bewilligungszeitraum). Die Kostenentwicklung der Maßnahme wird darüber hinaus jährlich im Sachstandsbericht fortgeschrieben.

Ausgaben					**Kosten**	**2017 - 2020**	**2021 - Ende**
I. Vorbereitende Untersuchungen					**15.000 €**	**15.000 €**	
II. Weitere Vorbereitungen					**150.000 €**	**70.000 €**	**80.000 €**
Städtebauliche Untersuchungen, Bebauungspläne					80.000 €	30.000 €	50.000 €
Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit					40.000 €	15.000 €	25.000 €
III. Grunderwerbe					**440.000 €**	**120.000 €**	**440.000 €**
Mittlere Straße 1, Flurstück 100	1.600	m²	x	275 €	440.000 €		440.000 €
Untere Straße 13				275 €	120.000 €	120.000 €	
IV. Ordnungsmaßnahmen					**2.692.500 €**	**1.635.000 €**	**1.177.500 €**
Abbruchkosten							
Gebäude - privat *(Realisierungsgrad ca. 30%)*	10	St		50.000 €	495.000 €	150.000 €	330.000 €
Gebäude - kommunal	3	St		50.000 €	150.000 €	150.000 €	
Gestaltungsmaßnahmen öfftl. Bereich							
Rathausplatz	1.000	m²	x	150 €	150.000 €	150.000 €	
Mittlere Straße, Fußwege Ortsmitte	1.500	m²	x	150 €	225.000 €	75.000 €	150.000 €
Barrierefreie Rathaustreppe					100.000 €	100.000 €	
Öffentliche Tiefgaragenstellplätze	70	St	x	13.000 €	910.000 €	910.000 €	
Fussweg Ortsmitte - Pflegeheim	400	m²	x	150 €	60.000 €		60.000 €
Freiflächengestaltung "alter Friedhof"				160.000 €	160.000 €	100.000 €	60.000 €
Friedhofstr.	1.300	m²	x	150 €	195.000 €		330.000 €
Hartliebstraße | Im Dorf	1.000	m²	x	150 €	150.000 €		150.000 €
Ziegeleistraße	650	m²	x	150 €	97.500 €		97.500 €
V. Baumaßnahmen					**1.240.000 €**	**360.000 €**	**880.000 €**
Erneuerung - privat *(Realisierungsgrad ca. 30%)*							
umfassende Sanierung	28	St	x	40.000	1.120.000 €	320.000 €	800.000 €
Einfache Sanierung	6	St	x	20.000	120.000 €	40.000 €	80.000 €
VI. Sonstige Kosten					**12.500 €**		**12.500 €**
Abrechnung					12.500 €		12.500 €
VII. Honorare					**200.000 €**	**80.000 €**	**120.000 €**
Summe Ausgaben					**4.750.000 €**	**2.280.000 €**	**2.710.000 €**
Einnahmen							
Summe Einnahmen					**0 €**	**0 €**	**0 €**
zuwendungsfähige Gesamtkosten					**4.750.000 €**		
erforderlicher Förderrahmen							

Für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III“ wurde im Rahmen des Bund-Länder-Programms Zukunft Stadtgrün (SGP) ein Gesamtförderrahmen von € 1.166.667,- bewilligt. Von diesen Kosten tragen der Bund und das Land Baden-Württemberg € 700.000,- und die Gemeinde € 466.667,-.

Für das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet mit 5,39 ha wurde, basierend auf den vorgenannten Aspekten ein Finanzbedarf von ca. € 4.750.000,- ermittelt. Nachdem mit der bewilligten Finanzhilfe die Sanierungsziele nicht voll umfänglich realisiert werden können, wird der Gemeinde Frickenhausen empfohlen, eine Eigenfinanzierungserklärung abzugeben.

Die Eigenfinanzierungserklärung dient nicht dazu, die Gemeinde zu einer erhöhten Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verpflichten, sondern es soll mit dieser Erklärung die Rechtssicherheit der Sanierungssatzung gewährleistet werden. Die Eigenfinanzierungserklärung mindert auch keinesfalls die Chancen für eine spätere Erhöhung der Bundes- und Landesfinanzhilfen.

8 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

In diesem Bericht wird dargestellt, dass für große Bereiche des Untersuchungsgebiets „Ortsmitte III“ eine Vielzahl verschiedener Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung erforderlich ist. Sie ergeben in ihrer Gesamtheit und Wechselbeziehung einen spürbaren Erneuerungseffekt.

8.1 Förmliche Festlegung/Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen; einzelne Grundstücke können auch in Teilen aufgenommen werden.

Ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, dass Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets

1. für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder
2. für die durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen

in Anspruch genommen werden müssen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete), kann die Gemeinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen. Für die förmliche Festlegung und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen sind die für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete geltenden Vorschriften anzuwenden“.

Innerhalb des festgelegten Gebietes finden die im Folgenden dargelegten Rechtsvorschriften ihre Anwendung. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können.

Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist auf einem Lageplan genau zu kennzeichnen. Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des „Besonderen Städtebaurechts“ (§ 136 ff BauGB).

8.2 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

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

Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung und kann im Einzelfall, unter den engen Voraussetzungen des § 145 BauGB, den Sanierungszielen zuwiderlaufende Absichten und Vorgänge verhindern.

Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 24 BauGB)
Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

8.3 Durchführungsvarianten des Sanierungsverfahrens

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Gemeinde nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung.

Nach § 142 Abs. 4 muss die Gemeinde vor Beschlussfassung der Sanierungssatzung prüfen, ob die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des II. Kapitels, 3. Abschnitt §§ 152 ff BauGB im jeweiligen Sanierungsverfahren benötigt werden.

Sind die genannten Regelungen der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich, d. h. wird die Sanierungsdurchführung durch den „Verzicht“ voraussichtlich nicht erschwert, so ist die Gemeinde rechtlich verpflichtet, das so genannte vereinfachte Sanierungsverfahren durchzuführen. Somit ist hervorzuheben, dass die Gemeinde keine Wahlmöglichkeit zwischen den Verfahren hat, sondern entsprechend den Erfordernissen eines der Verfahren bestimmen muss.

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind die Instrumente der Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages enthalten.

Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichs-betrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks, nicht die marktbedingte Bodenwertsteigerung.

Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

8.4 Wahl des Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde hat bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Bei der Entscheidung über die Verfahrenswahl hat die Gemeinde die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet zu berücksichtigen. Die Verfahrenswahl wird als rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum (Grundsatz der Erforderlichkeit) bezeichnet.

Gem. § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der Vorschriften der §§ 152ff. BauGB auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Sie ist verpflichtet die Vorschriften der §§ 152ff BauGB (Kaufpreiskontrolle und Regelung des Ausgleichsbetrags) anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird.

Auf der Grundlage des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen bleibt festzustellen, dass nach der städtebaulichen Situation und den derzeit formulierten Sanierungszielen damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten, wesentlich erschwert werden könnte.

Unter Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung, wird für die Gemeinde Frickenhausen im Bereich „Ortskern III“ festgestellt, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlich sind. Ihre Anwendung ist somit gem. § 142 Abs. 4 BauGB nicht auszuschließen.

Begründet wird dies damit, dass das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gezeigt hat, dass es gegebenenfalls erforderlich ist, Grundstücke durch die Gemeinde zu erwerben, um sie einer umfassenden Neuordnung zuzuführen. Damit besteht grundsätzlich die Gefahr von Spekulationen auf sanierungsbedingte Werterhöhungen der Grundstücke.

Eine bodenwertsteigernde Wirkung geht insbesondere von den geplanten Maßnahmen zur Neuordnung und Nachverdichtung aus. Hier werden bisher minder- oder fehlgenutzte Grundstücke durch Abbruch der vorhandenen Gebäude, bodenordnerische und anschließende Erschließungsmaßnahmen (wieder) einer Bebauung zugeführt. Dabei ist davon auszugehen, dass sich im Rahmen der Überplanung auch Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber den bisherigen Verhältnissen maßgeblich verändern werden. Eine solche spekulative Bodenwerterhöhung stellt auch für die angestrebte privatwirtschaftliche Realisierung der vorgesehenen Neuordnungen ein mögliches Erschwernis der Sanierungsdurchführung dar. Die Anwendung der Regelungen und Vorschriften des § 153 BauGB zur Kontrolle der Höhe von Kaufpreisen ist deshalb für die zügige Durchführbarkeit und Finanzierbarkeit der Sanierung erforderlich.

8.5 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§ 146 BauGB)

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)
Ordnungsmaßnahmen dienen der Vorbereitung von Neuordnungen auf Grundstücken. Dazu gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- die Freilegung von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

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

Laut BauGB sind Ordnungsmaßnahmen, welche ein privater Eigentümer durchführt, zu entschädigen. Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des untergehenden Gebäudewertes erfolgen.

Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)
Zu den Baumaßnahmen gehören:

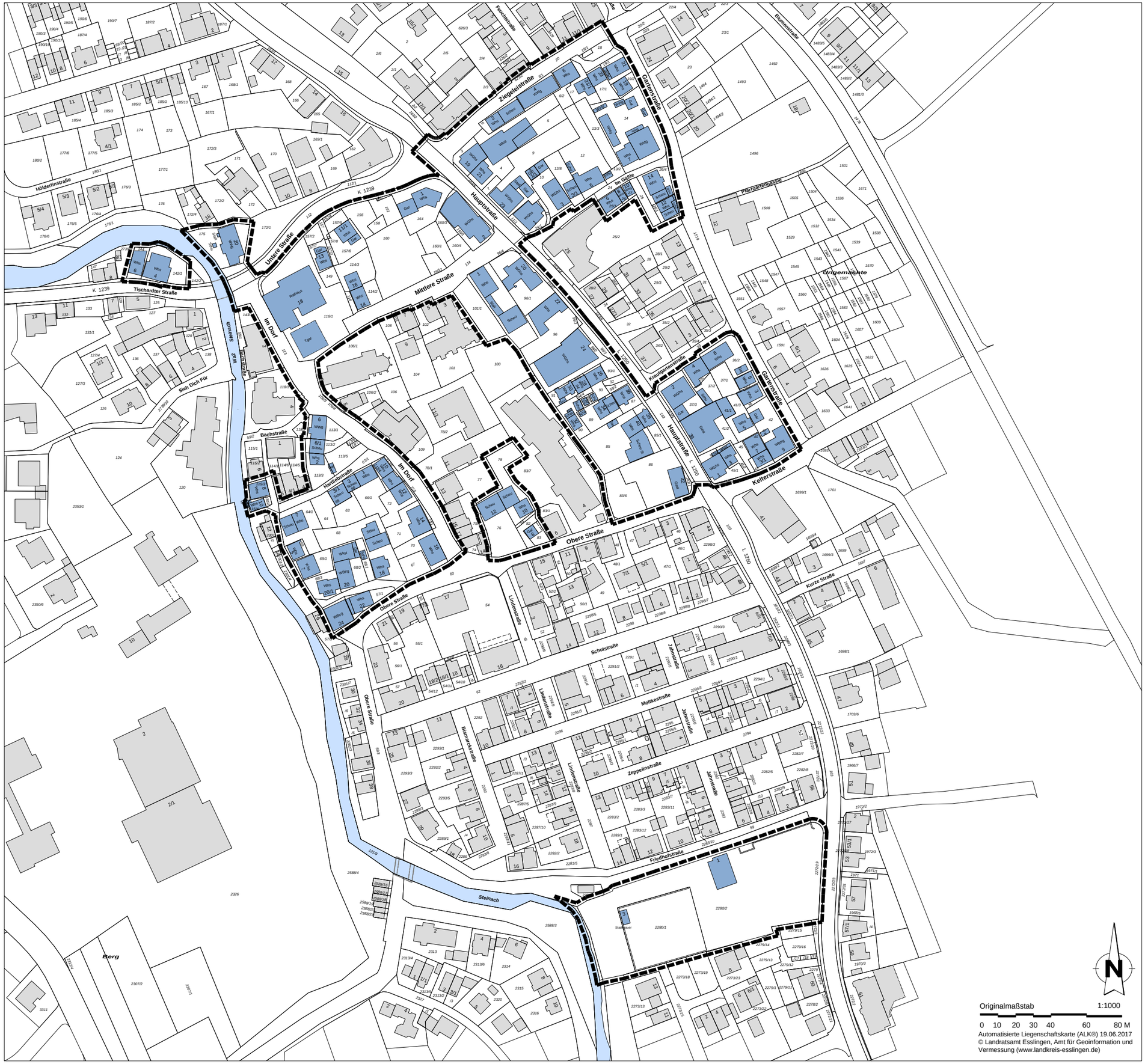
- die Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung) von Gebäuden,
- Errichtung, Erneuerung bzw. Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Die Höchstgrenze der Förderung privater Baumaßnahmen beträgt 35 % des zuwendungsfähigen Gesamtaufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (insbesondere denkmalgeschützten Gebäude) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 15 % erfolgen. Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

Befindet sich das Gebäude im Eigentum der Gemeinde, so beträgt die Förderung nach Programmaufnahme im Falle einer Erneuerung 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung kann eine Erhöhung des Fördersatzes um maximal 25 % erfolgen.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein. Je nach Art der Maßnahme kommt ein Förderanteil von 60 % des zuwendungsfähigen Aufwandes (bei Erneuerung bzw. Umnutzung) bzw. 30 % der Baukosten (bei Neubau) nach Programmaufnahme in Betracht.

9 Planteil



Originalmaßstab 1:1000

0 10 20 30 40 60 80 M

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK®) 19.06.2017
© Landratsamt Esslingen, Amt für Geoinformation und Vermessung (www.landkreis-esslingen.de)

die STEG

Abgrenzung

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortskern III“, ca. 4,72 ha

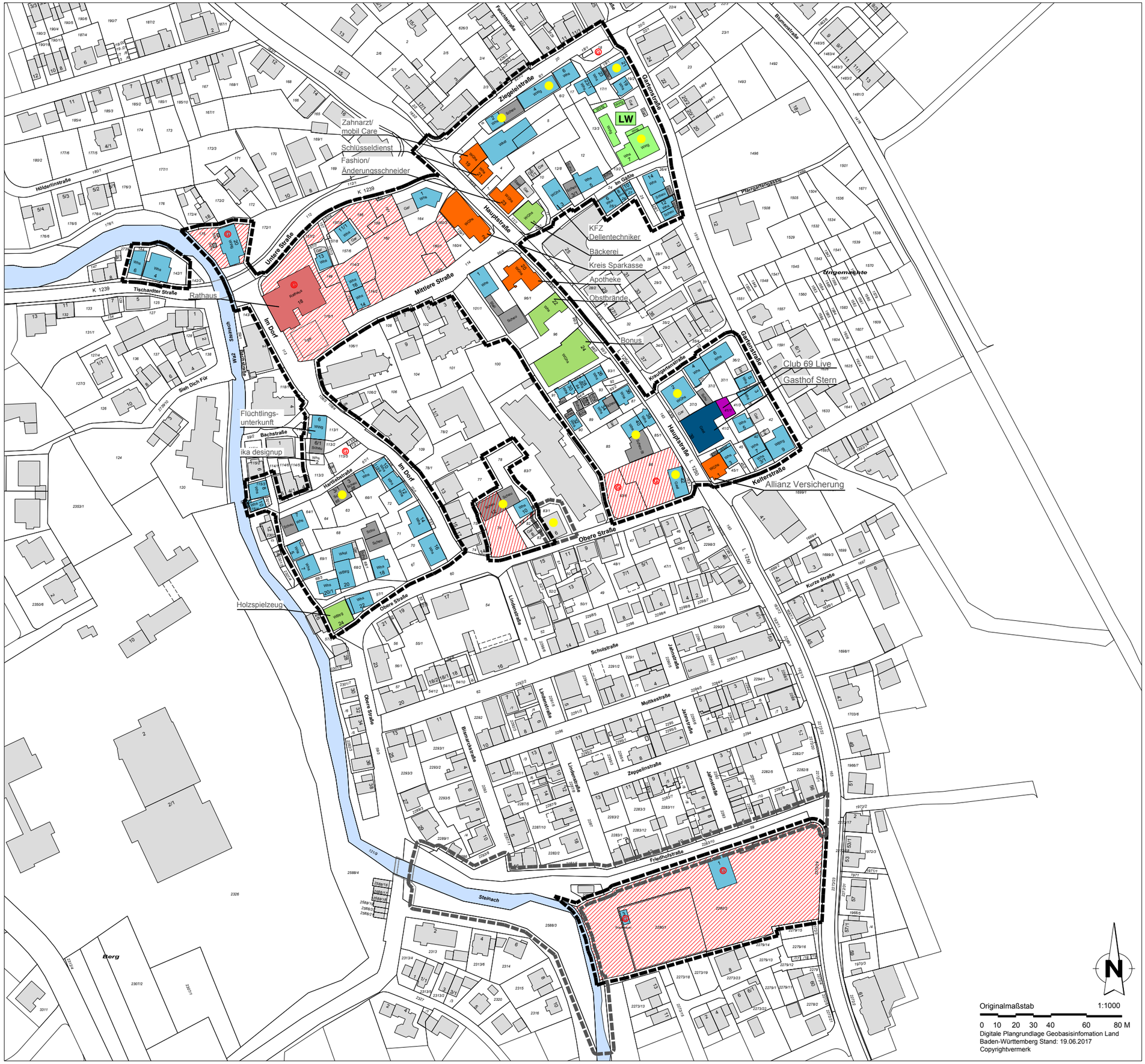
Gemeinde Frickenhausen

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern III“

ABGRENZUNGSPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84722
30.03.2017/ ef



die STEG

Abgrenzung

- Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortskern III“, ca. 4,72 ha
- Untersuchtes Erweiterungsgebiet im Bereich „Ortskern III“, ca. 0,61 ha

EG Nutzung

- Wohnen (einschließlich Nebenräume)
- Öffentliche Einrichtungen
- Gastronomie / Pension / Beherbergungsgewerbe
- Handel
- Dienstleistung
- Vereinsräume
- Nebennutzung
- Garagen / Tiefgaragen / Carport / Unterstand für Fahrräder
- LW Landwirtschaft
- städtische Fläche / Gebäude
- Leerstehend, teilweise leerstehend oder vom Leerstand bedroht

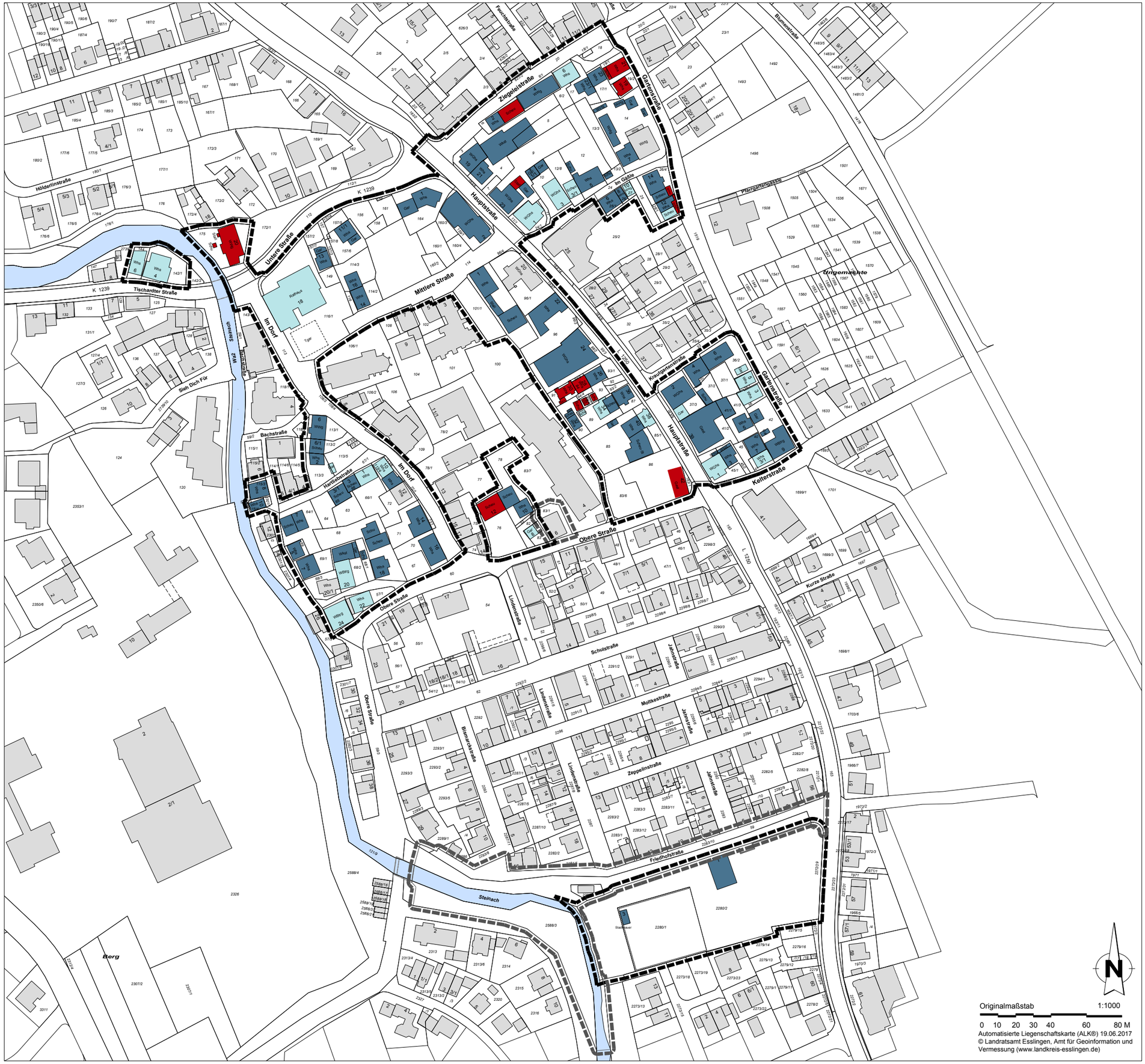
Gemeinde Frickenhausen

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern III“

ERDGESCHOSS NUTZUNG

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84722
24.01.2018/ef



die STEG

Abgrenzung

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortskern III“, ca. 4,72 ha

Untersuchtes Erweiterungsgebiet im Bereich „Ortskern III“, ca. 0,61 ha

Bauliche Mängel

Mängel in der Bausubstanz - keine Mängel

Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel

Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel

Mängel in der Bausubstanz - substanzielle Mängel

Originalmaßstab 1:1000

0 10 20 30 40 60 80 M

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK®) 19.06.2017
© Landratsamt Esslingen, Amt für Geoinformation und Vermessung (www.landkreis-esslingen.de)

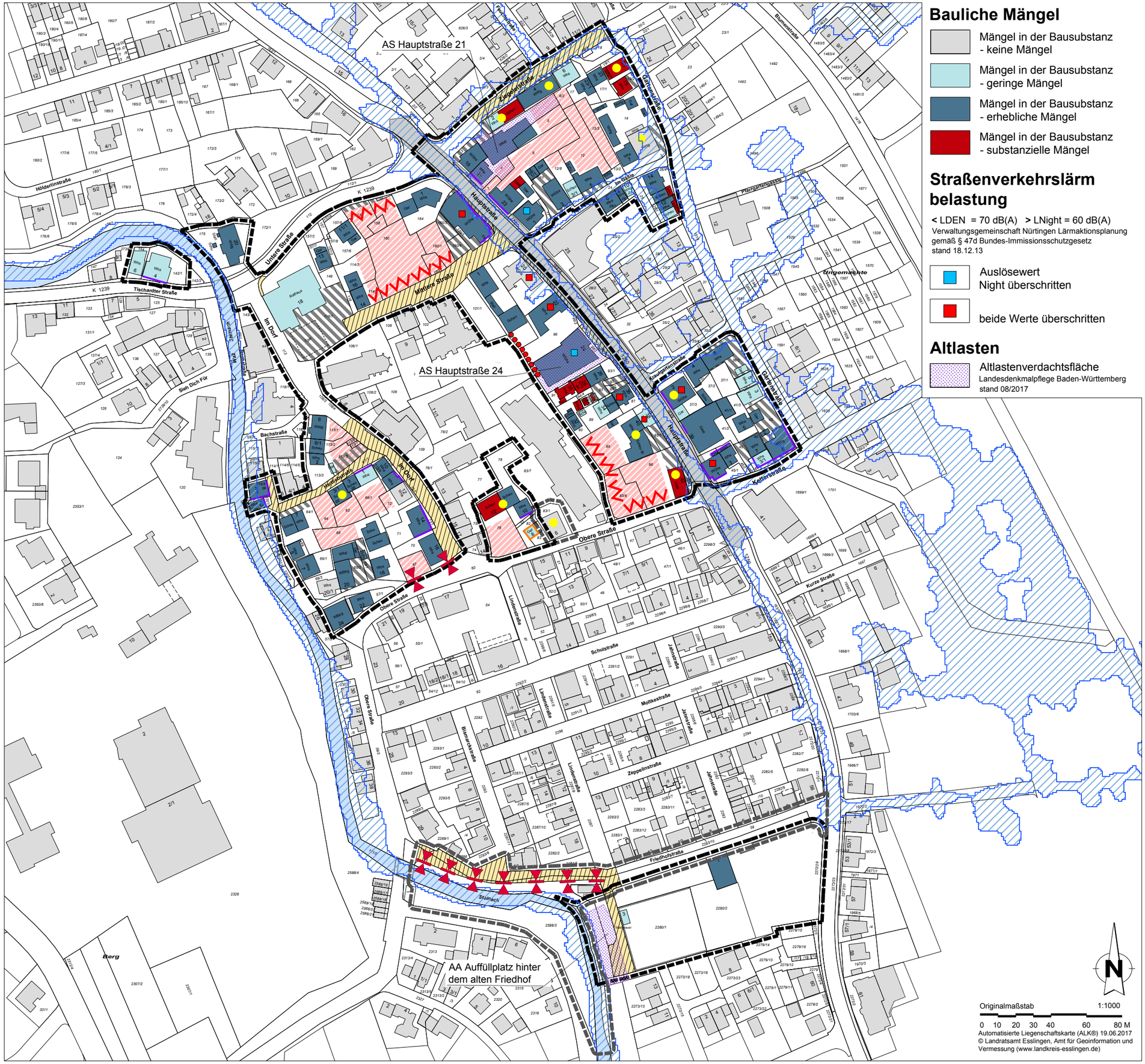
Gemeinde Frickenhausen

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern III“

GEBÄUDESUBSTANZ

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84722
08.01.2018/ht



Bauliche Mängel

- Mängel in der Bausubstanz - keine Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - substanzielle Mängel

Straßenverkehrslärm belastung

< LDEN = 70 dB(A) > LNight = 60 dB(A)
Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen Lärmaktionsplanung gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz stand 18.12.13

- Auslösewert Night überschritten
- beide Werte überschritten

Altlasten

- Altlastenverdachtsfläche
  Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg stand 08/2017

die STEG

Abgrenzung

- Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortskern III“, ca. 4,72 ha
- Untersuchtes Erweiterungsgebiet im Bereich „Ortskern III“, ca. 0,61 ha

Funktionale Mängel

- hohes Verkehrsaufkommen / Konfliktbereich Durchgangsverkehr / Belastung durch Immission und Emission
- unausgeprägte und / oder fehlende Fuß- und/oder Gehwege
- Engstelle im Gehwegbereich
- fehlende Querunghilfe Konfliktbereich – Fahrverkehr / Fußgänger

Strukturelle Mängel

- Teilleerstand / Leerstand / mindergenutztes Gebäude mit Umnutzungspotenzial

Räumliche Mängel / Ortsbild

- Mängel im Fassadenbereich
- Unangepasster Baukörper
- mindergenutzte oder ungeordnete Flächen / Innenentwicklungspotenzial
- Gestaltungsdefizite in Hofbereichen
- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich
- Fehlende Raumkante

Sonstiges

- Konturlinie der Überflutungsfläche HQ 100 (Abgrenzung in Plausibilisierungsphase)
  LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg stand 01/2017

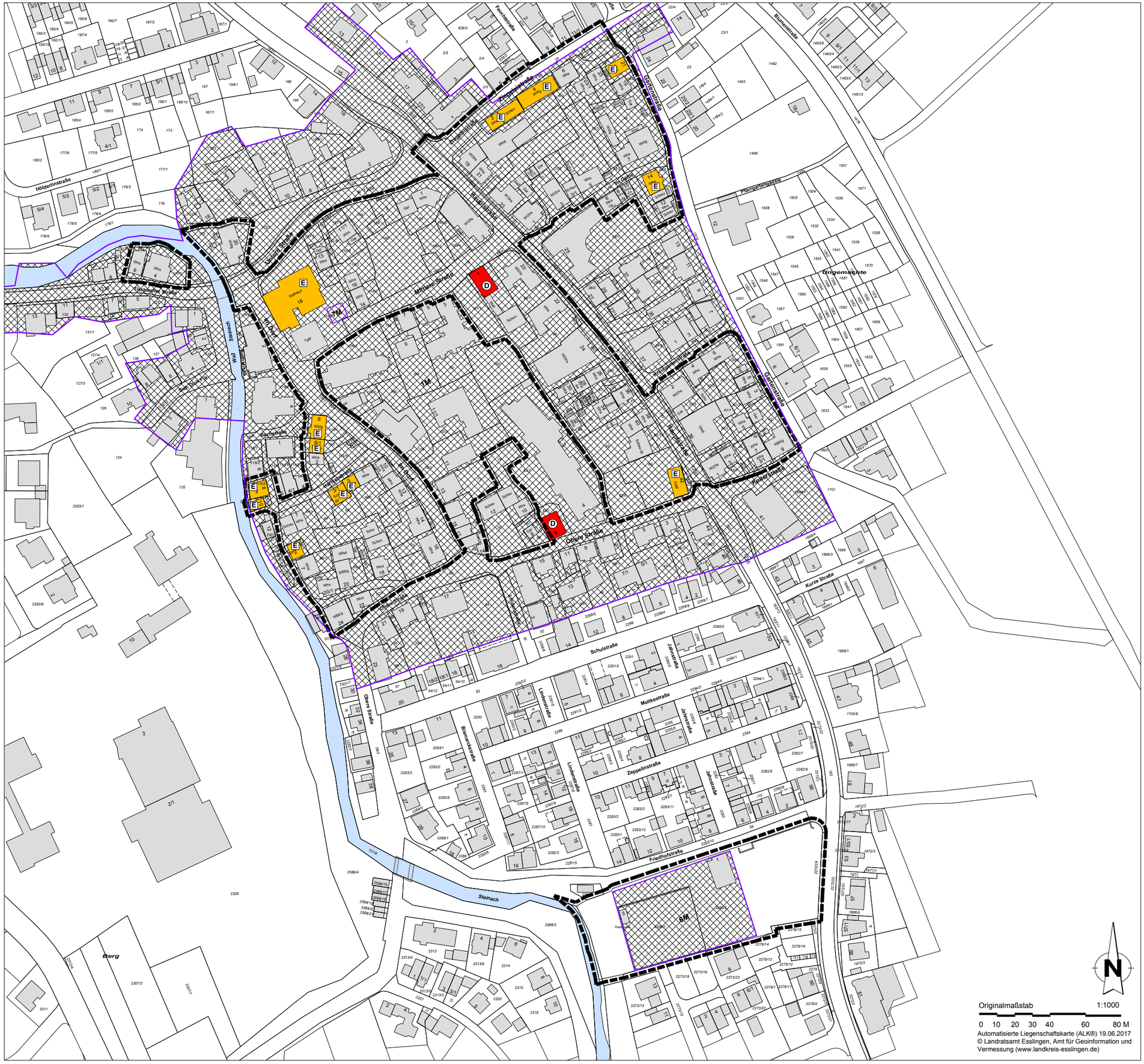
Gemeinde Frickenhausen

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern III“

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDEPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84722
26.01.2018/ef



Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK®) 19.06.2017
© Landratsamt Esslingen, Amt für Geoinformation und Vermessung (www.landkreis-esslingen.de)

die **STEG**

Abgrenzung

▬ ▬ Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortskern III“, ca. 4,72 ha

Kulturdenkmale

🟥 Kulturdenkmale gemäß §§ 2 bzw. 28 DschG
- Gebäude, Gebäudeteile

🟧 erhaltenswerte historische Gebäude

Archäologische Denkmalpflege

▨ Archäologische Verdachtsfläche / Prüffall
- Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Frickenhausen (Nr. **1M**)
- Ehemaliger Friedhof (Nr. 6**M**)
- Abgegangenes Rathaus (Nr. 7**M**)

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart stand 03.08.2017

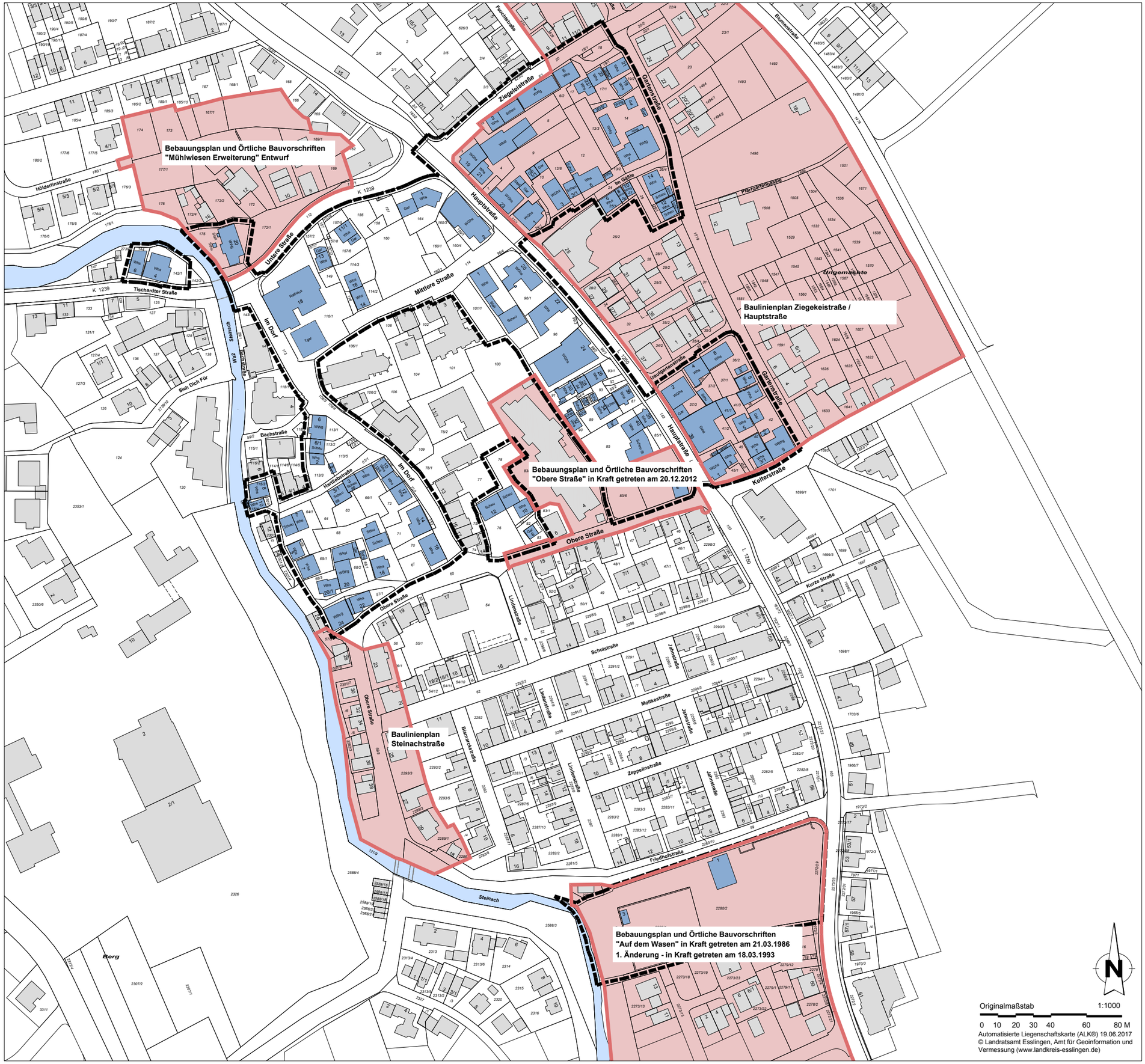
Gemeinde Frickenhausen

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
„Ortskern III“

HISTORISCHE ORTSANALYSE /
ARCHÄOLOGISCHE
DENKMALPFLEGE

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84722
26.01.2018/ef



die STEG

Abgrenzung

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortskern III“, ca. 4,72 ha

Geltungsbereiche Bebauungspläne und Baulinienpläne

Gemeinde Frickenhausen

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern III“

BEBAUUNGS- UND BAULINIENPLÄNE

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84722
17.01.2018/ht
26.01.2018/ef

die STEG

Abgrenzung

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortskern III“, ca. 4,72 ha

Untersuchtes Erweiterungsgebiet im Bereich „Ortskern III“, ca. 0,61 ha

Entwicklungsschwerpunkte

Entwicklungsschwerpunkt

Gebäude

Gebäude Bestand

Gebäude Planung

Gebäude Umnutzung

D E Denkmaleigenschaft nach § 2 bzw.§ 28 DSchG

Erschließung / Freiflächen

Erschließungsbereich / halböffentlicherraum

neu zu gestaltender Erschließungsbereich
- Aufwertung öffentlicher Straßen- und Platzräume einschlieißlich Gebäudevorraum

Aufwertung Fußwegeverbindung

Grünbereich
Bäume

Hofbereich

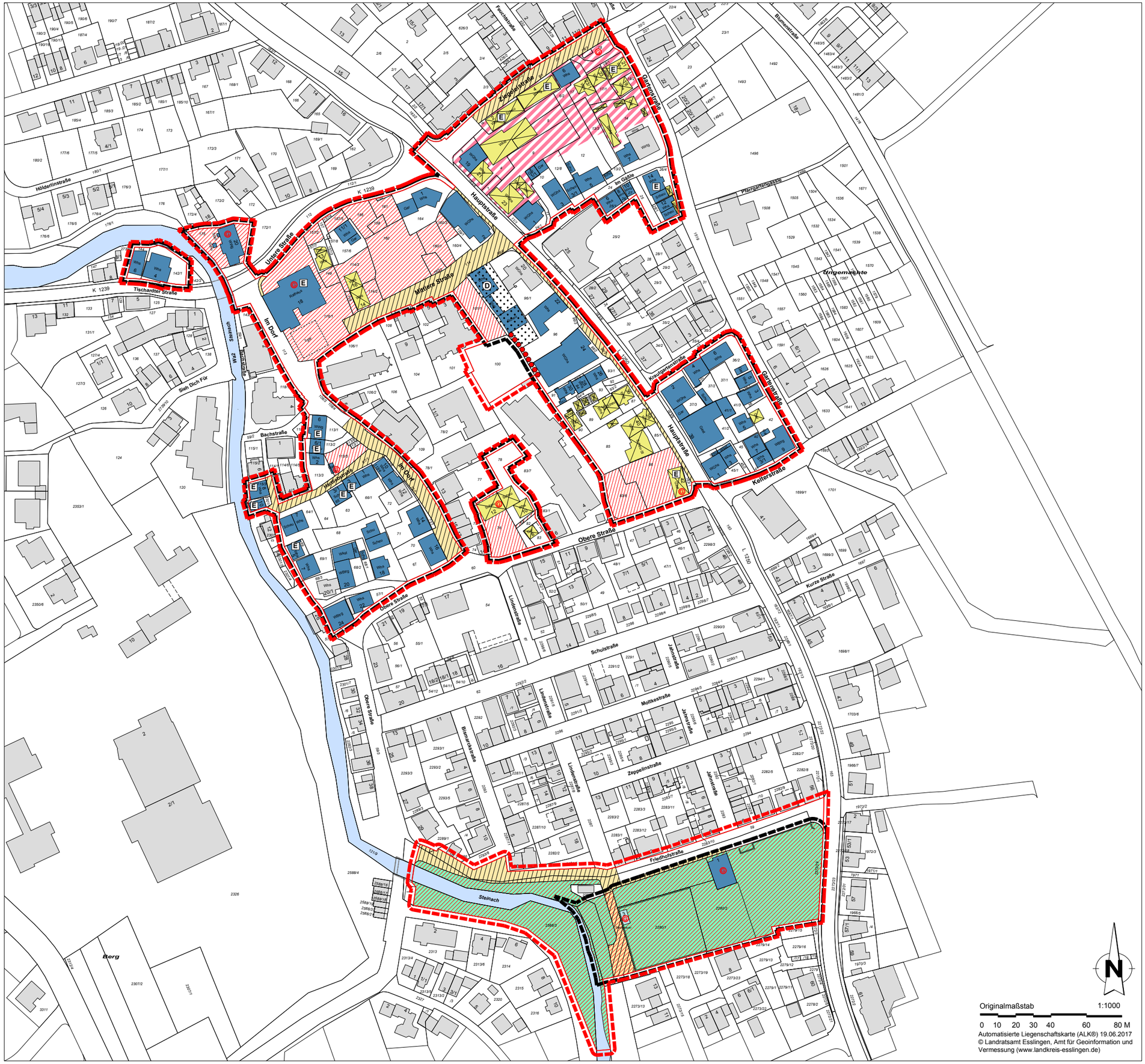
Gemeinde Frickenhausen

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern III“

NEUORDNUNGSKONZEPT

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84722
26.01.2018/ ef



Originalmaßstab 1:1000

0 10 20 30 40 60 80 M

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK®) 19.06.2017
© Landratsamt Esslingen, Amt für Geoinformation und Vermessung (www.landkreis-esslingen.de)

die STEG

Abgrenzung

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortskern III“, ca. 4,72 ha

Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Ortskern III" ca. 5,39 ha

Gebäude

ohne Veränderung

Modernisierung

Gebäude Aufstockung / Umnutzung

Abbruch

D E Denkmaleigenschaft nach § 2 bzw.§ 28 DSchG erhaltenswerten Gebäude

G gemeindeeigene Fläche / Gebäude

Grundstück/ Erschließung

Gestaltungsmaßnahmen im Straßen- und Platzbereich

neue Fußwegeverbindung

Grunderwerb

Sonstiges

weitere städtebauliche Untersuchungen

Aufwertung/ Gestaltungsmaßnahme im öffentlichen Grünbereich

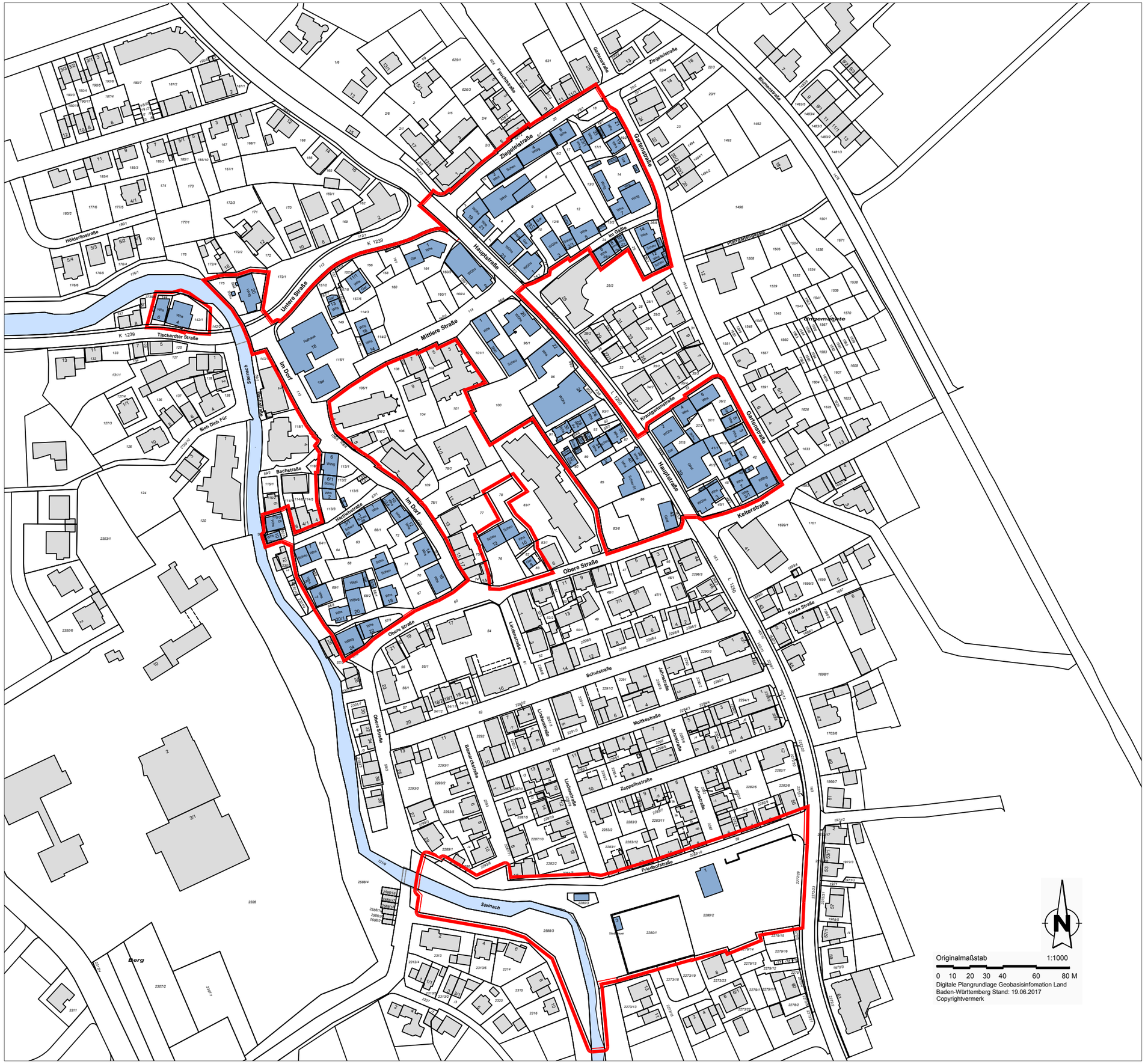
Gemeinde Frickenhausen

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern III“

MASSNAHMENKONZEPT

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84722
26.01.2018/ef
28.02.2018/ef



Originalmaßstab 1:1000

0 10 20 30 40 60 80 M

Digitale Plangrundlage Geobasisinfomation Land Baden-Württemberg Stand: 19.06.2017
Copyrightvermerk

die STEG

Abgrenzung

Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet im Bereich „Ortskern III“, ca. 5,39 ha

Gemeinde Frickenhausen

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III“

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84722
17.01.2018/ht

10 Anhang

10.1 Fotodokumentation

Sanierungsbedarf


Substanzielle Mängel, Ziegeleistraße 2
Quelle: die STEG


Substanzielle Mängel, Gartenstraße 19
Quelle: die STEG


Substanzielle Mängel, Gartenstraße 21
Quelle: die STEG


Substanzielle Mängel, Hauptstraße 28 und 30
Quelle: die STEG


Substanzielle Mängel, Hauptstraße 41
Quelle: die STEG


Substanzielle Mängel, Obere Straße 12
Quelle: die STEG

(Teil-) Leerstände & Mindergenutzte Gebäude

Leerstehendes landwirtschaftliches Nebengebäude, Hartliebstraße 3/1
Quelle: die STEG

Leerstehender ehemaliger Gasthof, Hauptstraße 42
Quelle: die STEG

Verkehrssituation

Starke Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße
Quelle: die STEG

Starke Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße
Quelle: die STEG

Platzbereiche

Rathausplatz
Quelle: die STEG

Rathausplatz
Quelle: die STEG

Erschließungsräume

Ziegleistraße
Quelle: die STEG

Mittlere Straße
Quelle: die STEG

Hartliebstraße
Quelle: die STEG

Im Dorf
Quelle: die STEG

Mindergenutzte Flächen

Mindergenutzte Fläche Untere Straße/Mittlere Straße
Quelle: die STEG

Mindergenutzte Fläche Mittlere Straße/ Untere Straße
Quelle: die STEG

Mindergenutzte Fläche Obere Straße
Quelle: die STEG

Mindergenutzte Fläche Obere Straße
Quelle: die STEG

Private Hofbereiche

Gartenstraße, Flstk 14
Quelle: die STEG

Hauptstraße 40
Quelle: die STEG


Hauptstraße 38/40
Quelle: die STEG


Im Dorf 6/8
Quelle: die STEG

Alter Friedhof und Steinach


Alter Friedhof
Quelle: die STEG


Alter Friedhof
Quelle: die STEG


Alter Friedhof
Quelle: die STEG


Zugang zur Steinach von Linsenhofer Weg
Quelle: die STEG


Steinach
Quelle: die STEG


Steinach
Quelle: die STEG

die STEG

die STEG Postfach 10 43 41 70038 Stuttgart

angeschrieben wurden
Behörden
laut beiliegender Liste

Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	
Unser Zeichen	84722 Kj/Vl
Ansprechpartner	Frau Kreuter
Telefon	0711 / 21068-164
E-Mail	silke.vohl@steg.de

Stuttgart, 19. Juni 2017

Vorbereitende Untersuchungen in der Gemeinde Frickenhausen
Bereich "Ortskern III" / Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Frickenhausen hat die STEG Stadtentwicklung GmbH, mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches beauftragt. Das Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet (siehe Anlage).

Nach § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll bei Vorbereitenden Untersuchungen den beteiligten Behörden möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie bis zum

4. August 2017

um eine kurze Stellungnahme.

Insbesondere bitten wir Sie, uns mitzuteilen,

- ob und ggf. wie Ihre Interessen mittelbar oder unmittelbar durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet berührt werden,

- ob Sie konkrete Veränderungswünsche oder Vorstellungen, die die Planung und die Durchführung der Maßnahme beeinflussen könnten, haben.

Grundsätzlich wurden für den in beiliegendem Abgrenzungsplan abgegrenzten Bereich wesentliche Sanierungs- und Entwicklungsziele wie folgt formuliert:

Nachhaltige Verbesserung der städtischen Funktionen durch

- Modernisierung von Bestandsgebäuden
- Aufwertung öffentlicher Raum, insbes. in den Bereichen Rathausplatz und Mittlere Straße
- Schaffung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze in zentraler Ortslage
- Verlagerung störender Gewerbebetrieb
- Zwischenerwerb, Abbruch und Neuordnung von Flächen im Bereich des Quartiers "Hauptstraße / Ziegeleistraße" sowie im Bereich zwischen Hauptstraße / Obere Straße und Pflegeheim
- Neuordnung und Neubebauung des Bereichs zwischen Rathaus und Hauptstraße

Sollten wir von Ihnen bis zum o.g. Zeitpunkt keine Antwort erhalten, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

die STEG
Stadtentwicklung GmbH

ppa.
Bernd Kujacinski

Anlage: Lageplan

die STEG

Abgrenzung der Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Ortskern III" ca. 4,72 ha

Erweiterung für Satzungsbeschluss ca. 0,61 ha

Gemeinde Frickenhausen

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern III"

ABGRENZUNGSPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84722
15.02.2017
14.06.2017/ht

Gemeinde Frickenhausen
Sanierung "Ortskern III"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Gemeinde Beuren Postfach 1062 72660 Beuren
Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 502020 70369 Stuttgart
FairEnergie GmbH Postfach 2554 72715 Reutlingen
Gemeinde Grafenberg Bergstraße 30 72661 Grafenberg
Gemeinde Großbettlingen Schweizerhof 2 72663 Großbettlingen
Handwerkskammer Region Stuttgart Heilbronner Straße 43 70191 Stuttgart
IHK Region Stuttgart Bezirkskammer Esslingen-Nürtingen Fabrikstraße 1 73728 Esslingen
Gemeinde Kohlberg Metzinger Straße 1 72664 Kohlberg

Gemeinde Frickenhausen
Sanierung "Ortskern III"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Landratsamt Esslingen Koordinierungsstelle Sachgebiet 411 - Baurecht Pulverwiesen 11 73728 Esslingen
Landratsamt Esslingen Amt 21: Gesundheitsamt Pulverwiesen 11 73728 Esslingen
Landratsamt Esslingen Amt 23: Straßenverkehrsamt Pulverwiesen 11 73728 Esslingen
Landratsamt Esslingen Amt 41: Koordinierungsstelle, Baurecht, Naturschutz Pulverwiesen 11 73728 Esslingen
Landratsamt Esslingen Amt 42: Wasserrecht Pulverwiesen 11 73728 Esslingen
Landratsamt Esslingen Amt 44: Gewässer, Grundwasser, Bodenschutz und Altlasten Pulverwiesen 11 73728 Esslingen
Landratsamt Esslingen Amt 45: Gewerbeaufsicht Pulverwiesen 11 73728 Esslingen
Landratsamt Esslingen Amt 51: Straßenbauamt Pulverwiesen 11 73728 Esslingen

Gemeinde Frickenhausen
Sanierung "Ortskern III"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Netze BW GmbH Hahnweidstraße 44 73230 Kirchheim
Stadt Neuffen Hauptstraße 19 72639 Neuffen
Stadt Nürtingen und Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen Postfach 1920 72609 Nürtingen
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg
Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Ruppmannstr. 21 70565 Stuttgart
Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 22 - Stadtsanierung Ruppmannstr. 21 70565 Stuttgart
Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 86 - Denkmalpflege Berliner Str. 12 73728 Esslingen
Verband Region Stuttgart Kronenstraße 25 70174 Stuttgart

Gemeinde Frickenhausen
Sanierung "Ortskern III"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Ludwigsburg Postfach 943 71609 Ludwigsburg
WEG-Betriebsleitung Neuffen Bahnhofstraße 29 72639 Neuffen
Zweckverband Landeswasserversorgung Postfach 105552 70048 Stuttgart

Gemeinde Beuren

Gemeinde Beuren • Postfach 1062 • 72660 Beuren

STEG Stuttgart
Herrn Kujacinski
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

Gemeinde Beuren
Linsenhofer Str. 2
72660 Beuren

Tel. 07025 / 91030-0
Fax 07025 / 91030-10
beuren@beuren.de
www.beuren.de

Ansprechpartner/in

Herr Heinkel

Telefon: 07025 / 91030-41

Email: heinkel@beuren.de

Aktenzeichen: 621.25

Datum: 20.06.2017

Vorbereitende Untersuchungen in der Gemeinde Frickenhausen
Bereich 'Ortskern III' / Beteiligung der Behörden

Ihr Schreiben vom 19.6.2017, Az.: 84722KjVI

Sehr geehrter Herr Kujacinski,

durch die Planungen der Gemeinde Frickenhausen werden mittelbare oder unmittelbare Interessen der Gemeinde Beuren nicht berührt. Konkrete Änderungswünsche oder Vorstellungen, die die Planung oder Durchführung der Maßnahme beeinflussen könnten, haben wir nicht vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen

Gluiber
Bürgermeister

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Seule, Ingrid (RPS) <Ingrid.Seule@rps.bwl.de>
Gesendet: Donnerstag, 22. Juni 2017 15:22
An: Vohl, Silke (die STEG)
Cc: Wirth, Thomas (die STEG)
Betreff: Frickenhausen "Ortskern III" - Anhörung Träger öffentlicher Belange; VU

Sehr geehrte Frau Kreuter,

auf Ihr Schreiben vom 19.06.17 teilen wir Ihnen mit, dass das Referat 22 (Städtebauförderung) kein Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 i.V.m. §§ 4 BauGB ist und deshalb keine Äußerung erfolgt.

Bitte schreiben Sie uns diesbezüglich künftig nicht mehr an.

Herzlichen Dank schon im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Ingrid Seule

Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 22 - Stadtsanierung, Gewerberecht, Preisrecht
Ruppmannstr. 21
70565 Stuttgart

Telefon: 0711 904-12203
Telefax: 0711 782851-12203
E-Mail: ingrid.seule@rps.bwl.de

Baden-Württemberg
VERMÖGEN UND BAU
AMT LUDWIGSBURG

Vermögen und Bau Baden-Württemberg · Postfach 9 43 · 71609 Ludwigsburg

die STEG
Frau Kreuter
PF 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang
03. Juli 2017

GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA

Ludwigsburg, 29.06.2017
Name: Frau Heilmann
Durchwahl: 07141 9911-146
Aktenzeichen: 7410 ES Frickenhausen
(Bitte bei Antwort angeben)

Vorbereitende Untersuchungen in der Gemeinde Frickenhausen; Bereich „Ortskern III"
Ihr Schreiben vom 19.06.2017

Sehr geehrte Frau Kreuter,

das Land Baden- Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau, Amt Ludwigsburg, erhebt keine Einwendungen gegen die vorbereitenden Untersuchungen des Bereichs „Ortskern III" in Frickenhausen.

Landeseigene Interessen und Planungen sind hiervon nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Heilmann

Karlsplatz 5 · 71638 Ludwigsburg · Telefon 07141 9911-0 · Telefax 07141 9911-299
poststelle.amtlb@vbv.bwl.de · www.vba-ludwigsburg.de · Hauptbahnhof, Richtung Osten ca. 10 Min. Fußweg

FairNetz

FairNetz GmbH · Postfach 25 54 · 72715 Reutlingen

die STEG
Frau Kreuter
Postfach 104341
70038 Stuttgart

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang
07. Juli 2017

GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA
				2					

Ihr Zeichen:	84722 Kj/VI
Ihre Nachricht vom:	19.06.2017
Unser Zeichen:	412-Mü
Bearbeiter:	Nicole Müller
Telefon-Durchwahl:	07121/5 82-3471
Telefax-Durchwahl:	07121/5 82-3910
E-Mail:	bebauungsplan-fnp@fairnetzgmbh.de
Datum:	04.07.2017

Vorbereitende Untersuchungen in der Gemeinde Frickenhausen "Ortskern III"
Beteiligung der Behörden

Sehr geehrte Frau Kreuter,

für Ihr Schreiben vom 19.06.2017 bedanken wir uns.

Das genannte Plangebiet ist teilweise mit Erdgas erschlossen.
In diesem Bereich befinden sich Erdgasversorgungs- und Netzanschlussleitungen der FairNetz GmbH, die im Bestand zu beachten und ggf. zu sichern sind.

Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns speziell in die Planungs- und Koordinationsgespräche mit einzubeziehen.

Ihr Ansprechpartner ist Herr Berberich, ☎ 07121 582-3879.

Mit freundlichen Grüßen
FairNetz GmbH

ppa. Krauss

i. A. Hermle

Anlagen
Merkblatt für Erschließungsträger
Hinweise Bestandsschutz

FairNetz

Stand: Januar 2015

Merkblatt
für Erschließungs- und Vorhabenträger in öffentlichen und privaten Wegen und Flächen

Die hier aufgeführten Hinweise sollen helfen, Verzögerungen und Kosten in der Bearbeitung bzw. bei der Erschließung von privaten als auch öffentlichen Wegen und Flächen zu vermeiden.

Um unnötige Wege und Arbeit zu ersparen, ist vor Beginn eines Erschließungsvorhabens mit allen Dienstleistungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation u. ä.) rechtzeitig der Umfang der geplanten Maßnahme abzustimmen.

Unliebsamen Überraschungen vorzubeugen ist unser Ziel; deshalb bitten wir um Beachtung und Einhaltung nachfolgender wichtiger Punkte:

1. Für die Koordinierung des geplanten Vorhabens ist der Erschließungsträger bzw. der sogenannte Vorhabenträger verantwortlich.
2. Das Erschließungsgebiet ist hinsichtlich Größe und Umfang der geplanten Bauvorhaben (Anzahl und Art der Gebäude) in einem Plan auszuweisen.
3. Die Zufahrt bzw. Zuwegung ist unter Einhaltung der örtlichen Bauauflagen zu planen, d. h. Straßenquerschnittsprofil, Niveau und Lage des Weges einschließlich der Grünanlagen (z. B. Baumpflanzungen), sind eindeutig und verbindlich in einem Lageplan darzustellen. Dieser Plan ist von der jeweils zuständigen Behörde zu genehmigen, so dass eine verbindliche Planung der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur erfolgen kann.
4. Aufbauend auf diesem Lageplan ist die Trassenführung für die Leitungen (Wasser, Gas, Fernwärme und Kanalisation) und für Kabel (Strom, Beleuchtung, Telefon, Kabelfernsehen u. ä.) mit allen Dienstleistungsunternehmen abzustimmen und vom Erschließungs- bzw. Vorhabenträger in einem sogenannten Koordinationsplan eindeutig darzustellen.
5. Der Erschließungsplan ist dann allen am jeweiligen Vorhaben beteiligten Dienstleistungsunternehmen zur Genehmigung vorzulegen.
6. Die Leitungsverlegung erfolgt nur in eingemessenen Wegen und Flächen, wobei die Zuwegung in Form einer Baustraße vorhanden sein muss, d. h. das Niveau und die Lage der Zuwegung müssen klar erkennbar sein. Sind Trassen auf privaten Flächen, ist es erforderlich, die Leitungsrechte in Form von Dienstbarkeiten zu sichern. Hierzu muss eine besondere Abstimmung mit uns erfolgen.
7. Planung und Bau der Versorgungsanlagen erfolgt nach den Bestimmungen der Dienstleistungsunternehmen. Die hierzu notwendigen Leistungen werden ausnahmslos vom entsprechenden Dienstleistungsunternehmen erbracht oder von diesem in Auftrag gegeben. Alle ausführungsreifen Planunterlagen sind den jeweils zuständigen Behörden zur Genehmigung vorzulegen.
8. Die Trasse für Leitungen und Kabel ist durchgehend von Bepflanzungen freizuhalten.
9. Bedenken Sie, dass die Herstellung von Versorgungsanschlüssen frühzeitig bei den zuständigen Dienstleistungsunternehmern zu beantragen ist, um eine termingerechte Fertigstellung im Sinne unserer Kunden zu ermöglichen.
10. Für die sogenannte Vorabeinlegung von Anschlüssen in Grundstücken ist ein verbindlicher Plan mit der Parzellierung bzw. Grundstückseinteilung zu erstellen. Die Art der Bebauung muss festgelegt und verbindlich sein. Vor Beginn der Leitungsverlegung sind die Grundstücksgrenzen klar abzustecken.

Wichtige Hinweise

FairNetz

Bearbeiter: Planung
Unser Zeichen: 443
Telefon-Durchwahl: 07121 582-3779
Telefax-Durchwahl: 07121 582-3577
E-Mail: planung@fairnetzgmbh.de

Stand: Januar 2015

Bestandsschutz für Netze und Anlagen

1. Bestandsschutz in öffentlichen Bereichen

- Für Versorgungsanlagen (Leitungen und Anlagen) der FairNetz GmbH mit privatrechtlichen Vereinbarungen in Form von Dienstbarkeiten gelten die unter Position 2 genannten besonderen Bedingungen und Anforderungen.
- Unsere Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Gebäude müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu unseren Leitungen haben. Baugruben sind so anzulegen, dass unsere Leitungen keinen Gefährdungen durch Erdbewegungen ausgesetzt sind.
- Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Leitungen haben. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes sind besondere Schutzmaßnahmen zu den Versorgungsleitungen zu treffen, die mit der FairNetz GmbH abzustimmen sind. Das DVGW-Hinweisblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Anlagen" ist einzuhalten.
- Parallel über unseren Leitungen dürfen keine Randsteine verlegt werden. Insbesondere darf kein Randstein auf eine Straßenkappe gebaut werden. Über den Leitungen dürfen sich keine Straßeneinläufe, Schächte oder ähnliches befinden.
- Das Setzen von Zaunsäulen, Schildern und ähnlichen Einbauten im Bereich von Leitungstrassen sind unzulässig.
- Geländeniveauveränderungen bzw. Straßenniveauveränderungen sind grundsätzlich nicht gestattet. Geringfügige Veränderungen bedürfen unserer Zustimmung. Unter den Leitungstrassen dürfen keine Hohlräume bzw. Bauwerke, wie z. B. Tiefgaragen errichtet werden.
- Vor dem Abriss von Gebäuden müssen bestehende Hausanschlussleitungen auf Kosten des Antragstellers abgetrennt werden. Der Antrag auf Trennung der Anschlussleitung vom Versorgungsnetz ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu stellen.
- Befinden sich besondere Anlagen, wie z. B. Ortsnetzstationen oder Armaturengruppen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sind besondere Abstimmungen und ggf. Vereinbarungen erforderlich, um den Bestand und damit die Versorgung aufrecht zu erhalten.
- Aus dem/den beiliegenden Bestandsplan/plänen (nur für interne Planungszwecke zu verwenden) kann die Lage unserer Leitungen und Anlagen entnommen werden. Die Lage ist unverbindlich und muss ggf. im Einzelfall vor Ort erkundet werden.

2. Öffentlich-rechtlich gesicherte Versorgungseinrichtungen

Neben den oben genannten wichtigen Hinweisen und Forderungen gelten zusätzlich:

- Innerhalb des Schutzsteifens dürfen keine Gebäude errichtet werden.
- Baumpflanzungen, das Setzen von Zäunen, Pfählen, Schildern oder Ähnliches innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig.

- Die Ablagerung von Material ist unzulässig. Für eine zeitlich befristete Ablagerung ist unsere Zustimmung erforderlich.
- Die Zugänglichkeit für Wartungs-, Kontroll- und Instandsetzungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein.
- Leitungsverlegungen im Schutzstreifen durch Dritte bedürfen einer privatrechtlichen Vereinbarung mit der FairNetz GmbH und sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
- Auf Grundstücken der FairNetz GmbH sind grundsätzlich keine Baumaßnahmen zugelassen. Die Zufahrt zum Grundstück muss erhalten bleiben. Annäherungen an das Grundstück der FairNetz GmbH sind zustimmungspflichtig.

3. Kostentragung

- Die Kosten für notwendige Maßnahmen zum Schutz oder zur Umlegung der Leitung sind vom Verursacher zu tragen, bzw. die Kostentragung erfolgt entsprechend Konzessionsvertrag.
- Bestehen Dienstbarkeiten, sind diese Kosten grundsätzlich vom Antragsteller zu tragen.
- Die Kostentragung für die Verlegung oder etwaige Schutzmaßnahmen der bestehenden Leitungen und Anlagen erfolgt zu den zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden gesetzlichen und vertraglichen Regelungen zwischen dem Bauträger und uns.
- Die Kostenvereinbarung ist in jedem Fall vor Baubeginn abzuschliessen.

4. Flächennutzungsänderung (Umwidmung/Verkauf)

- Werden öffentliche Straßen, Wege und Flächen ganz oder teilweise umgewidmet oder aufgehoben, so ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein öffentlich-rechtliches Leitungsrecht mit Schutzstreifen betreffend Überbauungs- und Überpflanzungsverbot auszuweisen.
- Verkauft oder veräußert die Stadt/Gemeinde diese öffentlichen Straßen, Wege und Flächen, ist eine Dienstbarkeit betreffend Leitungsrecht und einer Nutzungsbeschränkung innerhalb des Schutzstreifens zu Gunsten der FairNetz GmbH zu bestellen.

5. Schutzstreifen/Schutzbereiche

Die Schutzstreifenbreiten für unsere Leitungen ergeben sich aus nachfolgender Tabelle (die Leitung bildet die Mittelachse):

Bezeichnung	Nenndruck/Spannung	Schutzstreifenbreite der Leitung in m
Erdgasleitung	bis 4 bar	3
Erdgasleitung	über 4 bar	6
Trinkwasserleitungen		3
Fernmeldekabel, Beleuchtungskabel		3
Stromkabel	bis 110 kV	3
Stromfreileitungen	kleiner 110 kV	vorhabenspezifische Festlegung

Liegen mehrere Leitungen parallel in einer Trasse, so gilt für die Ermittlung des Schutzstreifens jeweils die äußerste Leitung.

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Pawlik, Sascha <S.Pawlik@nuertingen.de>
Gesendet: Mittwoch, 5. Juli 2017 15:17
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: Stellungnahme zur Beteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 139 Abs. 2 für den Bereich "Ortskern III" in Frickenhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 139 Abs. 2 für den Bereich "Ortskern III" in Frickenhausen. Die Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen hat Die Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen hat keine Bedenken, Anregungen oder Äußerungen zur Vorbereitenden Untersuchung und dessen Abgrenzungsgebiet.

Mit freundlichen Grüßen
Sascha Pawlik

Stadt Nürtingen
Stadtplanungs- und Umweltamt
Marktstr. 1
72622 Nürtingen

Tel.: 07022/75-468
Fax.: 07022/75-485
E-Mail: s.pawlik@nuertingen.de
www.nuertingen.de

Zweckverband
Landeswasserversorgung

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Frau Kreuter
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang
07. Juli 2017

GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA

Datum 05.07.2017
Telefon 0711 2175- 1252 / E-Mail: fuchs.c@lw-inline.de
Unser Zeichen K2/6811/Claudia Fuchs

Vorbereitende Untersuchungen in der Gemeinde Frickenhausen
Ihr Aktenzeichen Kj/VI / Ihr Schreiben vom 19.06.2017

Sehr geehrte Frau Kreuter,

im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes befinden sich keine Betriebsanlagen der Landeswasserversorgung.

Andere, insbesondere kommunale Versorgungsleitungen sind bei der Stadtverwaltung bzw. bei den entsprechenden Trägern zu erheben.

Die übersandten Unterlagen geben wir anbei zurück.

Mit freundlichen Grüßen

C. Fuchs

Claudia Fuchs

W 1000 Technisches Sicherheitsmanagement
DVGW TSM GEPRÜFT

Anlage

Schützenstraße 4 · 70182 Stuttgart · Postfach 10 55 52 · 70048 Stuttgart · Tel. 0711 2175-0 · Fax 0711 2175-1202 · lw@lw-online.de · www.lw-online.de
Landesbank BW · IBAN |DE|26|60050101|0002255808 · BIC SOLADEST · HRA 12906 · Amtsgericht Stuttgart · USt-IdNr. DE147794282

die STEG

Abgrenzung der Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Ortskern III" ca. 4,72 ha

Erweiterung für Satzungsbeschluss ca. 0,61 ha

Gemeinde Frickenhausen

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern III"

ABGRENZUNGSPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84722
15.02.2017
14.06.2017/ht

Unsere Qualität ist ausgezeichnet:

Ein Unternehmen
der EnBW

Netze BW

Netze BW GmbH · Hahnweidstraße 44 · 73230 Kirchheim unter Teck

die STEG
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang
13. Juli 2017

GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA

Name Andreas Fink
Bereich Netzplanung
Telefon +49 7021 8009-59123
Telefax +49 7021 8009-59200
E-Mail a.fink@netze-bw.de

Ihr Zeichen 84722 Kj/VI
Ihr Schreiben 19. Juni 2017

Datum 6. Juli 2017
Seite 1/1

Vorbereitende Untzersuchungen in der Gemeinde Frickenhausen
Bereich "Ortskern III"

Sehr geehrte Damen und Herren,

für Ihr Schreiben einschließlich der Übersendung des Abgrenzungsplans bedanken wir uns.

Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Anlagen der Stromversorgung. Diese sind bei Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen, ggf. ist der Leitungsbestand im notwendigen Umfang zu sichern. Es dürfen keine Einwirkungen zum Tragen kommen, die den Betrieb oder Bestand der Leitungen gefährden. Bei geplanten Baumstandorten bitten wir die Abstände gemäß DIN 18920 einzuhalten.
Genaue Festlegungen über Erneuerungsmaßnahmen und Netzerweiterungen werden wir im Rahmen der jeweiligen Ausbaumaßnahme treffen, wenn die entsprechenden Detailplanungen vorliegen. Wir bitten Sie deshalb, die geplanten Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig mit uns abzustimmen.
Wir weisen darauf hin, dass beauftragte Bauunternehmen verpflichtet sind, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftstelle der Netze BW GmbH, Stuttgarter Straße 80-84, 71083 Herrenberg, Tel.: 07032 13 233, Fax: 0721 9142 1369, Email: leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.
Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor.
Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Netze BW GmbH

i. A. Andreas Fink

Gemeinde Grafenberg

Mehr als ein schöner Name.

Bürgermeisteramt Grafenberg, Bergstraße 30, 72661 Grafenberg

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang
20. Juli 2017

GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SE	MA

Die STEG
Herrn Bernd Kujacinski
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

Öffnungszeiten
Montag, Dienstag, Mittwoch,
Freitag 08.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr

Unser Zeichen: 621.25; 621.41-Ze
Sachbearbeiter: Franziska Zehnder
E-Mail: f.zehnder@grafenberg.de
Telefon: 07123/93390

Grafenberg, 10.07.2017

Vorbereitende Untersuchungen in der Gemeinde Frickenhausen
Bereich 'Ortskern III' / Beteiligung der Behörden- Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Kujacinski,

auf Ihre Anfrage vom 19.07.2017 um Stellungnahme zum oben genannten Thema, möchten wir Ihnen mitteilen, dass unsere Interessen, durch mögliche Untersuchungen nicht berührt werden.

Freundliche Grüße

Susanne Girod

WEG Württembergische Eisenbahn

Wir sind transdev

Württembergische Eisenbahn-Gesellschaft mbH
Seewiesenstraße 19 - 23 · 71334 Waiblingen

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang
19. Juli 2017

GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA

Württembergische
Eisenbahn-Gesellschaft mbH
Seewiesenstraße 19 - 23
71334 Waiblingen

Tel.: +49 (0)7151 30380 - 0
Fax: +49 (0)7151 30380 - 19

info@weg-bahn.de
www.weg-bahn.de

Geschäftsführer:
Horst Windeisen

Ansprechpartner: Ulrich Scherer
Tel.: +49 (0) 7151 303 80 51
Fax: +49 (0) 7151 303 80 19
Ulrich.Scherer@transdev.de

Waiblingen, 14.07.2017

Stellungnahme der WEG zur vorbereitenden Untersuchung in der Gemeinde Frickenhausen "Ortskern III"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Anfrage zu o. g. Sanierung, die uns über unsere Betriebsleitung in Neuffen erreicht hat.
Die Württembergische Eisenbahn-Gesellschaft mbH (WEG) hat aus eisenbahntechnischer Sicht keine Einwendungen gegen dieses Vorhaben.
Wir bitten jedoch um rechtzeitige Benachrichtigung, wenn es in diesem Zusammenhang zu Straßensperrungen oder Umleitungen kommen sollte. Insbesondere die unmittelbaren Bahnübergangsbereiche bedürfen bei jeglichen Veränderungen/Bauaktivitäten einer genaueren Betrachtung.

Mit freundlichen Grüßen

Jens-Ulrich Beck

i. A. Scherer
Ulrich Scherer

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

Handwerkskammer
Region Stuttgart

Handwerkskammer Region Stuttgart · Postfach 102155 · 70017 Stuttgart

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Herrn Bernd Kujacinski
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang
21. Juli 2017

GF	SPE	FI	PO	PL	BE	[illegible]	IT	SB	[illegible]

Vorbereitende Untersuchungen in der Gemeinde Frickenhausen
Bereich „Ortskern III"

18. Juli 2017

Ihr Zeichen: 84722 Kj/VI
Unser Zeichen: 2.1-Ke/Ke

Ansprechpartner:
Claudia Kern
Telefon 0711 1657-220
Telefax 0711 1657-873
claudia.kern@hwk-stuttgart.de

Handwerkskammer
Region Stuttgart
Heilbronner Straße 43
70191 Stuttgart

info@hwk-stuttgart.de
www.hwk-stuttgart.de

Präsident:
Rainer Reichhold

Hauptgeschäftsführer:
Thomas Hoefling

Landesbank Baden-Württemberg
IBAN: DE31 6005 0101 0002 1205 00
BIC: SOLA DEST 600

Volksbank Stuttgart eG
IBAN: DE21 6009 0100 0213 9560 04
BIC: VOBA DESS XXX

Sehr geehrter Herr Kujacinski,

wir begrüßen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes.

In den künftigen Sanierungszielen ist unter anderem die Verlagerung störender Gewerbebetriebe genannt. Wir bitten Sie, im weiteren Verfahren Rücksicht auf die Belange dieser bestehenden Gewerbebetriebe zu nehmen und eine enge Absprache mit tragfähigen Lösungen anzustreben. Vor allem sollten bei den geplanten Verlagerungen seitens der Gemeinde Frickenhausen geeignete bezahlbare Plätze für die zu verlagernden Betriebe zur Verfügung gestellt werden.

Wir bitten Sie, bei den weiteren Überlegungen auch prinzipiell die Belange mittelständischer Handwerksbetriebe, die in der Region auch Arbeitsplätze sichern, zu berücksichtigen und dafür Sorge zu tragen, dass im Rahmen der Planungen sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung verträglich nebeneinander bestehen können.

Bitte beteiligen Sie uns unbedingt am weiteren Verfahren.

Freundliche Grüße

Claudia

Claudia Kern
Geschäftsbereich Unternehmensservice

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stuttgart 25.07.2017
Name Anna Stephan
Durchwahl 0711 904-12131
Aktenzeichen 21-2434 / ES Nürtingen
(Bitte bei Antwort angeben)

die STEG
Postfach 104341
70038 Stuttgart

Versand nur per E-Mail an: silke.vohl@steg.de

Vorbereitende Untersuchungen in der Gemeinde Frickenhausen Bereich "Ortskern III"
Beteiligung nach § 139 BauGB
Ihr Schreiben vom 19.06.2017, Ihr Zeichen 84722 Kj/Vl

Sehr geehrte Frau Vohl,
sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde sowie aus Sicht der Abteilungen 4 (Straßenwesen und Verkehr), 5 (Umwelt) und 8 (Landesamt für Denkmalpflege) zu vorbezeichneter Planung folgendermaßen Stellung:

Raumordnung
Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen ergeben sich aus raumordnerischer Sicht keine Anmerkungen zu den Sanierungs- und Entwicklungszielen bzw. dem Untersuchungsgebiet.

Umwelt
Naturschutz:

Lagebedingt sind keine Naturschutzgebiete und Flächen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg von dem Vorhaben betroffen.
Bei den geplanten Maßnahmen ist der gesetzliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG, hier insbesondere auch mögliche Vorkommen von Fledermäusen, zu berücksichtigen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Internetauftritt des Tübinger Projektes „Artenschutz am Haus": www.artenschutz-am-haus.de.
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.

Für Rückfragen stehen Ihnen
Frau Barbara Haas, Referat 56, ☎ 0711/904-15613, ✉ barbara.haas@rps.bwl.de
Frau Elisabeth Schäffner-Singer, Referat 55, ☎ 0711/904 -15503,
✉ elisabeth.schaeffner-singer@rps.bwl.de zur Verfügung.

Anmerkungen:
Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - meldet Fehlanzeige.
Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege - wurde beteiligt und wird die Stellungnahme gegebenenfalls direkt an Sie versenden. Für Rückfragen steht Ihnen Dr.-Ing. Martin Hahn, Tel. 0711/904-45183, E-Mail martin.hahn@rps.bwl.de zur Verfügung.

Es gibt ein neues Formblatt!
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 https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx).

Wir bitten darum, am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Anna Stephan

Landkreis
Esslingen

Landratsamt
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Die STEG
Herr Kujacinski
Postfach 104341
70038 Stuttgart

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang
31. Juli 2017

GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA

Straßenbauamt
Osianderstraße 6
73230 Kirchheim u. T.

Telefon: (0711) 3902-1150
Telefax: (0711) 3902-1066

Internet:
www.landkreis-esslingen.de

Zentrale E-Mail-Adresse:
lra@landkreis-esslingen.de

Unsere Zeichen Bitte bei Antwort angeben	Sachbearbeitung	Telefon	Datum
121 -Straßenverwaltung	Frau Humpf	(0711) 3902-1151 Humpf.Ariane@landkreis-esslingen.de	25.07.2017

Bauten im Landkreis Esslingen, L 1250 in Frickenhausen
Vorbereitende Untersuchungen in der Gemeinde Frickenhausen
Bereich „Ortskern III" / Beteiligung der Behörden

Ihr Schreiben vom 19.06.2017, Az.: 84722 Kj/VI

Sehr geehrter Herr Kujacinski,

am 23.06.2017 haben Sie uns über die Sanierung und Entwicklung "Ortskern III" im Erschließungsbereich (ODE) der Ortsdurchfahrt Frickenhausen an der L 1250 informiert und um Stellungnahme gebeten.

Nachdem vom o.g. Plangebiet keine Kreisstraße betroffen ist, werden vom Amt 51 – Straßenbauamt als Straßenbaulastträger der Kreisstraßen im Landkreis Esslingen keine Einwendungen oder Bedenken erhoben.
Im Erschließungsbereich (ODE) der L 1250 der Ortsdurchfahrt Frickenhausen sind unseres Wissens vom Land Baden-Württemberg - Straßenbauverwaltung - in den nächsten Jahren keine baulichen Maßnahmen an der Landesstraße vorgesehen.

Allerdings tangieren die vorbereitenden Untersuchungen die Landesstraße L 1250. Da es sich hierbei um eine klassifizierte Straße in der Baulast des Landes handelt, sollte auch das

Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 47, Frau Neukamm
Industriestraße 5
70565 Stuttgart

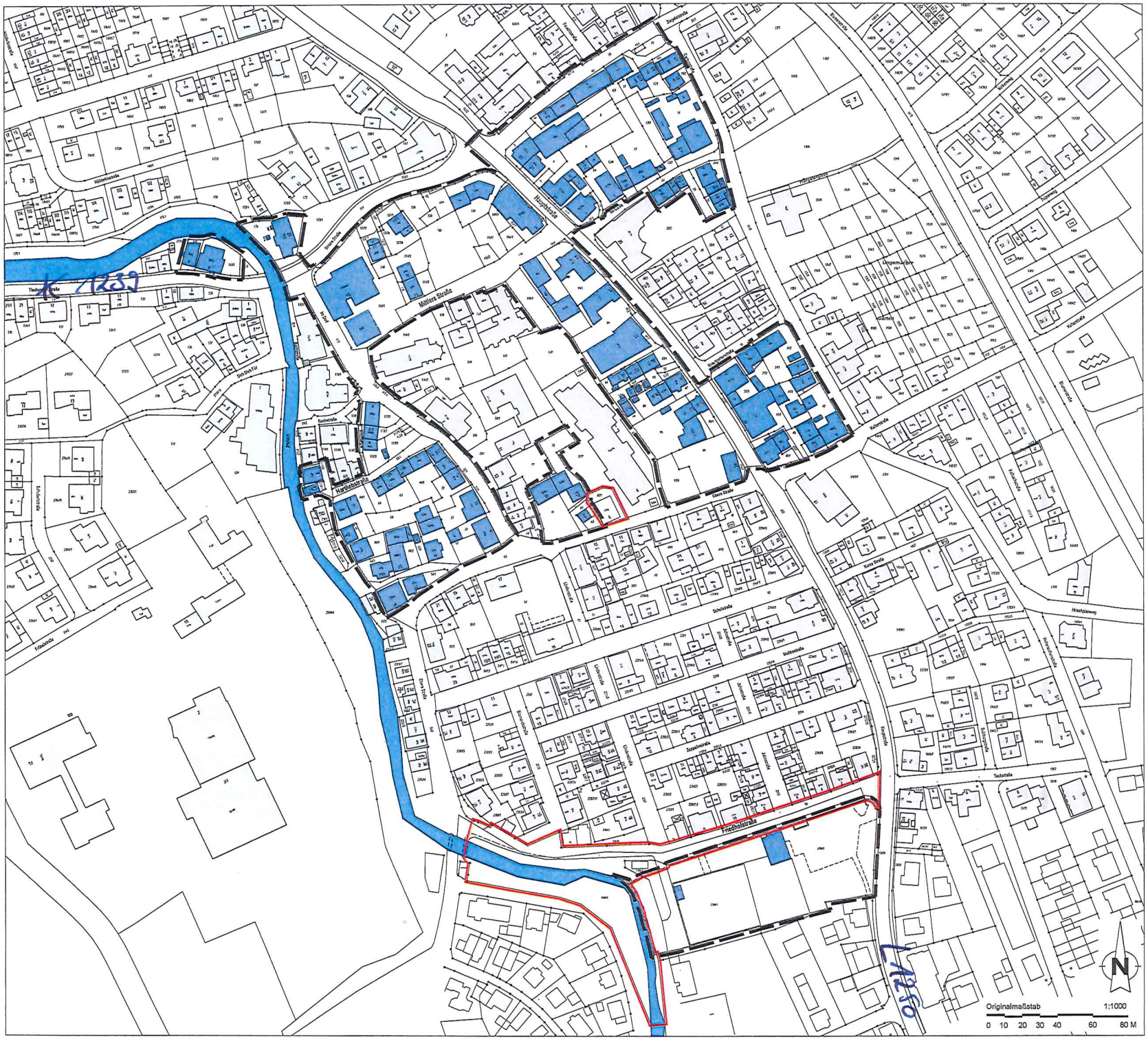
angehört werden.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Frau Neukamm hat eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

A. Humpf

Anlagen: - Planunterlagen



die STEG

Abgrenzung der Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Ortskern III" ca. 4,72 ha

Erweiterung für Satzungsbeschluss ca. 0,61 ha

Gemeinde Frickenhausen

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern III"

ABGRENZUNGSPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84722
15.02.2017
14.06.2017/ht

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Stegmann Johanna <Stegmann.Johanna@lra-es.de>
Gesendet: Mittwoch, 26. Juli 2017 14:02
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: „Vorbereitende Untersuchungen" in Frickenhausen, Ihr Schreiben vom 19.06.2017, Az.: 84722/Kj/Vl

Sehr geehrte Frau Vohl,

mit Ihrem Schreiben vom 19.06.2017 baten Sie die Gewerbeaufsicht um Stellungnahme zu den „Vorbereitenden Untersuchungen" gemäß § 141 BauGB in Frickenhausen.

Hiermit möchten wir Sie darauf hinweisen, dass Sie unsere Stellungnahme als Teil einer Gesamt-Stellungnahme des Landratsamts Esslingen erhalten werden. Die Koordination dieser Gesamt-Stellungnahme erfolgt durch das Baurechtsamt des Landratsamtes (Amt 41).

Mit freundlichen Grüßen

Johanna Stegmann

Landratsamt Esslingen
SG 452 – Gewerbeaufsicht
Pulverwiesen 11, 73726 Esslingen a. N.
Tel: 0711 3902-1410
Fax: 0711 39025-8045
stegmann.johanna@lra-es.de
www.landkreis-esslingen.de

Vohl, Silke (die STEG)

Von:	Weber, Cornelia (RPF) <cornelia.weber@rpf.bwl.de>
Gesendet:	Montag, 31. Juli 2017 07:24
An:	Zentrale
Cc:	Vohl, Silke (die STEG)
Betreff:	Vorbereitende Untersuchungen "Ortskern III" Gde. Frickenhausen
Anlagen:	2017006426_2511_Kos_lvn.pdf; rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen_vom_28102015.pdf

Ihr Schreiben Az. 84722 Kj/Vl vom 19.06.2017

Anlage: Merkblatt

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag von Frau Koschel übersende ich Ihnen unsere Stellungnahme.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse:abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.

Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:
http://www.lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Elektronische Post ist grundsätzlich an die Poststelle (abteilung9@rpf.bwl.de) zu richten.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Weber

Cornelia Weber

Regierungspräsidium Freiburg
Ref. 91
Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br.
Telefon: 0761 – 208-3042; Fax: 0761 – 208-3029
E-Mail: Cornelia.Weber@rpf.bwl.de; Internet: http://www.rp-freiburg.de

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Freiburg i. Br., 26.07.2017
Durchwahl (0761) 208-3046
Name: Frau Koschel
Aktenzeichen: 2511 // 17-06426

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich "Ortskern III" in der Gemeinde Frickenhausen, Lkr. Esslingen (TK 25: 7422 Lenningen)

Beteiligung der Behörden

Ihr Schreiben Az. 84722 Kj/VI vom 19.06.2017

Anhörungsfrist 04.08.2017

B Stellungnahme

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.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB 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.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm unbekannter Mächtigkeit. Darunter schließen die Gesteine der Opalinuston-Formation an.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die womöglich nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.
Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Gesteine der Opalinuston-Formation sind generell rutschempfindlich. Dies sollte beim Ausheben von breiten oder tiefen Baugruben berücksichtigt werden.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.
Aus hydrogeologischer Sicht sind keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.

Geotopschutz

Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Im Original gezeichnet

Anke Koschel
Dipl.-Ing. (FH)

Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

TöB-Stellungnahmen des LGRB
Merkblatt für Planungsträger

Stand: 28. Oktober 2015

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die **Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf** (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, bittet das LGRB um Beachtung der folgenden Punkte:

1. Übermittlung von digitalen Planflächen (GIS-Daten/Geodaten)

Bitte übermitteln Sie uns die digitalen, georeferenzierten Planflächen, damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig sind das Shapefile-Format und das Koordinatensystem Gauss-Krüger 3. Falls diese Formate nicht möglich sein sollten, können Sie Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format übermitteln.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 12 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln.

2. Übermittlung von Planunterlagen in digitaler Form

Bitte übermitteln Sie die Planunterlagen sowie Ihre Entscheidungen (Abwägungsergebnisse, Entscheidungen zu Genehmigungsverfahren, Raumordnungsbeschlüsse usw.) in digitaler Form oder stellen Sie diese zum Download im Internet bereit.

Ergänzend bitten wir Sie, uns bei Flächennutzungsplanverfahren, die die Gesamtgemarkung der Gemeinde/VVG/GVV betreffen, zusätzlich den Planteil in Papierform zuzusenden.

3. Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planvorhaben bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich kenntlich zu machen (z. B. als Liste der Planänderungen).

4. Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie für alle E-Mail-Schreiben an das LGRB betreffend TÖB-Stellungnahmen als **Betreff an erster Stelle das Stichwort TÖB** und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5. Hinweis auf Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten, die an das LGRB im Rahmen der TÖB-Bearbeitung übermittelt werden, werden ausschließlich LGRB-intern verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme. Das LGRB ist darauf angewiesen, dass neue Erkenntnisse, die sich aus Planungsvorgängen ergeben, dem LGRB gemeldet werden:

1. Bohranzeigen und Bohrungsdatenbank

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz zur Verfügung.

Die landesweiten Bohrungsdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

2. Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

Eine Übersicht weiterer im Internet verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:
http://lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung. Die aktuelle Version dieses Merkblatts kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: http://lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Trovato Rosaria <trovato@region-stuttgart.org> im Auftrag von Planung <planung@region-stuttgart.org>
Gesendet: Donnerstag, 3. August 2017 17:28
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen in der Gemeinde Frickenhausen, Bereich "Ortskern III"

Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen in der Gemeinde Frickenhausen, Bereich "Ortskern III", gemäß § 139 BauGB
Ihr Schreiben vom 19.06.2017, Ihr Zeichen: 84722 Kj/VI

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Verfahren.

Den vorbereitenden Untersuchungen für das o.g. Gebiet stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die plausibilisierte Hochwassergefahrenkarte innerhalb des Untersuchungsgebietes einen HQ_{100} – Bereich darstellt.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an uns wenden.

Mit freundlichen Grüßen
Rosaria Trovato

Verband Region Stuttgart
Referentin für Bauleitplanung
Kronenstraße 25
70174 Stuttgart
Tel 0711 22759-43
Fax 0711 22759-70
E-Mail trovato@region-stuttgart.org
Beteiligung unter planung@region-stuttgart.org
Info www.region-stuttgart.org

Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

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

die STEG
Bernd Kujacinski

Per Email

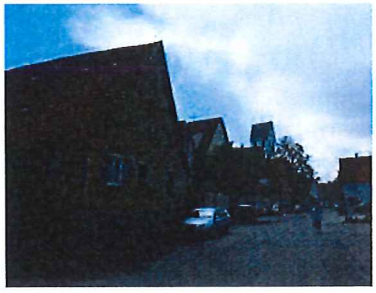
Esslingen 03.08.2017
Name Dr. Martin Hahn
Durchwahl 0711 904-45183
Aktenzeichen Pl.2532-Ha
(Bitte bei Antwort angeben)

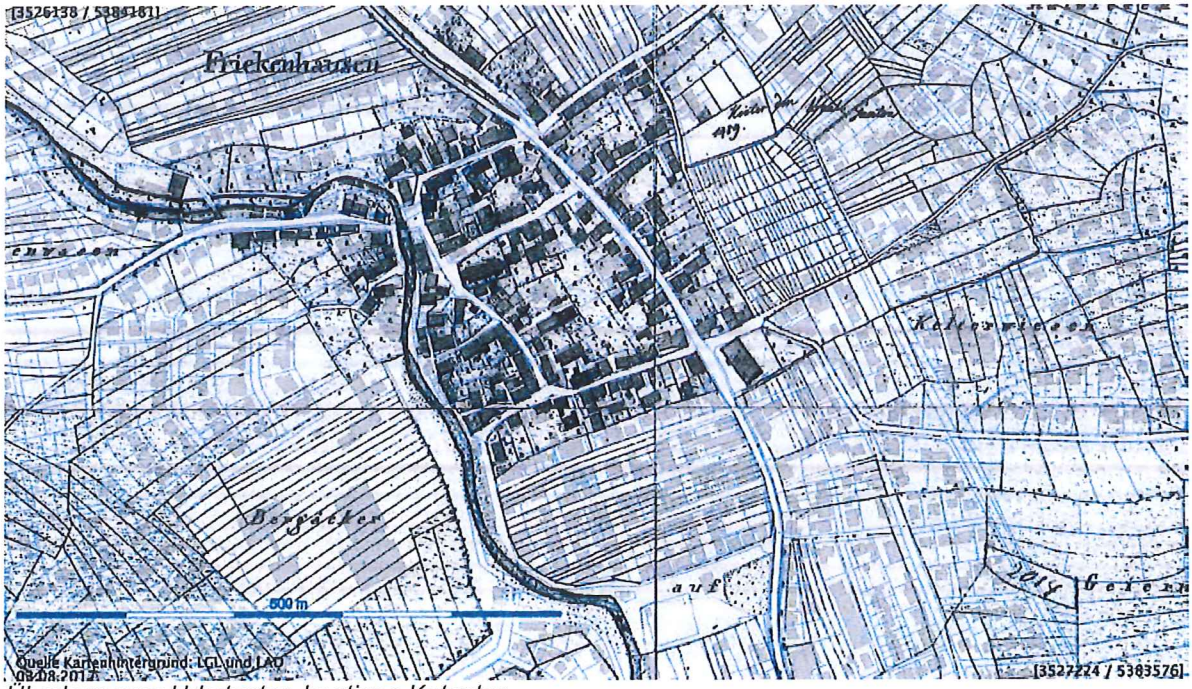
Frickenhausen - Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet Ortskern III; Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB

Ihr Schreiben vom 19.06.2017; AZ: 84722 Kj/Vl

Sehr geehrter Herr Kujacinski,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o.g. Sanierungsgebietes in Frickenhausen. Das Untersuchungsgebiet umfasst jeweils inselhaft Teile des **historischen Ortskerns von Frickenhausen**. Das Gebiet beinhaltet drei Kulturdenkmale sowie einige weitere, das Ortsbild prägende und damit erhaltenswerte Gebäude. Der historische Ortsgrundriss hat sich im Wesentlichen bewahrt, wie die Überlagerung des heutigen Ortsplans mit dem Urkataster anschaulich zeigt. Auffallend ist lediglich die größere Baulücke nördlich der Mittleren Straße, wo – im Gegensatz zur Südseite mit einer dichten Reihe denkmalgeschützter Wohnhäuser und der ortsbildprägenden Kirche (li.) – die Moderne mit dem Rathaus von Heinz Höflinger und Roland Ostertag von 1968-69 Eingang ins Ortsbild gefunden hat (Mitte). Vor allem in südlicher Richtung wird der Ort schon im späten 19. Jh. auf schachbrettförmigem Grundriss erweitert, den räumlichen Abschluss bildet hier der um 1834 nach außerhalb des Ortes verlegte und 1974 aufgelassene alte Friedhof (re.).





Überlagerung Urkataster, heutiges Kataster

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

Kelterstraße 1, 3 (vor dem Gebäude):
Steintrog mit gusseiserner Pumpe, 19. Jahrhundert.

Zeugnis der historischen Wasserversorgung.

Mittlere Straße 1:
Wohnhaus, verputzter Fachwerkbau mit anschließendem Brennhaus und Pumpe mit Trog, 18. Jahrhundert, mit neuerem Zwerchhaus, gusseiserner Ofen von 1759 (Sachgesamtheit)

Typisches Dokument des Bauens und Wohnen im Ortskern und wichtiger Teil der historischen Reihe giebelständiger Gebäude in der Mittleren Straße.

Obere Straße 6:
Wohnhaus einer früheren Hofanlage, verputzter Fachwerkbau mit Vorstößen und Knaggen, 16. Jahrhundert sowie Trog mit gusseiserner Pumpe (derzeit eingelagert); 19. Jahrhundert. (Sachgesamtheit)

Typisches, wenn auch im Bestand bedauerlicherweise reduziertes, jedoch vergleichsweise altes Dokument des Bauens und Wohnen im Ortskern.

Die folgenden **erhaltenswerten Gebäude** sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Frickenhausen. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus.

Als Ortsbild prägende Architekturen sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Frickenhausen vom Mittelalter bis ins 19. Jahrhundert.

Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.

Bachstraße 5:
Kleinhaus, 19. Jh., Hinweis auf die historische Sozialtopografie im alten Ortskern.

Bachstraße 8 und 10:
Kleinsthäuser, 19. Jh., stark überformt, Hinweis auf die historische Sozialtopografie im alten Ortskern.

Gartenstraße 21:
Kleinhaus, 19. Jh., Hinweis auf die historische Sozialtopografie am ehemaligen Ortsrand.

Hartliebstraße 3, 3/1 und 5:
Verputztes Fachwerkhaus, im Kern 17./18. Jh., mit versetzt anschließender Ökonomie; typischer, wenn auch im Detail überformter Teil der dichten Ortsbebauung in Frickenhausen.

Hauptstraße 42:
Gasthaus Ochsen, Fachwerkbau des späten 19. Jhs. mit verändertem EG (1950er Jahre), Bau in markanter Ecklage und Hinweis auf das historische Gasthauswesen im Ort.

Im Dorf 6, 6/1:
Verputztes Fachwerkhaus, 19. Jh., mit direkt anschließender Ökonomie; typischer, wenn auch im Detail überformter Teil der dichten Ortsbebauung in Frickenhausen.

Im Gässle 14:
Verputztes Fachwerkhaus, im Kern 18./19. Jh., mit versetzt anschließender Ökonomie; typischer, wenn auch im Detail überformter Teil der Bebauung am ehem. Ortsrand.

Mittlere Straße 18:
Neues Rathaus, Architekten Heinz Höflinger und Roland Ostertag, 1968-1969. Beispiel eines Rathauses der späten Nachkriegsmoderne.

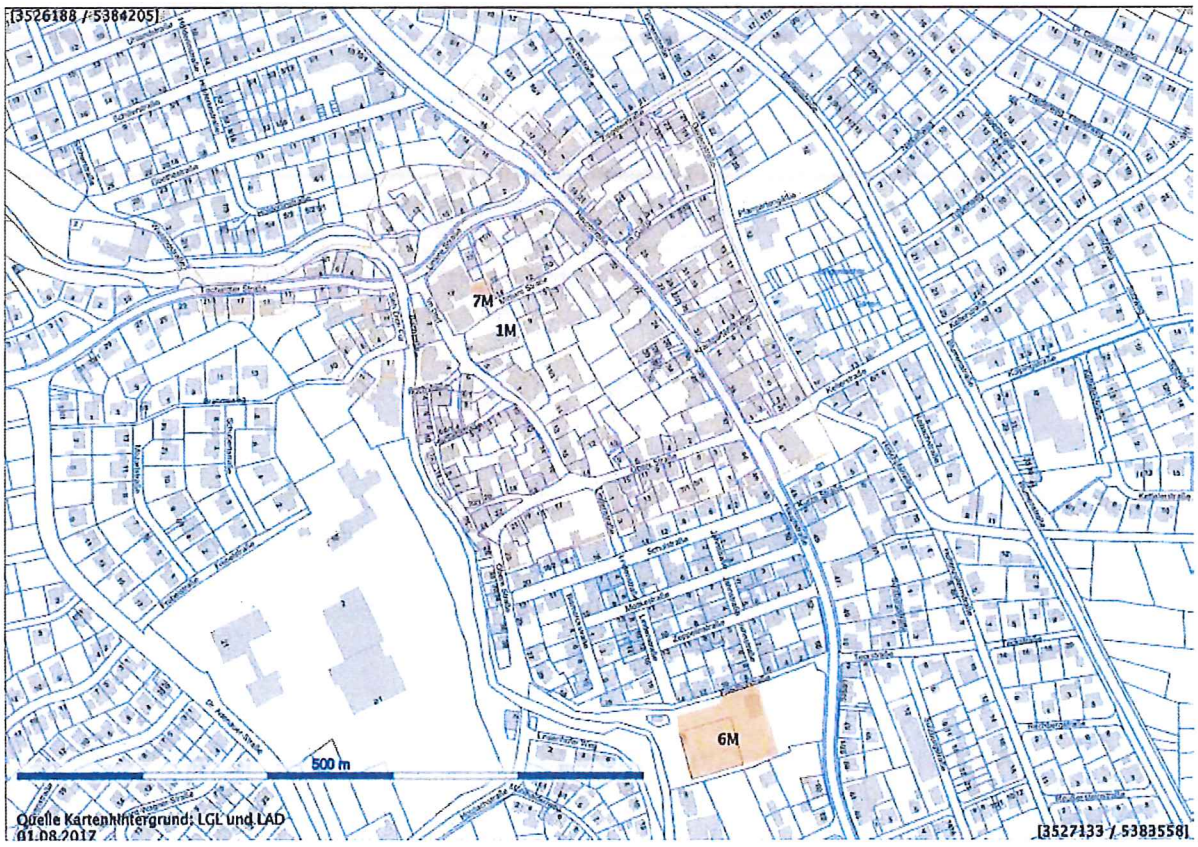
Ziegeleistraße 2:
Verputztes Fachwerkhaus mit Zwerchgiebel, 19. Jh., mit direkt anschließender Ökonomie; typischer, wenn auch im Detail überformter Teil der traufständigen Bebauung am ehem. Ortsrand.

Ziegeleistraße 4:
Verputztes Fachwerkhaus, im Kern 19. Jh., mit direkt anschließender Ökonomie; typischer, wenn auch im Detail stärker überformter Teil der traufständigen Bebauung am ehem. Ortsrand.

Der **denkmalpflegerische Werteplan** für das Untersuchungsgebiet fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen. Rot dargestellt sind Kulturdenkmale gem. DSchG, orange markiert sind die erhaltenswerten Gebäude.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege sind folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG/ Prüffälle mitzuteilen:

- Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Frickenhausen (Prüffall, Nr. 1M)
- Ehemaliger Friedhof (Kulturdenkmal nach §2 DSchG, Nr. 6M)
- Abgegangenes Rathaus (Kulturdenkmal nach §2 DSchG, Nr. 7M)



Dabei handelt es sich insbesondere bei den Archäologischen Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG, um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist.
Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden. Dabei ist von besonderer Relevanz, dass in Frickenhausen an zahlreichen Stellen durch Funde bzw. Grabung eine teils frühmittelalterliche Besiedlung nachgewiesen wurde und auch im Ortsbereich Schlackenfunde auf naheliegende Eisenverhüttung schließen lassen. Zudem befinden sich noch weitere, hier nicht aufgeführte Kulturdenkmale, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Planungsbereichen.

Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen sämtlicher kartierten Denkmal- und Prüffallflächen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand

ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Dorothee Brenner eingereicht werden.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Dr.-Ing. Martin Hahn
(Planungsberatung Denkmalpflege)

Landkreis
Esslingen

Landratsamt
Esslingen

Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Frau Kreuter
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Dienstgebäude:
Pulverwiesen 11
73726 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 3902-0
Telefax: 0711 3902-1030

Internet:
www.landkreis-esslingen.de

Zentrale E-Mail-Adresse:
lra@lra-es.de

Unsere Zeichen Bitte bei Antwort angeben	Sachbearbeitung	Telefon 0711 3902-2468 Telefax 0711 39025-2468 weber.dorothee@LRA-ES.de	Datum
411-612.21: 000134	Frau Weber/ma		04.08.2017

Vorbereitende Untersuchungen in der
Gemeinde Frickenhausen Bereich „Ortskern III"
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
nach § 139 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 BauGB
Ihr Schreiben vom 19.06.2017, Ihr Zeichen: 84722 Kj/VI

Sehr geehrte Frau Kreuter,

zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen übermittelt Ihnen das Landratsamt folgende Stellungnahme:

I. **Naturschutz:**
Sachbearbeiter: Herr Dr. Bauer, Telefon 0711 3902-2467

Es ist zu prüfen, ob Lebensstätten der streng geschützten Arten aus dem Anhang IV der FFH-Richtlinie oder einheimische Vogelarten im Gebiet vorhanden sind und von den Planungen betroffen sein könnten.
Insbesondere ist zu prüfen, ob entsprechende Lebensstätten in Gebäuden vorhanden sind.

II. **Amt für Geoinformation und Vermessung:**
Sachbearbeiterin: Frau Blocher, Telefon 0711 3902-41367

Im Abgrenzungsplan südlicher Teil fehlen südlich davon die neue Flurstücksbildung und Gebäudeaufnahme laut Veränderungsnachweis 2013/4 und 2016/12 und die Flurstücksnummer der Steinach 121/9. Im nördlichen Teil ist die Flurstücksnummer 83/5 verdeckt. Bei Flurstück 163 fehlt die Klassifizierung L 1250

und bei Flurstück 112 die Klassifizierung K1239. Die nördlich angrenzenden Flurstücke 626, 631 und 634/3 sind noch darzustellen. Sämtliche Gebäude der Flurstücke 160, 160/1 und 160/2 fehlen. Die Flurstücksnummern 83/5, 57/2, 142/2, 181, 2739/9 sind durch Planzeichen verdeckt. Die Flurstücksnummern der Steinach 121/9 und die Klassifizierung Wa 2 sind noch anzugeben. Bei der Tischardter Straße fehlt die Flurstücksnummer 2739/1 und die Klassifizierung K1239.
Der Vermerk Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK®), tt.mm.jjjj (Tag.Monat.Jahr); © Landratsamt Esslingen, Amt für Geoinformation und Vermessung (www.landkreis-esslingen.de) ist noch anzubringen.

Wir empfehlen den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen beziehungsweise zu berichtigen.

III. **Straßenverkehrsbehörde:**
Sachbearbeiter: Herr Ricker, Telefon 0711 3902-42711

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Sobald verkehrsrechtliche Belange betroffen sind, wird um frühzeitige Beteiligung gebeten.

IV. **Straßenverwaltung:**
Sachbearbeiterin: Frau Humpf, Telefon 0711 3902-1151

Die Sanierung und Entwicklung "Ortskern III" liegt im Erschließungsbereich (ODE) der Ortsdurchfahrt Frickenhausen an der L 1250.

Nachdem keine Kreisstraße betroffen ist, werden vom Straßenbauamt als Straßenbaulastträger der Kreisstraßen im Landkreis Esslingen keine Einwendungen oder Bedenken erhoben.
Im Erschließungsbereich (ODE) der L 1250 der Ortsdurchfahrt Frickenhausen sind unseres Wissens vom Land Baden-Württemberg - Straßenbauverwaltung - in den nächsten Jahren keine baulichen Maßnahmen an der Landesstraße vorgesehen.

Allerdings tangieren die vorbereitenden Untersuchungen die Landesstraße L 1250. Da es sich hierbei um eine klassifizierte Straße in der Baulast des Landes handelt, sollte auch das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 47, Frau Neukamm, Industriestraße 5, 70565 Stuttgart, angehört werden.

V. **Gewerbeaufsichtsamt:**
Sachbearbeiterin: Frau Stegmann, Telefon 0711 3902-1410

Von hier aus bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorbereitenden Untersuchungen für das im Lageplan gekennzeichnete Untersuchungsgebiet in Frickenhausen. Durch die Planung werden keine mittelbaren und unmittelbaren Interessen berührt. Veränderungswünsche, die die Planung beeinflussen könnten, können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Gemäß der Lärmaktionsplanung der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen sind die an die Hauptstraße grenzenden Gebäudereihen vermehrt mit Straßenverkehrslärm belastet. Es ist zu erwarten, dass in diesen Bereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" für alle Gebietstypen, die dem Wohnen dienen, überschritten werden. Die Lärmproblematik an den Verkehrswegen im Untersuchungsgebiet ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.
Ferner weisen wir in diesem Zusammenhang vorsorglich darauf hin, dass in hochbelasteten Bereichen mit gesundheitsgefährdenden Pegeln von größer 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts die Planungsfreiheit für die Ausweisung von neuen Wohnnutzungen faktisch nicht mehr gegeben ist.

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.

Weiteres ist zu den vorbereitenden Untersuchungen nicht vorzubringen.

VII. **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz:**
Sachbearbeiterin: Frau Dr. Baier, Telefon 0711 3902-2490

1. Oberirdische Gewässer:

   Der zur Sanierung und Entwicklung vorgesehene Bereich liegt zum Teil direkt an der Steinach. Der Gewässerrandstreifen von 5 m – gemessen ab Mittewasserlinie – ist hier von baulichen Anlagen aller Art (auch Zäune, Wege; Spielplatz und ähnlichem) sowie Geländeauffüllungen frei zu halten. Es wäre wünschenswert, wenn im Zuge der Sanierungsmaßnahmen auch eine ökologische Aufwertung der Steinach als Beitrag zur Stärkung der Aufenthaltsqualität innerorts umgesetzt wird.
   Steinach, Klemmerbach und Schrotentobel treten bei Hochwasser zum Teil über die Ufer, sodass im Entwicklungsbereich liegende Flurstücke teilweise überflutet werden.
   Auf den Flächen, die bei HQ_{100} überflutet werden (Überschwemmungsgebiet) ist die Errichtung baulicher Anlagen untersagt. In bei Extremhochwasser betroffenen Bereichen ist das Schadensrisiko durch hochwasserangepasste Bauweise zu minimieren.

2. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung, Abwasserreinigung:
   Sachbearbeiter: Herr Schunn, Telefon 0711 3902-2485

   Auf die Berücksichtigung und Anwendung der Regelungen nach § 55 Absatz 2 WHG sowie der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

3. Grundwasser:
   Sachbearbeiter: Herr Götzelmann, Telefon 0711 3902-2482

   Hinweis:
   Das Plangebiet ist großteils überbaut. Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.
   Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

4. Bodenschutz- und Altlastenkataster:
   Sachbearbeiterin: Frau Bleyer, Telefon 0711 3902-2489

   Im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes befinden sich folgende Standorte die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind:

   - AS Hauptstraße 21, BAK Obj.Nr. 2366
   - AS Hauptstraße 24, BAK Obj.Nr. 2383
   - AA Auffüllplatz hinter dem alten Friedhof, BAK Obj.Nr. 2416

   Die Altlastenthematik ist in der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen. Eine detaillierte Stellungnahme hierzu erfolgt im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Werstein

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Wirth, Thomas (die STEG)
Gesendet: Dienstag, 8. August 2017 08:56
An: Vohl, Silke (die STEG)
Cc: Kreuter, Verena (die STEG)
Betreff: WG: Stellungnehme der Behörden/TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB

Von: Niedziolka, Tanja [mailto:tanja.niedziolka@frickenhausen.de]
Gesendet: Montag, 7. August 2017 15:00
An: Wirth, Thomas (die STEG)
Betreff: WG: Stellungnehme der Behörden/TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit freundlichen Grüßen
Tanja Niedziolka

Gemeindeverwaltung Frickenhausen
Ortsbauamt
*Mittlere Straße 18 * 72636 Frickenhausen*
Tel. 07022 94342-66
Fax 07022 94342-4161
tanja.niedziolka@frickenhausen.de
www.frickenhausen.de

Von: Brnardic, Mirjana **Im Auftrag von** Gemeinde
Gesendet: Montag, 24. Juli 2017 09:03
An: Niedziolka, Tanja
Betreff: WG: Stellungnehme der Behörden/TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit freundlichen Grüßen

Mirjana Brnardic

Gemeindeverwaltung Frickenhausen
Vorzimmer Bürgermeister
*Mittlere Straße 18 * 72636 Frickenhausen*
Tel. 07022 94342-91
Fax 07022 94342-4191
mirjana.brnardic@frickenhausen.de
www.frickenhausen.de

Von: Maisch, Carmen [mailto:Maisch@kohlberg.de]
Gesendet: Montag, 24. Juli 2017 09:08
An: Gemeinde
Betreff: Stellungnehme der Behörden/TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
der Gemeinderat der Gemeinde Kohlberg sieht die Belange Kohlbergs durch die

vorbereitenden Untersuchungen „Ortskern III“, wie im Lageplan dargestellt, nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Carmen Maisch

Bürgermeisteramt Kohlberg
Metzinger Str. 1, 72664 Kohlberg
Tel.: 07025/91018-26
Fax: 07025/91018-50
E-Mail: maisch@kohlberg.de
Homepage: „Achtung neue homepage: www.kohlberg.de“

IHK Region Stuttgart
Bezirkskammer Esslingen-Nürtingen

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang
11. Aug. 2017
GF | SPE | | PO | PL | BE | | | SB | MA

Bezirkskammer Esslingen-Nürtingen
der Industrie- und Handelskammer
Region Stuttgart
Fabrikstr. 1
73728 Esslingen
Postfach 10 03 47
73703 Esslingen
Telefon +49(0)711.39007-0
Telefax +49(0)711.39007-8330
info.esnt@stuttgart.ihk.de
www.stuttgart.ihk.de

doris.schmid@stuttgart.ihk.de
Telefon +49(0)711.39007-8322
Telefax +49(0)711.39007-8348
Aktenzeichen: III/Sc-MaS

Esslingen, 10. August 2017

Vorbereitende Untersuchungen in der Gemeinde Frickenhausen
Bereich "Ortskern III"
Ihr Schreiben vom 19.06.2017 – Ihr Zeichen: 84722 Kj/VI

Sehr geehrter Herr Kujacinski,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 19.06.2017 und die Gelegenheit zur Stellungnahme. Bitte entschuldigen Sie die verspätete Antwort.

Bislang wurden uns keine Anregungen oder Bedenken seitens betroffener Gewerbebetriebe gegen das Vorhaben zugetragen.

Wir gehen davon aus, dass die weiteren Planungen mit betroffenen Unternehmen abgestimmt werden und dass langfristig Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe im und angrenzend an das Plangebiet gewährleistet sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Doris Schmid
Abteilungsreferentin
Referat Recht Gewerbeförderung Außenwirtschaft