



wohnen heißt

**wüstenrot**

Wüstenrot Haus- und Städtebau

Laichingen

# Vorbereitende Untersuchungen Sanierungsgebiet „Innenstadt / Maierhöfe“



# Stadt Laichingen

## Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

### „Innenstadt/Maierhöfe“

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Stadt Laichingen</b> Bahnhofstraße 26 89150 Laichingen
<b>Auftragnehmer:</b>	<b>Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH</b> Hohenzollernstraße 12 - 14 71638 Ludwigsburg ☎ 07141 16-757333
<b>Bearbeitung:</b>	Philipp Schulz (Projektleiter)  Norina Flietel (Projektleiterin)
<b>Bearbeitungszeitraum</b>	November 2022 bis Juni 2023
<b>Gleichstellung von Mann und Frau</b>	Wo es möglich ist, wurden geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Wo dies nicht möglich ist, wurde die männliche Form verwendet. Die weibliche Form ist immer miteingeschlossen.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	2
<b>2.</b>	<b>DIE STADT LAICHINGEN UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET</b>	<b>4</b>
2.1	Lage im Raum	4
2.2	Übergeordnete Planungen	5
2.2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	5
2.2.2	Flächennutzungsplan	7
2.2.3	Bebauungsplanung	7
2.2.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	8
2.2.5	Aktivitäten und Konzepte im Bereich Klimaschutz	10
2.2.6	Energetische Potenziale	11
2.3	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	12
<b>3.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>17</b>
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	17
3.2	Bevölkerung	20
3.3	Energetische Potenziale	21
3.4	Bausubstanz	23
3.4.1	Zustand der Gebäude	23
3.4.2	Denkmalschutz	25
3.5	Nutzung	26
3.5.1	Nutzungsstruktur der Grundstücke	26
3.5.2	Nutzung der Gebäude	26
3.6	Soziale Infrastruktur	27
3.6.1	Jugendarbeit	27
3.6.2	Angebote der schulischen und außerschulischen Bildung	28
3.6.3	Kinderbetreuungseinrichtungen	28
3.6.4	Senioreneinrichtungen	28
<b>4.</b>	<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b>	<b>30</b>
4.1	Bürgerinformationsabend / Auftaktveranstaltung	30
4.2	Durchführung von Schlüsselgesprächen	33
4.3	Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern	34
4.3.1	Allgemeines, Auswertungsquote	34
4.3.2	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	34
4.3.3	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	36

4.3.4	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	37
4.3.5	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	38
<b>5.</b>	<b>ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>40</b>
<b>6.</b>	<b>BESTANDSANALYSE</b>	<b>42</b>
6.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	42
6.2	Substanzmängel und Leerstände	43
6.3	Wohnungsbedarf	44
6.4	Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung	45
6.5	Störende und ortsfremde Gestaltung	45
6.6	Defizite im öffentlichen Raum	46
6.7	Verkehr	47
6.8	Soziale und kulturelle Infrastruktur	48
<b>7.</b>	<b>GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>	<b>51</b>
7.1	Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten	53
<b>8.</b>	<b>MAßNAHMENPROGRAMM</b>	<b>55</b>
8.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	55
8.1.1	Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken	55
8.1.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben	55
8.1.3	Freilegung von Grundstücksflächen	55
8.1.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	56
8.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	56
8.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	56
8.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten	57
8.2.3	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	57
8.3	Weitere Vorbereitung der Erneuerung	57
8.3.1	Durchführung einer Mehrfachbeauftragung für den Rathausneubau	57
8.3.2	Erarbeitung eines Gestaltungsleitbildes oder Einsatz eines Gestaltungsbeirats	57
<b>9.</b>	<b>SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH</b>	<b>58</b>
<b>10.</b>	<b>EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>60</b>
10.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	60
10.2	Durchführungsfrist	63

10.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	63
<b>11.</b>	<b>VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT</b>	<b>69</b>
<b>12.</b>	<b>EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>72</b>
	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>73</b>

## **VERZEICHNIS – TABELLEN**

Tabelle 1: Übersicht der abgeschlossenen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Untersuchungsbereich und in angrenzenden Arealen .....	1
Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse .....	17
Tabelle 3: Altersstruktur der Bewohner.....	20
Tabelle 4: Zustand der Gebäude .....	23
Tabelle 5: Nutzung der öffentlichen Flächen im Untersuchungsgebiet.....	26
Tabelle 6: Gebäudenutzung .....	27
Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes.....	35
Tabelle 8: Störfaktoren im Gebiet .....	35
Tabelle 9: Verbundenheit mit dem Wohnquartier .....	36
Tabelle 10: Durchschnittliches Gebäudealter .....	37
Tabelle 11: Mitwirkungsbereitschaft.....	38
Tabelle 12: Geplante Maßnahmen .....	39
Tabelle 13: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen.....	52

## **VERZEICHNIS – PLÄNE**

Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	14
Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.....	19
Plan 3: Gebäudezustand .....	24
Plan 4: Nutzung.....	29
Plan 5: Mängel und Konflikte .....	50
Plan 6: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	54
Plan 7: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	62

## **VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Lage der Stadt Laichingen im Raum .....	4
Abbildung 2: Aktualisierte Raumstrukturkarte .....	6
Abbildung 3: Demografische Entwicklung Stadt Laichingen.....	21
Abbildung 4: Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet .....	22
Abbildung 5: Informationsveranstaltung.....	30
Abbildung 6: Eingereichte Anregungen .....	30
Abbildung 7: Anregungen zum Untersuchungsgebiet (Plakat 1) .....	31
Abbildung 8: Anregungen zum Untersuchungsgebiet (Plakat 1) .....	31
Abbildung 9: Anregungen zum Untersuchungsgebiet (Plakat 2) .....	32
Abbildung 10: Anregungen zum Untersuchungsgebiet (Plakat 2) .....	32
Abbildung 11: Pfeiferstraße, Zufahrt zum Parkplatz.....	42
Abbildung 12: Hirschstraße, Hinterhofbebauung .....	42
Abbildung 13: Weite Straße, landwirtschaftliches Nebengebäude .....	43
Abbildung 14: Maierhöfe, mangelhafte Beziehung und Verbindung.....	43
Abbildung 15: Radstraße, Gebäude mit Modernisierungsbedarf.....	43
Abbildung 16: Weite Straße, Gebäude mit Substanzmängeln .....	43
Abbildung 17: Weite Straße, Gebäude mit Substanzmängeln .....	44
Abbildung 18: Hirschstraße, Gebäude mit Modernisierungsbedarf .....	44
Abbildung 19: Weberstraße, Leerstand Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.....	44
Abbildung 20: Weite Straße, Leerstand Gewerbeeinheit im Erdgeschoss .....	44
Abbildung 21: Weite Straße, erhöhtes Verkehrsaufkommen am Nachmittag .....	45
Abbildung 22: Marktplatz, mangelhafte Aufenthaltsqualität.....	45
Abbildung 23: Bahnhofstraße, ortsfremde Gestaltung .....	45
Abbildung 24: Bahnhofstraße, ortsfremde Gestaltung .....	45
Abbildung 25: Marktplatz, Gestaltung des öffentlichen Raums .....	46

Abbildung 26: Kirchstraße, fehlende Raumkante.....	46
Abbildung 27: Zentrale Parkierungsfläche, funktional untergenutzt.....	48
Abbildung 28: Radstraße, hoher Parkdruck.....	48
Abbildung 29: Maierhöfe, unbefestigte Fußwegeverbindungen .....	48
Abbildung 30: Pfarrgasse, mangelhafter Zustand der Straße .....	48

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

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

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

Die Stadt Laichingen wurde zum 01.01.2022 in das Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Zur rechtssicheren Vorbereitung des Verfahrens hat die Stadt Laichingen die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Innenstadt/Maierhöfe“ durchzuführen. Zwischen Februar und Oktober 2021 war die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH bereits mit der Erarbeitung der Grobanalyse zum Gebiet „Innenstadt/Maierhöfe“ betraut.

In den vorherigen Sanierungsgebieten, die sich zum Teil mit dem aktuellen Untersuchungsgebiet überschneiden und an dieses angrenzen, konnten bisher nicht alle Sanierungsziele erreicht werden. Hinderlich war vor allem, dass nicht alle Schlüsselgrundstücke im Besitz der Kommune waren und ein Erwerb zum damaligen Zeitpunkt nicht realisiert werden konnte. In der Vorbereitung des jetzigen Sanierungsgebiets hat sich gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen in Bezug auf die Grundstücksverfügbarkeit deutlich verbessert haben. Ein Großteil der für die geplanten Maßnahmen benötigten Grundstücke konnte bereits erworben werden. Weitere Grunderwerbe sollen bei Bedarf zeitnah erfolgen.

Tabelle 1: Übersicht der abgeschlossenen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Untersuchungsbereich und in angrenzenden Arealen

Sanierungsgebiet	Durchführungszeitraum	Finanzhilfe
„Insel“	1978 – 1996	3.100.000,00 DM
„Östlich Radstraße“	1999 – 2006	691.756,00 €

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, hat die Stadt Laichingen im Jahr 2020 mit der Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts begonnen. In seiner Sitzung vom 20.09.2021 wurde der Gemeinderat der Stadt



Laichingen über die Ergebnisse des integrierten Stadtentwicklungskonzepts informiert, das als Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische Entwicklung beschlossen wurde.

Aus dem Stadtentwicklungskonzept hat sich als ein Handlungsfeld die notwendige Verbesserung des Untersuchungsgebietes ergeben. Die Aussagen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts, die für das Betrachtungsgebiet der vorliegenden Untersuchungen relevant sind, werden unter Kapitel 2.2.4 detailliert erläutert. Die Ergebnisse der vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen und die weiteren Planungen der Stadt Laichingen für das künftige Stadterneuerungsgebiet sind selbstverständlich eng mit den gesamtstädtischen Entwicklungsplanungen und Vorhaben verzahnt. Alle geplanten Sanierungsziele entsprechen der gesamtstädtischen Konzeption, im Sinne der bereits vorliegenden sektoralen Planungen, vollumfänglich.

## 1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der WHS aufgrund einer Ortsbesichtigung im Oktober 2022 sowie der Analyse vorliegender Daten durchgeführt. Die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteile der Gebäudehülle nach Augenschein. Aufgrund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Maßnahmen zur energetischen Erneuerung (inkl. Wärmedämmung) oder weitere Maßnahmen zur Modernisierung am Gebäude durchgeführt wurden. Die weiteren im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Kommunalverwaltung erfasst.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im laufenden Verfahren auch die vom BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Dabei wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards befragt und ihre Mitwirkungsbereitschaft ermittelt. Darüber hinaus wurden vertiefende Schlüsselgesprächen mit ausgewählten Grundstückseigentümern durchgeführt und es wurden alle interessierten Einwohner zu einer Informationsveranstaltung mit Bürgerwerkstatt eingeladen.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden um Abgabe einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden analysiert und sind ebenso wie die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung in die Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen.

Somit erfüllen die Verfahrensschritte die Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) zu den vorbereitenden Untersuchungen. In Tabelle 2 ist die Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen dargestellt und es wird ein Überblick über die Verfahrensschritte gegeben.

Tabelle 2: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen

Datum / Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
01.01.2022	Aufnahme des Gebiets „Innenstadt/Maierhöfe“ in das Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg
14.11.2022	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB
15.11.2022	Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
November 2022	Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet
Dezember 2022	Schlüsselgespräche mit ausgewählten Eigentümern
Dezember 2022 bis Februar 2023	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Februar bis März 2023	Befragung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und Betriebe)
08.03.2023	Bürgerinformationsabend
März bis Mai 2023	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte / Bearbeitung des Ergebnisberichts
06.11.2023	Geplanter Satzungsbeschluss des Gemeinderats

## 2. Die Stadt Laichingen und das Untersuchungsgebiet

### 2.1 Lage im Raum

Die Stadt Laichingen liegt auf ca. 780 m ü. NN im Westen des Alb-Donau-Kreises und gehört zur Region Donau-Iller. Die Stadt liegt etwa 25 Kilometer nordwestlich von Ulm und 35 Kilometer östlich von Reutlingen. Insgesamt leben in Laichingen 12.060 Personen in 5.021 Haushalten (Stand 2021). Diese verteilen sich auf die vier Stadtteile Laichingen, Suppingen, Machtolsheim und Feldstetten, wobei der Kernort Laichingen den mit Abstand größten Stadtteil darstellt. Die Gemarkungsfläche erstreckt sich auf 6.984 Hektar, wodurch die Stadtteile relativ weit auseinander liegen und durch landwirtschaftliche Flächen sowie Waldareale voneinander getrennt werden. Die Region um Laichingen, im Herzen der Schwäbischen Alb, zeichnet sich durch eine Karst- und Kuppenlandschaft aus.

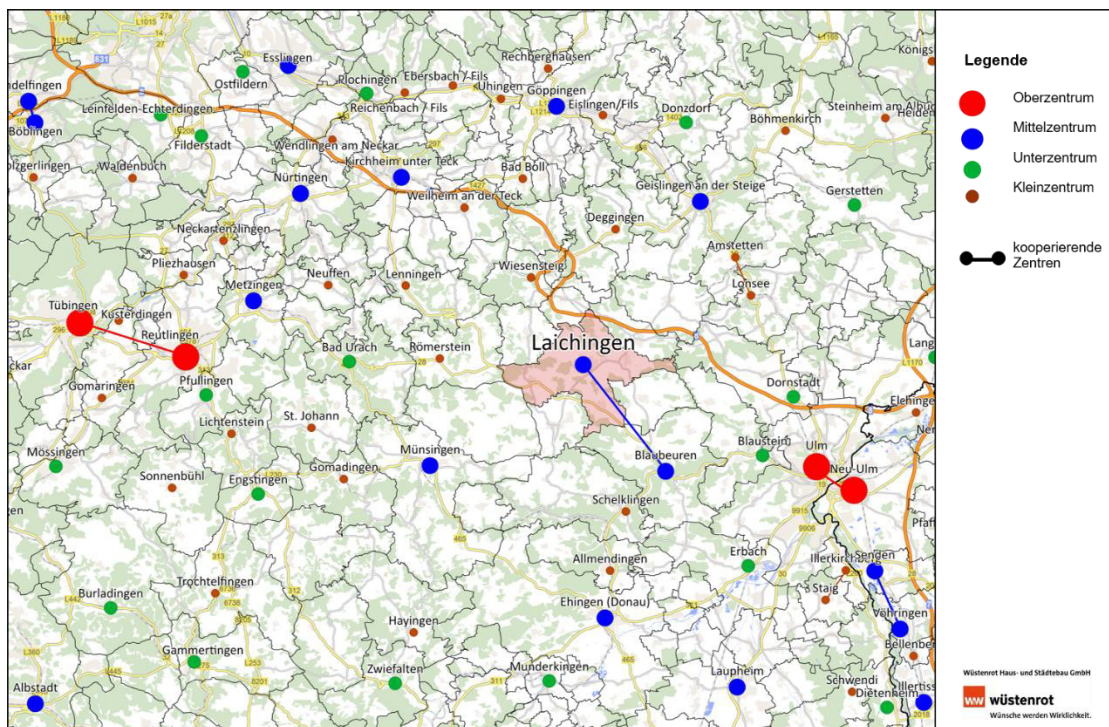


Abbildung 1: Lage der Stadt Laichingen im Raum

(Quelle: GMA, Kartengrundlage GfKGeomarketing (2022))

Die überregionale Verkehrsanbindung an die Autobahn A8 wird durch die nördlich von Laichingen gelegene Anschlussstelle Merklingen gewährleistet. Der Flughafen Stuttgart ist ca. 54 Kilometer und der Flughafen Memmingen ca. 89 Kilometer entfernt. Eine weitere wichtige verkehrliche Anbindung der Stadt Laichingen bildet die südlich gelegene Bundesstraße 28. In ca. 26 Kilometer Entfernung befindet sich der Luftkurort Bad Urach, weitere regionale Städte der Umgebung sind Blaubeuren, ca. 14 Kilometer südlich, und die Stadt Schelklingen, ca. 20 Kilometer südlich. Mittels PKW lässt sich Ulm in ca. 30 Minuten erreichen, der Flughafen Stuttgart liegt etwa eine Stunde entfernt.

Positive Auswirkungen auf die Anbindung der Stadt Laichingen hat auch die ca. 60 Kilometer lange Schnellbahntrasse zwischen Stuttgart und Ulm, die im Dezember 2022 eröffnet wurde. Der an der Trasse liegende Bahnhof in Merklingen ist von der Laichinger Innenstadt aus gut erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Landeshauptstadt und weitere Ober- und Mittelzentren. Bedeutsam ist diese Entwicklung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten, aber auch unter Berücksichtigung weiterer Standortfaktoren, die sich auf den Wohnraumbedarf vor Ort auswirken.

## 2.2 Übergeordnete Planungen

### 2.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Stadt Laichingen im Alb-Donau-Kreis gehört zur Region Donau-Iller. Nach dem Landesentwicklungsplan von 2002 wurde Laichingen seinerzeit als „ländlicher Raum im engeren Sinne“ klassifiziert. Im noch aktuell gültigen Regionalplan von 1987 wird die Stadt Laichingen auf Basis des damals gültigen Landesentwicklungsplans als Unterzentrum eingestuft. Durch die Teilfortschreibung vom 28.08.2001 wurde eine Aufstufung zum Mittelzentrum vorgenommen. Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Laichingen heute Funktionen des gehobenen Bedarfs. Dazu gehören beispielsweise die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen mit einer über die Grundversorgung hinausgehenden Bedarfsdeckung. Zu den Merkmalen der Mittelzentren zählen darüber hinaus beispielsweise weiterführende Schulen, Berufs-, Sonder- und Volkshochschulen, Fachärzte, Krankenhäuser sowie Hallenbäder und weitere Sportstätten. Als Mittelzentrum und Mittelbereich in der Region Donau-Iller gilt Laichingen heute als wichtige Einkaufsstadt auf der Laichinger Alb. Durch eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften bietet Laichingen ein breites und umfassendes Angebot zur Gewährleistung einer großzügigen Versorgung.

Laichingen grenzt unmittelbar an die Region Stuttgart und die Region Neckar-Alb an. Über die Regionsgrenze hinweg steht Laichingen durch die in den Regionalplänen festgelegte Entwicklungsachse mit dem Unterzentrum Bad Urach im Neckar-Alb Kreis in Verbindung. Gemeinsam mit dem Mittelzentrum Blaubeuren bilden die beiden Städte eine Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung sowie ein Doppelzentrum der Region. Die im Regionalplan festgelegten Doppelzentren nehmen ihre zentralörtlichen Aufgaben und Funktionen als kooperative zentrale Orte jeweils gemeinsam wahr. Die Oberzentren Ulm und Neu-Ulm mit ihrem Verdichtungsraum liegen ca. 35 km von Laichingen entfernt.

Aus dem Entwurf für die Gesamtfortschreibung des künftigen Regionalplans Donau-Iller vom 23.07.2019 geht hervor, dass die regionalen Entwicklungsachsen dazu beitragen sollen, die Region grenzüberschreitend zu vernetzen und dadurch eine ausgewogene Raumentwicklung zu gewährleisten. Bei der Siedlungsentwicklung entlang der regionalen Entwicklungsachsen ist insbesondere auf die bestehende Verkehrs- und sonstige Infrastruktur zu achten, um deren Tragfähigkeit zu sichern und die Voraussetzungen für einen weiteren bedarfsgerechten Ausbau zu schaffen. Die Siedlungsentwicklung zwischen Laichingen und Blaubeuren soll außerdem so ausgestaltet werden, dass verkehrliche und infrastrukturelle Überlastungserscheinungen vermieden werden. Zur Vermeidung einer bandartigen Entwicklung zwischen Laichingen und Blaubeuren, ist

die Siedlungstätigkeit vorrangig in den zentralen Orten zu konzentrieren. Freiflächen sind deshalb zwischen den Siedlungseinheiten und entlang der regionalen Entwicklungsachse Laichingen–Blaubeuren zu erhalten. Auch die Flächenneuanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden.

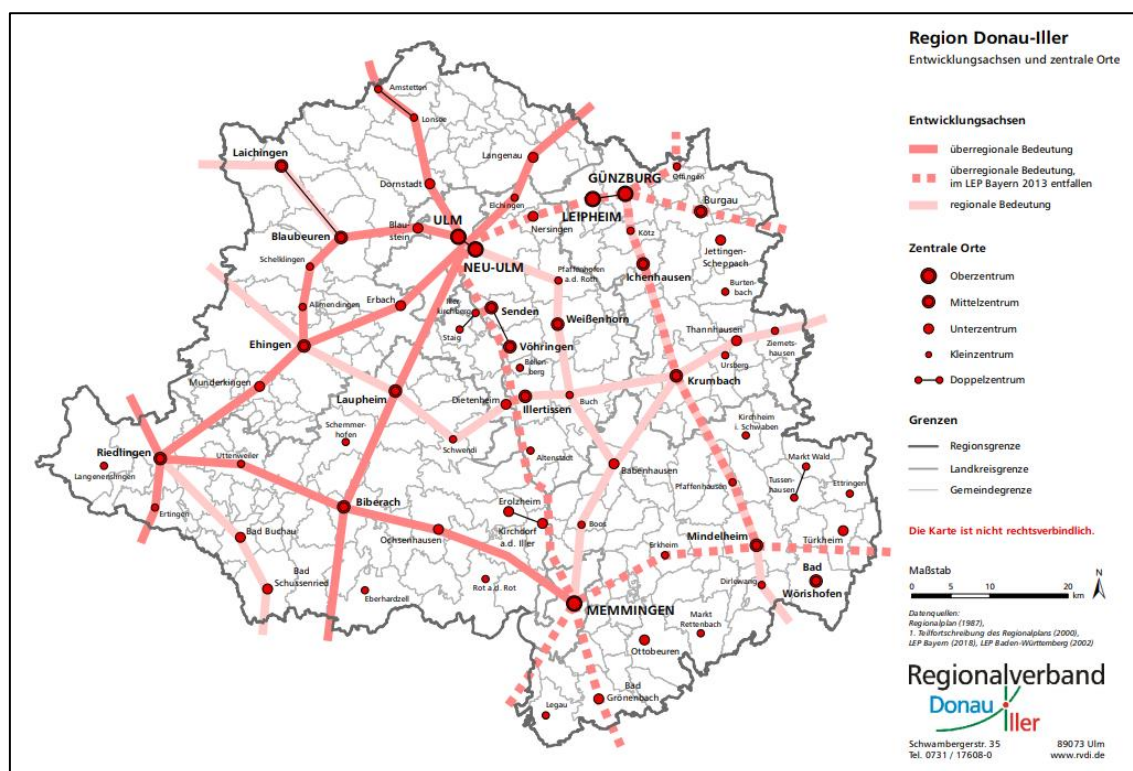


Abbildung 2: Aktualisierte Raumstrukturkarte  
(Quelle: Regionalverband Donau-Iller (2019))

Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen vorrangig umgesetzt werden. Aus diesem Grund ist bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete auf eine flächensparende Bauweise zu achten. In diesem Zusammenhang ist auch eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen oder Hanglagen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Allgemein gilt, dass bei der Siedlungsentwicklung die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden sollen. Hierzu bieten sich beispielsweise die in Sanierungsgebieten gegebenen Möglichkeiten an.

Aus dem Entwurf für die Gesamtfortschreibung des künftigen Regionalplans Donau-Iller geht außerdem hervor, dass der öffentliche Personennahverkehr in der gesamten Region ausgebaut und verbessert werden soll, um eine geeignete Alternative zum Individualverkehr darzustellen. Zur Stärkung der flächendeckenden Erreichbarkeit und somit auch der gesamtträumlichen kreis-, regions- und ländergrenzüberschreitenden Entwicklung der Region sollen sämtliche zentrale Orte in der Region in ein regionales Erreichbarkeitsnetz eingebunden sein. Das Erreichbarkeitsnetz der Region Donau-Iller

besteht aus einem Haupt- und einem Ergänzungsnetz. Laichingen soll durch die Verbindungen Ulm/Neu-Ulm – Blaubeuren/Laichingen – Ehingen (Donau) – Riedlingen – [Sigmaringen] (Einbindung von Blaustein, Schelklingen, Allmendingen, Munderkingen, Ertingen) sowie der Verbindung [Münsingen] – Blaubeuren/Laichingen – [Geislingen a. d. Steige] (Einbindung von Merklingen/Nellingen) im Hauptnetz angebunden werden. Zudem ist Laichingen über eine Busanbindung nach Merklingen an den dortigen S21-Anschluss angebunden.

Das Radwegenetz und die begleitende Radverkehrsinfrastruktur in Laichingen sollen erhalten sowie bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. In den verdichteten Räumen können Radschnellverbindungen die wichtigen Quell- und Zielbereiche über größere Entfernungen verbinden und eine Option zur Förderung des Radverkehrs darstellen. Die Achse Ulm/Neu-Ulm – Blaubeuren/Laichingen bietet gute Voraussetzungen für die Realisierung eines Radschnellwegs.

### 2.2.2 Flächennutzungsplan

Gültig ist der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Laichinger Alb mit der 6. Fortschreibung und dem Zieljahr 2030 vom 18.01.2018.

Für das Gebiet „Innenstadt/Maierhöfe“ weist der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen aus. Im Betrachtungsraum befinden sich darüber hinaus verschiedene Flächen für den Gemeinbedarf. Diese beziehen sich vor allem auf den Marktplatz samt Grünfläche, die an das Alte Rathaus angrenzenden Freiflächen sowie die Flächen östlich der Stadtbücherei. Ebenfalls enthalten sind Festsetzungen zu Denkmälern und Naturdenkmälern.

### 2.2.3 Bebauungsplanung

Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne; somit gelten für das Untersuchungsgebiet die Vorschriften des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Teilbereiche des Untersuchungsgebietes werden von den folgenden Bebauungsplänen erfasst:

- „Trieb“, rechtskräftig seit 10.08.1990
- „Marktplatz“, rechtskräftig seit 06.04.1995
- „Südliche Maierstraße“, rechtskräftig seit 12.02.1998
- „Südliche Maierstraße, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 11.10.2012.

Die Bebauungspläne „Trieb“ und „Südliche Maierstraße“ weisen für die jeweiligen Bereiche gemischte Bauflächen aus. Der Bebauungsplan „Marktplatz“ umfasst ebenfalls gemischte Bauflächen, daneben aber auch eine Grünfläche sowie Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf.

## 2.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt/Maierhöfe“ ist auch Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Laichingen gestaltet Zukunft“, das im Jahr 2021 fertiggestellt wurde. Dort werden Aussagen bzw. entsprechende Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung getroffen.

Die aufgezeigten Handlungsfelder und Ansätze für konkrete Maßnahmen wurden auf Grundlage der Bürgerbeteiligung in Form einer Online-Befragung und einer digitalen Kartendiskussion ermittelt. Hieran nahmen im September und Oktober 2021 insgesamt rund 450 Personen teil, die zusammen etwa 530 freitextliche Erläuterungen und über 720 Meinungsbeiträge abgegeben haben. Darüber hinaus sind auch die Ergebnisse einer Gemeinderatsklausur in die Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes eingeflossen.

Das Maßnahmenkonzept und die Handlungsempfehlungen beziehen sich auf sechs Themenfelder und sind als Leitlinie für mögliche zukünftige Entwicklungen zu verstehen. In diesem Sinne dient die vorliegende Untersuchung dazu, die Aussagen zu konkretisieren und auf einen bestimmten räumlichen Teilbereich des Stadtgebietes zu beziehen. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept benennt die folgenden Handlungsfelder:

- Stadtbild und Stadtstein
- Bewegung und Vernetzung
- Miteinander und Füreinander
- Genuss und Erholung
- Umfeld und Umwelt
- Arbeit und Service

Innerhalb dieser Handlungsfelder werden Maßnahmen und Lösungsansätze genannt, die sich zum Teil unmittelbar auf das Gebiet „Innenstadt/Maierhöfe“ beziehen, in anderen Fällen den Untersuchungsraum aber mindestens mittelbar einbeziehen. Zur Veranschaulichung des Entwicklungspotentials, als Ausgangspunkt für die Bestandsaufnahme und als Grundlage der konkreten Ziele für das angestrebte Sanierungsgebiet sollen die relevanten Inhalte überblicksartig dargestellt werden.

Stadtplätze neu gestalten und Aufenthaltsqualität verbessern: Im integrierten Stadtentwicklungskonzept wird betont, dass die Gestaltung öffentlicher Plätze während der Bürgerbeteiligung als wichtiges Handlungsfeld benannt wurde. Die bestehenden Freiflächen im Untersuchungsgebiet, insbesondere am Marktplatz und im Bereich der Stadtbibliothek, entsprechen nicht den Wünschen und Anforderungen der Bevölkerung. Eine Umgestaltung könnte hier zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen und positiv auf benachbarte Gebiete ausstrahlen.

Koordinierter Einsatz von Sanierungsgebieten: Zur Erreichung der im integrierten Stadtentwicklungskonzept genannten Ziele wird die Einrichtung eines Sanierungsgebietes unter Anwendung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches (BauGB)

empfohlen. Da eine zeitliche und räumliche Koordination der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen als notwendig erachtet wird, soll der Einsatz des Instruments im Bereich Innenstadt/Maierhöfe als Gebiet mit höchster Priorität geprüft werden.

Förderung der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes: Auch aus Sicht des Klima- und Umweltschutzes kann die Einrichtung von Sanierungsgebieten als erstrebenswert angesehen werden. Durch die Bereitstellung von Fördermitteln werden Anreize zur energetischen Sanierung geschaffen, die weitere Maßnahmen im Handlungsfeld Ökologie ergänzen.

Innenstadt als Wohnstandort stärken: Der Wohnungsbedarf in Laichingen konzentriert sich im Wesentlichen auf die Kernstadt. Aufgrund der beschränkten Erweiterungsmöglichkeiten muss der Schwerpunkt im Bereich der Innenentwicklung liegen. Hierbei sind Baulücken zu schließen und Leerstände erneut zu reaktivieren, um innerstädtische Potentiale zu nutzen. Auch das Thema der Sanierung des Bestandes ist hier von erheblicher Bedeutung, wobei der Wohnraum an moderne Wohnbedürfnisse angepasst werden kann und explizit auch alters- und familiengerechte Wohnformen berücksichtigt werden können. Zur Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort ist weiterhin wichtig, dass die Kauf- und Mietpreise erschwinglich bleiben, um sozial gerechte Strukturen zu wahren. Auf Ebene oberhalb einzelner Objekte ist der Standort auch dadurch zu stärken, dass der Charakter der Innenstadt mit seinen Bestandsgebäuden, insbesondere denen, die unter Denkmalschutz stehen und die aus denkmalschutzrechtlicher Sicht erhaltenswert sind, erhalten bleibt. In Kombination mit anderen Maßnahmen soll auch die Aufenthaltsqualität und Versorgungsfunktion gestärkt werden, was sich wiederum positiv auf den Wohnstandort auswirken kann.

Ausbau und Schaffung sicherer Fuß- und Radwege: Im integrierten Stadtentwicklungskonzept werden die Radfahrer und Fußgänger insbesondere im Innenstadtbereich als gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer angesehen. Zur Stärkung dieser Mobilitätsformen und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sind Maßnahmen notwendig. Genannt werden hierbei insbesondere der Ausbau und die Beschilderung bestehender Verbindungen, die Schaffung von Fahrradstellplätzen sowie die Reduktion von Gefahrenstellen. Hinsichtlich der Wegeverbindungen ist daher zu prüfen, welche Gefahrenquellen durch bauliche oder sonstige Maßnahmen beseitigt werden können und wie die Barrierefreiheit weiter erhöht werden kann.

Parkraumkonzept Innenstadt: Die Parkraumsituation sorgt seit vielen Jahren für Diskussionen im Bereich der Laichinger Innenstadt. Dabei stehen sich verschiedene Interessen und Entwicklungsvisionen gegenüber, die im Sinne einer umfassenden Betrachtung auch für das Gebiet Innenstadt/Maierhöfe miteinander in Einklang zu bringen sind. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept benennt als mögliche Maßnahmen die Förderung alternativer Mobilitätsformen, die Aufstellung einer Parkraumkonzeption, die Ausweisung neuer oder anderer Parkflächen sowie eine stärkere Regulation und Überwachung.

Begegnungsstätten für Jung und Alt: Die bei der Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes durchgeführte Befragung kam zu dem Ergebnis, dass die Bürgerschaft nur mäßig zufrieden mit dem Angebot an Begegnungsstätten für Jung und Alt



ist. In Laichingen sollte es für alle Bedürfnisse, Generationen und Zielgruppen Treffpunkte für Kontakt, Kultur und Austausch geben. In der Onlineumfrage wurde von den Befragten der Wunsch nach gezielten „Mehrgenerationenangeboten“ sowie Treffpunkten in der Stadt genannt. Solche Treffpunkte sollten über die Stadt verteilt und fußläufig erreichbar sein, sodass diese von allen Akteuren genutzt werden können.

Aktive Förderung kultureller Einrichtungen: Das kulturelle Angebot in Laichingen wird grundsätzlich als verhältnismäßig gut angesehen. Die Sicherung kultureller Einrichtungen und der Ausbau des Angebots stellen dennoch eine wichtige Aufgabe dar, die langfristig gedacht werden muss. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept benennt als mögliche Maßnahme den Ausbau der Stadtbücherei zum Kultur- und Medienzentrum als Impulsprojekt der Innenstadtsanierung und zur Schaffung eines neuen sozialen Treff- und Ankerpunktes zur Belebung der Innenstadt.

Innenstadt als Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Gastronomiestandort: In Verbindung mit der Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort werden im integrierten Stadtentwicklungskonzept auch weitere Versorgungsbereiche benannt. Hierbei hat sich gezeigt, dass sich viele der Befragten eine Stärkung der Gastronomie und des Einzelhandels wünschen. Im Bereich Innenstadt/Maierhöfe kann dies beispielsweise die Weite Straße und die Radstraße betreffen. In Verbindung mit einer Aktivierung innerstädtischer Potentialflächen bezieht sich dieser Punkt aber auch auf das Areal im rückwärtigen Bereich der Stadtbücherei.

#### 2.2.5 Aktivitäten und Konzepte im Bereich Klimaschutz

Ein kommunales Energiekonzept liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Aktuell wird ein Klimaschutzkonzept für den Landkreis Alb-Donau-Kreis erstellt. Die sich daraus eventuell ergebenden Maßnahmen mit Bedeutung für das Sanierungsgebiet werden nach jeweiligem Sachstand in das Maßnahmenkonzept aufgenommen. Hieraus können sich unter Umständen Fortschreibungen der Sanierungsziele ergeben.

Die Durchführung von Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bzw. die Verbesserung der blauen und grünen Infrastruktur sind wichtige Ziele für die Stadt Laichingen und somit auch im Rahmen der Sanierungsdurchführung. Die korrespondierenden Einzelmaßnahmen lassen sich aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Laichingen sowie den Aktivitäten der Stadt und ferner auch des Landkreises ableiten.

Der Landkreis Alb-Donau-Kreis wurde im Jahr 2014 mit dem European Energy Award ausgezeichnet. Das europäische Gütezertifikat wird an Kommunen überreicht, die sich am Standort in besonderer Weise für den Klimaschutz sowie die Stärkung der Nachhaltigkeit einsetzen. Im Jahr 2017 erfolgte die Rezertifizierung, wobei das Ergebnis gesteigert und 66,8 % (nach 56,5 % in 2014) der möglichen Punkte erreicht werden konnten. Dieser Erfolg basiert auf der kontinuierlichen Umsetzung und Fortführung des bereits im Jahr 2013 beschlossenen Leitbildes des Alb-Donau-Kreises für den European Energy Award. Dort sind unter anderem die folgenden Ziele festgehalten:

- Unterstützung der kreisangehörigen Kommunen bei einer auf die Nachhaltigkeit ausgerichteten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung
- Beratung von Privathaushalten, Gewerbetreibenden, Kommunen und anderen Einrichtungen hinsichtlich Energieeinsparpotentials durch die vom Alb-Donau-Kreis mit gegründete Regionale Energieagentur Ulm
- Hinwirkung auf einen weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien sowie eine Reduktion der schädlichen Treibhausgasemissionen
- Unterstützung kreisübergreifender Kooperationen und Einrichtungen mit dem Ziel einer auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz ausgerichteten Politik
- Öffentlichkeitsarbeit mit Schwerpunkten in den Bereichen Energieeinsatz, Energieeinsparung sowie nachhaltige Umwelt- und Siedlungspolitik.

Zwischen 2019 und 2021 wurde jährlich durch die Stadt Laichingen ein Umweltpreis ausgelobt, um das Bewusstsein der Bürgerschaft für den Natur- und Umweltschutz zu stärken. Angesprochen waren alle Akteure, die im entsprechenden Jahr nachhaltige und innovative Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz auf der Gemarkung der Stadt Laichingen umgesetzt haben. Die eingereichten Projekte umfassten neben energetischen Erneuerungen im Gebäudebestand auch die nachhaltige Umgestaltung von Gärten und Grünflächen oder die Durchführung von gemeinsamen Müllsammelaktionen. Auf Grundlage eines Bewertungskatalogs und unter Berücksichtigung der Innovativität, des Vorbildcharakters, des Beitrags zum Klimaschutz und dem Einsatz zeitlicher und finanzieller Ressourcen wurden die besten Beiträge durch die Stadt Laichingen prämiert.

Im Jahr 2020 hat der Gemeinderat der Stadt Laichingen ein Radverkehrskonzept für die Laichinger Kernstadt beschlossen. Dieses stellt einen Handlungsrahmen für die Förderung des Radverkehrs und den Ausbau der dazu benötigten Infrastruktur in den kommenden Jahren dar. Insgesamt werden in dem Konzept 65 Maßnahmen zur Verbesserung des Radverkehrsnetzes vorgeschlagen und hinsichtlich ihrer Dringlichkeit priorisiert. Entsprechend der Bedeutung bzw. der vorrangigen Nutzung wird zwischen Hauptnetz und Ergänzungsnetz unterschieden.

Mit dem Ausbau und der Optimierung des Radverkehrsnetzes sollen dem Radverkehr sichere und komfortable Wege auf direkten Routen innerhalb des Stadtgebiets angeboten werden. Außerdem soll die Nutzung klimafreundlicher Verkehrsmittel dadurch ermöglicht und erleichtert werden. Hierdurch wird ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet, indem schädliche Schadstoffemissionen reduziert werden.

### 2.2.6 Energetische Potenziale

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

Mit Blick auf die in Sanierungsgebieten umsetzbaren Maßnahmen zeigt sich, dass insbesondere der Energieeinsparung durch bauliche und technische Maßnahmen eine

große Bedeutung zukommt. Das jeweilige Potential ist abhängig von der ursprünglichen Bausubstanz, der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und der tatsächlich realisierten Maßnahmen. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH gibt an, dass etwa 63 Prozent aller Wohngebäude in Deutschland vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung aus dem Jahr 1979 errichtet wurden. Gleichzeitig besitzen diese Gebäude einen bis zu fünf Mal höheren Energieverbrauch als Neubauten, die ab dem Jahr 2001 errichtet wurden. Es zeigt sich also, dass Quartiere mit eher älterem Gebäudebestand ein hohes Potential aufweisen, den Energiebedarf durch Sanierungsmaßnahmen deutlich zu senken. Aus diesem Grund berät die bereits angesprochene Regionale Energieagentur Ulm beispielsweise private Eigentümer hinsichtlich der Umsetzung geeigneter Maßnahmen.

Neben der Energieeinsparung durch energetische Modernisierungen bietet auch die Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Bestandsgebäuden positive Effekte. Die durch die Landesanstalt für Umwelt des Landes Baden-Württemberg veröffentlichte Darstellung des Solarpotentials auf Dachflächen zeigt, dass im künftigen Sanierungsgebiet „Innenstadt/Maierhöfe“ geeignete Flächen befinden (vgl. Kap. 3.3).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die im Sanierungsgebiet möglichen Gebäudemodernisierungen einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten können. Entsprechende Aussagen werden in die Sanierungsziele einfließen und Berücksichtigung finden.

### **2.3 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik**

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates von Laichingen am 14.11.2022. Dieser Beschluss wurde am 15.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

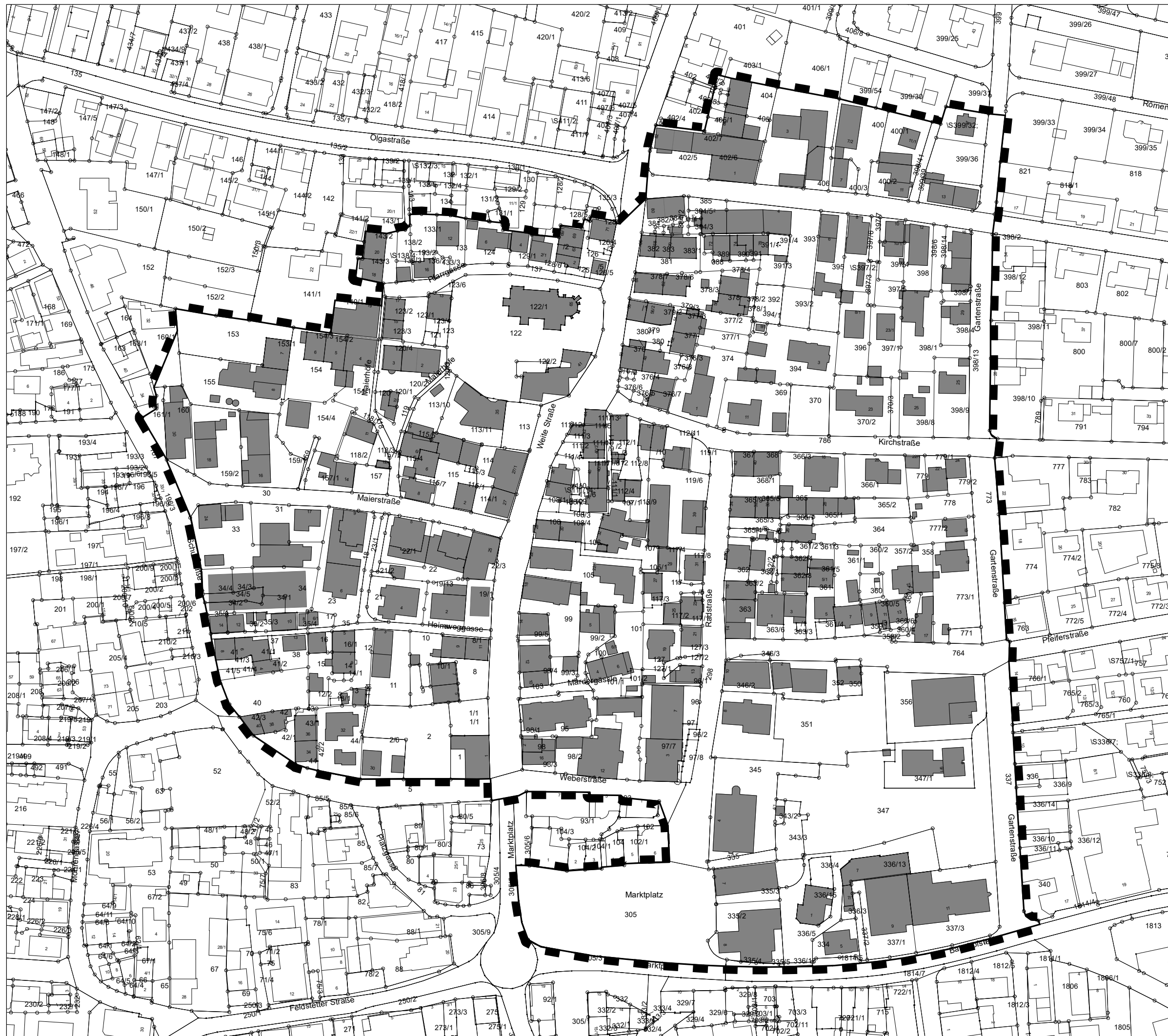
Das Untersuchungsgebiet befindet sich in zentraler Stadtlage und wird durch wichtige Verbindungsstraßen von Nord nach Süd sowie von West nach Ost durchzogen. Ein wichtiger Verkehrsknoten befindet sich am Treffpunkt dieser Verbindungsstraßen im Bereich des Marktplatzes, wobei der dortige Kreisverkehr eine Erschließung in allen Richtungen durch die Feldstetter Straße, die Weite Straße, die Bahnhofstraße sowie die Straße Im Bussen ermöglicht. Der Kreisverkehr selbst befindet sich nicht innerhalb des Untersuchungsgebietes, grenzt jedoch direkt südwestlich daran an und prägt den Bereich des Marktplatzes mit.

Das Untersuchungsgebiet „Innenstadt/Maierhöfe“ im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchungen ist in wesentlichen Teilen deckungsgleich mit der in der Grobanalyse vorgenommenen Abgrenzung. Zur Wahrung einer sinnvollen Gebietskulisse und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, ergeben sich kleinere Änderungen im Bereich der Gartenstraße, wobei der östlich des Straßenzugs liegende Bereich nicht weiter detailliert betrachtet wird. Im Gegenzug wird der durch die Maierstraße, Schulstraße und Weberstraße umgrenzte Siedlungskörper in die Betrachtung aufgenommen. Hierbei handelt es sich um einen Bereich, der bereits im Zuge der Grobanalyse als Gebiet mit weiterem Handlungsbedarf definiert wurde.

Im Osten wird das Gebiet damit durch die bereits genannte Gartenstraße begrenzt, im Süden bildet die Bahnhofstraße den Abschluss und im Westen reicht das Gebiet bis an die Schulstraße. Im nordwestlichen Bereich orientiert sich die Abgrenzung an verschiedenen Flurstücksgrenzen und endet nördlich der Albanskirche. Entlang der Hirschstraße befindet sich die nördliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, wobei hier die Bebauung beiderseitig des Straßenzuges eingeschlossen ist.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind in der nachfolgenden Abbildung sowie dem Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst 12,4 ha.


Im aktuellen Untersuchungsbereich wurden bereits in der Vergangenheit zwei Sanierungsgebiete ausgewiesen. Das zur Sanierung ausgewählte Gebiet „Insel“ im Zentrum von Laichingen hatte eine Laufzeit von 18 Jahren und fand seinen Abschluss 1998. Im Jahr 2000 folgte das nächste Sanierungsgebiet „Östlich Radstraße“, welches nach einer Laufzeit von 15 Jahren im Jahr 2015 abgeschlossen wurde. Beide Gebiete erstrecken sich auf den südlichen und zentralen Bereich des in den vorbereitenden Untersuchungen betrachteten Raumes. Die Bereiche, in denen eine Überlagerung vorzufinden ist, sind im nachfolgenden Plan zur Übersicht der Stadterneuerungsgebiete gekennzeichnet.

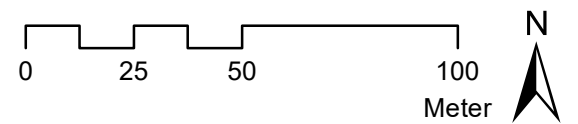


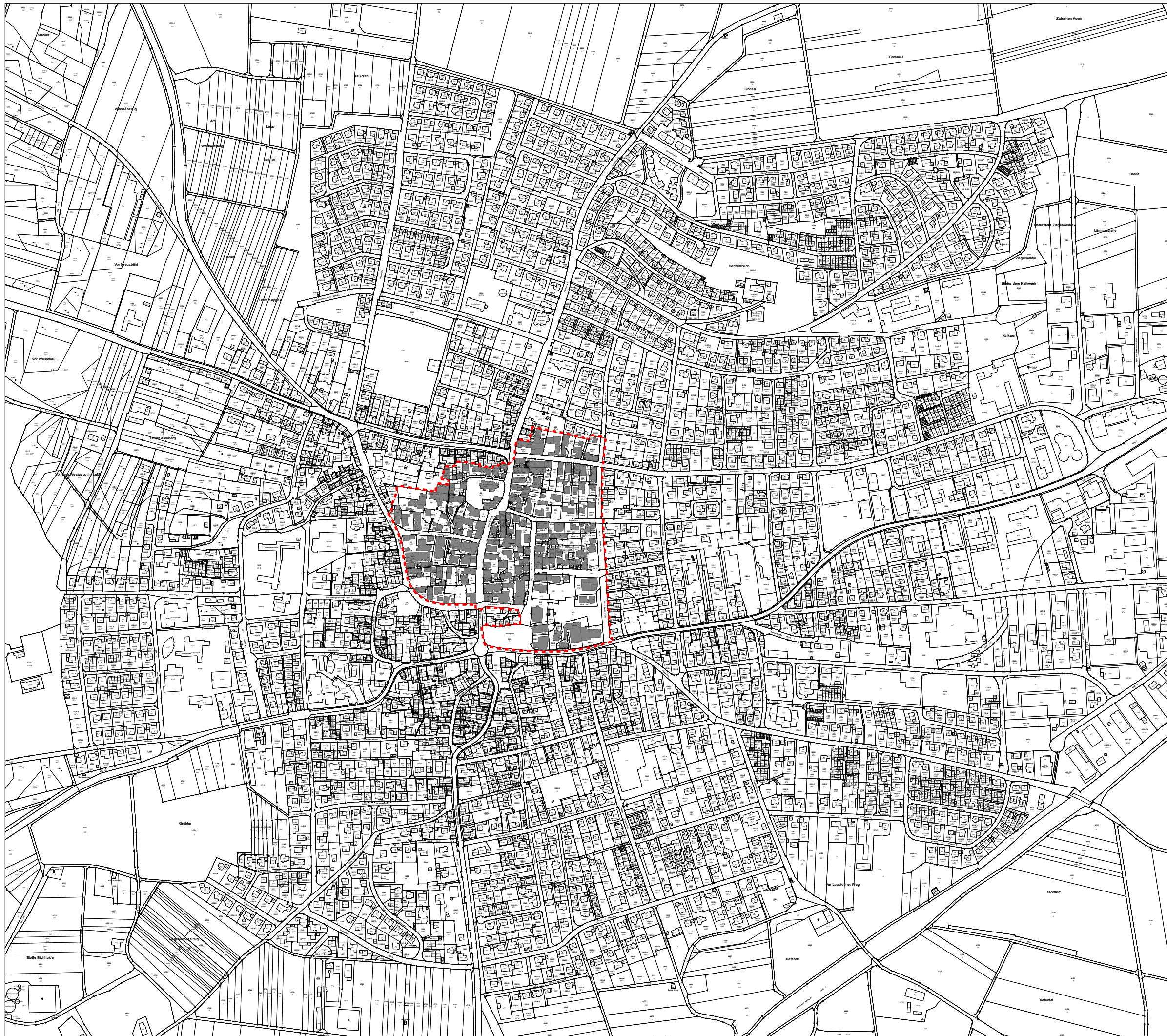
# Stadt Laichingen

## Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt/Maierhöfe"

### Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

 Gebietsabgrenzung  
(12,4 ha)




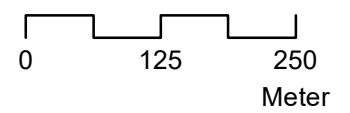


# Stadt Laichingen

## Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt/Maierhöfe"

### Lage des vorgesehenen Erneuerungsgebietes innerhalb der Gemeinde

 Gebietsabgrenzung  
(12,4 ha)



November 2022




# Stadt Laichingen


## Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt/Maierhöfe"


### Übersicht Stadterneuerungs- gebiete

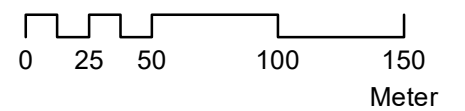
Geplante Maßnahme:

 Gebietsabgrenzung

Abgeschlossene Maßnahmen:

 "Insel"  
(1978 bis 1996)

 "Östlich Radstraße"  
(1999 bis 2006)



Oktober 2023

### 3. Bestandsaufnahme

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

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

#### 3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

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

Im Eigentum der Kommune befinden sich 47 Grundstücke mit insgesamt rund 36.773 m<sup>2</sup>. Die Kommune hält dabei, bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke (ohne Verkehrsflächen, Gemeinbedarf usw.), etwa 5.899 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet.

Der Anteil der Verkehrsflächen (Kommune / Privat) beträgt ca. 25 % bezogen auf das Gesamtgebiet.

Tabelle 2: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

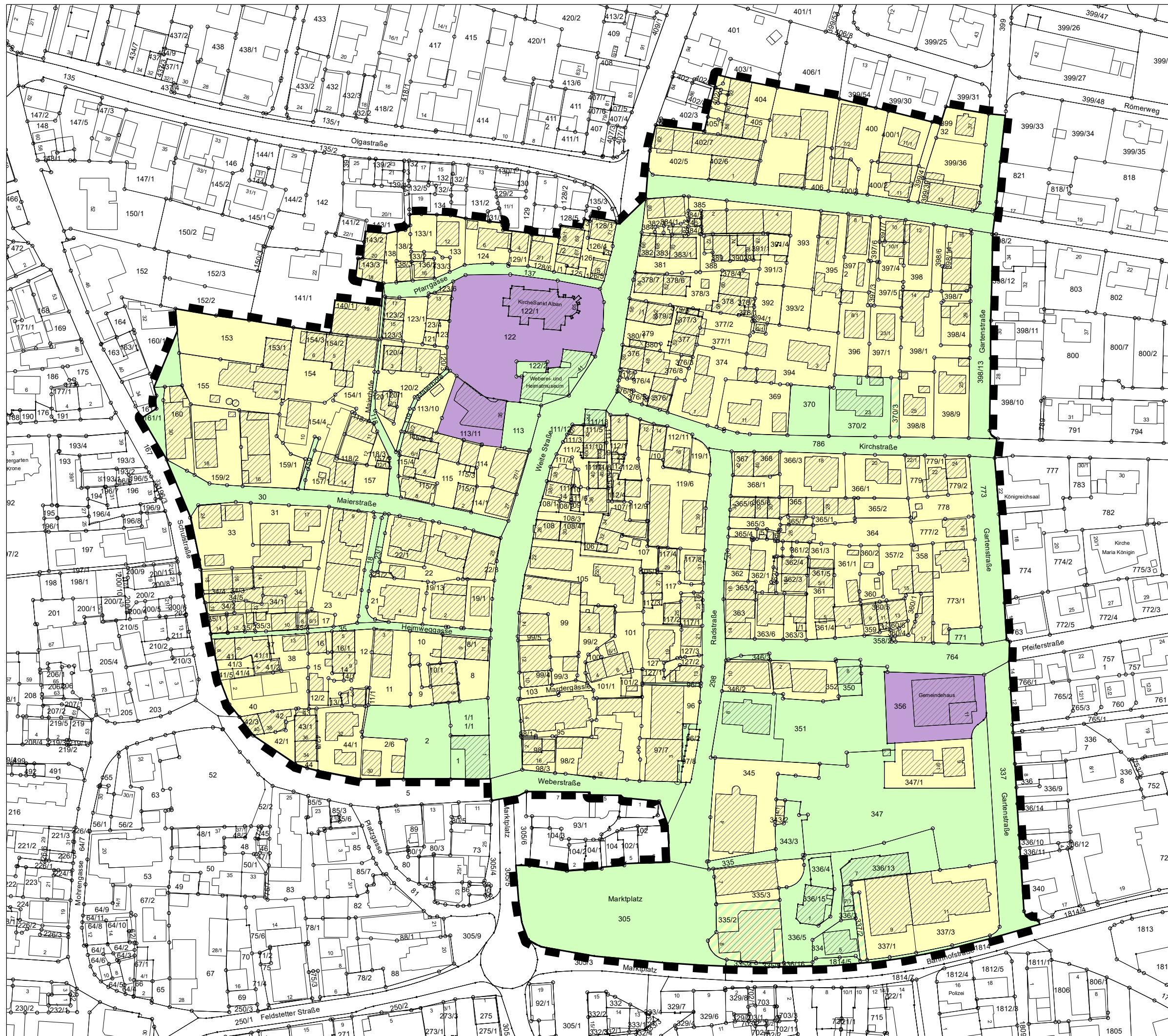
Grundstücke / Eigentümer	Anzahl absolut	Anzahl in %	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Verkehrsflächen	38	10,3	31.091	25,1
davon...				
im Eigentum Kommune	36	9,8	30.874	24,9
im Eigentum Kommune und Privat	2	0,5	217	0,2
Öffentliche Aufgabenträger und Kirche	4	1,1	5.410	4,4
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	326	88,6	87.404	70,5
davon ...				
im Eigentum der Kommune	11	3,0	5.899	4,8
in Privateigentum	314	85,3	80.600	65,0
im Eigentum Kommune und Privat	1	0,3	905	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>368</b>	<b>100,0</b>	<b>123.905</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Erhebungen, November 2022)



Der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (314 Grundstücke = 65 %) ist vergleichsweise hoch. Neben den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln i. S. von § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert eingesetzt werden.


Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 4: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.



# Stadt Laichingen

## Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt/Maierhöfe"

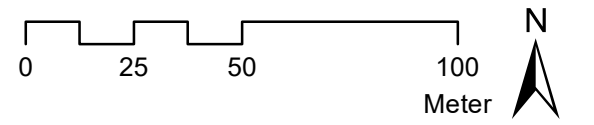
### Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

 Gebietsabgrenzung  
(12,4 ha)

 Privat

 Kommune

 Kirche



Mai 2023

### 3.2 Bevölkerung

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

Tabelle 3: Altersstruktur der Bewohner

Alter	Alb-Donau-Kreis Gesamt / %	Stadt Laichingen Gesamt / %
0 bis 14 Jahre	30.648 / 15,3	1.804 / 14,9
15 bis 17 Jahre	6.158 / 3,1	389 / 3,2
18 bis 24 Jahre	15.397 / 7,7	997 / 8,2
25 bis 39 Jahre	37.191 / 18,6	2.321 / 19,2
40 bis 64 Jahre	70.485 / 35,3	4.257 / 35,1
über 65 Jahre	39.853 / 20,0	2.350 / 19,4
<b>Gesamt</b>	<b>199.732 / 100</b>	<b>12.118 / 100</b>

(Quelle: Statistisches Landesamt – [www.statistik-bw.de](http://www.statistik-bw.de), 2023, Stadt Laichingen, Auswertung WHS)

Der Vergleich der Altersstruktur mit anderen räumlichen Einheiten wie dem Alb-Donau-Kreis oder dem Land Baden-Württemberg ergibt keine auffälligen Abweichungen. Verwiesen werden kann aber auf allgemeine Tendenzen bei der Bevölkerungsentwicklung mit einer zunehmenden Alterung. In Laichingen selbst ergeben sich durch den Zuzug und das Wachstum jedoch auch Anhaltspunkte dafür, dass die jüngeren Altersgruppen und insbesondere junge Familien weiterhin präsent sein werden. Daraus lässt sich die Herausforderung ableiten, attraktive Angebote für alle Altersgruppen zu schaffen und anstehende Planungen generationenübergreifend zu gestalten.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat zuletzt 2020 eine Bevölkerungsprognose für alle Gemeinden im Land mit mehr als 5.000 Einwohner (mit Wanderung) und für alle Gemeinden (ohne Wanderung) mit einem Zeithorizont bis 2040 erstellt. Für die Stadt Laichingen wurde eine ohne Wanderung abnehmende Bevölkerungsentwicklung (in 2020 mit 11.951 Einwohner und 11.673 Einwohner in 2040) prognostiziert.

Auch der Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung beinhaltet eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Laichingen. Im Demografiebericht wird für die Stadt Laichingen eine abnehmende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (Quelle: [www.wegweiserkommune.de](http://www.wegweiserkommune.de) der Bertelsmann Stiftung; Verwendung der Daten aufgrund der Genehmigung der Bertelsmannstiftung vom 29.04.2020). Die in den Demografieberichten zu Grunde gelegten Prognosedaten wurden auf dem Datenbestand 2017 berechnet. (Hinweis: Die Prognosedaten sollen aktualisiert werden, allerdings verzögert sich dies aufgrund der schwierigen Datenlage).

Aus den Prognosewerten des Statistischen Landesamtes für den Landkreis und die Kommunen über 5.000 Einwohner wurde eine hypothetische Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Laichingen unter Berücksichtigung von Wanderungseinflüssen abgeleitet. Daraus ergäbe sich eine steigende Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Laichingen bis 2030. Den Entwicklungsprognosen wurde die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Für den Beobachtungszeitraum ab 2012 lässt sich ableiten, dass die Stadt Laichingen Anstrengungen unternehmen muss, um ihren aktuellen Einwohnerstand zu halten / zu verbessern.

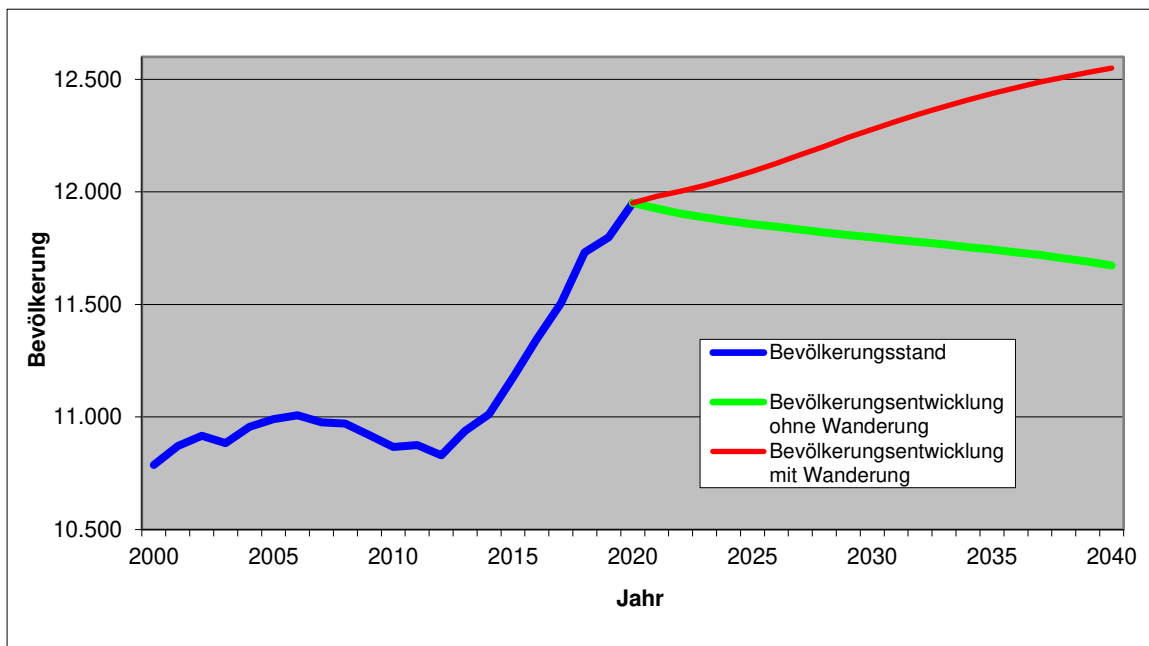


Abbildung 3: Demografische Entwicklung Stadt Laichingen  
(Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

### 3.3 Energetische Potenziale

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

Wie in Kapitel 2.2.5 beschrieben, verfügt die Stadt Laichingen derzeit über kein Klimaschutzkonzept. Es wird aber ein Klimaschutzkonzept für den Alb-Donau-Kreis erstellt, dessen Inhalte auch für Laichingen bedeutsam sein werden. Außerdem bestehen bereits jetzt verschiedene Initiativen und Maßnahmen, um die Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung öffentlichkeitswirksam anzugehen.

Die größten energetischen Potenziale bestehen im Untersuchungsgebiet in der umfassenden energetischen Sanierung des Gebäudebestandes. Die teilweise festgestellten substanziellen Mängel und bestehenden Sanierungsbedarfe gehen mit der Chance

einher, den Bestand auch hinsichtlich der Energieeffizienz an die neusten Standards anzupassen.

Die Nutzung regenerativer Energien leistet einen wichtigen Beitrag zur Gesamtenergiebilanz. Dabei kommt im innerstädtischen Untersuchungsgebiet naturgemäß nur die Nutzung von Sonnenenergie in Betracht. Hierfür ist nicht nur die Anzahl von Sonnenstunden, sondern auch die Dachneigung sowie die verfügbare Dachfläche bzw. die Fläche eines Areals für die Rentabilität relevant.

Die nachfolgende Abbildung 4 zeigt das Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet. Laut Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) eignen sich die Dachflächen im Untersuchungsgebiet gut für den Einsatz von Photovoltaik. Soweit dies mit denkmalfachlichen Belangen und den Anforderungen an das Ortsbild vereinbar ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung – allerdings unabhängig von Mitteln der Städtebauförderung – unterstützt werden.



Abbildung 4: Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet  
(Daten: <https://www.energieatlas-bw.de/sonne/dachflächen/solarpotenzial-auf-dachflächen>)

### 3.4 Bausubstanz

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

#### 3.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 308 Haupt- und Nebengebäude. Diese wurden in drei Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitärinstallationen und der Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z. B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 4: Zustand der Gebäude

Gebäudezustand	Anzahl absolut	Anzahl in %
Gebäude ohne / mit sehr geringen Mängeln	84	22,9
Gebäude mit Modernisierungsbedarf	142	38,8
Gebäude mit substanziellen Mängeln	31	8,5
nicht bewertet / nicht einsehbar	109	29,8
<b>Gesamt</b>	<b>366</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Erhebungen, November 2022)

Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.






Der hohe Anteil der teilweise sehr schlechten Bausubstanz bei den Gebäuden erfordert gleichfalls aufwendige Instandsetzungen / Modernisierungen.

Zu berücksichtigen ist, dass rund 40 % der Endenergie in Deutschland für Heizwärme (Raumwärme + Warmwasserbereitung) verbraucht wird. Der überwiegende Teil davon wird von privaten Haushalten – d. h. in Wohngebäuden – verwendet. Um die energetische Modernisierung von privaten Haushalten weiter voranzutreiben, wird im Rahmen der Sanierungsdurchführung auf konsequente fachliche Beratung der Gebäudeeigentümer geachtet.



# Stadt Laichingen

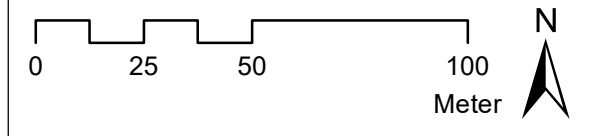
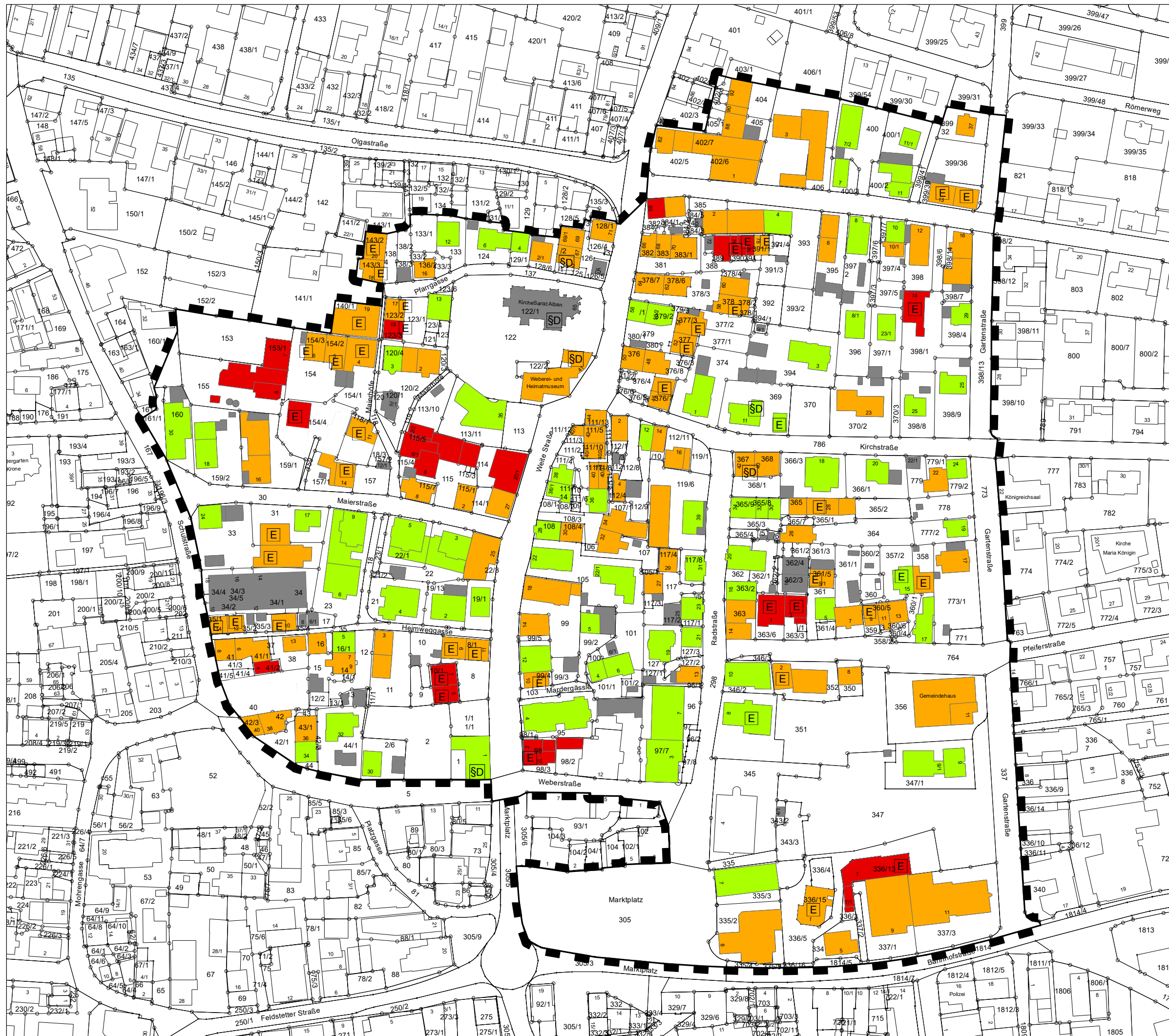
## Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt/Maierhöfe"

### Gebäudezustand

-  Gebietsabgrenzung (12,4 ha)
-  Gebäude ohne / mit sehr geringen Mängeln
-  Gebäude mit Modernisierungsbedarf
-  Gebäude mit substantiellen Mängeln
-  Nicht bewertet / nicht einsehbar

### Nachrichtlich:

-  Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
-  Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht erhaltenswertes Gebäude



### 3.4.2 Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 02.02.2023 sind im Untersuchungsgebiet folgende Gebäude mit Denkmaleigenschaft vorhanden, die auch im Plan „Gebäudezustand“ dargestellt sind.

Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG befinden sich laut Übersichtsliste des Landesamtes für Denkmalpflege vom 02.02.2023 an folgenden Stellen:

- Kirchstraße 11 (Flst. 369): Fachwerkhaus, zweigeschossig mit Satteldach und Vorkragungen, Bohlen-Bretter-Decke, ursprünglich strohgedeckt, 15. und 16. Jahrhundert, zwei Anbauten an der rückwärtigen Längsseite.
- Pfarrgasse 2 / Weite Straße 67 (Flst. 125/1, 125/2): Pfarrhaus, zweigeschossiges verputztes Gebäude mit Rauchloch im abgewalmten Satteldach, 15. Jahrhundert, mehrfach umgebaut.
- Radstraße 42 (Flst. 367): Weberhaus, eingeschossiger verputzter Massivbau mit vorkragendem, dreigeschossigem Satteldach, Baujahr 1445.

Kulturdenkmale gem. § 28 DSchG befinden sich laut Übersichtsliste des Landesamtes für Denkmalpflege vom 02.02.2023 an folgenden Stellen:

- Weite Straße 1 (Flst. 1): Amts- und Rathaus, zweigeschossig mit Satteldach, massives Erdgeschoss, vorkragende Fachwerk-Obergeschosse, zweiläufige Außentreppe, Baujahr 1563, Erneuerung des Obergeschosses im 19. Jahrhundert.
- Weite Straße 41 (Flst. 122/2): Weberei- und Heimatmuseum, bestehend aus Zeughaus, zweigeschossig mit Satteldach, massives Erdgeschoss, leicht vorkragende Fachwerk-Obergeschosse, 17. und 19. Jahrhundert; Heiligenhaus, zweigeschossig mit Satteldach, massives Erdgeschoss, Fachwerk-Obergeschosse, 16. Jahrhundert, Fachwerk des 16., 18. und 19. Jahrhunderts; Torhaus, dreigeschossig mit Satteldach, massives Erdgeschoss, Mittelalter, Fachwerk-Obergeschosse, 18. und 19. Jahrhundert.
- Weite Straße 65 (Flst. 122, 122/1): Evangelische Pfarrkirche (St. Alban) mit Kirchhof und Ringmauer, verputzte Saalkirche mit Satteldach, eingezogener, dreiseitig geschlossener Chor, quadratischer Turm mit kreuzrippengewölbtem Untergeschoss, netzgewölbter Vorbau, spätgotisch, um 1550 zur Wehrkirche ausgebaut.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich laut Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege vom 02.02.2023 diverse weitere Gebäude, die als erhaltenswert eingestuft werden. Grundlage für die Beurteilung ist die geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Bedeutung sowie die äußere Gestaltung der betroffenen Gebäude. Die durch das Landesamt für Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuften Gebäude sind in der Anlage entsprechend gekennzeichnet und in den weiteren Plänen, die Bestandteil dieses Berichts sind, nachrichtlich durch eine Signatur gekennzeichnet. Inwiefern die jeweiligen Gebäude tatsächlich erhalten werden können, wird im Einzelfall aufgrund der örtlichen Gegebenheiten geprüft.



Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 02.02.2023 an mehreren Stellen im Untersuchungsgebiet berührt. Flächenhaft betrifft dies vor allem folgende Sachverhalte:

- Hallstattzeitliche Siedlung oder Bestattungsplatz und römerzeitliche Siedlung,
- Mittelalterliche Pfarrkirche St. Alban als frühneuzeitliche Wehrkirche mit Ringmauer inkl. Zeug-, Messner- und Torhaus,
- Mittelalterliche und neuzeitliche Dorfhülen,
- Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Laichingen.

### 3.5 Nutzung

#### 3.5.1 Nutzungsstruktur der Grundstücke

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

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

Tabelle 5: Nutzung der öffentlichen Flächen im Untersuchungsgebiet

Flächennutzung	Anzahl absolut in m <sup>2</sup>	Anzahl in %
Grünanlagen	3.000	2,5
Verkehrsflächen (Straßen / Wege)	28.091	23,7
davon ...		
Plätze	750	0,6
Sonstiges (Siedlungsfläche)	87.404	73,8
<b>Gesamt</b>	<b>118.495</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS®, WHS-Auswertung, November 2022)

#### 3.5.2 Nutzung der Gebäude

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

Tabelle 6: Gebäudenutzung

Gebäudenutzung	Anzahl absolut	Anzahl in %
Wohngebäude	133	36,3
Wohn- und Geschäftsgebäude	29	7,9
Geschäfts- / Betriebsgebäude	8	2,2
Gebäude mit öffentlicher Nutzung	8	2,2
Garagen / sonstige Nebengebäude	120	32,8
Landwirtschaftliche Nebengebäude	68	18,6
<b>Gesamt</b>	<b>366</b>	<b>100,0</b>
Davon Leerstand / untergenutzte Gebäude	7	1,9

(Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS®, WHS-Auswertung, November 2022)

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

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

Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im folgenden Lageplan kartiert.

## 3.6 Soziale Infrastruktur

### 3.6.1 Jugendarbeit

Die Jugendarbeit in Laichingen wird beispielsweise von öffentlichen und freien Trägern, Trägern der außerschulischen Jugendbildung, Verbänden, Jugendinitiativen und weiteren Gruppen angeboten.

Das Jugendhaus „LA-Youth“, das sich im Untersuchungsgebiet befindet, richtet sich an junge Menschen im Alter von bis zu 26 Jahren. Neben dem offenen Treff gibt es Angebote wie eine gesunde Mittagspause und ein gemeinsames Kochen und Backen, sportliche Aktivitäten und Turniere sowie Ausflüge und Aktionen. Im Obergeschoss befindet sich darüber hinaus ein Tanzraum, in dem die wöchentlich stattfindenden Tanztrainings stattfinden. Ebenfalls im Obergeschoss des Jugendhauses wurde ein Tonstudio eingerichtet, das von den Jugendlichen für Musikaufnahmen und Podcasts genutzt werden

kann. Das Jugendhaus spielt auch eine wichtige Rolle bei dem Bestreben, den Jugendbeirat bis Ende des Jahres 2024 neu aufzubauen.

Das Angebot für jüngere Kinder ist weniger gut ausgebaut. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine öffentlichen Spielplätze. Lediglich auf dem Marktplatz sind einzelne Spielgeräte vorhanden.

### 3.6.2 Angebote der schulischen und außerschulischen Bildung

In Laichingen besteht ein vielfältiges schulisches Angebot, das jedoch vollständig außerhalb des Untersuchungsgebiets liegt. In räumlicher Nähe zum Sanierungsgebiet befindet sich die Grundschule für den Hauptort Laichingens. Darüber hinaus befinden sich im Hauptort mehrere weiterführende Schulen.

Die Stadt Laichingen ist zusammen mit der Stadt Blaubeuren und der Stadt Schelklingen an der regionalen Volkshochschule Laichingen-Blaubeuren-Schelklingen e. V. beteiligt. Das Gebäude der Volkshochschule befindet sich im Untersuchungsgebiet an der Kreuzung von Radstraße und Pfeiferstraße. Das benachbarte Gebäude in der Radstraße beherbergt neben der Stadtbücherei auch Vereinsräume und Beratungsstellen.

### 3.6.3 Kinderbetreuungseinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet bestehen keine Kinderbetreuungseinrichtungen. Angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich der evangelische Kindergarten Krone. Ebenfalls in fußläufiger Entfernung liegen der Kindergarten Grashüpfer sowie der Kindergarten Kunterbunt. Der katholische Kindergarten Maria Königin soll im Spätsommer 2023 nach Fertigstellung des Neubaus betrieben werden.

Im Hauptort Laichingens existieren darüber hinaus zwei Kindertagesstätten, die jedoch etwas weiter entfernt vom Untersuchungsgebiet liegen.

### 3.6.4 Senioreneinrichtungen








In fußläufiger Erreichbarkeit zum Untersuchungsgebiet befindet sich das Seniorenzentrum Laichingen. Neben der stationären Betreuung pflegebedürftiger wird auch eine Kurzzeit- und Tagespflege angeboten. In unmittelbarer Nähe zum Seniorenzentrum befindet sich eine Seniorenwohnanlage.

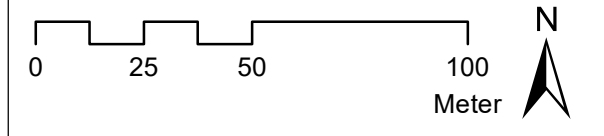
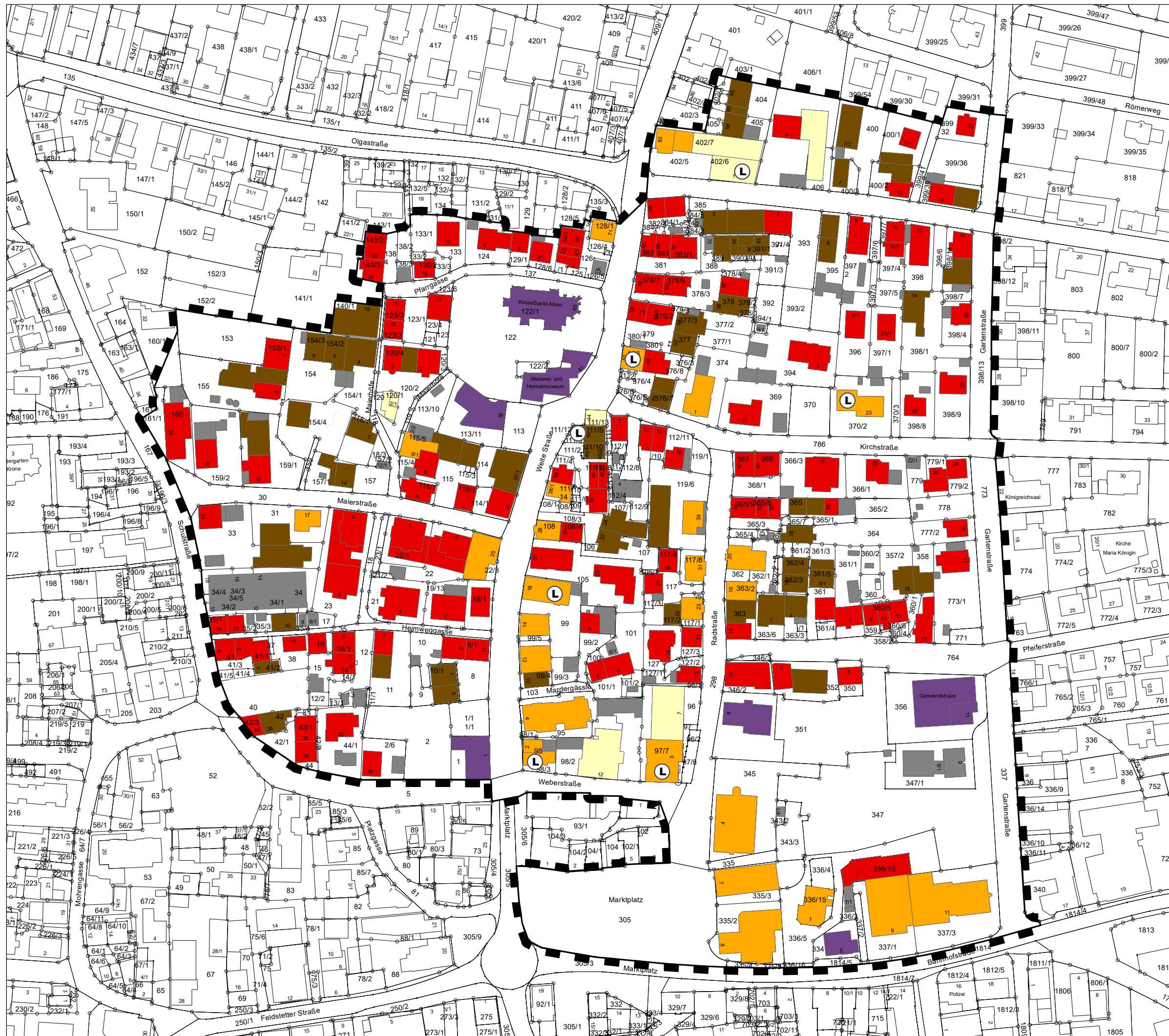
Im evangelischen Gemeindehaus finden regelmäßig Seniorennachmittage statt, die die anderen Angebote ergänzen.

# Stadt Laichingen

## Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt/Maierhöfe"

### Nutzung

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



## 4. Bürgerbeteiligung

### 4.1 Bürgerinformationsabend / Auftaktveranstaltung

Auf Einladung der Stadt Laichingen fand am 08.03.2023 ein Bürgerinformationsabend zu den Entwicklungen im zukünftigen Sanierungsgebiet „Innenstadt/Maierhöfe“ statt. Ziel der Veranstaltung war es, die betroffenen Eigentümer, Mieter und Betriebsinhaber im Untersuchungsgebiet sowie weitere interessierte Personen aus der Bürgerschaft über die bevorstehende Festlegung des Sanierungsgebiets und die damit einhergehenden Chancen und Pflichten zu informieren.

Die Einladung erfolgte über die örtliche Presse. Im Rahmen der zeitgleich stattfindenden Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter wurde ebenfalls auf die Veranstaltung aufmerksam gemacht und dazu eingeladen. Die Eigentümer, die außerhalb des Gebietes leben, erhielten die Einladung sowie den Befragungsbogen postalisch zugesendet.



Abbildung 5: Informationsveranstaltung  
(Quelle: S. Graser-Kühnle, 2023)



Abbildung 6: Eingereichte Anregungen  
(Quelle: WHS, 2023)

Der Einladung folgten rund 60 Personen. Eröffnet wurde die Informationsveranstaltung durch Herrn Bürgermeister Kaufmann. Die Projektleiter der mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung beauftragten Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH erläuterten anschließend den Ablauf und die Zielstellung der vorbereitenden Untersuchungen. Dabei wurde auch auf die Vorgaben der Städtebauförderung eingegangen und es wurden die Chancen für das Gebiet „Innenstadt/Maierhöfe“ aufgezeigt.

Während des interaktiven Teils der Veranstaltung konnten die Teilnehmenden die wichtigsten Stärken und Schwächen auf dem Abgrenzungsplan verorten und erläutern. Darüber hinaus konnten Anregungen zu den Themenbereichen Bauen und Wohnen, Umwelt und Energie, Kulturelles und Freizeit, Soziales Miteinander, Mobilität sowie Nahversorgung geäußert werden. Von der Möglichkeit zur Beteiligung wurde reger Gebrauch gemacht. Die Ergebnisse wurden im Anschluss an die Veranstaltung über die Homepage der Stadt Laichingen sowie die digitale Projektseite zugänglich gemacht. Eine Zusammenfassung ist nachfolgend dargestellt.



Abbildung 7: Anregungen zum Untersuchungsgebiet (Plakat 1)  
(Quelle: WHS, 2023)

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <p>1 Sanierung des Jugendhauses notwendig</p> <p>2 Fehlende Begegnungsflächen, Sitzgelegenheiten und Bepflanzung</p> <p>3 Maierhöfe schützenswert, Ort der Ruhe</p> <p>4 Fehlende Freiflächen und Spielplätze</p> <p>5 Fehlende Erschließung, Abgrenzung überdenken</p> | <p>6 Neubauten sorgen für Verschattung, fehlende Freiflächen</p> <p>7 Der Weg von der Pfarrgasse/ Kirche zur Olgastraße sollte in das Gebiet aufgenommen werden</p> <p>8 Die Stadtbücherei sollte erweitert werden, Lärm und Müll hinter dem Gebäude</p> <p>9 Fehlende Parkplätze in der Schulstraße</p> <p>10 Hier fehlen Parkplätze</p> | <p>11 Fehlende Bepflanzung</p> <p>12 Potentielle Freifläche, andere Nutzung wünschenswert</p> <p>13 zentraler Parkplatz soll/muss neuer Nutzung zugeführt werden</p> <p>14 Alte Gebäude abbrechen und für moderne Wohn- und Geschäftsräume sorgen</p> <p>15 Neubau des Rathauses und Nutzungsintensivierung notwendig</p> <p>16 Gestaltung Busbahnhof</p> |
|---|---|---|

Abbildung 8: Anregungen zum Untersuchungsgebiet (Plakat 1)  
(Quelle: WHS, 2023)

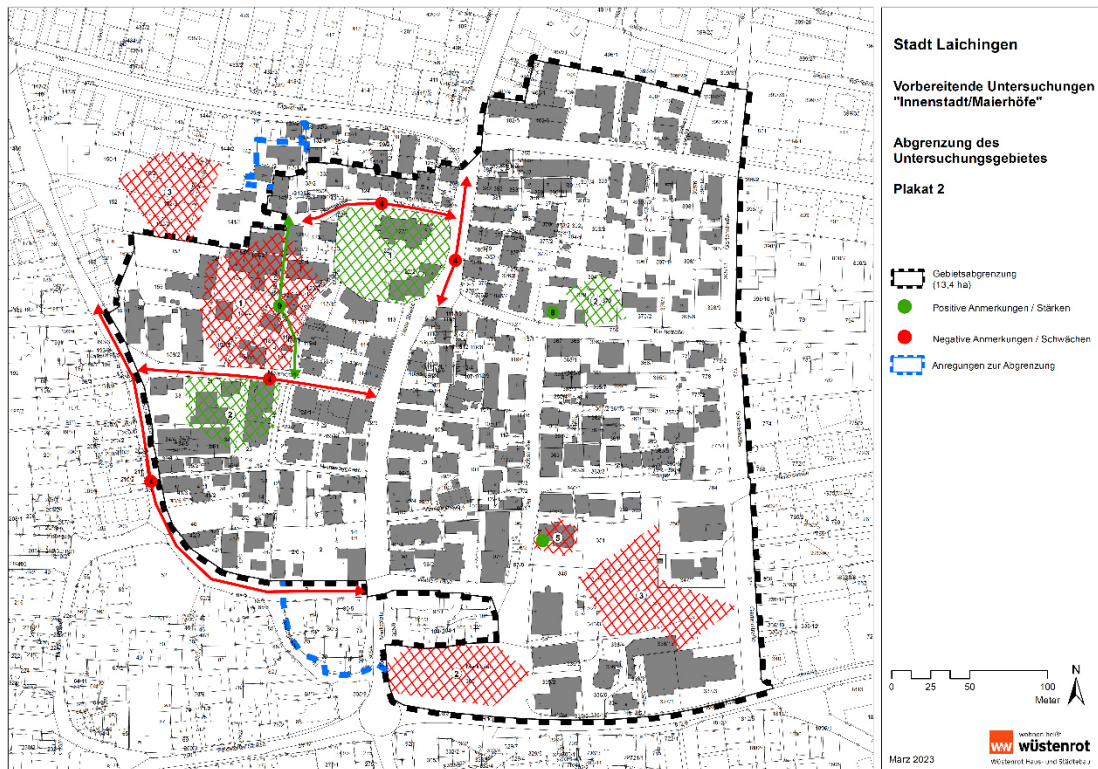


Abbildung 9: Anregungen zum Untersuchungsgebiet (Plakat 2)  
(Quelle: WHS, 2023)

- |  |   |
|--|---|
| <p>1 Bücherei zentral (mit Parkplatz), schöne Kirchenburg, kulturelles Erbe</p> <p>1 fehlender Bebauungsplan für historischen Teil zur langfristigen Stadtentwicklung, außerhalb des Marktplatzes keine öffentlichen Begegnungsflächen (z.B. Plätze mit Sitzgelegenheiten und Schatten), historische Bausubstanz verfällt, Neubauten fügen sich nicht in das Stadtbild ein, störende Einflüsse auf Wohnnutzungen, Umgang mit dem historischen Erbe</p> <p>2 ruhige Wohnlage, Verkehrsberuhigung möglich, kompakte Bauweise</p> <p>2 fehlende Harmonie zwischen Neubau und Bestand, Gastronomie am Marktplatz fehlt, geringe Aufenthaltsqualität am Marktplatz, Einzelhandel in der Stadt fehlt, mehr Sitz- und Verweilmöglichkeiten im öffentlichen Raum, Fußgängerzone wäre wünschenswert, zu wenig Grünanlagen, Spielplätze und Räume für Jugendliche fehlen</p> | <p>3 keine Kinderspielplätze, Gastronomie fehlt, Angebote für Jugendliche schaffen, soziales Miteinander stärken</p> <p>4 hohen Verkehrsbelastung in der Weiten Straße, negative Auswirkungen auf Wohnumfeld, angespannte Parkplatzsituation, Spielstraßen und Verkehrsberuhigung notwendig</p> <p>5 Beleuchtungskonzept in der Innenstadt fehlt (dunkle Ecken, Gefühl der Unsicherheit), Potential der Stadtbücherei als kulturelles Zentrum und Frequenzbringer wird nicht ausgeschöpft, Erweiterung der Stadtbücherei notwendig</p> <p>6 historisches Gebäude der Stadtbücherei renovieren und vergrößern (Potential als kulturelles Zentrum nutzen)</p> <p>8 vorbildliche Sanierung</p> <p>9 kleine Gassen und Fußwege sind erhaltenswert</p> |
|--|---|

Abbildung 10: Anregungen zum Untersuchungsgebiet (Plakat 2)  
(Quelle: WHS, 2023)

Weitere Anregungen aus der Beteiligung beziehen sich auf das Ortsbild und die Gestaltung des öffentlichen Raums. Nach Ansicht vieler Teilnehmer ist bei der Gestaltung von Neubauten und der Modernisierung von Bestandsgebäuden verstärkt darauf zu achten, den Charakter des Ortes beizubehalten. Insbesondere ist der Wunsch aufgekommen, die Bausubstanz älterer Gebäude zu bewahren und aufzuwerten, wenn diese an städtebaulich prägnanten Stellen verortet sind. Dem Erhalt der historischen Bausubstanz wurde ein hoher Stellenwert eingeräumt, was durch entsprechende Förderungen unterstützt werden sollte.

Nach Auffassung der Teilnehmenden ist eine Neugestaltung zentraler öffentlicher Plätze notwendig. In diesem Zuge sollte auch die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie in öffentlichen Einrichtungen erhöht werden. Durch die Ermöglichung der Außen- und Gastronomie sowie durch Stadtfeste und Märkte könnte zu einer Belebung des öffentlichen Raums beigetragen werden. Hervorgehoben wurde in diesem Zusammenhang auch die Schaffung von kulturellen Angeboten und Treffpunkten für die verschiedensten Altersgruppen und insbesondere für Kinder und Jugendliche.

Als weiterer wichtiger Punkt wurde auf die Verkehrssituation hingewiesen. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens wurde angeregt, den Rad- und Fußverkehr stärker zu unterstützen und die Verkehrssicherheit auch für diese Verkehrsteilnehmer zu erhöhen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass in einigen Teilen des Untersuchungsgebiets eine angespannte Parksituation vorherrscht.

Im Anschluss an die Vorstellung des Verfahrens und der Fördermöglichkeiten nutzten viele Teilnehmer die Möglichkeit, Verständnisfragen zu stellen und weitere Anregungen zu geben. Herr Bürgermeister Kaufmann und die Projektleiter der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH standen Rede und Antwort. Dabei wurden unter anderem folgende Themen von Bürgerinnen und Bürgern angesprochen: Mögliche Erweiterung des zukünftigen Sanierungsgebiets, Verfügbarkeit der Fördermittel während des Durchführungszeitraums und Vorgehen zur Beantragung von Fördermitteln.

Die Presse berichtete ausführlich über den Bürgerinformationsabend und die Ergebnisse wurden in den vorliegenden Bericht eingearbeitet.

## 4.2 Durchführung von Schlüsselgesprächen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden vertiefende Schlüsselgespräche mit verschiedenen Akteuren geführt. Dabei handelte es sich überwiegend um Eigentümer von zentral gelegenen Grundstücken oder solchen Grundstücken, auf denen eine Entwicklung vorstellbar und wünschenswert erscheint. In den Schlüsselgesprächen wurden das Untersuchungsgebiet im Allgemeinen und die betroffenen Grundstücke im Besonderen betrachtet. Hierbei konnten auch Wechselwirkungen und Rahmenbedingungen erörtert werden, die eine Entwicklung begünstigen oder erschweren.

Bei drei Eigentümern von zentralen Grundstücken konnte eine hohe Mitwirkungsbereitschaft festgestellt werden. Die Planungen der Akteure sind unterschiedlich weit fortgeschritten, sollen aber im Rahmen der anstehenden Sanierungsdurchführung konkretisiert werden. In einem Fall ist die umfassende Modernisierung der bestehenden Bausubstanz vorgesehen, wobei durch eine vollständige Verlagerung der Betriebsstätte



neue Wohneinheiten geschaffen werden könnten. Dieses Vorhaben wird allerdings durch die Vorhaben am neuen Standort limitiert, weshalb eine kurzfristige Umsetzung derzeit nicht realistisch erscheint. In einem weiteren Fall ist der Abbruch der vorhandenen Bausubstanz vorgesehen. Im Anschluss soll ein größeres zusammenhängendes Areal mehrerer Grundstücke entwickelt und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hierbei ist eine mittelfristige Umsetzung denkbar. Im dritten Fall ist ebenfalls ein Abbruch mit anschließender Neuordnung und Neubebauung vorgesehen. Denkbar ist für die Eigentümer die Errichtung eines Gebäudes mit hoher Funktionsmischung für die Bereiche Verwaltung, Dienstleistungen und Wohnen.

### **4.3 Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern**

#### **4.3.1 Allgemeines, Auswertungsquote**

Im Benehmen mit der Verwaltung wurden im Februar und März 2023 die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet, sowie die Eigentümer, die außerhalb des Untersuchungsgebiets wohnen, angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet angehört. Insgesamt ergab die Fragebogenaktion einen guten Rücklauf an ausgefüllten Bögen, insbesondere bei den Eigentümern. Insgesamt wurden 633 Fragebögen im Gebiet verteilt und an die Eigentümer versendet. Mit 137 Rückläufen beträgt die Antwortquote 21,6 %.

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

#### **4.3.2 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld**

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

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 137 Fragebögen) der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 36 % der Befragten bejaht.

Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Grundstückes

Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Erschütterungen	5	3,7
Geruch / Rauchgase	16	11,7
Lärm (Verkehr)	33	24,1
Verschmutzung	18	13,1
Vandalismus	14	10,2
Sonstiges	5	3,7
<b>Gesamt</b> Basis: 137 Fragebögen	<b>91</b>	<b>66,5</b>

(Quelle: WHS-Befragung, Februar / März 2023)

Als eine schwerwiegende Ursache für Beeinträchtigungen wurde der Verkehr mit 24,1 % aller Antworten auf die Frage als ein störender Faktor angegeben, welcher durch erhöhten Lärm sowie durch mangelnde Gestaltung der Straßenbereiche deutlich wird. Ein wichtiges Kriterium für die Sanierungszielsetzung muss deshalb die Durchführung verkehrsberuhigender Maßnahmen sein. Bei den unter „Sonstiges“ gegebenen Erläuterungen wurden auf konkrete Störungen aus Einrichtungen in der Nachbarschaft bzw. bauliche Mängel verwiesen.

Tabelle 8: Störfaktoren im Gebiet

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Fehlende öffentliche Stellplätze	49	35,8
Fehlende private Stellplätze	50	36,5
Fehlende Grünflächen	31	22,7
Unattraktive Straßen- u. Freiraumgestaltung	36	26,3
Schlechte Bausubstanz	26	19,0
Negatives Image im Umfeld	10	7,3
Unattraktive Nachbarschaft	29	21,2
Schlechte digitale Internetverbindung	19	13,9
Sonstiges	1	0,7
<b>Gesamt</b> Basis: 137 Fragebögen	<b>251</b>	<b>183,4</b>

(Quelle: WHS-Befragung, Februar / März 2023)

Die Befragten vermissen grundsätzlich keine öffentlichen Einrichtungen (69 %) oder private Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (89 %). Daraus kann auf eine angemessene Ausstattung im Ortskern mit solchen Einrichtungen geschlossen werden. Somit ist insbesondere die Erhaltung der vorhandenen Ausstattung für die Erneuerungsmaßnahme als Ziel zu nennen. In 13,9 % der rückläufigen Fragebögen äußerten die Befragten zudem eine schlechte Internetanbindung als Störfaktor im Untersuchungsgebiet.

Tabelle 9: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

Beabsichtigter Umzug	Nennungen absolut	Nennungen in %
Keine Umzugsabsichten	82	74,5
Aus beruflichen Gründen	2	22,2
Umzugsabsichten, weil die Wohnung nicht mehr den Ansprüchen genügt	2	22,2
Umzugsabsichten, weil das Wohnumfeld nicht mehr gefällt	3	33,3
Aus sonstigen Gründen	2	22,2
<b>Gesamt</b>	<b>9</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, Februar / März 2023)

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

#### 4.3.3 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards

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

Tabelle 10: Durchschnittliches Gebäudealter

Jahr der Erbauung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Älter als 40 Jahre	57	39,9
Zwischen 20 und 40 Jahre	18	12,6
Jünger als 20 Jahre	20	14,0
Keine Angabe	48	33,5
<b>Gesamt</b>	<b>143</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, Februar / März 2023)

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, stammt aus dem Zeitraum vor 1984. Bei Gebäuden dieses Baualters wurden bei ihrer Errichtung keine besonderen Anforderungen für einen effizienten Energieeinsatz gestellt. Ohne erfolgte Modernisierungen haben diese Gebäude in der Regel einen höheren Energieverbrauch als heutige Neubauten.

Einen weiteren Hinweis liefert der Energieausweis. Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden ist nach dem GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Einem potenziellen Käufer, Mieter, Pächter oder Leasingnehmer eines bebauten Grundstücks, Wohnungs- oder Teileigentums ist auf Verlangen unverzüglich ein Energieausweis zugänglich zu machen (GEG 2020 §87 Abs. 1). Es kann heute davon ausgegangen werden, dass für Gebäude, welche vermietet sind, ein entsprechender Energieausweis vorliegt und damit auch Erkenntnisse zum energetischen Zustand des Gebäudes gewonnen werden können. Entsprechend kann daraus auch ein Modernisierungsbedarf abgeleitet werden.

Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass lediglich für 25 der Gebäude ein Energieausweis überhaupt vorliegt. Diese weisen mittlere Verbrauchswerte aus.

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

#### 4.3.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

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

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

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

Je nach Bauteil konnten 73,7 bis 83,8 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese länger zurückliegt und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als zusätzliches wichtiges Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde von den Eigentümern der Gebäude zu 37,7 % als gut eingeschätzt. 12 Eigentümer (8,4 %) schätzten ihr Gebäude sogar als schlecht ein.

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

#### 4.3.5 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

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

Tabelle 11: Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Ja	40	28,0
Bedingt	16	11,2
Nein	42	29,4
Keine Angabe	45	31,4
<b>Gesamt</b>	<b>143</b>	<b>100,0</b>

(Quelle: WHS-Befragung, Februar / März 2023)

Zur Steigerung der Mitwirkungsbereitschaft wird eine zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit mit direkter Ansprache und Information der betroffenen Eigentümer angeregt. Auch die Festlegung attraktiver Fördergrundsätze kann dazu beitragen, die Mitwirkungsbereitschaft zu erhöhen und private Gebäudeeigentümer zur Modernisierung der Bestandsgebäude zu motivieren.

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

Tabelle 12: Geplante Maßnahmen

Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Umfassende Modernisierung	5	4,7
Teilsanierung	13	12,2
Energetische Verbesserung (Heizung, Wärmedämmung)	26	24,3
Barrierefreier / altersgerechter Umbau	7	6,5
Umnutzung von Wohnen in Gewerbe	1	0,9
Umnutzung von Gewerbe in Wohnen	2	1,9
Bau von Garagen, Stellplätzen	6	5,6
Veräußerung des Grundstücks an Dritte	5	4,7
Übergabe von Grundstück an Kinder	11	10,3
Abbruch Gebäude ohne Neubau	4	3,7
Abbruch Gebäude mit Neubau	15	14,0
Sonstiges	2	1,9
<b>Gesamt</b> Basis: 143 Fragebögen	<b>97</b>	<b>90,7</b>

(Quelle: WHS-Befragung, Februar / März 2023)

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion und auch aus spontanen Äußerungen von Bewohnern im Untersuchungsgebiet anlässlich der Bestandsaufnahme kann von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden. Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch durch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

## 5. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 08.12.2022 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 9 der 23 angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geäußert.

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

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
1	Gemeinde Westerheim	12.12.2022	X		Wird zu Kenntnis genommen.
2	GVV Laichinger Alb	13.12.2022	X		Wird zu Kenntnis genommen.
3	Netze-Gesellschaft Südwest mbH	20.12.2022	X	Siehe Anhang	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.
4	Regierungspräsidium Tübingen	17.01.2023	X	Siehe Anhang	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.
5	Netze BW GmbH	18.01.2023	X		Wird zu Kenntnis genommen.
6	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	02.02.2023	X	Siehe Anhang	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.
7	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	03.02.2023	X	Siehe Anhang	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.
8	IHK Ulm	13.02.2023	X	Siehe Anhang	Wird zu Kenntnis genommen.
9	Landratsamt Alb-Donau-Kreis	23.02.2023	X	Siehe Anhang	Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

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

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

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

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



## 6. Bestandsanalyse

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

### 6.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Innerhalb des Untersuchungsgebiets lassen sich verschiedene Nutzungen nachweisen. Im zentralen Bereich entlang der Weite Straße und der Radstraße dominieren Mischnutzungen mit gewerblich genutzten Erdgeschossbereichen und darüber liegenden Wohnungen. In unmittelbarer Nähe des Marktplatzes befinden sich darüber hinaus mehrere Gebäude mit öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungseinrichtungen sowie Beherbergungsbetriebe. Umrahmt von der Gartenstraße, Radstraße, Pfeiferstraße und der südlich angrenzenden Bebauung liegt eine große innerstädtische Parkierungsfläche, die aufgrund der umliegenden Nutzungen stark frequentiert ist. Die Freifläche ist derzeit städtebaulich nicht optimal genutzt und bietet die Möglichkeit einer innerstädtischen Entwicklung.

Der nord-östliche Bereich des Untersuchungsgebiets ist überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Die städtebauliche Struktur ist dabei geprägt von Hinterhofbebauungen im rückwärtigen Bereich bestehender Baukörper. Dies führt zu einer zunehmenden Bebauungsdichte und einer Abnahme von Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet. Dennoch bestehen in dem beschriebenen Bereich weitere Potentialflächen auch in attraktiver Straßenlage, die bisher nicht oder wenig genutzt werden.

Der westliche Bereich des Untersuchungsgebiets zeichnet sich durch eine nochmals höhere Bebauungsdichte aus und ist ebenfalls durch teilweise sehr enge Wegeverbindungen und unübersichtliche städtebauliche Beziehungen geprägt. Auffällig ist die große Anzahl an ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden, die heute untergenutzt und vielfach baufällig sind. Es bestehen also nicht nur Entwicklungspotentiale auf Freiflächen, sondern auch durch Um- und Neubautätigkeiten.



Abbildung 11: Pfeiferstraße, Zufahrt zum Parkplatz  
(Quelle: WHS, 2022)



Abbildung 12: Hirschstraße, Hinterhofbebauung  
(Quelle: WHS, 2022)



Abbildung 13: Weite Straße, landwirtschaftliches Nebengebäude  
(Quelle: WHS, 2022)



Abbildung 14: Maierhöfe, mangelhafte Beziehung und Verbindung  
(Quelle: WHS, 2022)

## 6.2 Substanzmängel und Leerstände

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

Im Rahmen der Begehungen und Erhebungen vor Ort wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Durch leerstehende Gebäude oder Gebäudeteile verliert die Bausubstanz rasch an Qualität, was in der Folge den Sanierungsbedarf erhöht und größere Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung erforderlich macht.

Des Weiteren haben leerstehende Gebäude eine negative Wirkung auf das direkte Umfeld, wodurch im Falle einer Häufung von Leerständen auch das Gesamtbild des Untersuchungsgebietes geprägt wird. Diese führt dann oftmals dazu, dass Investitionen insgesamt zurückgehalten werden. Leerstehende Gebäude sollten daher zügig einer neuen Nutzung zugeführt werden oder durch eine Neubebauung ersetzt werden, um einem sogenannten Trading-Down-Effekt entgegenzuwirken.

Die nachfolgenden Fotos vermitteln einen Eindruck des Gebäudezustands im Untersuchungsgebiet und dienen darüber hinaus zur Interpretation des zugehörigen Plans, der den Gebäudezustand kategorisiert darstellt.



Abbildung 15: Radstraße, Gebäude mit Modernisierungsbedarf  
(Quelle: WHS, 2022)



Abbildung 16: Weite Straße, Gebäude mit Substanzmängeln  
(Quelle: WHS, 2022)



Abbildung 17: Weite Straße, Gebäude mit Substanzmängeln  
(Quelle: WHS, 2022)



Abbildung 18: Hirschstraße, Gebäude mit Modernisierungsbedarf  
(Quelle: WHS, 2022)



Abbildung 19: Weberstraße, Leerstand Gewerbeeinheit im Erdgeschoss  
(Quelle: WHS, 2022)



Abbildung 20: Weite Straße, Leerstand Gewerbeeinheit im Erdgeschoss  
(Quelle: WHS, 2022)

### 6.3 Wohnungsbedarf

Zum Stichtag 30.06.2022 zählte die Stadt Laichingen 12.130 Einwohner. Damit lag die Einwohnerzahl deutlich über der vom Statistischen Landesamt prognostizierten Einwohnerzahl von etwa 12.000 Personen. In den vergangenen Jahren ist die Bevölkerung kontinuierlich angewachsen. Unter Berücksichtigung von Wanderungsbewegungen wird vom Statistischen Landesamt auch für den Zeitraum bis 2040 ein weiterer Anstieg der Bevölkerung prognostiziert. Die Prognose geht dabei von einem weiterhin kontinuierlichen Wachstum aus, wobei der Höchststand mit 12.550 Personen erst im Jahr 2040 erreicht wird. In Zusammenschau mit dem nationalen Trend der Verkleinerung von Haushalten bei gleichzeitigem Anstieg des Wohnflächenbedarfs pro Person kann von einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Laichingen ausgegangen werden. Zur Deckung des steigenden Bedarfs wird die Aktivierung von Potenzialflächen und Bestandsgebäuden notwendig sein.

Die Wohnraumnachfrage insgesamt steigt durch das kontinuierliche Anwachsen der Bevölkerung, die Verkleinerung von Haushalten und den Anstieg des Wohnflächenbedarfs pro Person.

## 6.4 Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung

Der Großteil der Straßen im Untersuchungsgebiet dient überwiegend der Erschließung der angrenzenden Flurstücke und ist vergleichsweise wenig frequentiert. Als Durchgangsstraßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen lassen sich jedoch die Weite Straße sowie die südlich an das Gebiet angrenzende Bahnhofstraße beschreiben. Von beiden Straßen gehen abhängig von Wochentag und Uhrzeit zum Teil starke Lärm- und Abgasemissionen aus. Grundsätzlich ist der Verkehrsfluss aber gegeben und es bestehen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger. Am Marktplatz, der an zwei Seiten von den stärker befahrenen Straßen tangiert wird, wirken sich die Emissionen negativ auf die Aufenthaltsqualität aus.



Abbildung 21: Weite Straße, erhöhtes Verkehrsaufkommen am Nachmittag  
(Quelle: WHS; 2022)



Abbildung 22: Marktplatz, mangelhafte Aufenthaltsqualität  
(Quelle: WHS; 2022)

## 6.5 Störende und ortsfremde Gestaltung

Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets entlang der Bahnhofstraße befinden sich größere Baukörper mit ortsfremder Gestaltung. Diese stehen in Kontrast zur umliegenden Bebauung mit historischem Charakter. Aufgrund der städtebaulich bedeutsamen Lage in Innenstadtnähe kommt dem äußeren Erscheinungsbild dieser Gebäude eine große Bedeutung zu.



Abbildung 23: Bahnhofstraße, ortsfremde Gestaltung  
(Quelle: WHS; 2022)



Abbildung 24: Bahnhofstraße, ortsfremde Gestaltung  
(Quelle: WHS; 2022)

## 6.6 Defizite im öffentlichen Raum

Der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet ist durch verschiedene Mängel und Missstände gekennzeichnet. Diese beziehen sich gleichermaßen auf die Gestaltung wie auch auf die Funktionalität. Auffällig ist beispielsweise die geringe Anzahl an öffentlich zugänglichen Freiflächen. Mit Ausnahme von zwei Spielgeräten auf dem Marktplatz bestehen keine Flächen, die als Spielplatz für Kinder klassifiziert werden können. Auch öffentliche Freiräume für Jugendliche konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Mit Blick auf die Attraktivität des Standortes für Familien mit Kindern besteht damit noch Entwicklungspotential, wobei damit einhergehend auch eine Belebung der Innenstadt mit erhöhter Kundenfrequenz erreicht werden könnte.

Im Bereich des Marktplatzes befinden sich diverse Sitzgelegenheiten, die aufgrund ihrer Anordnung und Lage aber nicht unbedingt als Treffpunkt zum Verweilen einladen. Im übrigen Untersuchungsgebiet konnten keine nennenswerten Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum festgestellt werden. Dies führt dazu, dass sich gerade ältere Personen und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen nicht adäquat im Gebiet bewegen können, da die zurückzulegenden Wege zu weit sind.

Der Marktplatz selbst ist geprägt durch eine größere Grünfläche mit teilweise altem Baumbestand. Die Fläche selbst wird jedoch wenig genutzt und könnte stärker in den städtebaulichen Zusammenhang eingebettet werden. Die derzeitige Gestaltung ermöglicht nur wenige Aktivitäten und regt wenig zum Verweilen ein. Der in der direkt angrenzenden Radstraße stattfindende Wochenmarkt dient als Frequenzbringer, bindet die Freifläche des Marktplatzes aber auch nicht adäquat ein.

Insbesondere in Kreuzungsbereichen, aber auch entlang von Grundstücksgrenzen im Straßenverlauf sind häufig fehlende Raumkanten zu beobachten. Dies führt zu einer unklaren und unzureichenden Abgrenzung öffentlicher und privater Räume. Dadurch ergeben sich nicht nur gestalterische Probleme, sondern auch Unsicherheiten hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht und der Nutzung.



Abbildung 25: Marktplatz, Gestaltung des öffentlichen Raums  
(Quelle: WHS, 2022)



Abbildung 26: Kirchstraße, fehlende Raumkante  
(Quelle: WHS, 2022)

## 6.7 Verkehr

Neben den beschriebenen Defiziten im öffentlichen Raum können auch im Straßenraum gestalterische und funktionale Mängel festgestellt werden. Diese beziehen sich überwiegend auf den ruhenden Verkehr sowie auf die Beschaffenheit der Fußwege.

Das größte Defizit ist im Bereich des zentralen Parkplatzes zu sehen, der durch die Gartenstraße, Pfeiferstraße und Radstraße begrenzt wird. Die Parkierungsfläche umfasst eine Fläche von etwa 3.700 m<sup>2</sup>, hinzu kommen die Zufahrten und Zuwegungen. Der Parkplatz ist weitgehend asphaltiert, auf der Fläche befinden sich aber auch Bäume und Grünstreifen. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um eine zentral gelegene Potentialfläche, die derzeit untergenutzt ist. Durch eine Entwicklung des Areals könnten Impulse für die gesamte Innenstadt gegeben werden und es würde zu einer funktionalen Aufwertung des Areals kommen.

Auch in anderen Bereichen des Untersuchungsgebiets besteht eine Vielzahl an ebenerdigen Parkplätzen. Diese mindern den Parkdruck am Straßenrand, sind aber sehr flächenintensiv und dominieren das Stadtbild. Darüber hinaus sind die Flächen stark versiegelt und wirken sich damit negativ auf die ökologischen Parameter aus.

Die als Hauptverkehrsstraßen fungierende Weite Straße sowie die Bahnhofstraße befinden sich in einem augenscheinlich zeitgemäßen Zustand. Dies gilt auch für die Mehrzahl der Nebenstraßen. Eine Ausnahme stellt die Pfarrgasse dar, deren Asphaltschicht starke Beschädigungen aufweist, von denen eine Gefährdung für den Rad- und Fußverkehr ausgeht. Die Straßenrandbereiche sind auch andernorts teilweise noch optimierungsbedürftig, um die Zugänglichkeit und die Barrierefreiheit zu erhöhen. Dies trifft beispielsweise auf den Gehweg in der Hirschstraße zu.

Erhebliche Defizite in der Beschaffenheit der Fußwege bestehen im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Die Fußwegeverbindung in den Maierhöfen zwischen der Maierstraße und der Olgastraße ist überwiegend unbefestigt. Die bauliche Beschaffenheit stellt ein Risiko insbesondere für Personen dar, die aufgrund von körperlichen Einschränkungen nicht gut zu Fuß sind. Auch die Nutzung mit Rollatoren, Rollstühlen oder Kinderwägen ist stark eingeschränkt. Somit ist die Querverbindung nicht für alle Personen in gleichem Maße nutzbar. Da sich die Flächen zumindest teilweise in privatem Besitz befindet, sind die Handlungsmöglichkeiten der Kommune eingeschränkt.

Auch im Bereich der Heimweggasse bestehen Defizite für den Fußverkehr. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte und der schmalen Wege ergeben sich hier sogenannte Angsträume, die die Nutzung unattraktiv werden lassen.



Abbildung 27: Zentrale Parkierungsfläche, funktional untergenutzt  
(Quelle: WHS, 2022)



Abbildung 28: Radstraße, hoher Parkdruck  
(Quelle: WHS, 2022)



Abbildung 29: Maierhöfe, unbefestigte Fußwegeverbindungen  
(Quelle: WHS, 2022)



Abbildung 30: Pfarrgasse, mangelhafter Zustand der Straße  
(Quelle: WHS, 2022)

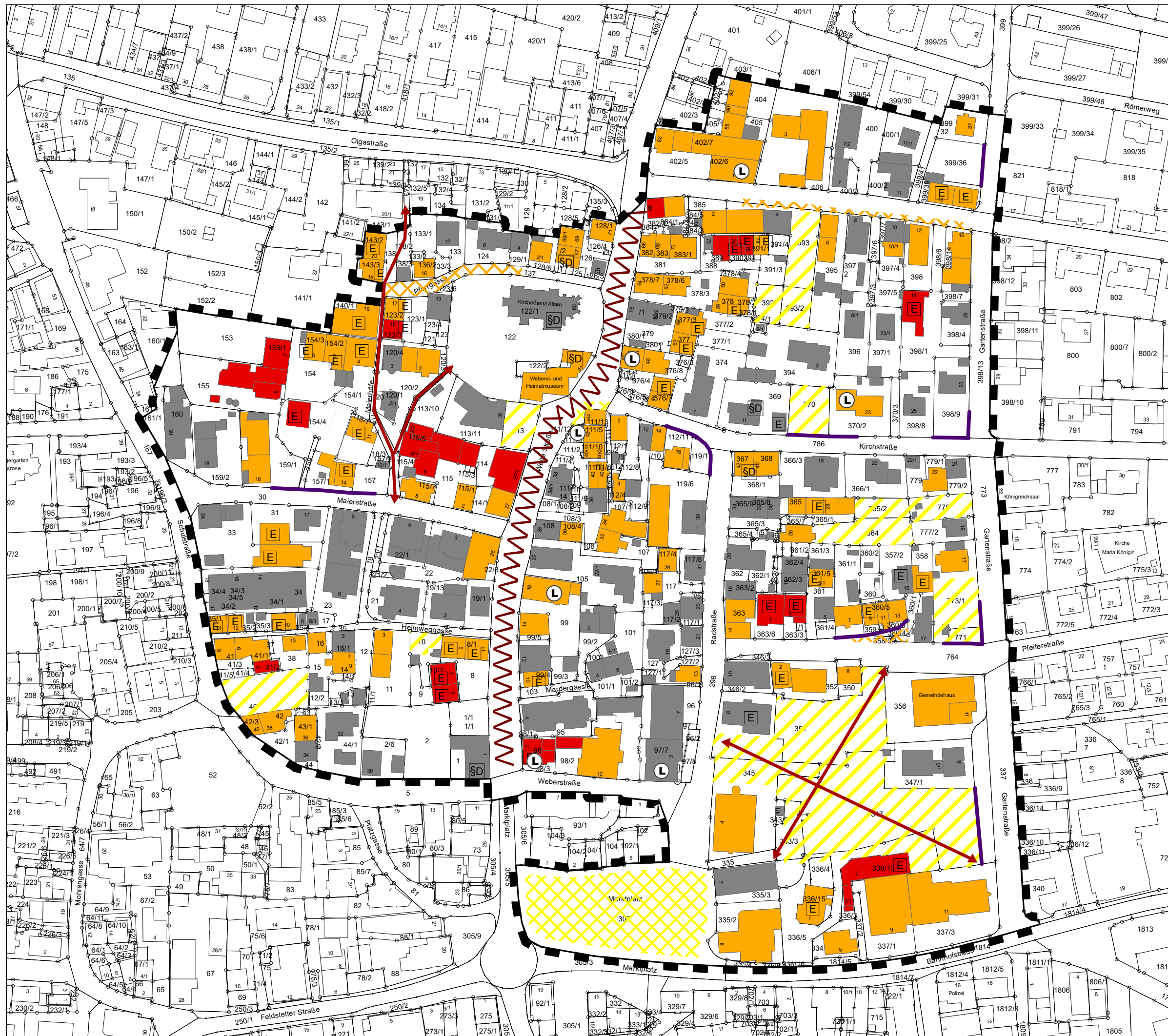
## 6.8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde vielfach darauf hingewiesen, dass Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur fehlen oder aufgewertet werden sollten. Hingewiesen wurde auf das gute und lebendige Vereinswesen. Insbesondere für größere Veranstaltungen fehlt es aber an einer Räumlichkeit für Personengruppen über 100 Personen. Bemängelt wurde insbesondere, dass für derartige Veranstaltungen häufig die Sporthallen genutzt werden, die dann wiederum nicht dem Breitensport zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Untersuchungsgebiet bestehen nur wenige Treffpunkte für die verschiedenen Zielgruppen. Anregungen aus der Bürgerschaft beziehen sich hierbei auf eine Aufwertung des Marktplatzes in Kombination mit attraktiveren Sitzgelegenheiten und angrenzender Gastronomie. Weiterhin bestehen nur wenige Treffpunkte für Kinder und Jugendliche. Der Jugendtreff bildet hier eine Ausnahme, das Gebäude bedarf aber einer Modernisierung. Hingewiesen wurde auch darauf, dass Treffpunkte nicht zwingend an zentraler Stelle in der Nähe des Marktplatzes geschaffen werden sollten, sondern über das Untersuchungsgebiet verteilt denkbar sind.

Positiv hervorgehoben wurde die Bücherei als Einrichtung der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Aufgrund der großen Nachfrage wäre eine Erweiterung der Räumlichkeiten und in diesem Zuge auch der Angebote denkbar. Hingewiesen wurde auch darauf, dass es im direkten räumlichen Umfeld der Bücherei häufig zu Lärmbelästigungen kommt und Müll nicht fachgerecht entsorgt wird.

















# Stadt Laichingen

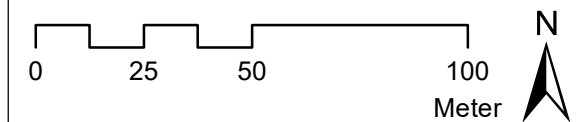
## Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt/Maierhöfe"

### Mängel und Konflikte

-  Gebietsabgrenzung (12,4 ha)
-  Modernisierungsbedürftiges Gebäude
-  Gebäude mit substantziellen Mängeln
-  Gestalterische und/oder funktionale Mängel im Straßenraum
-  Gestalterische und/oder funktionale Mängel im öffentlichen Raum
-  Funktionale Mängel
-  Lärm- und Abgasemissionen
-  Fehlende Raumkanten
-  Fehlende Beziehung/Wegeverbindung
-  (Teil-)Leerstand/Gebäude augenscheinlich untergenutzt

#### Nachrichtlich:

-  Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
-  Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht erhaltenswertes Gebäude



## 7. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

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

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

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden innerstädtische Areale erkannt, die aufgrund des aktuellen Zustands als Potentialfläche zu definieren sind. Insbesondere mit Blick auf die Freifläche zwischen Rad-, Pfeifer- und Gartenstraße, die derzeit als Parkierungsfläche genutzt wird, ergeben sich Chancen für eine umfassende Entwicklung. Für das Areal wird eine Nutzungsintensivierung angestrebt, bei der verschiedene innerstädtische Funktionen miteinander kombiniert werden und zu einer Belebung der Innenstadt beitragen können. Im Anschluss an die geplante Freilegung der Grundstücke ist eine Neubebauung und Platzgestaltung vorstellbar, die sich in das gesamtstädtische Bild einfügt und gleichzeitig neue Impulse setzt. In diesem Zuge sollen auch Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels durchgeführt werden, indem diese Punkte bei der Freiflächengestaltung und beim Neubau berücksichtigt werden.

An verschiedenen Stellen soll darüber hinaus der öffentliche Raum attraktiver und sicherer gestaltet werden, beispielsweise durch eine Aufwertung der Verkehrsflächen und eine Berücksichtigung verschiedener Verkehrsarten. Neben der angespannten Parkplatzsituation betrifft dies insbesondere die kleineren Gassen und Nebenstraßen. Durch eine Umgestaltung kann nicht nur eine Aufwertung des Wohnumfeldes erreicht werden, sondern auch die Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr erhöht werden. Einen räumlichen Schwerpunkt könnten die Verkehrswege westlich der St. Alban Kirche in den Maierhöfen darstellen. Weitere Aufwertungen des öffentlichen Raumes könnten sich auch auf dem Marktplatz ergeben, der beispielsweise durch Spielgeräte auch für Familien mit Kindern attraktiver gestaltet werden könnte.

Tabelle 13: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Anzahl der Wohneinheiten, die durch ...	Anzahl der WE absolut
Neubau geschaffen werden sollen	45
Umnutzung geschaffen werden sollen	15
Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen	5
Umfassende Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden sollen	60
<b>Gesamt</b>	<b>125</b>

Die Verbesserung der Wohnsituation in Laichingen ist eines der wichtigsten Ziele im zukünftigen Sanierungsgebiet. Die Nachfrage nach modernem und bezahlbarem Wohnraum befindet sich auf einem hohen Niveau. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der allgemeinen Trends auf dem Wohnungsmarkt ist davon auszugehen, dass der Wohnraumbedarf in der Zukunft noch steigen wird. Um diesen Anforderungen begegnen zu können, soll nicht nur neuer Wohnraum geschaffen werden, sondern es sollen auch bestehende Wohneinheiten durch Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet und umgestaltet werden.

In den vergangenen Jahren konnte im Rahmen der Innenverdichtung bereits die Entwicklung mehrerer Baulücken vorangetrieben werden. Diese Bemühungen allein reichen aber nicht aus, um genügend neuen Wohnraum zu schaffen und zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen. Nur durch die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme kann die innerörtliche Nachverdichtung intensiviert werden. Hierbei können beispielsweise leerstehende Wohneinheiten reaktiviert, ungenutzte Dachgeschosse ausgebaut und ehemalige Gewerbeeinheiten zu Wohneinheiten umgenutzt werden.

Durch eine energetische Modernisierung soll der Wohnwert gesteigert werden, indem diese beispielsweise das Raumklima verbessert. Außerdem kann durch eine moderne Gebäudetechnik zu einer Reduktion der Nebenkosten beigetragen werden. Bei der Modernisierung soll darüber hinaus aber auch eine barrierefreie oder barrierearme Gestaltung der Wohneinheiten gefördert werden, um bereits jetzt die Auswirkungen des demographischen Wandels zu berücksichtigen. Indem die Wohneinheiten auch durch ältere und mobilitätseingeschränkte Personen genutzt werden können, können diese länger in ihrem gewohnten Umfeld bleiben. Somit besitzt die Gebäudemodernisierung sowohl energetische als auch soziale Vorteile.

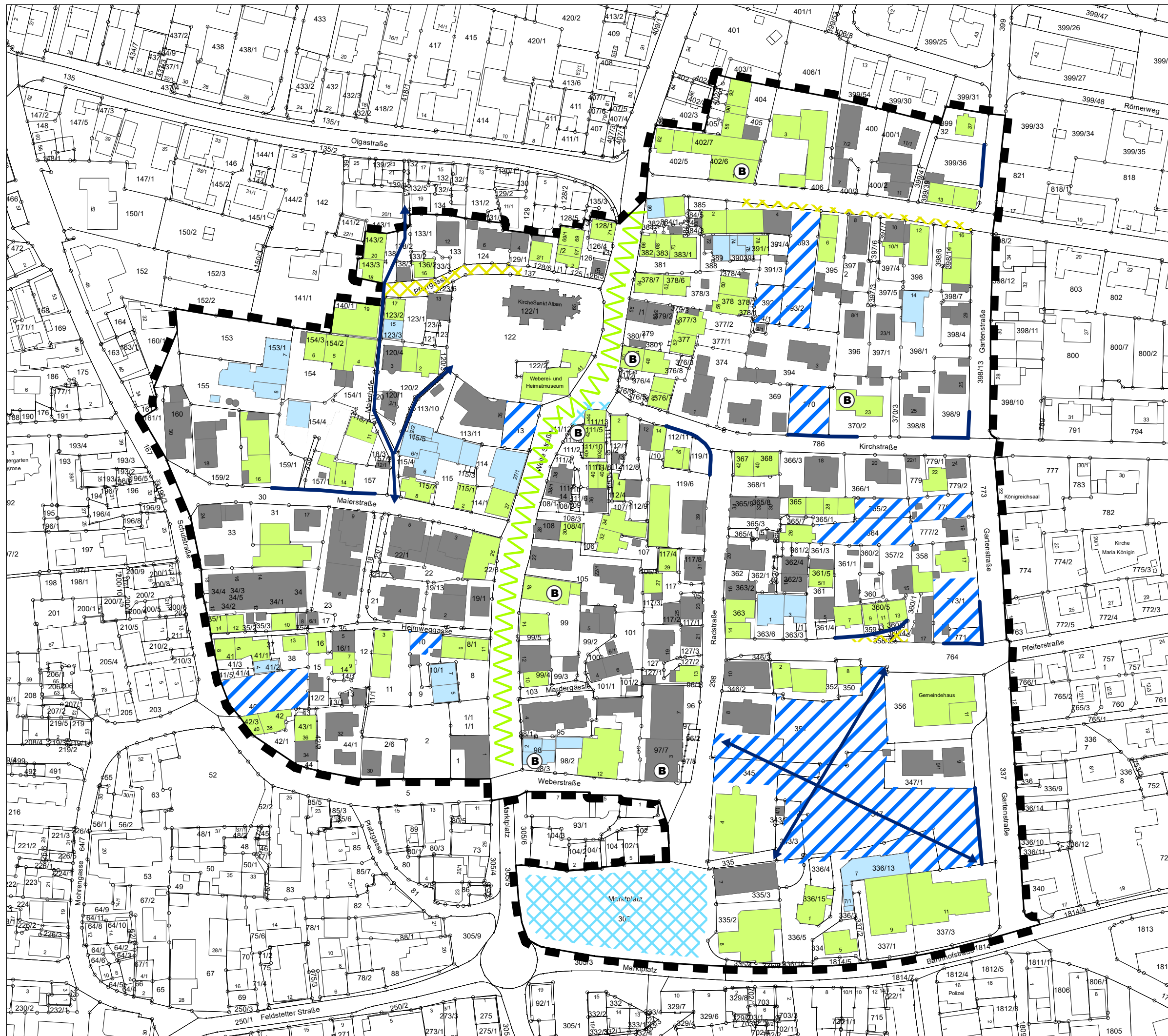
Bei den obenstehenden Werten zu den wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen handelt es sich um Schätzungen aufgrund der vorliegenden Katasterdaten, der Ortsbegehung und der Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter. Die genauen Zahlen werden im Rahmen der Sanierungsdurchführung fortgeschrieben und konkretisiert.

## 7.1 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten

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

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

- Stärkung und Erhalt der Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Laichingen als attraktives Stadtzentrum durch Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel, Intensivierung und Durchmischung der Nutzungen sowie Aufwertung der Stadtmitte mit ihren zentralen Funktionen für die Gesamtstadt und die Stadtteile;
- Partielle Neuordnung und funktionale Aufwertung zentraler Bereiche durch die Ansiedlung und räumliche Bündelung öffentlicher und gewerblicher Nutzungen sowie die Stärkung hochwertiger Dienstleistungen zur Belebung des Zentrums;
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Neustrukturierung, bauliche Nachverdichtungen, Reaktivierung von Leerständen, Aktivierung von untergenutzten Flächen und Umnutzung ehemaliger Gewerbeeinheiten;
- Aufwertung und Modernisierung des bestehenden Wohnraums unter Berücksichtigung des Wohnwertes, des energetischen Gebäudezustandes und der äußeren Gestaltung als Element des Stadtbildes;
- Sicherung und Erhalt der Baudenkmale als Beitrag zur Stärkung des öffentlichen Raums und des Wiedererkennungswertes bzw. Images der Innenstadt;
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Straßen- und Platzgestaltungen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen verschiedener Alters- und Akteursgruppen wie Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität, Sicherheitsempfinden, Beschattung und Gestaltungselemente;
- Durchführung von Klimaschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels durch eine Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudebestandes, eine Aufwertung der blau-grünen Infrastruktur im Rahmen der Freiflächen- und Platzgestaltungen, eine Erhöhung der Biodiversität sowie eine Reduktion von Lärm und Abgasen;
- Anpassung der vorhandenen Strukturen an den demographischen Wandel durch die barrierefreie Gestaltung von Straßen- und Platzbereichen sowie den altersgerechten Umbau von Gebäuden;
- Aufwertung und Sicherung der sozialen Infrastruktur zur Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration als wichtiger Teil der Daseinsvorsorge.

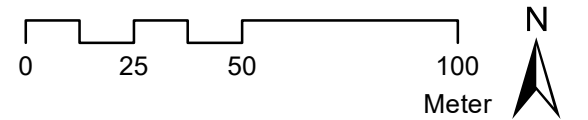


# Stadt Laichingen

## Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt/Maierhöfe"

### Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungs- konzept

- Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
- Umfassende Gebäudemodernisierung, ggf. Abbruch und Neubau
- Ausbau und Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums
- Ausbau und Neugestaltung des öffentlichen Raums
- Umnutzung/Nutzungsintensivierung
- Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität durch Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen
- Schaffung einer Raumkante
- Herstellung einer Beziehung/Wegeverbindung
- B Behebung eines Gebäudeleerstands/einer Unternutzung



## 8. Maßnahmenprogramm

Die Verwirklichung der Sanierungsziele ist unter anderem von den zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel, der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, den baurechtlichen Rahmenbedingungen und den gesamtstädtischen Entwicklungen in Laichingen abhängig. Das nachfolgende Maßnahmenprogramm beschreibt, welche Vorhaben im Rahmen der Sanierungsdurchführung denkbar sind und enthält Hinweise zur Durchführbarkeit und Priorisierung.

### 8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

#### 8.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist eine flächenhafte Neuordnung der Grundstücke im zentralen Bereich der Innenstadt erforderlich. In den vergangenen Jahren konnte die Stadt Laichingen bereits mehrere Grundstücke im Umfeld des zentralen Parkplatzes östlich der Stadtbücherei erwerben. Zur gesamtheitlichen Entwicklung des Areals sind weitere Grunderwerbe notwendig. Hierzu werden vertiefende Gespräche mit den betroffenen Eigentümern geführt.

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

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

#### 8.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Durch die gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe kommt es punktuell zu einer Beeinträchtigung des Wohnumfeldes. Daher könnte im weiteren Verlauf der Sanierung geprüft werden, ob diese Betriebe gegebenenfalls an anderer Stelle ihre Tätigkeit fortsetzen können.

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

Auf die Ausführungen zum Sozialplan wird hierbei verwiesen.

#### 8.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen

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

Eine Freilegung ist auch dahingehend notwendig, den zentral gelegenen Parkplatz östlich der Stadtbücherei einer neuen Nutzung zuzuführen.

### 8.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie der Handels- und Dienstleistungsstruktur ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Dies bedingt eine Änderung der Erschließungsanlagen. In den Neuordnungsbereichen kann die ergänzende Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlich werden. Zur Verbesserung der Parkraumsituation sind Parkplätze oder Parkierungsbauwerke herzustellen. Dies wird insbesondere dann relevant, wenn der zentral gelegene Parkplatz östlich der Stadtbücherei einer neuen Nutzung zugeführt wird. Darüber hinaus sind mittel- bis langfristig folgende Maßnahmen denkbar:

- Platzgestaltung Marktplatz (mittelfristig, sofern finanzielle Mittel verfügbar)
- Herstellung eines Spielplatzes (langfristig, sofern finanzielle Mittel und Grundstücke verfügbar)
- Aufwertung von Fußwegen (langfristig, sofern finanzielle Mittel und Grundstücke verfügbar)

## 8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

### 8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

Gebäude in erneuerungsbedürftigem, aber erhaltenswertem Zustand können umfassend modernisiert oder instandgesetzt werden, sofern dies wirtschaftlich vertretbar ist. Insgesamt ist der städtebaulich gebotene Zustand herzustellen, wobei insbesondere die Wohngebäude entsprechend ihrer Funktion sowie hinsichtlich der ortsbildprägenden Bedeutung betrachtet werden sollen. Durch die Gebietsbegehung konnte bei einer Vielzahl der Gebäude ein deutliches Modernisierungspotenzial festgestellt werden. Verwiesen wird auf die Dokumentation des Gebäudezustandes in Kapitel 3.4. Bei der Durchführung von Modernisierungen und Instandsetzungen kommt den privaten Eigentümern eine entscheidende Rolle zu. Diese sollen daher bei den anstehenden Aufgaben finanziell und durch Beratungen unterstützt werden.

Zur Verbesserung der Wohnsituation im Gebiet wird auch die Ausweitung des Wohnraumangebotes durch die Nutzung bisher nicht zum Wohnen vorgesehener Gebäude und Gebäudeteile sowie den Ausbau von ungenutzten Dachgeschossen angestrebt. Ziel sind Maßnahmen zur funktionsgerechten Verwendung der Gebäude.

Als kommunale Maßnahme soll insbesondere die Fassade des Weberei- und Heimatmuseums denkmalgerecht saniert werden. Darüber hinaus könnte das Gebäude der Stadtbücherei modernisiert, energetisch aufgewertet und barrierefrei umgebaut werden.

### 8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

Im Anschluss an die angestrebte Neuordnung werden in zentraler Lage mehrere Neubauten entstehen. Denkbar ist dabei die Errichtung eines modernen Verwaltungsgebäudes, das auch hochwertige Dienstleistungen und Wohnnutzungen beherbergt. Die Planungen werden weiter konkretisiert.

Neben der Modernisierung des Gebäudes der Stadtbücherei ist auch eine Erweiterung durch einen Anbau denkbar.

### 8.2.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Im Rahmen der Verbesserung der sozialen Infrastruktur ist der Neubau eines modernen Verwaltungsgebäudes angedacht. Vorgesehen ist dabei eine funktionale Mischnutzung, wobei das Gebäude neben den öffentlichen Nutzungen auch hochwertige Dienstleistungen, Büroflächen sowie Wohneinheiten umfassen könnte. Im Laufe der Sanierungsdurchführung wird die Maßnahme weiter untersucht und präzisiert.

## 8.3 Weitere Vorbereitung der Erneuerung

### 8.3.1 Durchführung einer Mehrfachbeauftragung für den Rathausneubau

Zur Vorbereitung des möglichen Rathausneubaus soll eine Mehrfachbeauftragung bzw. ein Investoren- und Architektenwettbewerb durchgeführt werden. Auf diese Weise soll ein tragfähiges Konzept für den Bau und den Betrieb des funktionsgemischten Gebäudes erarbeitet werden.

### 8.3.2 Erarbeitung eines Gestaltungsleitbildes oder Einsatz eines Gestaltungsbeirats

Zur Sicherung und Aufwertung des Ortsbildes soll ein Gestaltungsleitbild erarbeitet werden. Dieses kann die notwendige Gestaltungsabstimmung bei privaten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen erleichtern und Grundlage für die weitere Entwicklung sein. Zur Beratung bei städtebaulichen und architektonischen Fragen wird darüber hinaus der Einsatz eines Gestaltungsbeirats geprüft.



## 9. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

### 10.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

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

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

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

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

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

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 12,4 ha auf. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nicht sinnvoll zu sein, da die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich nahezu gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt sind.

Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Kommune befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann. Bei dem bewilligten Fördervolumen von 2.000.000,00 € ist hinsichtlich des Mitteleinsatzes zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt, die weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Gebietes durch geeignete Maßnahmen / Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

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

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


Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan und ist weitgehend deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet. Aufgrund einer gesonderten Beteiligung der betroffenen Eigentümer im Bereich zwischen Weberstraße, Weite Straße und Platzgasse sowie eines Eigentümers in der Platzgasse erfolgt eine Ergänzung des Abgrenzungsvorschlags um diese Grundstücke.

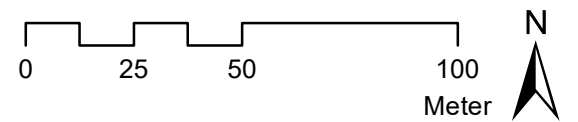


# Stadt Laichingen

## Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt/Maierhöfe"

### Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

 Gebietsabgrenzung  
(12,9 ha)



## 10.2 Durchführungsfrist

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

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Die Programmaufnahme erfolgte mit Bescheid vom 28.06.2022 zum 01.01.2022.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 31.12.2035 festgelegt werden.

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

## 10.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

### Wahl des Sanierungsverfahrens

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

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

zur Verfügung steht.

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

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

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

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

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

### **„Klassisches“ Verfahren**

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

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

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

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

### **„Vereinfachtes“ Verfahren**

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

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

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

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

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

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

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



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

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

### **Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Entwurf Sanierungssatzung

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Laichingen in seiner Sitzung am 06.11.2023 folgende

### **S a t z u n g**

#### **über die förmliche Festlegung**

#### **des „Sanierungsgebietes Innenstadt/Maierhöfe“ in Laichingen**

##### **§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 12,4 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Innenstadt/Maierhöfe“.

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

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Abgrenzungsvorschlag“ vom November 2022 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

##### **§ 2 Verfahren**

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

##### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Anlage: Lageplan

Laichingen, den 07.11.2023

Klaus Kaufmann, Bürgermeister

## 11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal 250,00 € / m<sup>2</sup> nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Laichingen wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 5.965.000,00 €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Laichingen neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 2.000.000,00 € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

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

<b>I. Sanierungsbedingte Ausgaben</b>	<b>TEUR</b> – einzeln –	<b>TEUR</b> – gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen	35	35
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung		100
▪ Gestaltungsleitbild/Gestaltungssatzung	50	
▪ Sonstiges	50	
3. Grunderwerbe		240
▪ Weitere Grunderwerbe	240	
4. Ordnungsmaßnahmen		1.380
▪ Freilegung Parkplatz Stadtbücherei	30	
▪ Platzgestaltung Stadtbücherei	1.000	
▪ Flurstücksneuordnung/Vermessung	50	
▪ Private Ordnungsmaßnahmen	300	
5. Baumaßnahmen		4.610
▪ Neubau Rathaus	2.550	
▪ Restmod. Weberei- und Heimatmuseum	800	
▪ Private Modernisierungen	1.260	
6. Sanierungsträger	150	150
<b>Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt</b>		<b>6.515</b>

<b>II. Sanierungsbedingte Einnahmen</b>	<b>TEUR</b> – einzeln –	<b>TEUR</b> – gesamt –
Grundstückserlöse / Wertansätze	500	500
Ausgleichsbeträge	50	50
Sonstige Einnahmen		

<b>III. Förderrahmen</b>		<b>5.965</b>
(Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen)		2.000

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

## 12. Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

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

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

# Quellenverzeichnis

Regionalverband Donau-Iller (2019): Region Donau-Iller. Entwicklungsachsen und zentrale Orte. URL: <https://www.rvdi.de/regionalplan/regionalplan-1987> (abgerufen am 20.06.2023).