Vorbereitende Untersuchung

Egenhausen
Sanierungsgebiet „Egenhausen I“

18.12.2018

Architektur und
Stadtplanung

KÜNSTER

Inhalt

1. Ausgangslage 3
1.1 Angestrebte Sanierung „Egenhausen I“.....3
1.2 Mittelbewilligung aus dem Landessanierungsprogramm.....4

2. Sanierung nach dem BauGB 5
2.1 Durchführung der vorbereitenden Untersuchung (VU) durch die Künster Planungsgesellschaft.....5
2.2 Vertraulichkeit / Datenschutz.....5
2.3 Zweck der vorbereitenden Untersuchung.....5
2.4 Städtebauliche Missstände im Sinne des BauGB.....6
2.5 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch 7
3.1 Raumstrukturelle Lage von Egenhausen.....9
3.2 Landesentwicklungsplan (LEP 2002) 11
3.3 Regionalplan Nordschwarzwald 12
3.4 Flächennutzungsplan 13
3.5 Bebauungspläne der Gemeinde.....13

4. Bestandserfassung und Analyse 14
4.1 Sanierungsgebiet 14
4.2 Gebäudenutzung.....16
4.3 Gebäudezustand.....17
4.4 Siedlungsdichte.....17
4.5 Denkmalschutz.....17
4.6 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur.....18
4.7 Städtebauliche Potentiale, Mängel und Konflikte.....18

5. Ergebnisse der Befragung 20
5.1 Durchführung 20
5.2 Einzelergebnisse zur Frage: Fühlen sie sich gestört in ihrem Gebäude?.....22
5.3 Einzelergebnisse zur Frage: Wo liegen ihrer Meinung nach, die wichtigsten Aufgaben der innerörtlichen Sanierung?.....23
5.4 Fazit 23
5.5 Weitere Diagramme 24

6. Maßnahmenplanung mit einfacher Neuordnungs-konzeption 28
6.1 Erneuerungsziele 28
6.2 Maßnahmenschwerpunkt 28

7. Wahl des Sanierungsverfahrens 33

8. Grundsätze eines Sozialplanes 37

9. Vorschläge zur Sanierungsdurchführung 38
9.1 Vorschlag für die Abgrenzung 38
9.2 Maßnahmenliste.....38
9.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht 39

10. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 40

11. Fragebogen Vorbereitende Untersuchung „Egenhausen I“ 54

12. Pläne 1 - 7

1. Ausgangslage

1.1 Angestrebte Sanierung „Egenhausen I“

GEK 2009

Im Jahr 2009 hat die Gemeinde Egenhausen ein Gemeindeentwicklungskonzept erstellt. Die Ziele waren den Ortsbereich aufzuwerten, Gewerbebrachen zu entwickeln, neu zu ordnen und Leerstände zu beseitigen.
Das Gemeindeentwicklungskonzept war Grundlage für Anträge auf Förderung im Entwicklungsprogramm ländlicher Raum.

Neuordnung

Die Gemeinde konnte bereits eine gewerbliche Brache der ehemaligen Holzverarbeitung entwickeln und neuordnen. Auf der Fläche wurde eine neue Kreuzungssituation mit Mini-Kreisverkehr 2014 umgesetzt. Diese Kreuzungssituation ist der Zugang des innerörtlichen Wohngebietes „In den Gärten“, das teilweise auch auf den Flächen der Gewerbebrache geschaffen wurde.

Weiterhin wurden öffentliche Maßnahmen zur Sanierung des Proberaums in der Silberdistelhalle und private Wohn- und Gewerbemaßnahmen umgesetzt.

Öffentliche Maßnahmen zur Reaktivierung und Neuordnung aus dem Gemeindeentwicklungskonzept konnten bislang nicht umgesetzt werden.

Durch das städtebauliche Entwicklungskonzept und die städtebauliche Grobanalyse werden die bisher nicht umgesetzten Maßnahmen aus dem Gemeindeentwicklungskonzept und die städtebaulichen Missstände in Egenhausen nochmals aufgezeigt und forciert entwickelt. Aus der Analyse innerörtlicher Bauflächenpotentiale und der Abgrenzung von Maßnahmengebieten lassen sich im Folgenden die Sanierungsziele formulieren.

Aufnahme in das LSP

Ende 2016 beauftragte die Gemeinde die Erstellung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes für Egenhausen um die Ortsentwicklung ganzheitlich zu betrachten.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Um den Prozess weiter voran zu treiben grenzte die Gemeinde im gesamtstädtischen Entwicklungskonzept als Ergebnis der Untersuchungen den Entwicklungsbereich ab, der in das Gesamtkonzept integriert ist.

Sanierungsgebiet „Egenhausen I“

Dieser war Grundlage der Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Egenhausen I“ mit dem der erste Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg gestellt wurde.
Aus der Analyse innerörtlicher Bauflächenpotentiale und der Abgrenzung von Maßnahmenbereichen lassen sich im Folgenden die Sanierungsziele formulieren.

Hintergrund der Beantragung um Aufnahme in das Landessanierungsprogramm war die Reaktivierung der Gewerbebrache, Aufwertung des Ortsbildes und Beseitigung von Leerständen, sowie

die städtebauliche Neuordnung im Ortskern und die Sanierung von öffentlichen Gebäuden.

Um diese Änderungen und Maßnahmen finanziell bewältigen zu können, bedarf es der Hilfe durch Fördermittel.

Vertreter des Regierungspräsidiums Karlsruhe sind in die Vorbereitung zur Antragstellung bereits bei einem Ortstermin im Juli 2017 eingebunden worden. Sie äußerten sich positiv zu den geplanten Maßnahmen.

Seit Jahren legt Egenhausen den Schwerpunkt auf die “Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Hierzu wurde das innerörtliche Wohngebiet „In den Gärten“ entwickelt.
Im Entwicklungsprogramm ländlicher Raum wurden private und öffentliche Maßnahmen nach der Erstellung des Ortsentwicklungskonzeptes 2009 beantragt und gefördert. Diese zielen richten sich überwiegend auf die Stärkung der Innenentwicklung.

Da sich seit der Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes von 2009 die Zahl der Leerstände von ca. 8 auf derzeit ca. 21 stark erhöht hat besteht hier dringender Handlungsbedarf.

Aktuelle städtebauliche Missstände

Mit dem Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm und der Grobanalyse wurde belegt, dass im Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, die nur durch eine ganzheitliche Sanierungsmaßnahme zu bewältigen sind.

Das Resultat dieser Arbeit ist eine qualifizierte vorbereitende Untersuchung, die in weiten Bereichen bereits fundierte Erkenntnisse über die städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und somit hinreichende Beurteilungsgrundlagen über dessen Mängel und Missstände und die Notwendigkeit der Sanierung sowie für die Erarbeitung eines Konzepts zur Sanierungsdurchführung liefert.

Im Vorfeld der Fragebogenaktion wurde nach erneuter Überprüfung der Abgrenzung insbesondere noch der Bereich entlang der Altensteiger Straße bis zum Wohnhaus 23 einbezogen. Die Fragebogenaktion führte letztlich zu einer geringfügigen Anpassung des Sanierungsgebiets. Es wurde um die Flst. Nr. 191, 191/1, 192 und 86/3 in Richtung Süden und um die Flst. Nr. 271, 231/5 und 232/3 nach Osten erweitert. Hintergrund sind eine konkrete Maßnahme des Wohnhauses Hauptstraße 68 und Im Brühl 8.

1.2 Mittelbewilligung aus dem Landessanierungsprogramm

Durch den Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.05.2018 wurde die Gemeinde Egenhausen mit dem Projekt Sanierung „Egenhausen I“ in das Landessanierungsprogramm 2018 aufgenommen. Der Förderrahmen wurde auf 1.000.000 € festgelegt. Der Zuwendungsbetrag des Landes beträgt 600.000 €, was 60% des Förderrahmens entspricht.

Zur Durchführung ist zunächst ein Zeitraum von 9 Jahren vorgegeben. Der Bewilligungszeitraum innerhalb dessen die zugesagten Landesmittel abgerufen werden können liegt zwischen dem 01.01.2018 und dem 30.04.2027.

2. Sanierung nach dem BauGB

2.1 Durchführung der vorbereitenden Untersuchung (VU) durch die Künster Planungsgesellschaft

Der Gemeinderat der Gemeinde Egenhausen hat in öffentlicher Sitzung am 17.07.2018 gem. § 141 BauGB den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierung "Egenhausen I" beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.07.2018 ortsüblich im Mitteilungsblatt der Gemeinde Egenhausen, veröffentlicht.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Künster Planungsgesellschaft, Reutlingen und Trochtelfingen beauftragt. Die dazu notwendigen Daten vor Ort wurden von Mitarbeitern der Künster Planungsgesellschaft in Form von Begehungen und Kartierungen erhoben. Eine Bewohner- und Eigentümerbefragung (Fragebogenaktion) wurde von Mitarbeitern der Künster Planungsgesellschaft im Jahre 2018 ausgewertet.

Die Ergebnisse dieser Arbeit gewähren einen hinreichenden Einblick in die städtebauliche Situation des Sanierungsgebietes und verdeutlichen bzw. bestätigen nochmals die bisher vermuteten baulichen und strukturellen Mängel und Missstände im „Egenhausen I“. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 26.07.2018 bis 14.09.2018.

2.2 Vertraulichkeit / Datenschutz

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die ermittelten Daten über Eigentümer, Mieter und Pächter und deren Gebäude und Wohnungen streng vertraulich zu behandeln. Die Mitarbeiter der Künster Planungsgesellschaft sind aufgrund des Verpflichtungsgesetzes vom 02. März 1974 (BGBl. S. 547) zur Geheimhaltung aller ihnen bekannt gewordenen Geheimnisse und Daten verpflichtet.

Die im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen personen- und haushaltsbezogenen Daten werden deshalb sowohl in diesem Bericht als auch im Zuge der weiteren Planungen nur zusammengefasst in Form von statistischen Aussagen verwendet.

2.3 Zweck der vorbereitenden Untersuchung

Da städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Gesamtmaßnahme angelegt sind und auf die Behebung von Missständen eines Gesamtgebietes abzielen, setzen sie eine genaue Kenntnis über

die bauliche Situation sowie die funktionalen, strukturellen und sozialen Zusammenhänge in dem betreffenden Gebiet voraus.

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

§ 136 Abs. 3 BauGB nennt eine Anzahl von Kriterien, die bei der Analyse der städtebaulichen Missstände vorrangig herangezogen werden sollten. Dies sind zum einen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner in Bezug auf:

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

Zum anderen ist dies die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:

- den fließenden und ruhenden Verkehr
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebietes im Verflechtungsbereich.

2.4 Städtebauliche Missstände im Sinne des BauGB

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

wird. Im Baugesetzbuch werden zwei Arten von städtebaulichen Missständen unterschieden:

Substanzschwächen

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

Funktionsschwächen

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

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

2.5 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

1. Grobanalyse und Antragstellung für das Landessanierungsprogramm
   - Feststellung der städtebaulichen Missstände
   - Städtebauliches Konzept
   - Gesamtstädtisches und gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept
   - Maßnahmenplan
   - Kosten- und Finanzierungsübersicht
   - Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm

2. Vorbereitende Untersuchung
   - Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
   - Gespräche mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit
   - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
   - Untersuchung der Durchführungsmöglichkeit für eine Sanierung
   - Grundzüge zum Sozialplan
   - Städtebauliche Neuordnungskonzepte
   - Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht

3. Sanierungsdurchführung

- Betreuung und Beratung der Gemeinde und der Beteiligten Bürger
- Organisation und Koordination
- Stadtplanerische Konkretisierung, z. B. Wettbewerb, Einzelbereich, Bebauungsplan
- Ordnungsmaßnahmen (sind Aufgabe der Gemeinde)
  - Bodenordnung einschließlich des Erwerbes von Grundstücken
  - Umzug von Bewohnern und Betrieben
  - Freilegung von Grundstücken
  - Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
  - Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können
- Baumaßnahmen (sind grundsätzlich Aufgabe der Eigentümer, bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Gemeinde)
  - Modernisierung und Instandsetzung
  - Neubebauung und Ersatzbebauung
  - Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

4. Abschluss

- Aufhebung der Satzung zur Gebietsfestlegung
- Abrechnung der Gesamtmaßnahme

3. Vorgaben für die Planung

In den nachfolgenden Absätzen soll aufgezeigt werden, dass sich die vorgesehene Sanierungsmaßnahme „Egenhausen I" im Einklang mit den übergeordneten städtebaulichen Zielen befindet. Hier sind insbesondere die Aussagen des Landesentwicklungsplanes, des Regionalplanes sowie des Gesamtstädtischen und gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzept zu nennen, welches sich auch im Flächennutzungsplan und den davon abgeleiteten Bebauungsplänen manifestiert.

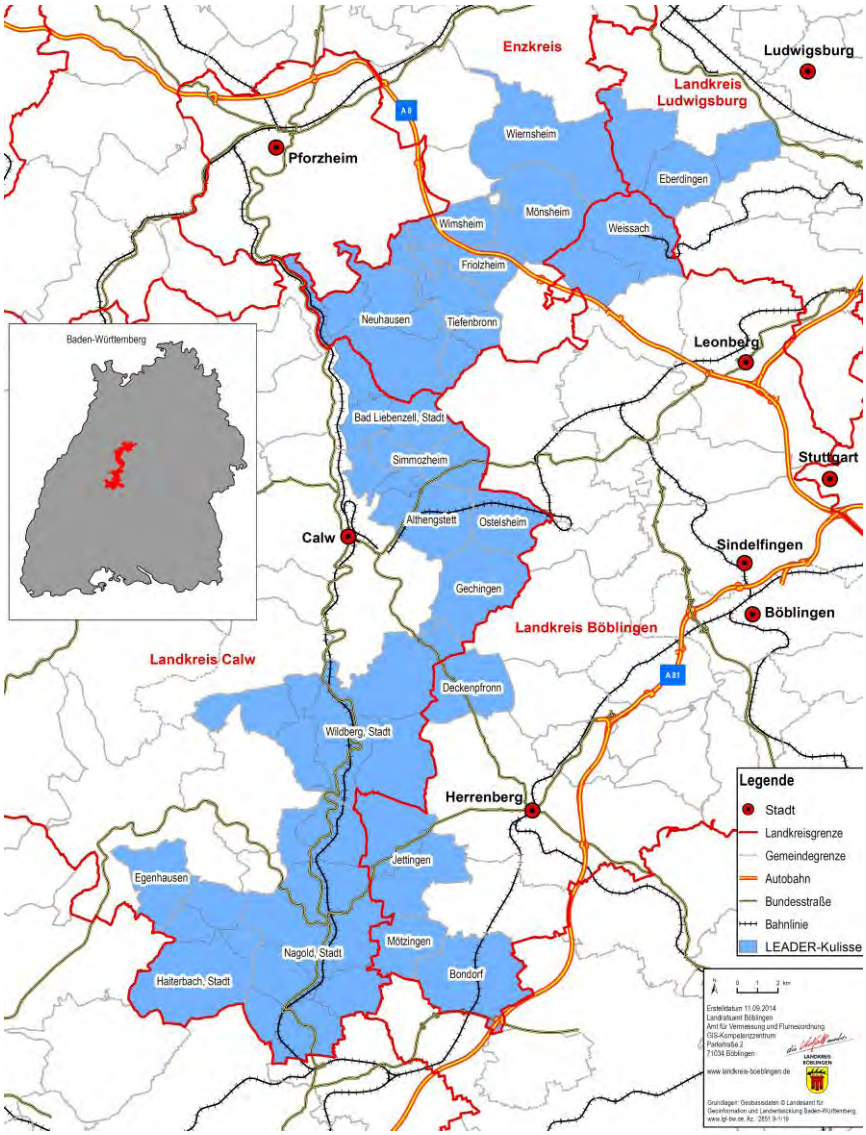
3.1 Raumstrukturelle Lage von Egenhausen

Strukturkarte, Quelle: Landesvermessungsamt BW

Lage im Raum

Die Gemeinde Egenhausen befindet sich südlich von Altensteig. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Nagold, ca. 15 km westlich von Egenhausen. Im nördlich gelegenen Altensteig verläuft die B 28, welche von Nagold nach Freudenstadt führt.
Egenhausen liegt in der Region Nordschwarzwald im ländlichen Raum.

Die Gemeinde ist seit 2014 Teil der LEADER Kulisse Heckengäu.



Gebietskulisse LEADER Heckengäu Quelle: www.leader-heckengaeu.de

Der wichtigste Anziehungspunkt Egenhausens ist die schöne Landschaft des Nordschwarzwaldes. Diese ist ein touristischer Anziehungspunkt.
Des Weiteren gibt es ein Tagungshaus auf dem „Kapf“, in dem kirchliche und kulturelle Veranstaltungen, Schwerpunkt Schullandheimaufenthalte, Fortbildungen und Tagungen stattfinden.

In der näheren Umgebung ist das Nagoldtal, mit den Städten Nagold und Altensteig sowie das Waldachtal und das Mittelzentrum Freudenstadt als touristischer Anziehungspunkt zu sehen. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Pforzheim.

Nachbargemeinden

Die Gemeinde grenzt im Norden an Altensteig, im Osten an Walddorf, im Südosten an Pfalzgrafenweiler, im Süden an Haiterbach sowie im Westen an Spielberg.

Siedlungsbereich

An den gewachsenen Siedlungsbereich mit kleinteiligen Grundstücksaufteilungen und der deutlich erkennbaren Erbrealteilung gliedern sich überwiegend Wohngebiete an. Es werden nur wenige Bereiche gewerblich genutzt. Auf Grund der Lage an der L 352 und L 353 ist dieses Gebiet optimal an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Luftbild Egenhausen, Quelle: Google Maps 10/2018

3.2 Landesentwicklungsplan (LEP 2002)

Aus dem LEP 2002 ist folgendes Leitbild der räumlichen Entwicklung relevant:
Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten und innerörtliche Freiräume zu bewahren. Notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in flächensparender Form verwirklicht werden.
Ebenso folgende Plansätze zu Städtebau und Wohnungsbau:
Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.
Örtliche und städtische Zentren sind durch städtebauliche Maßnahmen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie durch Erhal-

tung und Rückgewinnung der Wohnfunktion in ihrer Wohnqualität zu sichern und zu stärken. Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

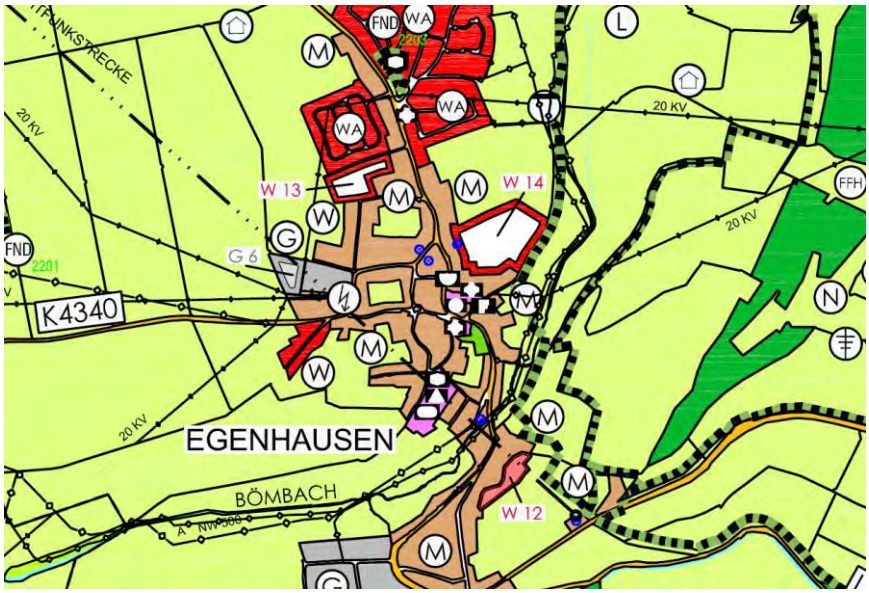
3.3 Regionalplan Nordschwarzwald

Im derzeit gültigen Regionalplan Nordschwarzwald aus dem Jahr 2015 ist Egenhausen dem ländlichen Raum zugeordnet.
Zur Sicherung einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung ist die dezentrale Siedlungsstruktur der Region insbesondere durch Stärkung der Mittelzentren zu festigen und weiter zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung ist am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen auszurichten und vorrangig in Siedlungsbereichen zu konzentrieren.
Egenhausen grenzt an die Nachbargemeinden Altensteig, Pfalzgrafenweiler und Haiterbach. Altensteig und Haiterbach sind im Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen. Pfalzgrafenweiler hingegen ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen. Egenhausen gehört zu dem Mittelbereich von Nagold. Pfalzgrafenweiler und Altensteig liegen beide auf einer regionalen Entwicklungsachse der Regionalplanung, die Nagold mit Freudenstadt verbindet.
Eine gute verkehrliche Anbindung und Erschließung aller Teilräume der Region ist sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere die Anbindung des Südteils der Region an das überregionale Fernstraßennetz. In der gesamten Region, vor allem aber in den durch Kfz-Verkehr hoch belasteten Räumen und Korridoren des Verdichtungsraumes (Karlsruhe/)Pforzheim und entlang der Entwicklungsachsen, sind vorrangig die Leistungsfähigkeit des Schienen-, ÖPNV-, Rad- und Fußwege- Verkehrssystems und damit die Voraussetzungen zur Verlagerung auf die umweltverträglichen Verkehrsträger zu verbessern.
Zur Verringerung des Landschaftsverbrauches ist i.S. der Nachhaltigkeit der Inanspruchnahme von Boden durch ein Flächenmanagement entgegenzusteuern. Dazu ist die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen und Infrastruktur durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau, Nachverdichtung sowie Brachflächennutzung auf das notwendige Maß zu beschränken; verdichtete Bauweisen sind anzustreben. Die Sanierung, Neuordnung und Funktionsfähigkeit der Ortsmitten und historisch gewachsenen Ortskerne soll besonders gefördert werden. Dabei ist besonders auf eine verträgliche Mischung der Funktionen und Nutzungen und die Schaffung eines positiven Wohnumfeldes zu achten. Auf die Bedürfnisse der älteren Menschen, Familien und Kinder soll besonders Rücksicht genommen werden.
Bei der Verbesserung und Erneuerung von Ortsdurchfahrten ist neben der Verkehrssicherheit auf die Erhaltung des gewachsenen Ortsbildes Wert zu legen. Dies gilt vor allem für schwach belastete Durchfahrten vieler Dörfer. In diesen Fällen ist die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Straßenverkehrs den örtlichen Belangen, z.B. durch die Wahl des Straßenquerschnittes und die Gestaltung des Straßenraumes, unterzuordnen; hier ist vorrangig die Erschlie-

ßungs- und Aufenthaltsfunktion der Ortsdurchfahrten zu berücksichtigen. Den Radfahrern und Fußgängern ist erhöhte Beachtung zu schenken.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Hochnagoldtal 2015 des Verwaltungsgemeinschaft Altensteig, Egenhausen, Simmersfeld weist im Sanierungsgebiet unterschiedliche Nutzungen aus. Der nordwestliche Teil an der Spielberger Straße ist als Gewerbebaufläche und überwiegende Teil im Ortskern als Mischbaufläche dargestellt. Innerhalb dieses Bereiches liegen die öffentlichen Gebäude auf Gemeinbedarfsflächen.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

3.5 Bebauungspläne der Gemeinde

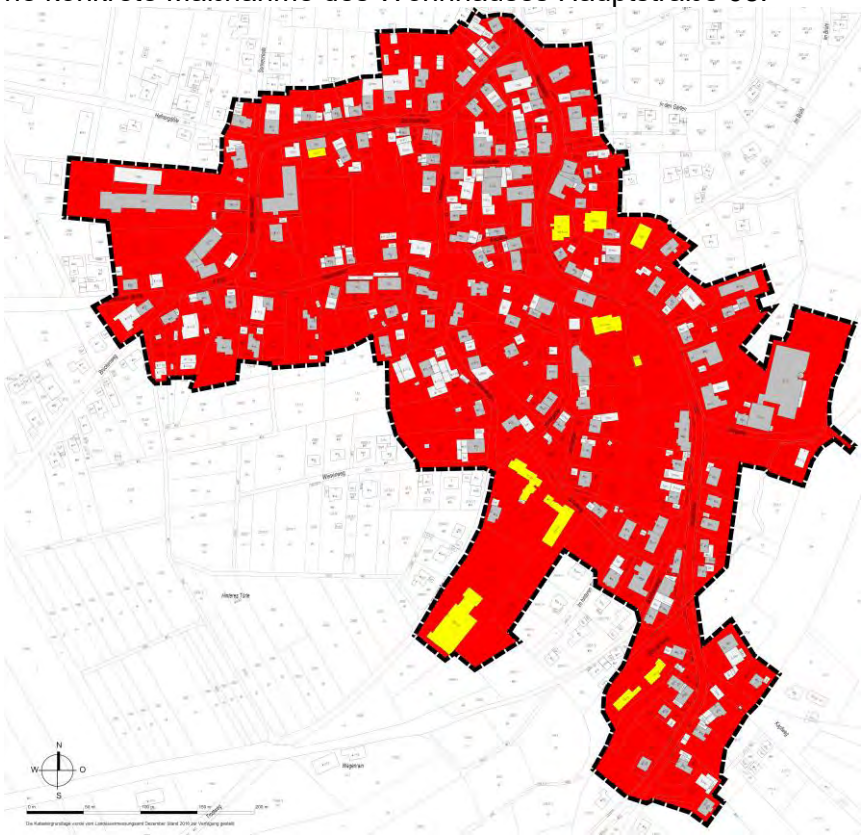
Für das Sanierungsgebiet gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Für den Bereich „Spielberger Straße/ Hafnergäßle“ hat die Gemeinde im Jahr 2013 einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Verfahren wurde seitdem jedoch nicht weiter fortgeführt.

4. Bestandserfassung und Analyse

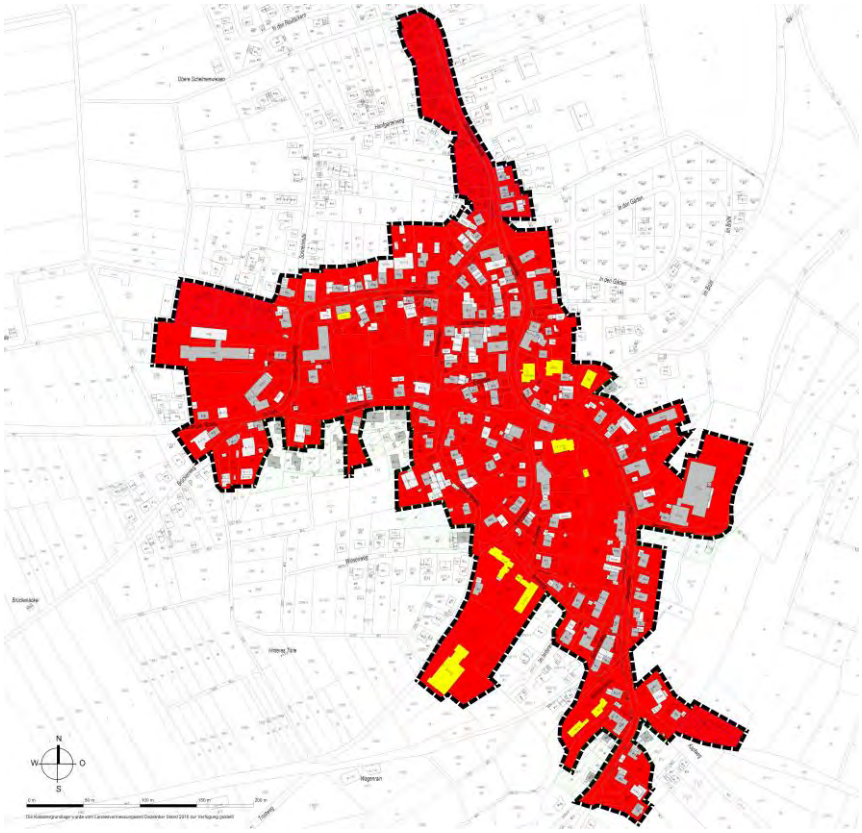
Die grundstücks- und gebäudebezogenen Daten und Aussagen sind im Wesentlichen von den Bestandserhebungen der Grobanalyse abgeleitet, die Grundlage für die Begründung des Antrags auf Aufnahme der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme in das Landessanierungsprogramm war. Ergänzungen dieser Daten fanden durch die Anpassung des Sanierungsgebietes statt.

4.1 Sanierungsgebiet

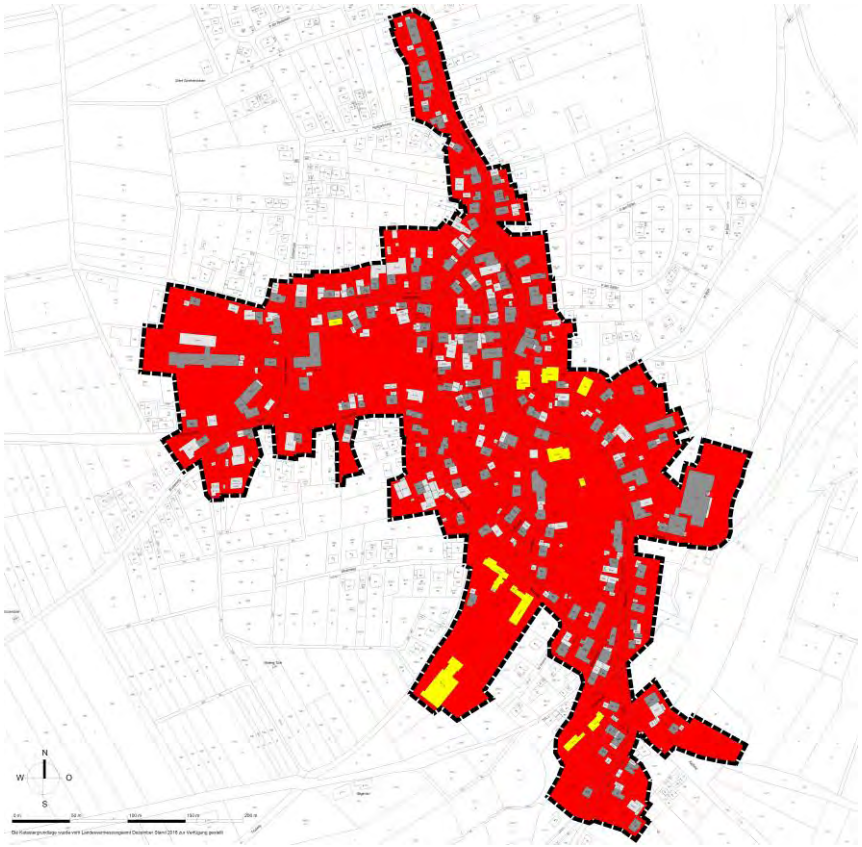
Das Sanierungsgebiet mit ca. 565 Einwohnern ist ca. 20,78 ha groß. Im Wesentlichen umfasst es den Ortskern entlang der gesamten Hauptstraße. Zusätzlich beinhaltet es die westliche Spielberger Straße und das Gebiet, welches es zusammen mit der Hauptstraße umschließt. Im Vergleich zur Grobanalyse wurden hier Teile südlich der Winterstraße aus dem Sanierungsgebiet für die Vorbereitenden Untersuchung herausgenommen. Hinzu kam aber die westliche Bebauung in der Altensteiger Straße bis zum Wohnhaus Nr. 23, welche sich nördlich der Hauptstraße befindet. Im südwestlichen Teil des Sanierungsgebiets grenzen die Grabenstraße und der Schulweg, das Gebiet ab. Sowohl im westlichen Teil als auch im südlichen Teil wurden nach der Grobanalyse vereinzelt Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen. Die Fragebogenaktion führte letztlich zu einer geringfügigen Anpassung des Sanierungsgebiets. Es wurde um die Flst. Nr. 191, 191/1, 192 und 86/3 in Richtung Süden und um die Flst. Nr. 271, 231/5 und 232/3 nach Osten erweitert. Hintergrund ist eine konkrete Maßnahme des Wohnhauses Hauptstraße 68.



Sanierungsgebiet Grobanalyse und Antragstellung Stand 29.09.2017



Sanierungsgebiet Vorbereitenden Untersuchung Stand 17.07.2018



Förmliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets Stand 18.12.2018

Übersicht Gemeinde
(Statistisches Landesamt BW und Einwohnermeldeamt Egenhausen)

Bevölkerung & Fläche	Gemeinde Egenhausen 31.12.2017	Sanierungs-Gebiet Egenhausen I 18.12.2018
Einwohnerzahl EW	2.012 EW	ca. 565 EW
Wohngebäude WG	560 WG	132 WG
Gemarkungsfläche [ha]	1.002 ha	-
Siedlungsfläche [ha]	167 ha	20,78 ha
Landkreis	Calw	

4.2 Gebäudenutzung

Im Sanierungsgebiet befinden sich ca. 399 Gebäude mit Nebengebäuden. Bei der Beurteilung der Gebäudenutzung wurde die Katastergrundlage von Egenhausen herangezogen. Dabei werden zwischen 8 Nutzungsarten unterschieden.

Gebäudenutzung	**Anzahl der Gebäude: 397**	**Anteil in %**
Öffentliche Einrichtungen	11	2,8
Wohnhaus	131	32,5
Gebäude kulturellen/ kirchlichen Zwecks	18	4,5
Geschäftshaus	2	0,5
Gewerbliche Gebäude/Lagerhallen	12	3,0
Wohn- und Geschäftshaus	8	2,0
Schuppen/Scheuer	104	26,2
Garage/Nebengebäude	113	28,5

Neben Wohnhäusern, Wohn,- und Geschäftshäusern, Garagen, gewerblichen Gebäuden und Scheuern befinden sich im Sanierungsgebiet auch öffentlichen Einrichtungen.

Zum Zeitpunkt der Erhebung (September 2017) gibt es im Untersuchungsbereich von Egenhausen 20 Leerstände. Der im September 2017 vorhandene Leerstand verteilt sich auf folgende Einheiten:

- Hauptstraße 3, 6, 13/1, 33/1, 58
- Bergweg 1
- Kapfweg 1
- Bömbachweg 5, 6
- Kirchgasse 10
- Lindenstraße 9
- Sommerstraße 9, 20
- Grabenstraße 2, 4, 8
- Winterstraße 4, 10, 12, 17

Im Sanierungsgebiet überwiegt die Wohnnutzung.

4.3 Gebäudezustand

Im Sanierungsgebiet befinden sich ca. 399 Gebäude mit Nebengebäuden. Bei der Beurteilung des Gebäudezustandes wurde der äußere Eindruck herangezogen. Dabei wurden 5 Zustandsstufen zugrunde gelegt.

Bewertung Gebäude-zustand	Neu-bau	sehr gut erhalten/ renoviert, gut erhalten	Geringe bis mittlere Schäden	Schwer-wiegende Schäden	Zerfall und Ab-bruch
Anzahl der Gebäude: 397	33	237	95	30	4
Anteil in %	8,3	59,7	23,4	7,6	1,0

In einer ersten Grobanalyse des Sanierungsgebietes ließen sich 34 Gebäude finden die schwerwiegende städtebauliche Missstände und damit Substanzmängel aufwiesen. Hier besteht großer Handlungsbedarf, die zum Teil leerstehenden Gebäude entweder ganz abzubrechen oder durch Umgestaltung und Sanierung neuen Nutzungen zuzuführen. Auch lassen sich Funktionsmängel vor allem in der Straßen- und Gehwegführung und dem Belag feststellen. Diese sollten zur Sicherheit der Einwohner schnellsten behoben werden.

4.4 Siedlungsdichte

Die Einwohnerdichte bezogen auf die Siedlungs- und Verkehrsflächen von Egenhausen beträgt 12,05 EW/ha. Bezogen auf die Gebäude- und Freiflächen ergibt sich eine Einwohnerdichte von 37,3 EW/ha.

Bei ca. 565 im Sanierungsgebiet wohnenden Einwohnern und einer Fläche des geplanten förmlichen Sanierungsbereichs von 20,78 ha ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 27,2 Einwohner/ha.

4.5 Denkmalschutz

Nach Aussage der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg sind innerhalb des Sanierungsgebietes folgende denkmalgeschützte Gebäude vorhanden (Siehe auch Stellungnahmen 1.10, Seite 51):

- Altensteiger Straße 15, 17 (§ 2 DSchG)
- Bömbachweg 15 (§ 2 DSchG)
- Hauptstraße 12, 15, 22, 67/1 (§ 2 DSchG)
- Hauptstraße 42, 59 (Prüffall)
- Kirchgasse 1 (§ 12 DSchG)
- Lindenstraße 2 (Prüffall)

- Winterstraße 17 (Prüffall)

Des Weiteren gibt es im Sanierungsgebiet folgende erhaltenswerte Gebäude:

- Hauptstraße 3,40, 54, 58, 60
- Sommerstraße 2
- Winterstraße 18

Quelle: Denkmalliste Stand 04.09.2018

Die Sicherung und der Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz ist bereits als allgemeines Ziel der Sanierung aufgenommen.

4.6 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Nach Angaben des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Egenhausen waren zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsgebiet ca. 565 Personen gemeldet.

Altersstruktur der Wohnbevölkerung nach Altersgruppen:

	Bis 15	16-25	26-40	41-65	66 und älter
Sanierungsgebiet	19 %	12 %	19 %	32 %	19 %
Egenhausen	17 %	13 %	17 %	36 %	17 %
Land BW	15 %	12 %	19 %	35 %	19 %

Quelle: Stala BW (Stand 2017), Fragebogenaktion für das Sanierungsgebiet

Im Sanierungsgebiet sind alle Altersgruppen zwischen 16 und 66 Jahren sowie älter, im Vergleich zur gesamten Gemeinde Egenhausen und auch im Vergleich zum Landesdurchschnitt etwa durchschnittlich. Äußerst erfreulich ist es, dass die Altersgruppe unter 15 Jahren dagegen etwas stärker vertreten als im Rest der Gemeinde und im Landesdurchschnitt.
Der überwiegende Teil der Befragten sind Eigentümer der bewohnten Gebäude. 16,5 % der Befragten, die an der Befragung teilgenommen haben, sind weniger als fünf Jahre Eigentümer. Eigentümer seit mehr als 20 Jahren hingegen sind 30 % der Befragten.

4.7 Städtebauliche Potentiale, Mängel und Konflikte

Gebäudezustand

Wie in Kapitel 4.3 deutlich wird, liegen bei 8,6 % der Gebäude im Sanierungsgebiet solche schwerwiegenden baulichen Mängel und Missstände vor, dass eine den heutigen Anforderungen entsprechende Nutzung nur durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen und zum Teil unter erheblichem Mitteleinsatz zu bewerkstelligen ist.
Da ein Teil dieser Gebäude wiederum akut in ihrem Bestand gefährdet ist, bedarf es umgehenden Handelns.
Die der Bausubstanz anhaftenden Mängel und Missstände sind insgesamt von derart schwerwiegender Natur, dass ohne die Um-

setzung einer zielgerichteten Erneuerungsstrategie mit dem weiteren baulichen Verfall großer Teile gerechnet werden muss.

Verkehrsflächen

Das Sanierungsgebiet wird von der L 352 durchschnitten. Des Weiteren verläuft die K 4340 durch das Sanierungsgebiet. Die Landesstraße L 352 Egenhausen – Altensteig sowie die Kreisstraße K 4340 Egenhausen - Spielberg sind stark frequentiert. Insbesondere hier wird die Wohnqualität durch Lärm und Abgase eingeschränkt.

Freiflächen

Öffentliche Grünflächen die der Freiraumgestaltung dienen sind im Sanierungsgebiet nicht vorhanden.

Funktionale Mängel

Im öffentlichen Raum fehlen Plätze und Räume, die zum Verweilen einladen und eine Identifikation mit dem Ort schaffen. Für vielfältige Aktivitäten des Gemeindelebens ist ein gestalteter, zentraler Dorfplatz in der Ortsmitte unerlässlich.
Prägend für das Ortsbild sind die zahlreichen, mit deutlichen Mängeln behafteten, zum Teil leerstehenden Gebäude mit zugehörigen ungestalteten Freiflächen:

- Winterstraße und Spielberger Straße mit substanziellen Mängeln
- Funktionale Missstände im Bereich Hauptstraße, Winterstraße, Gräbenstraße, Spielberger Straße und Lindenstraße,
- Funktionale Missstände in der Ortsmitte,
- Funktionale und Substanzielle Missstände bei der Gewerbebrache Wolf.

Die vorhandenen städtebaulichen und strukturellen Missstände in den oberen Bereichen lassen sich nur mit lenkenden Maßnahmen und finanzieller Hilfe beheben.

5. Ergebnisse der Befragung

5.1 Durchführung

Vorgehensweisen

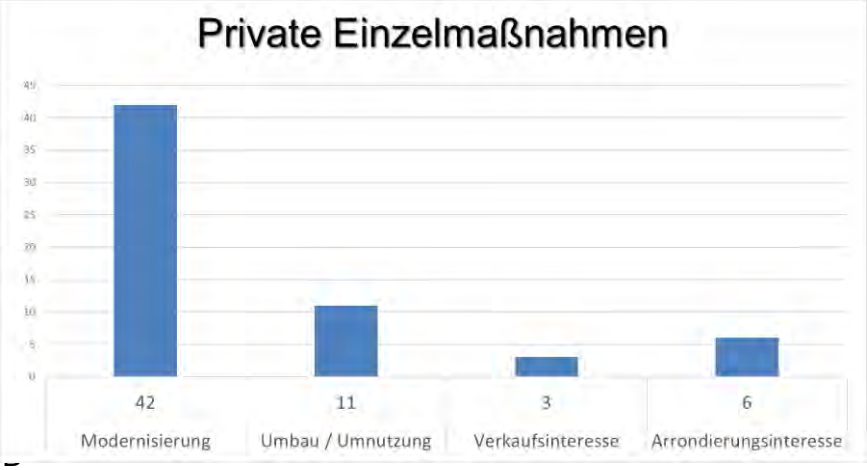
Zum Zwecke der Befragung und Erörterung der Sanierung mit den Bewohnern im Sanierungsgebiet wurde ein entsprechender Fragebogen entwickelt und 318 mal versendet (siehe Anhang).

Rücklaufquote

An der Befragung nahmen 105 Eigentümer bzw. Haushalte teil. Die Rücklaufquote liegt damit bei ca. 33 %.

Bedenkt man, dass zum Teil mehrere angeschriebene Personen mit einem Fragebogen gemeinsam geantwortet haben, machen die abgegebenen Fragebögen, Aussagen über 66,1 % (364 Personen) der innerhalb des Sanierungsgebietes lebenden Personen. Diese Rücklaufquote kann als äußerst erfreulich betrachtet werden.

Private Einzelmaßnahmen

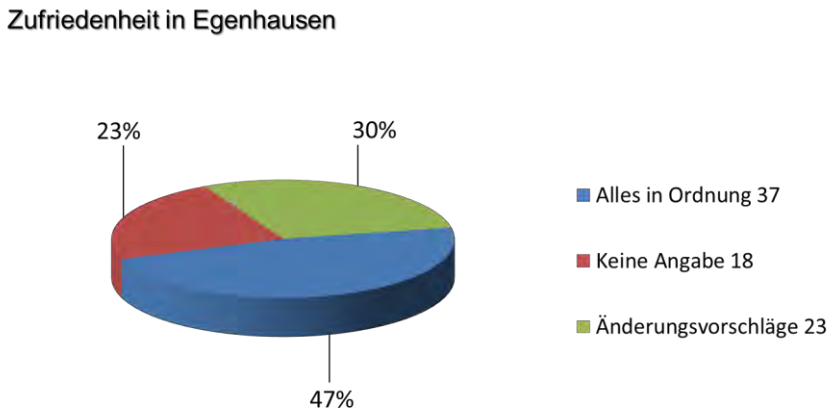


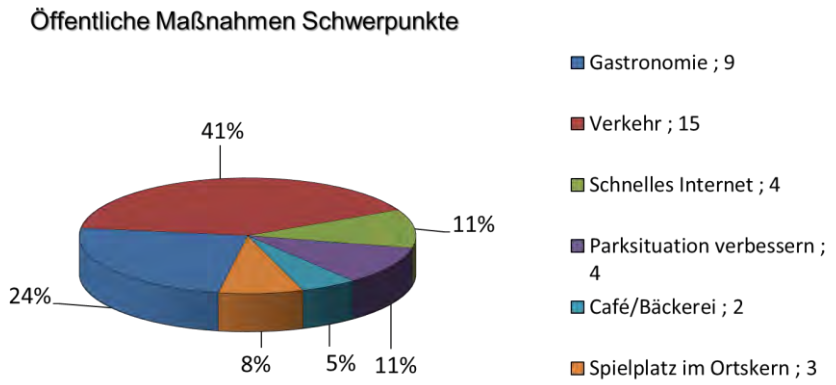
Die Befragung ergab, dass zu diesem frühen Zeitpunkt bereits 53 Maßnahmen im Bereich Modernisierung und Umbau/ Umnutzung geplant sind. Die häufigsten Nennungen liegen hier im Bereich energetische Sanierung (Fenster und Türen, Fassaden und Dächer bzw. Wärmeschutz- und Heizsysteme). Beispielsweise sind aber auch Wohnungsmodernisierungen, Außenanlagen und behindertengerechte Umbaumaßnahmen genannt. Viele gaben auch an, einen Abbruch bzw. Teilabbruch mit anschließender Neubebauung vornehmen zu wollen.

Bei sechs Personen besteht grundsätzliches Interesse Flächen zuzukaufen (Arrondierung) und bei drei Personen, Flächen zu verkaufen.

Knapp die Hälfte der Befragten planen zeitnah bzw. mittelfristig die geplanten Maßnahmen umsetzen zu wollen, was ungefähr der Zeit der Bewilligung von städtebaulichen Fördermitteln von 9 Jahren entspricht. Insgesamt gaben 30 Personen an, Beratungsgespräche mit dem Sanierungsbetreuer und der Gemeinde in Anspruch nehmen zu wollen.

Öffentliche Maßnahmen-Schwerpunkte



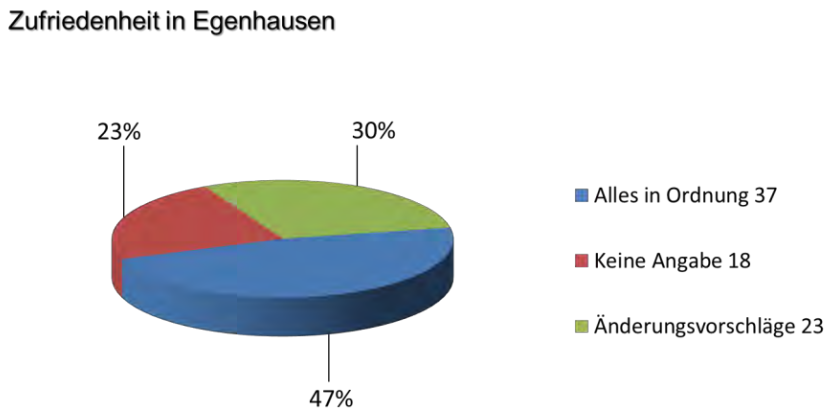


Das in Egenhausen alles in Ordnung ist, finden 47 % der Befragten (37). 23 % der Befragten machten keine Aussage dazu (18).

Von den Befragten, die sich hierzu geäußert haben, werden verschiedene Punkte genannt: Darunter fallen die Ansiedlung einer Gastronomie (9) und eines Cafés (2), die Verbesserung der Parksituation (4), Breitband-Ausbau (4), ein Spielplatz im Ortskern (3) und die systematische Verbesserung des Verkehrs (15). Unter die Rubrik Verkehr fallen viele verschiedene Punkte wie zum Beispiel ein einheitliches Tempolimit von 30 km/h, das Durchfahrtsverbot von Schwerlast, regelmäßige Verkehrskontrollen, ein Rückbau des Kreisverkehrs und die Änderung der Vorfahrtsstraßen.

Die vollständige Liste der Änderungsvorschläge, sind in der Tabelle im Kapitel 5.5 „Weitere Diagramme“ aufgelistet.

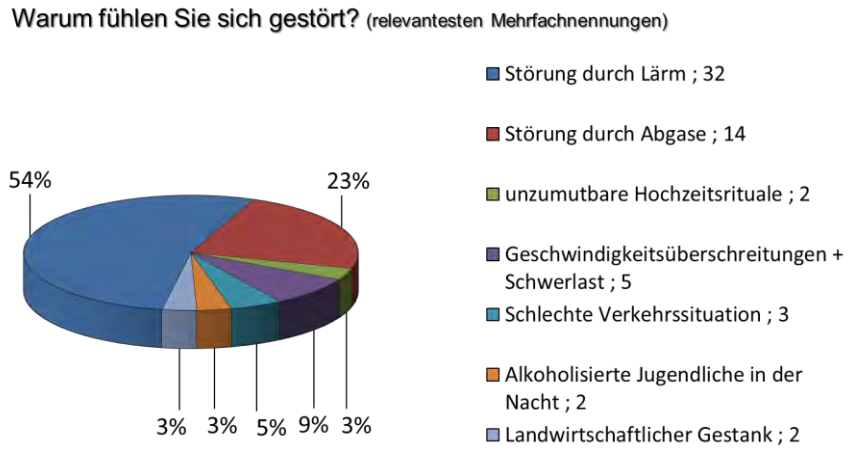
5.2 Einzelergebnisse zur Frage: Fühlen sie sich gestört in ihrem Gebäude?



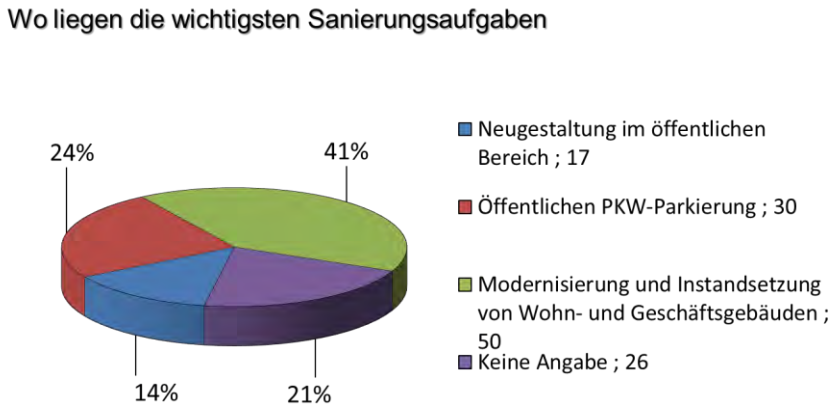
Ungefähr 45% der Befragten fühlen sich ungestört in ihrem Gebäude. Keine Angaben hierzu machten 5%. Dieser Personenkreis lässt sich damit nicht weiter zuordnen.

Störfaktoren benannten ungefähr 50% der Befragten. Durch Mehrfachnennungen ergeben sich Belästigungen verschiedener Störfaktoren.

Hauptanteile der Störfaktoren ergeben sich aufgrund von Störungen durch Lärm und Abgase. Bei den individuell zu benennenden Störungen anderer Art heben sich die Angaben zu überhöhten Geschwindigkeiten bzw. Raserei und die Störungen durch zu viel LKW-Verkehr deutlich ab.



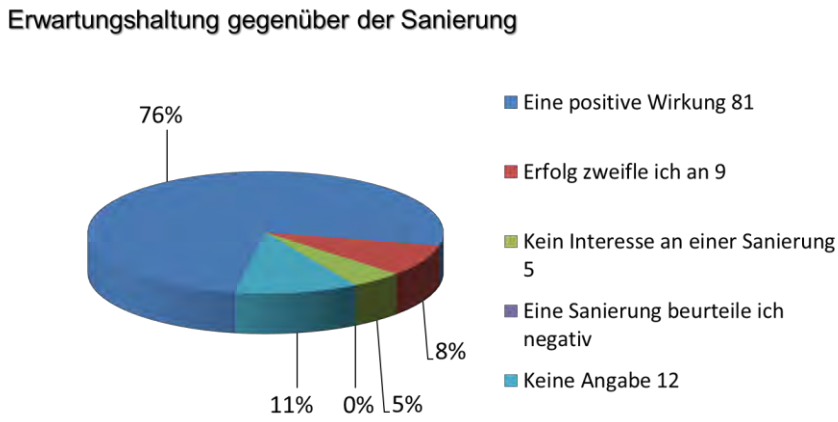
5.3 Einzelergebnisse zur Frage: Wo liegen ihrer Meinung nach, die wichtigsten Aufgaben der innerörtlichen Sanierung?



Die, am häufigsten genannte, Aufgabe der innerörtlichen Sanierung liegt in der Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Rund ein Fünftel aller Befragten sahen in der öffentlichen PWK-Parkierung eine wichtige Sanierungsaufgabe. Eine untergeordnete Rolle spielt hier die Neugestaltung des öffentlichen Bereichs, da diese nur für 14% der Befragten relevant war.

Interessant ist, dass ca. 21 % der Befragten keine Angaben hierzu gemacht hat.

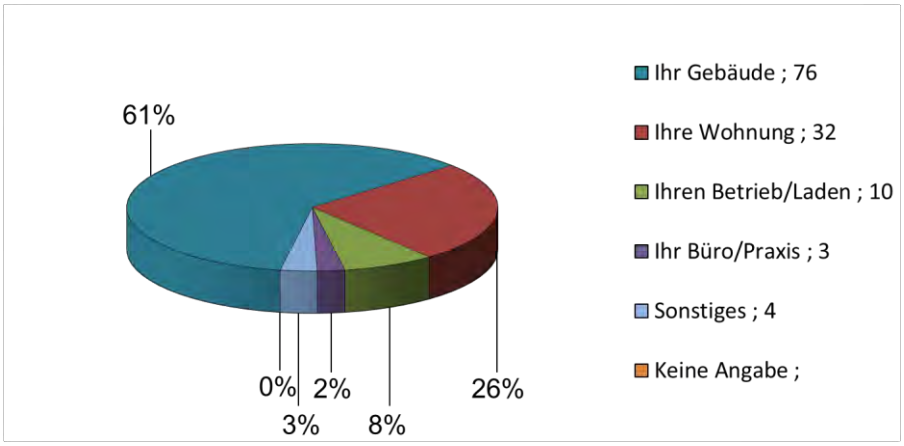
5.4 Fazit



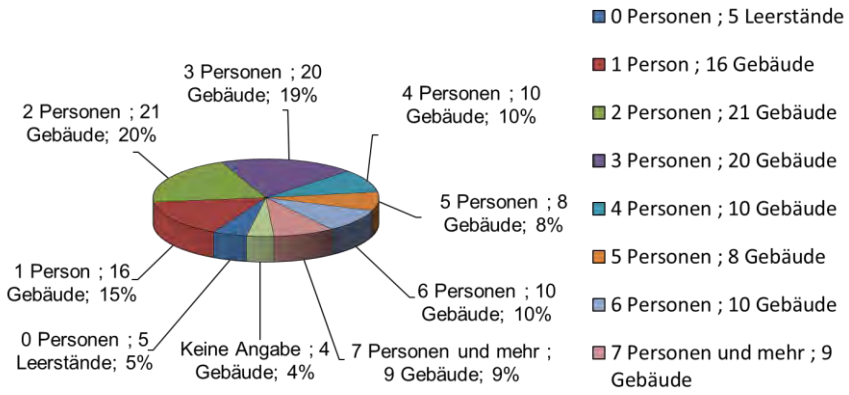
Deutlich positiv fällt die Frage nach der Erwartungshaltung aus. Über zwei Drittel der Befragten sehen eine positive Wirkung von Sanierungsmaßnahmen. Nur neun Person zweifeln an einem Erfolg der städtebaulichen Maßnahme. Negativ wird die Sanierung von keinem der Befragten beurteilt. Leider haben weitere fünf der Befragten gar kein Interesse an einer Sanierung und zwölf Weitere haben keine Angabe zu dieser Frage gemacht.

5.5 Weitere Diagramme

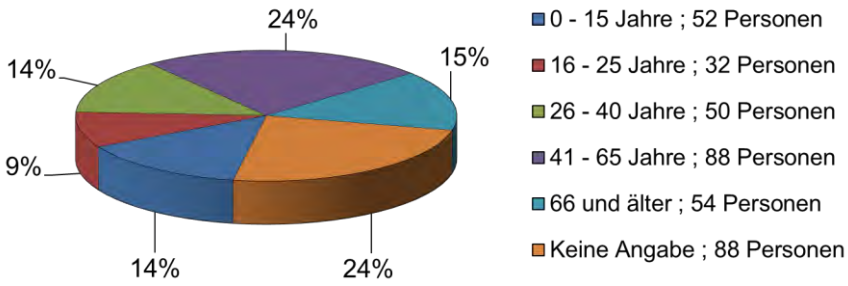
Der Fragebogen betrifft?



Wie viele Personen leben oder arbeiten im oben genannten Gebäude?

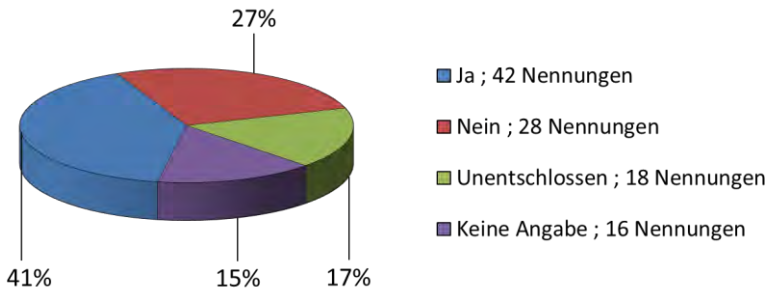


Wie alt sind diese Personen?

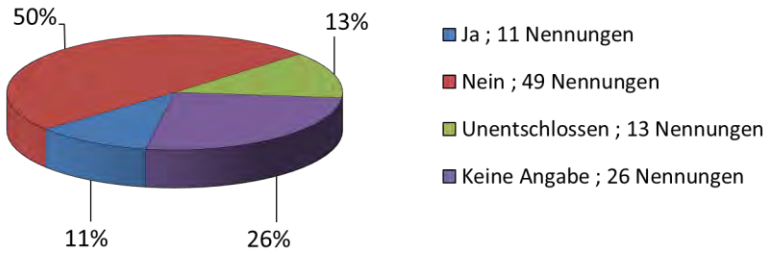


Welche Absichten haben Sie für ihr Gebäude in der Zukunft?

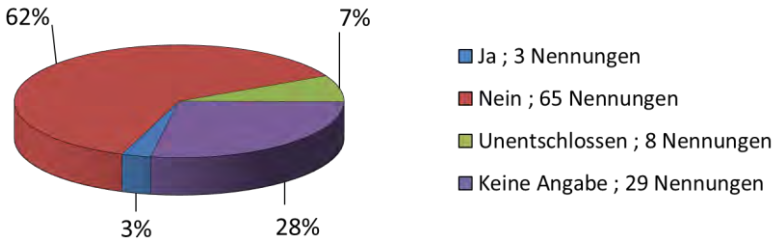
Modernisierung/Erneuerung



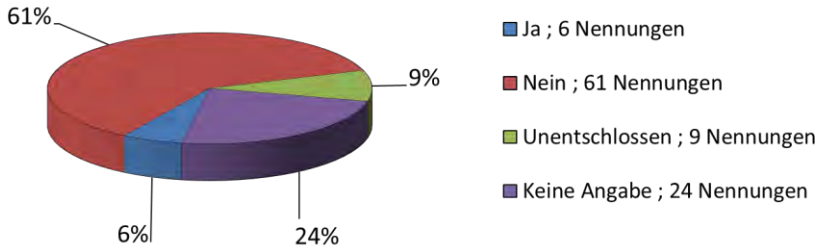
Umbau/Umnutzung



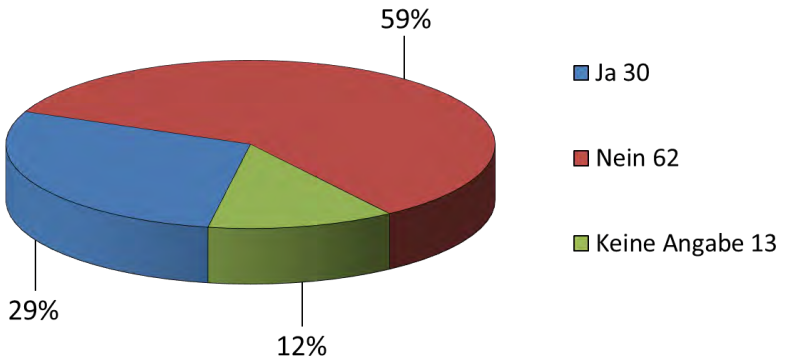
Verkaufsinteresse



Zukaufsinteresse



Wünschen sie ein persönliches Gespräch?



Gibt es etwas was sie stört, fehlt, verbessern oder ändern würden?

Allgemeines

- Ansiedlung einer Gastronomie/Gaststätte (12 mal)
- Alte Häuser entweder abbrechen oder modernisieren (6 mal)
- Verbesserung Internet bzw. schnelles Internet (5 mal)
- Ansiedlung eines Cafés/einer Bäckerei (5 mal)
- Ortsverschönerung (5 mal)
- Aktivierung von ungenutzten Flächen/Gebäuden (4 mal)
- Spielplatz im Ortskern (3 mal)
- Schließung der Baulücken (3 mal)
- Sanierung alter Gebäude im Ortskern
- Schaffung von Wohn- und Gewerberäumen
- Nutzung des Leerstands
- Erschließung eines Wohngebiets im Wolf-Areal
- Keine Ansiedlung von Betrieben im Wolf-Areal
- Der Wiederaufbau eines Aussichtsturms auf dem Kapf
- Ein Zugang für den Böhmbach mit einer Erholungszone
- Bepflanzung des öffentlichen Raums
- Ansiedlung einer Apotheke
- Ansiedlung eines Biergartens
- Schaffen von Plätzen für Veranstaltungen, auch von und für Jugendlichen außerhalb der Ortsmitte
- Ein Jugendraum
- Betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtungen
- Stärkere Kontrolle der Leinenpflicht
- Eine Vermarktung als Naherholungsgebiet
- Beibehalten des ländlichen Flairs
- Sanierung des alten Schulhauses
- Räumungsdienst im Winter
- Einkaufsmöglichkeiten
- Energetische Sanierung
- Beachvolleyballfeld
- Springbrunnen mit Bänken am Adlerplatz
- Optisch marode Gebäude sanieren
- Ein Wärmenetz mit Heizzentrale, befeuert mit Hackschnitzel
- Entfall der Kindergartengebühren
- Überlandleitung für Telefonanschluss
- Altersgerechtes Wohnen / Seniorenheim
- Stärkere Berücksichtigung der Nachtruhe im Sommer
- Altersgerechtes Wohnen/Seniorenheim
- Stärkere Berücksichtigung der Nachtruhe im Sommer
- Angebot von erneuerbaren Energien wie in Pfalzgrafenweiler

Individualverkehr

- Parksituation verbessern (10 mal)
- Kreisverkehrrückbau [nicht mehr befahrbar machen] (5 mal)
- Mehr Einschränkungen für Durchgangsverkehr (4 mal)
- Weniger Schwerlastverkehr (3 mal)
- Stationäre Geschwindigkeits-Messanlage/n (Blitzer)
- Kreuzungsbereich von Kirchgasse, Winterstraße und Hauptstraße übersichtlicher gestalten
- Mehr Verkehrskontrollen
- Tempolimit für den Durchgangsverkehr
- Verkehrsberuhigung
- Rückbau des Kreisverkehrs
- Parkplätze bei der Friedhofstreppe
- Parkplatzmarkierungen für übersichtliche Parksituation
- Abschaffung von „Rechts vor Links“
- Parkplatzanschaffung durch Errichten einer festen Einrichtung (z.B. ein Parkhaus)
- Ortsdurchfahrt soll PKW frei sein
- Vorfahrtsstraße wieder ab Hauptstraße
- Befahrbare Bordsteine
- Generelle Verkehrsentlastung
- Bei großem Verkehrsaufkommen, Abbiegespur von Pfalzgrafweiler her in Richtung Egenhausen
- Eine Umgehungsstraße für Egenhausen
- Verkehr und Parkmöglichkeiten an der Winterstraße während Veranstaltungen (Hochzeiten/Beerdigungen) und an der Strandbar verbessern
- Halte- und Parkverbotsschilder gegenüber dem Rathaus um Parkverbot zu verdeutlichen
- Adlerplatzkurve ist für Busse und LKWs zu eng

Fußgänger

- Querungshilfen im Bereich der Schule/ des Kindergartens (5 mal)
- Verkehrssituationen rund um die Schule und Kindergarten verbessern (5 mal)
- Mehr Schutzmaßnahmen für Schulwege und Kindergartenwege
- Platzierung eines Geländers an der Friedhofstreppe quer zur Straße (als Schutz)
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Gehwege an sinnvollen Stellen asphaltieren
- Gehwege an der Winterstraße

6. Maßnahmenplanung mit einfacher Neuordnungskonzeption

Die aus der Grobanalyse abgeleitete Maßnahmenplanung dient als Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Entwicklung in Egenhausen.

6.1 Erneuerungsziele

Die angesichts der festgestellten Mängel und Missstände zu verfolgenden Sanierungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Stärkung der örtlichen Identität durch Schaffung einer attraktiven Ortsmitte.

- Neuordnung von Grundstücken mit nicht mehr genutzter und nicht mehr erhaltungsfähiger Bausubstanz sowie deren Neubebauung.

- Aufwertung des Ortsbildes und des Wohnumfeldes durch die funktions- und nutzungsgerechte Neuordnung und Neugestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze und Aufenthaltsbereichen.

- Verbesserung der Wohnqualität und Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern durch erhaltende Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz unter besonderer Berücksichtigung der dorfgerechten Gestaltung der Gebäude.

6.2 Maßnahmenschwerpunkt

Das Sanierungsgebiet umfasst einen zusammenhängenden Entwicklungsbereich. (ca. 20,78 ha)

Folgende Schwerpunkte sollen in den Teilbereichen entwickelt werden:

Schwerpunkte in den Teilbereichen

Teilbereich Ortskern / Infrastruktur
Im Norden dieses Bereiches hat die Gemeinde, angrenzend an das Rathaus bereits Gebäude erworben. Derzeit steht die Bäckerei in diesem Bereich leer. Das Ziel der Gemeinde ist es die Ortsmitte durch ein neues Wohn- und Geschäftshaus aufzuwerten. In der Vergangenheit hat die Gemeinde mit einem Investor ein Projekt an der Zufahrt zum neuen Baugebiet „In den Gärten“ entwickelt, was jedoch nicht umgesetzt werden konnte. Ziel ist die innerörtliche Nahversorgung im Ortskern zu stärken und möglichst auf den gemeindeeigenen Grundstücken südlich des Rathauses umzusetzen für das dringend eine Förderung benötigt wird.

Weiterhin sind Neuordnungen in der südlichen Hauptstraße und eine Aufwertung des Wohnumfeldes durch Straßengestaltungen notwendig. Außerdem wird die bestehende Infrastruktur saniert.

Teilbereich Winterstraße/ Sommer/ Gräbenstraße
Entlang der Winterstraße und der Sommerstraße im zentralen Ortsbereich stehen durch den Strukturwandel immer mehr Gebäude leer, die in Zukunft einer neuen Nutzung zugeführt werden sollten. Die Gebäude können somit ebenfalls zum städtebaulichen Missstand gezählt werden.
Durch Neuordnung werden hier neue Bauflächen zur Nachverdichtung entstehen.
Die Winterstraße ist in einem sehr schlechten Zustand und muss daher saniert werden.

Teilbereich Gewerbebrache/ Spielberger Straße
In diesem Bereich steht die Neuordnung einer Gewerbebrache als oberstes Sanierungsziel.
Außerdem gilt es die Erweiterungsabsichten eines Schlossereibetriebes zu ermöglichen und die damit verbunden Nutzungskonflikte zu bewältigen. Zur Weiterentwicklung des Untersuchungsbereiches gemäß den genannten Sanierungszielen ist die Umsetzung folgender Maßnahmenbereiche erforderlich:

- Schaffung einer attraktiven Ortsmitte
Durch eine Umnutzung der Flst. 280 und 281/2, des gerade als Parkplatz genutzten Geländes hinter dem Gebäude Hauptstraße 23 (Leerstand ehemalige Bäckerei), kann in Egenhausen, ein repräsentativer Platz mit Aufenthaltsqualität entstehen, der für Dorfveranstaltungen genutzt wird. Durch Abbruch der Gebäude Hauptstraße 23 und ggf. 25 ist hier ein neues Ortszentrum mit Platz, Dorfgemeinschaftshaus und Nahversorgungsnutzungen vorgesehen. Der momentan bei Veranstaltungen genutzte Platz gegenüber auf Flst. 155, wirkt sehr beengt und kann zusammen mit der neuen Nutzung eine neue Ortsmitte klar definieren und einen Anziehungspunkt bilden.

Da Egenhausen nur über wenige Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs verfügt, wird eine Nachverdichtung der Ortsmitte mit attraktivem Einzelhandel befürwortet. Im Rahmen einer Platzgestaltung wird die Ansiedlung einer Bäckereifiliale als Ergänzung des bestehenden Lebensmittelladens und ggf. einem anderen Gewerbe ermöglicht.

Verschiedene Konzepte wurden von ortsansässigen Architekten in den letzten Jahren bereits erarbeitet und im Gemeinderat diskutiert, konnten jedoch bislang nicht zur Umsetzung gebracht werden.

- Aufwertung des Ortsbildes
Um- und Neugestaltung von öffentlichen Erschließungs- und Freiflächen:

Die Winterstraße und die westliche Spielberger Straße bedürfen wegen ihres desolaten Fahrbahnzustandes am ehesten einer Sanierung und Neugestaltung. Diese Bereiche weisen schwere Funktionsmängel auf, da Gehwege fehlen. Auch hier muss durch Sanierungsarbeiten die Funktionalität des Gehwegs und damit die Sicherheit für die Passanten wiederhergestellt werden.

Im Kreuzungsbereich Winterstraße/Hauptstraße ist durch eine Platzgestaltung die Aufenthaltsqualität auf dem bisherigen Platz/ bzw. der Parkplatzfläche zu verbessern. Durch die Einbindung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen kann die Geschwindigkeit in der neuen Ortsmitte reduziert werden.
Die unübersichtliche Kreuzungssituation mit der verkehrlichen Rechts-Vor-Links-Regelung am Abzweig zur Winterstraße soll verbessert werden um Unfälle zu vermeiden.
Weiterhin soll durch eine Neugestaltung der Straße und der angrenzenden Flächen auch die gestalterische Verbindung zwischen dem westlichen bestehenden Platz und der neuen Ortsmitte hergestellt werden. Durch die Gestaltung bis zur Höhe Lindenstraße wird der Ortskern räumlicher definiert. Somit kann auch die Querung der Hauptstraße z.B. durch Querungshilfen für Fuß- und Radfahrer verbessert werden.
Damit ist auch eine sichere Möglichkeit der Straßenquerung für Passanten der Bushaltestelle und der Radfahrer gewährleistet.
Entlang der Durchfahrtsstraße Egenhausens gibt es keine Ampelanlage, die ein sicheres Überqueren der unübersichtlichen kurvenreichen Hauptstraße ermöglicht. Die Rechts-Vor-Links Regelung wird oft übersehen und im Kurvenbereich der Ortsmitte ist eine Querung der Straße schwierig und daher unsicher. Die Geschwindigkeitsbegrenzung liegt in diesem Bereich bei 30km/h, die aber oft überschritten wird.
Die Erstellung eines Fußgängerüberweges soll geprüft werden um auch den Kindern des Kindergartens eine sichere Überquerung im Kurvenbereich zu ermöglichen, die vom neuen Baugebiet „In den Gärten“ die Straße queren.

Gasthaus Lamm geschlossen

Ein weiterer funktionaler Missstand besteht durch das geschlossene Gasthaus Lamm in der Hauptstraße 37.
Ziel der Gemeinde für die Zukunft ist wieder eine Gastronomie in Egenhausen anzusiedeln.

Infrastruktur

Zur Sanierung der öffentlichen Gebäude, insbesondere der Silberdistelhalle werden die öffentlichen Gebäude in den Bereich einbezogen. Eine Planung zur Sanierung der Halle liegt bereits vor.

- Neuordnung und Neubebauung
Durch Entflechtung von Gemengelagen (Abbruch und Neubebauung) der durch den Strukturwandel aufgebenden bzw. aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstellen und anderen Gebäuden.

Hauptstraße

Die Grundstücksflächen der Flurstücke 164, 165/1 und 166 (Gebäude Hauptstraße 38, 40, 42) sind geeignet für neue attraktive Wohnbebauung in Ortskernlage. Die Gebäude sind in einem sehr schlechten Gebäudezustand.
Einige ehemalige Hofstellen stehen derzeit leer, andere standen leer und wurden von der Gemeinde bereits erworben.
Die Gebäude sollten kurzfristig abgebrochen werden um die Flächen einer städtebaulichen Nutzung im öffentlichen Interesse zuzuführen.
Eventuell sollen Teile des Bereichs für die Friedhofserweiterung vorgehalten werden. Die gemeindeeigenen Gebäude sind derzeit Interims vermietet.
Ein Investor hat bereits Planungen für ein gemeinnütziges Projekt für diesen Bereich erstellt. Die Abstimmung mit der Gemeinde läuft derzeit.

Die Gemeinde beabsichtigt den Abbruch dieser drei Gebäude als erste große öffentliche Maßnahme im Jahr 2019. Die Abbruchkosten belaufen sich auf ca. 170.000 €.

Winterstraße

Durch Neuordnung großer bebauter landwirtschaftlicher Strukturen wird deren Brachfallen als Entwicklungspotential für eine Neubebauung genutzt und dadurch der Landschaftsverbrauch im Außenbereich eingedämmt.

Die Gemeinde beabsichtigt im Jahr 2019 die Planungen für die Straßenraumgestaltung in Auftrag zu geben.

Die weitere Entwicklung der Hofstelle im Nebenerwerb in der Gräbenstraße gilt es in den nächsten Jahren zu klären um einen weiteren Leerstand zu vermeiden.

- Gewerbebrache / Spielberger Straße

Spielberger Straße

Die Neuordnung des westlichen Ortsbereiches „Gewerbebrache Wolf“ ist in den letzten 10 Jahren zentrales Thema der Ortsentwicklung von Egenhausen.
In den letzten Jahren wurde ein Konzept zur Entwicklung der Gewerbebrache besprochen, aber es konnte keine Konkretisierung zur Umsetzung beschlossen werden.
Durch eine Förderung besteht in Zukunft eine Chance ein solches Projekt umzusetzen. Zur Umsetzung der Ziele der Gemeinde wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt, der jedoch aufgrund der Nutzungs- Lärmschutzkonflikten zwischen Schlosserei und einer späteren Wohnnutzug bisher nur bis zum Vorentwurf entwickelt werden konnte.

Die Gemeinde beabsichtigt im Jahr 2019 die Planungen für die Straßenraumgestaltung in Auftrag zu geben.

Nutzungskonflikt

Durch den langjährig ortsansässigen Schlossereibetrieb in der Spielberger Straße 6 -im Südwesten des Bereiches ergibt sich ein struktureller Nutzungskonflikt und funktionaler Missstand. Durch die vorhandene, umliegende Wohnnutzung kann sich der Betrieb mit seinen Lärmemissionen nicht ausdehnen.

Hier gilt es kurzfristig eine Lösung herbeizuführen.

- Verbesserung der Wohnqualität
Abbruch baufälliger Bausubstanz sowie Sanierung und Modernisierung im privaten Bereich.

Das Gebäude Hauptstraße 58 steht leer und ist in einem schlechten Zustand.
Außerdem gilt es die ortsbildprägenden Gebäude im Ortskern mit der im Nordschwarzwald typischen Schindelfassade zu erhalten und zu sanieren.

Vor allem Neueindeckungen des Daches, Modernisierungen von ortsbildprägenden Fassaden, Fenstern und Heizungssystemen auf moderne Standards, werden hier im Vordergrund stehen.

7. Wahl des Sanierungsverfahrens

Umfassendes oder vereinfachtes Verfahren nach dem BauGB

Die rechtlichen Grundlagen und das prinzipielle Vorgehen für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sind im Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (zuletzt geändert am 03.11.2017) und dort im Kapitel besonderes Städtebaurecht, 1. Teil - städtebauliche Sanierungsmaßnahmen - in den §§ 136 ff. BauGB verankert.

Die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2013 regelt die Vorbereitung, Durchführung und Förderabwicklung des Landessanierungsprogramms in Baden-Württemberg.

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 156 BauGB ("klassisches Verfahren")

- oder das "vereinfachte Sanierungsverfahren" unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung stehen.

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 von der Gemeinde 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 156 BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156 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 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen.
- § 144 BauGB oder § 144 Abs. 1 und 2 BauGB und § 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Verfahren 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. Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für den Gebrauch der "besonderen" sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB). Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB, die als sogenannte "bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes" bezeichnet werden und bewirken sollen, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden, umfassen im wesentlichen:
- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§§ 144 Abs. 2 und 145 Abs. 2 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung oder die konjunkturelle Wertsteigerung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB).
- die Vorschriften, dass die Kommunen 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 Abs. 2 BauGB (Erschließungsbeitrag).
- die sogenannte "Bagatellklausel" für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB).

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

Dies würde jedoch bedeuten, es erfolgt

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

Wie bereits oben dargelegt, muss die Gemeinde 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 - 156 BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB 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 - 156 BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist einerseits zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsichten der Gemeinde Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen können. Andererseits ist die Anwendung der §§ 152 - 156 BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der jetzt in Egenhausen anstehenden Sanierung werden im Wesentlichen sein:

- Sicherung und Stärkung des Wohnens im Ortskern
- Modernisierung und Instandsetzung von privater Bausubstanz
- Verbesserung der Energieeffizienz im Altbaubestand
- Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes von Gebäuden und des Wohnumfeldes mit attraktiven Freiflächen
- Funktionale und gestalterische Verbesserung der Straßen- und Wegeführung
- Schaffung öffentliche Parkplätze
- Neuordnung von Grundstücken
- Erhalt und Umgang mit historischen und zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden.

Eine Überwachung eventueller Bodenpreissteigerungen ist im künftigen Sanierungsgebiet nicht erforderlich, da

- privater Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet kaum zu erwarten ist,
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht höher gestuft werden,
- die Verbesserung von Grundstückszuschnitten kaum notwendig ist,
- großflächige Neuordnungen im Gebiet nicht geplant sind,
- keine überdurchschnittliche Aufwertung des öffentlichen Raumes stattfinden wird.

Dennoch sollte sich die Gemeinde die Steuerungsmöglichkeiten, welche durch § 144 Abs. 1 und 2 BauGB gegeben sind, offen halten, um eine gewisse Kontrollbefugnis über ggf. die Sanierungsziele betreffende Vorgänge bei den Grundstücken in dem Gebiet inne zu haben.

Unter Abwägung der oben genannten Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 BauGB für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet nicht erforderlich.

Aus heutiger Sicht wird daher empfohlen, die Sanierung unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156 BauGB), also im "vereinfachten Verfahren" durchzuführen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB bleibt dagegen bestehen.

8. Grundsätze eines Sozialplanes

Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Gemeinde Egenhausen beabsichtigt, grundsätzlich alle aus dem Sanierungskonzept abzuleitenden Maßnahmen an den Bedürfnissen und Möglichkeiten sowie an der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen zu orientieren. Die Erreichung der Sanierungsziele soll demnach ausschließlich über freiwillige Vereinbarungen gewährleistet werden.

Zur Förderung der Mitwirkungsbereitschaft, aber auch zur Vermeidung von Härten im Einzelfall wird die Künster Planungsgesellschaft als Sanierungsbetreuer den interessierten Eigentümern die Möglichkeit bieten, sich fortlaufend und unbürokratisch über alle in diesem Zusammenhang auftretenden Fragen zu informieren. Dazu gehört auch, die fortlaufende und unbürokratische Beratung in allen Fragen der Finanzierungshilfen die im Zusammenhang mit der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Wohnungen auftreten. Die angebotene Beratung erstreckt sich auf alle mit der Sanierungsdurchführung zusammenhängenden Fragen.

Sollten im Einzelfall Umzüge bzw. Umsetzungen von Betroffenen notwendig und unvermeidbar werden, so ist es eine vordringliche Aufgabe, parallel zu den Maßnahmenvorbereitungen für geeigneten Ersatzwohnraum Sorge zu tragen. Dabei sind die jeweiligen sozialen Verhältnisse sowie die individuellen Bedürfnisse der betroffenen Bewohner zu berücksichtigen. Zur Minderung von Härten gibt es vielfältige Möglichkeiten von Entschädigungs- bzw. Unterstützungsleistungen.

Obwohl zum jetzigen Zeitpunkt wirklich gesicherte Aussagen zu sozialen Auswirkungen der Sanierung kaum möglich sind, kann doch festgestellt werden, dass sich im zukünftigen Sanierungsgebiet "Egenhausen I" Umsetzungserfordernisse und soziale Härtefälle gegenwärtig nicht abzeichnen.

9. Vorschläge zur Sanierungsdurchführung

9.1 Vorschlag für die Abgrenzung

Bei der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes ist darauf zu achten, dass das Gebiet so abgegrenzt wird, dass sich eine Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Nach dem Beschluss des Gemeinderates Rottenacker über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB am 17.07.2018 wurde der Untersuchungsbereich nach der Befragung geringfügig erweitert. Die zukünftige Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes kann den angefügten Plänen entnommen werden.

9.2 Maßnahmenliste

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen werden nachfolgend aufgelistete Maßnahmen zur Durchführung vorgeschlagen (siehe hierzu auch den Maßnahmenplan im Anhang):

Dabei ist von folgenden generellen Zielen auszugehen:
- Mängel im Ortsbild sollten behoben oder zumindest abgemildert werden (sowohl als öffentliche und private Maßnahme)
- Funktionslose bzw. leerstehende Gebäude sind möglichst einem neuen Verwendungszweck zuzuführen, ggf. Ersatz durch maßstäbliche Ersatzbauten.
- Öffentliche (und bedingt auch private) Freiflächen sind funktional und gestalterisch zur Verbesserung des Wohnumfeldes aufzuwerten.
- Im Bereich der Straßenräume sind Maßnahmen zur Verlangsamung des Verkehrs, zur Reduzierung der Lärmemissionen und zur ortsbildwirksamen gestalterischen Aufwertung zu entwickeln und zu realisieren.
- Soweit Bedarf und Mitwirkungsbereitschaft gegeben sind, sind private Gebäude zu modernisieren und instandzusetzen.

Grunderwerb: Da nicht alle zur Neuordnung vorgesehenen Flächen im Gemeindebesitz sind, ist weiterer Grunderwerb notwendig. Vereinzelt ist auch der maßstäbliche Ersatz überalterter Bausubstanz durch private Investoren denkbar.

Als Baumaßnahmen werden überwiegend private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aber auch Abbruchmaßnahmen vorgesehen.

Sonstige Maßnahmen in Form von Umsetzung von Bewohnern oder Ersatzbauten / Ersatzmaßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes sind nicht vorgesehen.

9.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

1. Vorbereitende Untersuchung	25.000 €
2. Weitere vorbereitende Untersuchungen	10.000 €
3. Grunderwerb	466.714 €
4. Ordnungsmaßnahmen	1.052.000 €
5. Baumaßnahmen	700.000 €
6. Sonstige Maßnahmen	20.000 €
7. Sanierungsbetreuungsvergütung	50.000 €
Ausgaben insgesamt	2.323.714 €
Einnahmen	845.775 €
Benötigter Förderrahmen	1.477.939 €
Bewilligter Förderrahmen	1.000.000 €
Davon Landeshilfen = 60 %	600.000 €
Davon Gemeindeanteil = 40 %	400.000 €

Laufzeit

Die Laufzeit der Sanierungsdurchführung ist mit 9 Jahren (Möglichkeit der Verlängerung um 2 Jahre) festgelegt. Die von der Gemeinde aufzubringenden Finanzmittel sind auf diesen Zeitraum zu verteilen.

Zur Finanzierung des vorher beschriebenen Maßnahmenkonzeptes steht, lt. Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen, ein Förderrahmen in Höhe von 1,0 Mio. € zur Verfügung. Davon stellt das Land einen Zuwendungsbetrag mit 600.000 € (= 60%) bereit. Der von der Gemeinde Egenhausen aufzubringende Eigenanteil beläuft sich auf 400.000 € (= 40%). Im Antrag zur Aufnahme der Maßnahme ins Landessanierungsprogramm hat die Gemeinde einen Förderrahmen mit 944.195 € errechnet, um die nötigsten Sanierungsziele umsetzen zu können. Der mit 1.000.000 € bereitgestellt Förderrahmen dürfte damit zunächst ausreichen. Nach Abarbeitung der bewilligten Mittel, wird ggfs. beim Land eine Aufstockung beantragt.

10. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nach § 39 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB ist den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet von der Sanierung tangiert wird, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. In Ihrer Stellungnahme haben sie der Gemeinde Aufschluss über die von ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Im Juli 2018 wurden die öffentlichen Aufgabenträger über die bevorstehende Sanierung in Kenntnis gesetzt und gebeten, ihre Anregungen und Bedenken innerhalb einer angemessenen Frist (bis 14. September 2018) schriftlich mitzuteilen. Innerhalb dieser Frist haben 9 Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahme abgegeben. Die vorgebrachten Anregungen werden im weiteren Sanierungsverfahren berücksichtigt. Die vorgebrachten Anregungen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

I.	**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**	**Frist vom 26.07.2018 – 14.09.2018**

	Träger öffentlicher Belange	**Inhalt der Stellungnahme**
1.1	Abwasser Zweckverband Altensteig Rathausplatz 1 72213 Altensteig	Kein Rücklauf
1.2	Deutsche Post Bauen GmbH Niederlassung Frankfurt Büro Karlsruhe Postfach 22 06, 76010 Karlsruhe	Kein Rücklauf
1.3	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Adolph- Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen	Kein Rücklauf
1.4	Netze BW GmbH Stuttgarter Str. 80 71083 Herrenberg Schreiben vom 08.08.2018 Eingang am 27.08.2018	Im Plangebiet „Egenhausen I" in Egenhausen sind zur örtlichen Versorgung 20-kV- und O,4-kV-Kabel sowie Umspannstationen vorhanden. Diese Anlagen müssen zur sicheren Versorgung des genannten Bereichs als auch der umliegenden Bereiche in ihrem Bestand erhalten bleiben. Sollten im Sanierungsgebiet Baumaßnahmen stattfinden, die eine Verlegung von Anlagen unsererseits betreffen, verweisen wir auf § 150 BauGB. Eigene Baumaßnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt seitens der Netze BW nicht geplant. Bezüglich einer eventuellen Baumbepflanzung im Bereich unserer Kabelanlagen bitten wir, die vorgeschriebenen Abstände einzuhalten und verweisen auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Stra-

		ßen - und Verkehrswesen. Im Zuge von Straßenbauvorhaben sind jeweils unmittelbar vor Baubeginn von der auszuführenden Baufirma die aktuellen Kabelbestandspläne bei unserer Leitungsauskunft in Esslingen, Telefon 0711 289-59576, E-Mail: leitungsauskunftmitte@netze- bw.de, einzuholen.
1.5	Kabel BW GmbH Co.KG Planung Netzebene 3 Hedelfinger-Str. 60 70327 Stuttgart – Wangen <u>Schreiben vom 03.09.2018</u> Eingang am 03.09.2018	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere **kostenlose** Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/ Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.
1.6	Industrie und Handelskammer Nordschwarzwald Dr. Brandenburg Str. 6 75173 Pforzheim	<u>Kein Rücklauf</u>
1.7	Landratsamt Calw Vogteistraße 44 – 46 75365 Calw <u>Schreiben vom 11.09.2018</u> Eingang am 11.09.2018	**1. Städtebau** Wir begrüßen ausdrücklich die Durchführung der Sanierungsmaßnahme. Große Teile des Sanierungsgebietes sind bereits in der Urkarte bebaut dargestellt. Es handelt sich bei dem Gebiet um die Ortsmitte im weiteren Sinne, das für die Ortsidentität von hoher Bedeutung ist. Wir regen an, im Rahmen der Sanierung nicht nur neu zu bauen, sondern auch Wert auf den Erhalt von Bestandsgebäuden zu legen. Die Verbesserung der Wohnqualität im Siedlungsbestand reduziert vermutlich auch den Druck auf Neubauflächen im Außenbereich. Wir empfehlen weiter, im Rahmen der Sanierung Wohnraum in unterschiedlichen Wohnformen für die verschiedenen Lebensphasen zu schaffen. Wir weisen darauf hin, dass es u. U. erforderlich sein kann, die Sanierungsmaßnahme durch eine Bauleitplanung zu untermauern, da ggfs. Differenzen zwischen den Sanierungszielen und dem gem. § 34 BauGB zulässigen Bauen auftreten können.
1.7.1		**2. Umwelt- und Arbeitsschutz** Im Bereich des Plangebiets verläuft der Bömbach. Das Gewässer und die Gewässerrandstreifen sind naturnah zu entwickeln; § 27 WHG und § 55 Wassergesetz; § 38 WHG und § 29 Wassergesetz. Es ist daher ein Gewässerentwicklungsplan als Grundlage für eine naturnahe und für die Menschen erlebbare Umgestaltung des Bömbaches und der dazugehörigen Gewässerrandstreifen aufzustellen. Das Sanierungsgebiet ist geprägt von älterer Bausubstanz bzw. Gebäuden die in den 50er- bis 80er-Jahren ein- oder mehrfach umgebaut oder saniert wurden. Viele Baumaterialien dieser Zeit enthalten Gefahrstoffe wie Teerkleber, Asbestzement, PCB etc. deren Verwendung zwischenzeitlich verboten oder stark reglementiert worden ist. Bei Umbau- oder Abbruchmaßnahmen ist es daher notwendig, die Bausubstanz vor Beginn der Arbeiten auf Schadstoffe zu unter-

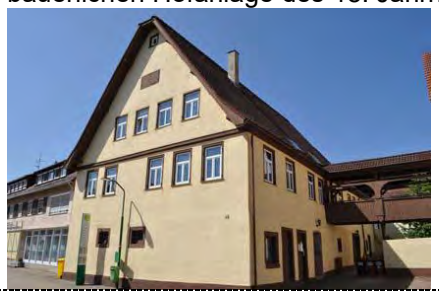
	suchen und die entsprechenden Schutzmaßnahmen für die Beschäftigten und die Umwelt rechtzeitig zu planen und zu dokumentieren (z.B. in Form von Abbruch- und Entsorgungskonzepten). Hinweise zu dem Thema geben die LUBW und das Bayerische Landesamt für Umweltschutz in ihren Handbüchern „Abbruchplanung – eine Handlungshilfe für Bauherren“ und „Schadstoffratgeber Gebäuderückbau“. 2.1.1 Abwasser: Vor Sanierung des Gebietes „Egenhausen I“ sollte überprüft werden, ob die Regen- und Abwasseranlagen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Starkregen / Sturzfluten aus dem Außenbereich: Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Er-schließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt darüber hinaus Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg. Dieser Leitfaden zeigt auf, wie Starkregengefahrenkarten erstellt, eine Risikoanalyse erarbeitet und ein Handlungskonzept aufgestellt werden kann. Diese einzelnen Punkte können im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglichst für die Gesamtgemarkung nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft mit 70 % gefördert werden. Nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden. 2.1.2 Immissionsschutz Die vorhandene Gemengelage zwischen reiner oder allgemeiner Wohnnutzung und gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Nutzung sollte soweit wie möglich aufgelöst bzw. entzerrt werden. Insbesondere trifft dies auf die als wesentlich störend eingestuftem holzverarbeitendem Betriebe (Schreinereien, Möbelherstellung), den Bauhof und das Schlachten von Tieren zu. Das ehemalige Areal Wolf Wertmöbel sollte als eine gemischte Nutzung entwickelt werden und so als Puffer zwischen allgemeiner Wohnnutzung und einer reinen gewerblichen bzw. industriellen Nutzung wirken. 3. Naturschutz Der Strukturwandel innerhalb der Ortschaften bietet Chancen, sowohl was die Wohnnutzung angeht, als auch die Durchgrünung und Intergration der im Siedlungsbereich anzutreffenden Tierarten. Bei der Voruntersuchung folgende Gegebenheiten zu beachten: - Erhaltung von Gebäuden mit Schwalbenvorkommen. - Erhaltung von Grünflächen und Gehölzen, sofern es sich um gebietsheimische Arten handelt. Weitere Hinweise finden Sie auf der Homepage www.artenschutz-am-haus.de. 4. Landwirtschaft, Vermessung, Gesundheit- und Versorgung Keine Anregungen.
1.7.2	**4. Hinweise**

		Die Umweltprüfung hat im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen und wird auch erst dann beurteilt. Zudem liegen noch kein Umweltbericht und keine abschließenden Planungen zugrunde. Die Böden im Baugebiet sind teilweise sehr gut, daher soll besonderes Augenmerk auf die sinnvolle Verwertung des überschüssigen Oberbodens gelegt werden. Der Ausgleich für den unvermeidbaren Eingriff soll bevorzugt schutzgutbezogen erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass die Ausgleichsmaßnahmen nicht zu weiterem Bodenverlust führen. Im o.g. Sanierungsgebiet sind mehrere Altstandorte erfasst und bewertet: - **Flst. 178, Flst. 179** ist als „AS Zimmerei Kalmbach“ erfasst und mit „**B- Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition**“ bewertet. Dies bedeutet, dass Anhaltspunkte für eine Verunreinigung vorliegen, aber durch die aktuelle Nutzungs- und Standortsituation die Ausbreitung von möglicherweise vorhandener Schadstoffe über alle Wirkungspfade unwahrscheinlich ist. Derzeit besteht daher kein Handlungsbedarf. - **Flst. 2401/2, Flst. 2396** ist als „AS Möbelfabrik Wolf II“ erfasst und mit **„B- Entsorgungsrelevant“** bewertet. Es ist mit abfallrelevantem Aushub zu rechnen, der einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden muss. - Flst. 300 ist als „AS Möbelfabrik Hauptstr. 1-7“ erfasst und mit „A- ausscheiden“ bewertet. Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf. - Flst. 89/1 ist als „AS Schmiede Schübel“ erfasst und mit „A- ausscheiden“ bewertet. Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf. - Flst. 281/1 ist als „AS Schad. vom 15.01.03 Hauptstr. 17/1“ erfasst und mit „A- ausscheiden nach Sanierung“ bewertet. Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf. - Flst. 93 ist als „AS Schreinerei Frey“ erfasst und mit „A- ausscheiden“ bewertet. Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf. - Flst. 142/2 ist als „AS Schreinerei Wolf III“ erfasst und mit „A- ausscheiden“ bewertet. Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf. - Flst. 72 ist als „AS Wagnerei und Schreinerei Maser“ erfasst und mit „A- ausscheiden“ bewertet. Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf. - Flst. 105, Flst. 107/4 ist als „AS Möbelfabrik Wolf I“ erfasst und mit „A- ausscheiden“ bewertet. Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf. - Flst. 113 ist als „AS Tankstelle Kopp“ erfasst und mit „A- ausscheiden“ bewertet. Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf.
1.8	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg <u>Schreiben vom 30.08.2018</u> Eingang am 30.08.2018	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können** Keine **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes** Keine **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken** **Geotechnik** Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Bau-

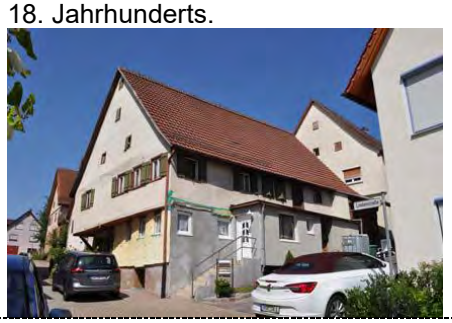
		grundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation, welche teilweise von Lösslehm und Holozänen Abschwemmmassen überlagert wird. im südlichen Teilbereich des Plangebietes stehen randlich die Gesteine der Rötton-Formation und evtl. sehr lokal die Gesteines des Unteren Muschelkalks an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind im Bereich des Unteren Muschelkalks nicht auszuschließen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. **Boden** Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. **Mineralische Rohstoffe** Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. **Grundwasser** Im Planungsgebiet laufen derzeit keine eigenen hydrogeologischen Maßnahmen und es sind derzeit auch keine eigenen Maßnahmen geplant. **Bergbau** Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. **Geotopschutz** Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.
1.9	Regierungspräsidium Karlsruhe Schlossplatz 1 – 3 76131 Karlsruhe <u>Schreiben vom</u>	mit Schreiben vom 23.07.2018 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren, wofür wir uns bedanken. In unserer Funktion als **höhere Raumordnungsbehörde** nehmen wir folgendermaßen Stellung: Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist das Sanierungsgebiet als Siedlungsfläche im Bestand festgelegt. Es stehen demnach keine

	05.09.2018 Eingang 10.09.2018	Belange der Raumordnung entgegen.
1.9.1	Schreiben vom 05.09.2018 Eingang am 10.09.2018	Sie beteiligen das Regierungspräsidium nach § 139 i.V. m. § 4 Baugesetzbuch als öffentlichen Aufgabenträger im Rahmen der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die o.g. städtebauliche Erneuerungsmaßnahme. Gegen die Ausweisung des Sanierungsgebietes bestehen aus der Sicht des Referats 22 (Stadtsanierung, Wirtschaftsförderung, Gewerbe- und Preisrecht) keine Bedenken. Als zuständiges Referat für die Aufstellung und Abwicklung von städtebaulichen Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen weisen wir Sie darauf hin, dass mit den VU Entscheidungsunterlagen für die Wahl des Sanierungsverfahrens zu erarbeiten sind. Die Wahl zwischen dem umfassenden Sanierungsverfahren gemäß § 152 bis 156a BauGB oder dem vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Denn das Baugesetzbuch geht davon aus, dass auf den Einzelfall bezogen nur das eine oder andere Verfahren angewandt werden darf. Auf die Regelungen des Datenschutzes bei Erhebung personenbezogener Daten und auf das Erfordernis der Verpflichtung von Beauftragten der Gemeinde wird hingewiesen (§ 138 Abs. 2 und 3 BauGB). Nach § 143 BauGB in der aktuellen Fassung ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes durch eine Sanierungssatzung nicht mehr anzeigepflichtig. Hiervon unberührt bleibt allerdings eine rechtliche Überprüfung im Rahmen der Kommunalaufsicht. Wir bitten jedoch, das Regierungspräsidium – Referat 22 - zu informieren. Bitte senden sie uns hierzu die ausgefertigte Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Erneuerungsgebietes, einen Auszug aus der Niederschrift des Gemeinderats über den Satzungsbeschluss mit einer Begründung der Satzung unter Beachtung von § 142 Abs. 3 und 4 BauGB, den Nachweis der öffentlichen Bekanntmachung, den Beschluss über die Befristung der Sanierung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB und den Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen zu. Des Weiteren bitten wir noch um Vorlage einer Abschrift der Niederschrift über den Beschluss des Gemeinderates über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen sowie eines Nachweises über die ortsübliche Bekanntmachung dieses VU-Beschlusses. Im Hinblick auf die Verpflichtung der Gemeinde alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke nach § 143 Abs. 2 BauGB dem Grundbuchamt zum Eintrag des Sanierungsvermerks mitzuteilen, ist eine genaue Überprüfung der Vollständigkeit der Grundstücke erforderlich. Die Grundstücke müssen allerdings nicht in der Satzung einzeln aufgeführt werden. Eine Umschreibung des Gebietes sowie ein zum Bestandteil der Satzung genommener Lageplan mit den Gebietsgrenzen sind ausreichend. Bisher war im Rahmen des Anzeigeverfahrens von der Gemeinde ein Bericht über die Gründe beizufügen, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen. Der Wegfall des Anzeigeverfahrens entbindet die Gemeinde nicht von der Pflicht, in darlegbarer Weise die Gründe zu prüfen, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebietes rechtfertigen. Denn die Gemeinde hat beispielsweise im Falle der Einlegung eines Rechtsmittels durch einen Sanierungsbetroffenen einen entsprechenden Nachweis zu führen. Als weiteres empfehlen wir der Gemeinde, im Rahmen der VU, in der auch die einzelnen Gebäude und ihre Nutzungen ermittelt wer-

		den, die nach Nr. 9.5.3.2 StBauFR geforderte Stellplatzbedarfsberechnung zu erstellen, sofern die Schaffung öffentlicher Stellplätze eines der Sanierungsziele darstellt.
1.10	Landesamt für Denkmalpflege Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar <u>Schreiben vom 04.09.2018</u> Eingang am 10.09.2018	vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Verfahrens. Der erstmals im 14. Jahrhundert urkundlich erwähnte Ort Egenhausen liegt südlich des oberen Nagoldtals auf einer Hochebene zum Waldachtal hin. Die Siedlung zeigt sich als langgestrecktes Dorf mit haufendorfartigem Kern um die ev. Pfarrkirche St. Johannes. Ursprünglich geprägt von kleinbäuerlichen Anwesen sind ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts Neubausiedlungen in den Randbereichen entstanden. Das Sanierungsgebiet erstreckt sich über den historischen Ortskern mit überwiegend bäuerlichen Hofanlagen des 18. und 19. Jahrhunderts.
1.10.1		Im Sanierungsgebiet befinden sich folgende **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege:** **Altensteiger Straße 15 (§2 DSchG)** Hofanlage, zweigeschossiges Einhaus mit massivem Sockelgeschoss und zweigeschossigem Satteldach, ab dem Obergeschoss verschindelt, 19. Jahrhundert. Gut überliefertes Dokument einer bäuerlichen Hofanlage am nördlichen Rand des historischen Ortskerns.
1.10.2		**Altensteiger Straße 17 (§2 DSchG)** Hofanlage, zweigeschossiges Einhaus mit massivem Sockelgeschoss und zweigeschossigem Satteldach, ab dem Obergeschoss verschindelt, 19. Jahrhundert. Gut überliefertes Dokument einer bäuerlichen Hofanlage am nördlichen Rand des historischen Ortskerns.
1.10.3		**Bömbachweg 15 (§2 DSchG)** Altes Pumpenhaus der Wasserversorgung, im neoromanischen Stil errichtet, an der Nordseite bezeichnet 1892. Dokument der frühen Wasserversorgung in Egenhausen.

1.10.4	**Hauptstraße 12 (§2 DSchG)** Hofanlage, zweigeschossiges Einhaus mit massivem Erdgeschoss und dreigeschossigem Satteldach, Sandsteingewände im Erdgeschoss, mit bauzeitlichem Laubengang mit Hauptstraße 12/1 verbunden, zweite Hälfte 18. Jahrhundert. Gut überliefertes Zeugnis einer bäuerlichen Hofanlage des 18. Jahrhunderts. 
1.10.5	**Hauptstraße 15 (§2 DSchG)** Altes Rathaus, zweigeschossiges Gebäude mit massivem Erdgeschoss und dreigeschossigem Satteldach, Sandsteingewände im Erdgeschoss, Oberamtstafel an der Westseite „Oberamt Nagold / Dorf Egenhausen / 1. Batallion Calw / 1. Württ. LandwehrRegiments Nr. 119 / 4. Kompagnie Nagold“, 19. Jahrhundert. Verwaltungszentrum in der Mitte des historischen Ortskerns von Egenhausen.
1.10.6	**Hauptstraße 22 (§2 DSchG)** Altes Schulhaus, zweigeschossiges, verschindeltes Fachwerkgebäude mit zweigeschossigem Walmdach, Holzgewände in beiden Geschossen, erste- Hälfte 19. Jahrhundert. Gut überliefertes Dokument der Schulbaugeschichte in Egenhausen.
1.10.7	**Hauptstraße 42 (Prüffall)** Hofanlage, zweigeschossiges Einhaus mit massivem Sockelgeschoss und zweigeschossigem Satteldach, ab dem Obergeschoss verschindelt, im Scheunenbereich abgeschlepptes Vordach, 19.

	Jahrhundert. Gut überliefertes Zeugnis des bäuerlichen Lebens im 19. Jahrhundert.
1.10.8	**Hauptstraße 59 (Prüffall)** Hofanlage, zweigeschossiges Einhaus mit massivem Erdgeschoss und dreigeschossigem Satteldach, mit reich verziertem Fachwerkgiebel nach Westen, um 1800. Seltenes Dokument einer stattlichen Hofanlage des ausgehenden 18. Jahrhunderts.
1.10.9	**Hauptstraße 67-1 (§2 DSchG)** Alte Niederlassung der Nazarener Glaubensgemeinschaft, bestehend aus: Wohnhaus (Hauptstraße 67/1), dreigeschossiges Gebäude mit massivem Erdgeschoss, zwei Vollgeschossen, einem Mezzaningeschoss und Satteldach, Sandsteingewände im Erdgeschoss, errichtet 1869. Zugehöriges großes Ökonomiegebäude. Das Anwesen der „Nazarener” mit seinen Gebäuden, den Nutzflächen und dem eigenen Friedhof vermittelt einen anschaulichen Eindruck der Glaubens- und Wirtschaftsgemeinschaft, die eine radikale Ausprägung evangelischer Religionsgeschichte ist und dabei für die religiöse Toleranz des Königreichs Württemberg im 19. Jahrhundert steht.
1.10.10	**Kirchgasse 1 (§12 DSchG)** Evang. Johanneskirche mit Friedhof (Sachgesamtheit); bestehend aus: geostete Hallenkirche mit tonnengewölbtem Chorturm aus römischer Zeit, Kirche 1445 erstmals erwähnt, Langhaus 1745 errichtet (Kirchgasse 1). Friedhof mit Aussegnungshalle (um 1950), dazugehörige Umfassungsmauer und zwei Gefallenendenkmale.

1.10.11	**Lindenstraße 2 (Prüffall)** Wohnhaus, zweigeschossiges Einhaus mit massivem Sockelgeschoss und zweigeschossigem Satteldach, zweite Hälfte 18. Jahrhundert. Dokument einer bäuerlichen Hofanlage des ausgehenden 18. Jahrhunderts. 
1.10.12	**Winterstraße 17 (Prüffall)** Hofanlage, zweigeschossiges Haupthaus mit massivem Erdgeschoss und zweigeschossigem Satteldach, 19. Jahrhundert, Zwerchhaus vermutlich später ergänzt.
1.10.13	Die folgenden **erhaltenswerten Gebäude** sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architektur in regionaltypischer Ausprägung sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser, als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die Ortsgeschichtliche Entwicklung von Egenhausen. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.

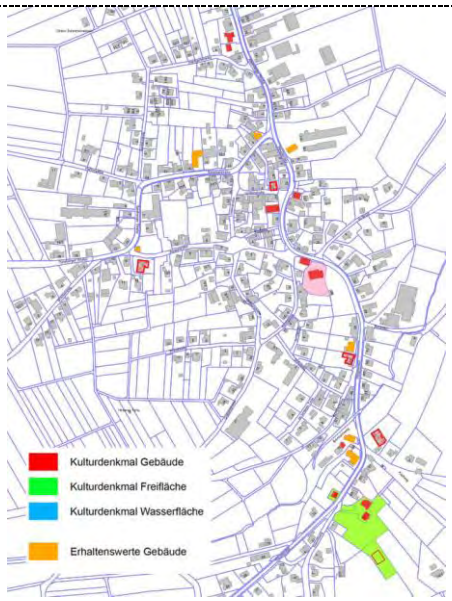
Hauptstraße 3
Die zweigeschossige Hofanlage, mit Satteldach ist ein gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des ausgehenden 19. Jahrhunderts.

Hauptstraße 40
Das zweigeschossige gestelzte Einhaus mit Satteldach ist ein gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des ausgehenden 19. Jahrhunderts.

Hauptstraße 54
Wohn- und Geschäftshaus, der zweigeschossige Putzbau mit Satteldach und großen Gauben ist ein gut überliefertes Beispiel eines gewerblich genutzten Gebäudes um 1900.

Hauptstraße 58
Das gestelzte Einhaus ist ein gut überliefertes Beispiel einer bäuerlichen Hofanlage des 19. Jahrhunderts.

	Hauptstraße 60 Das gestelzte Einhaus ist ein selten überliefertes Beispiel einer bäuerlichen Hofanlage des 18. Jahrhunderts. **Sommerstraße 2** Gut überliefertes Beispiel einer bäuerlichen Hofanlage des 19. Jahrhunderts. **Sommerstraße 16** Gut überliefertes Beispiel einer stattlichen bäuerlichen Hofanlage des 19. Jahrhunderts. **Winterstraße 18** Vermutlicher Keller, aus Sandstein gemauerter Raum mit Satteldach und Ziegeleindeckung, 19. Jahrhundert
1.10.14	Der **denkmalpflegerische Werteplan** für das Sanierungsgebiet fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen. Flächig rot dargestellt sind die Kulturdenkmale gem. DSchG, der Bau- und Kunstdenkmalpflege, orange markiert sind die erhaltenswerten Gebäude.



Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „(...) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen von Egenhausen erhalten bleiben.
Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Archäologische Denkmalpflege:
Das Sanierungsgebiet liegt im Bereich des historischen Ortsetters Egenhausens (MA 1, Prüffall auf KD nach §2 DSchG) mit der bis in das Mittelalter zurückreichenden Kirche (MA 2, KD nach §2 DSchG). Mit archäologischen Überresten aus früheren siedlungsgeschichtlichen Phasen des Ortes (KD nach §2 DSchG) ist im gesamten Sanierungsgebiet zu rechnen. An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Sollte die denkmalrechtliche Zustimmung aus gravierenden Gründen nicht gar verweigert werden, so kann diese mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Maßnahme auf der Fläche des Verbindungsbaus bis auf die Tiefe der frostsicheren Gründung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu

		bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html). Für Rückfragen steht Herr Dr. Damminger (folk-e.damminger@rps.bwl.de) zur Verfügung. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen.
1.11	Regionalverband Nordschwarzwald Habermehlstraße 20 75172 Pforzheim <u>Schreiben vom 21.08.2018</u> Eingang am 27.08.2018	vielen Dank für die Beteiligung an dem Verfahren. Im Regionalplan ist das Sanierungsgebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Die mit der Sanierung verfolgten Ziele werden ausdrücklich begrüßt und unterstützt. Es werden keine Anregungen oder Einwände vorgetragen.
1.12	Stadt Altensteig, Stadtbauamt Untere Baurechtsbehörde Rathausplatz 1 72213 Altensteig <u>Schreiben vom 31.07.2018</u> Eingang am 31.07.2018	zunächst vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Altensteig als untere Baurechtsbehörde sowie der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig, Egenhausen und Simmersfeld am o. g. Verfahren. Von Seiten der Stadt Altensteig bestehen keine Bedenken gegen die vorgenannte vorbereitende Untersuchung. Das doch recht großzügig bemessene Sanierungsgebiet wird vermutlich nach Abschluss der Voruntersuchung deutlich reduziert werden, da die Maßnahmen auch in einem überschaubaren Zeitraum abzuarbeiten sind. Ggf. sollte ein Teil des Gebietes für ein späteres zweites Sanierungsgebiet vorgesehen werden. In unserer Eigenschaft als Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft möchten wir darauf hinweisen, dass aktuell die Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Hochnagoldtal 2030“ geplant ist. Der Aufstellungsbeschluss hierzu soll am 24.09.2018 gefasst werden. Für die Gemeinde Egenhausen soll der Fokus eher auf die Innenentwicklung gelegt werden, was sich mit der geplanten Ausweisung des Sanierungsgebiets deckt.
1.13	Stadtwerke Altensteig Jahnstraße 13 72213 Altensteig	<u>Kein Rücklauf</u>
1.14	Verwaltungsgemeinschaft Altensteig, Egenhausen, Simmersfeld Rathausplatz 1 72213 Altensteig	<u>Kein Rücklauf</u>
1.15	Stadt Haiterbach Marktplatz 1 72221 Haiterbach	<u>Kein Rücklauf</u>
1.16	Gemeinde Pfalzgrafenweiler Hauptstraße 1 72258 Pfalzgrafenweiler <u>Schreiben vom 26.07.2018</u> Eingang am 27.07.2018	Es werden keine Anregungen vorgetragen.

11. Fragebogen Vorbereitende Untersuchung „Egenhausen I“

FRAGEBOGEN
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
„EGENHAUSEN I“

Gemeinde Egenhausen

Fragebogen bitte ausfüllen und zurücksenden bzw. abgeben bei der:

Gemeindeverwaltung Egenhausen
Hauptstraße 19
72227 Egenhausen

Der Ihnen vorliegende Fragebogen soll dazu dienen, ein Sanierungsgebiet einzugrenzen. Die Gemeinde möchte Beurteilungsgrundlagen gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie Ihr Interesse an der Sanierung.

Der Fragebogen betrifft:
- Ihr Gebäude ☐
- Ihre Wohnung ☐
- Ihren Betrieb/Laden ☐
- Ihr Büro/Praxis ☐
- Sonstiges ☐

In der Straße _____ Haus-Nr. _____

Ihr Name _____ Ihre Tel.-Nr. _____

Wie viele Personen wohnen/arbeiten im oben genannten Gebäude? _____

Wie alt sind diese Personen? _____ (bitte jeweils mit Komma trennen)

Bei Betrieben, Laden, Büro, Praxis bitte die Nutzung näher beschreiben:

Sie sind:
- Eigentümer ☐
- Mieter ☐
- Pächter ☐

Als Eigentümer:

Wie lange sind Sie schon Eigentümer des oben genannten Gebäudes bzw. der Wohnung? seit ca. _____

Als Betriebsinhaber/-pächter:

Wie lange sind Sie mit dem Betrieb/Laden/Büro oder der Praxis an dem oben genannten Standort? seit ca. _____

Architektur
Stadtplanung
KÜNSTER

Büro Reutlingen: Tel. 07121-9499-50 1/3

Als Eigentümer oder Mieter:

Wie lange wohnen Sie bzw. befindet sich ihr Betrieb schon im oben genannten Gebäude?

Bis 5 Jahre ☐

5 – 10 Jahre ☐

10 – 20 Jahre ☐

mehr als 20 Jahre ☐

Welche Absichten haben Sie für die Zukunft für Ihr vorstehend bezeichnetes Gebäude/ Wohnung/Betrieb?

- Modernisierung/Erneuerung ja ☐ nein ☐ unentschlossen ☐
  Art der Maßnahme: _____
- Umbau / Umnutzung ja ☐ nein ☐ unentschlossen ☐
- Besteht Verkaufsinteresse? ja ☐ nein ☐ unentschlossen ☐
- Besteht Interesse an einem Zuerwerb von Flächen oder eines Grundstücks im Untersuchungsgebiet Egenhausen? ja ☐ nein ☐ unentschlossen ☐
  Evtl. Angabe, welche: _____

Wann möchten Sie vorstehende Vorhaben ausführen?

zeitnah ☐

mittelfristig ☐

Fühlen Sie sich in Ihrem Gebäude / Wohnung gestört?

- nein, keine Probleme ☐
- Störungen durch Lärm ☐
- Störungen durch Abgase ☐
- Störungen anderer Art und zwar durch _____

Wo liegen nach Ihrer Meinung die wichtigsten Sanierungsaufgaben?

- Neugestaltung im öffentlichen Bereich (Straßen, Wege) ☐
- Bei der öffentlichen PKW-Parkierung? ☐
- Bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsgebäuden ☐

Gibt es etwas in Egenhausen, dass Sie als problematisch empfinden, das Ihnen fehlt oder das Sie gerne ändern würden?

- Nein, alles in Ordnung ☐
- Ja, mir fehlt _____
- Ja, ich würde gerne ändern _____

Was sollte nach ihrer Meinung bei einer Sanierung in Egenhausen verbessert werden (Stichworte)?

_____

_____

_____

_____

Was erwarten Sie von einer Sanierung / Erneuerung im Gebiet Egenhausen?

- Eine positive Wirkung ☐
- Erfolg zweifle ich an ☐
- Eine Sanierung beurteile ich negativ ☐
- Kein Interesse an einer Sanierung ☐

Wird ein persönliches Gespräch durch die Gemeinde Egenhausen oder Ihrer Vertreter gewünscht? ja ☐ nein ☐ wenn ja, wann: _____

_____ _____
Datum Unterschrift

Hinweis:
Sämtliche Angaben und Daten werden vertraulich behandelt und dienen lediglich Zwecken der städtebaulichen Erneuerung Egenhausen.
Wir danken für Ihre Mitwirkung!
Bitte geben Sie die Fragebogen bis spätestens 14.09.2018 bei der Gemeindeverwaltung Egenhausen ab.

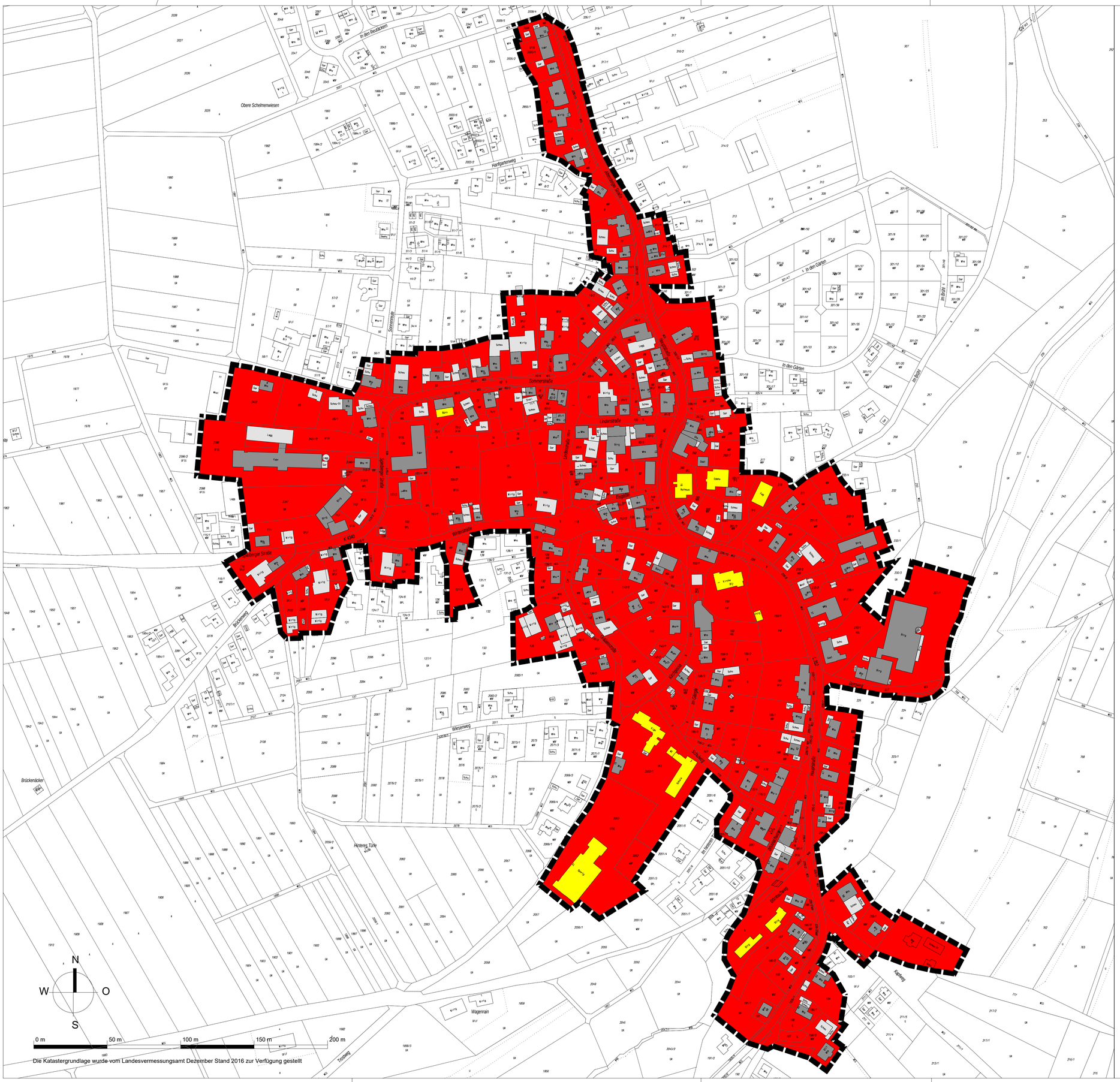
Gemeinde Egenhausen

Vorbereitende Untersuchung
Sanierungsgebiet "Egenhausen I"

Sanierungsgebiet

- Gebietsabgrenzung
- öffentliche Gebäude
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Sanierungsgebiet

Größe des
Gebietes: ca. 20,78 ha
Einwohner ca. 565



Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Dezember Stand 2016 zur Verfügung gestellt

Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
Stand Dez 2016 zur Verfügung gestellt.

GEMEINDE EGENHAUSEN VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG SANIERUNGSGEBIET	A1 M 1 : 1.500 A3 M 1 : 3.000 1

MH	Index B	0976	18.12.2018

KÜNSTER

Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing.
Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL
Ulm Reutlingen

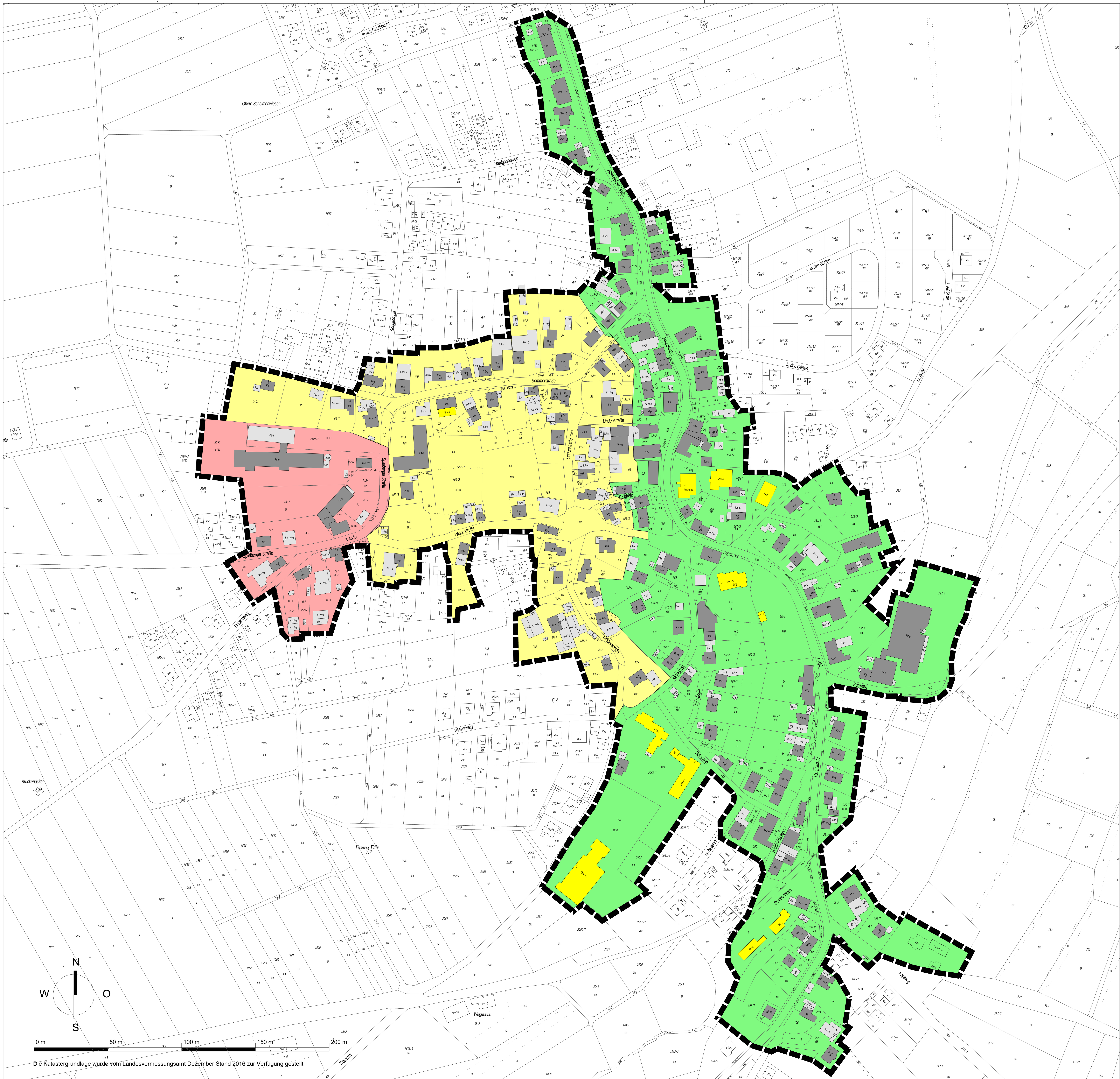
Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

H/B = 594.0 / 841.0 (0.50m²)

Gemeinde Egenhausen

Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet "Egenhausen I"

Teilbereiche



Teilbereich

- Gewerbebranche/ Spielberger Straße
- Winter- / Sommer-/ Gräbenstraße
- Ortskern/ Infrastruktur
- Sanierungsgebiet

Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Stand Dez 2016 zur Verfügung gestellt.

GEMEINDE EGENHAUSEN VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG SANIERUNGSGEBIET TEILBEREICHE			A1 M 1 : 1.500 A3 M 1 : 3.000 2
MH		0976	18.12.2018

KÜNSTER

Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Clemens Künster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL Ulm Reutlingen

Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

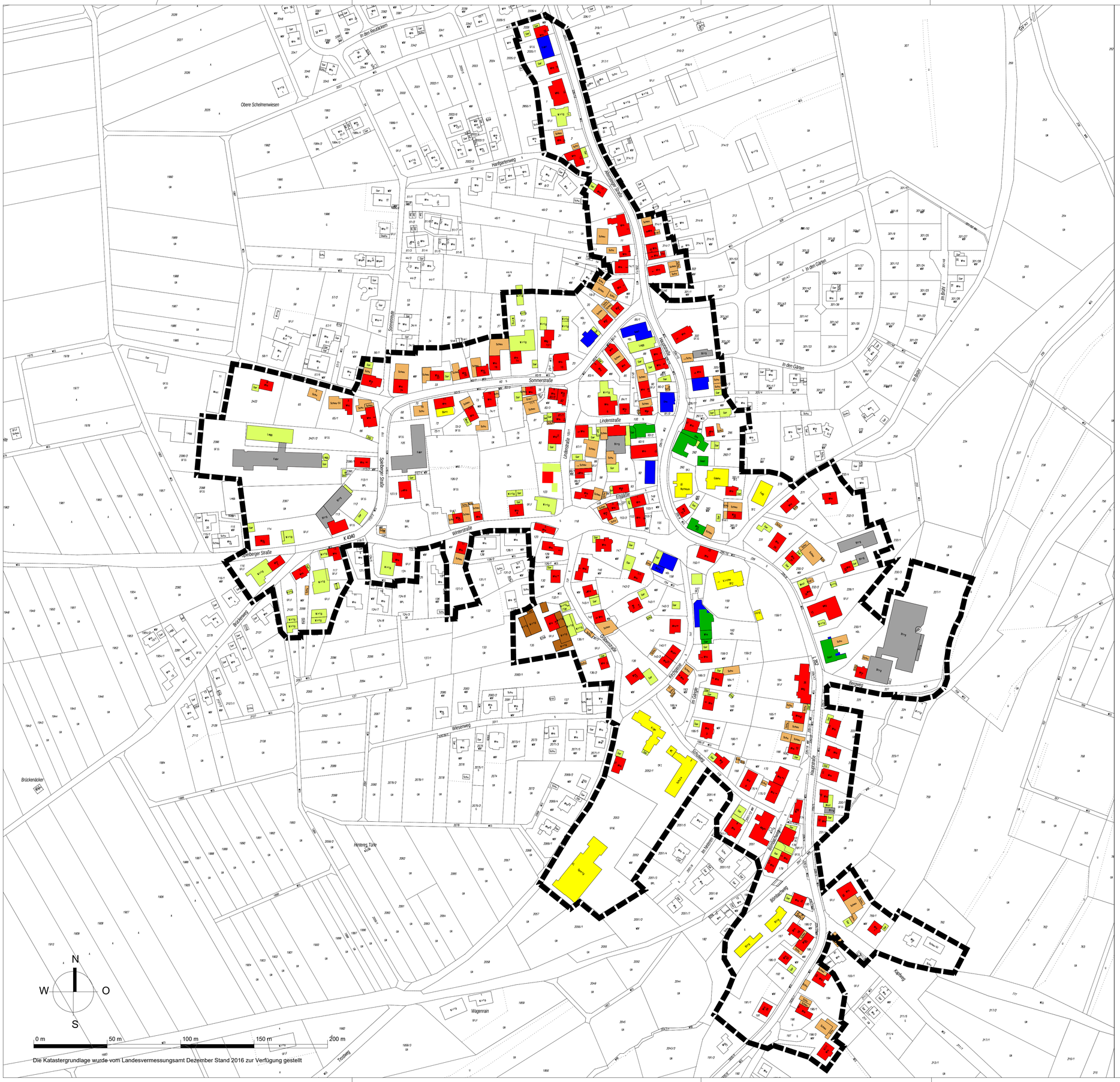
H/B = 594.0 / 841.0 (0.50m²)

Gemeinde Egenhausen

Vorbereitende Untersuchung
Sanierungsgebiet "Egenhausen I"

Gebäudenutzung

- Hauptgebäude/Wohnen
- Öffentliche Einrichtungen
- Dienstleistungen
- Versorgungseinrichtungen
- Gewerbe
- Landwirtschaftlicher Vollerwerb
- Landwirtschaftlicher Nebenerwerb
- Scheune/Landwirtschaft
- Garage/Nebengebäude
- Sanierungsgebiet



Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Dezember Stand 2016 zur Verfügung gestellt

Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
Stand Dez 2016 zur Verfügung gestellt.

GEMEINDE EGENHAUSEN VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG GEBÄUDENUTZUNG	A1 M 1 : 1.250 A3 M 1 : 2.500 3

KÜN/MH		0976	18.12.2018

KÜNSTER

Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing.
Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL
Ulm Reutlingen

Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

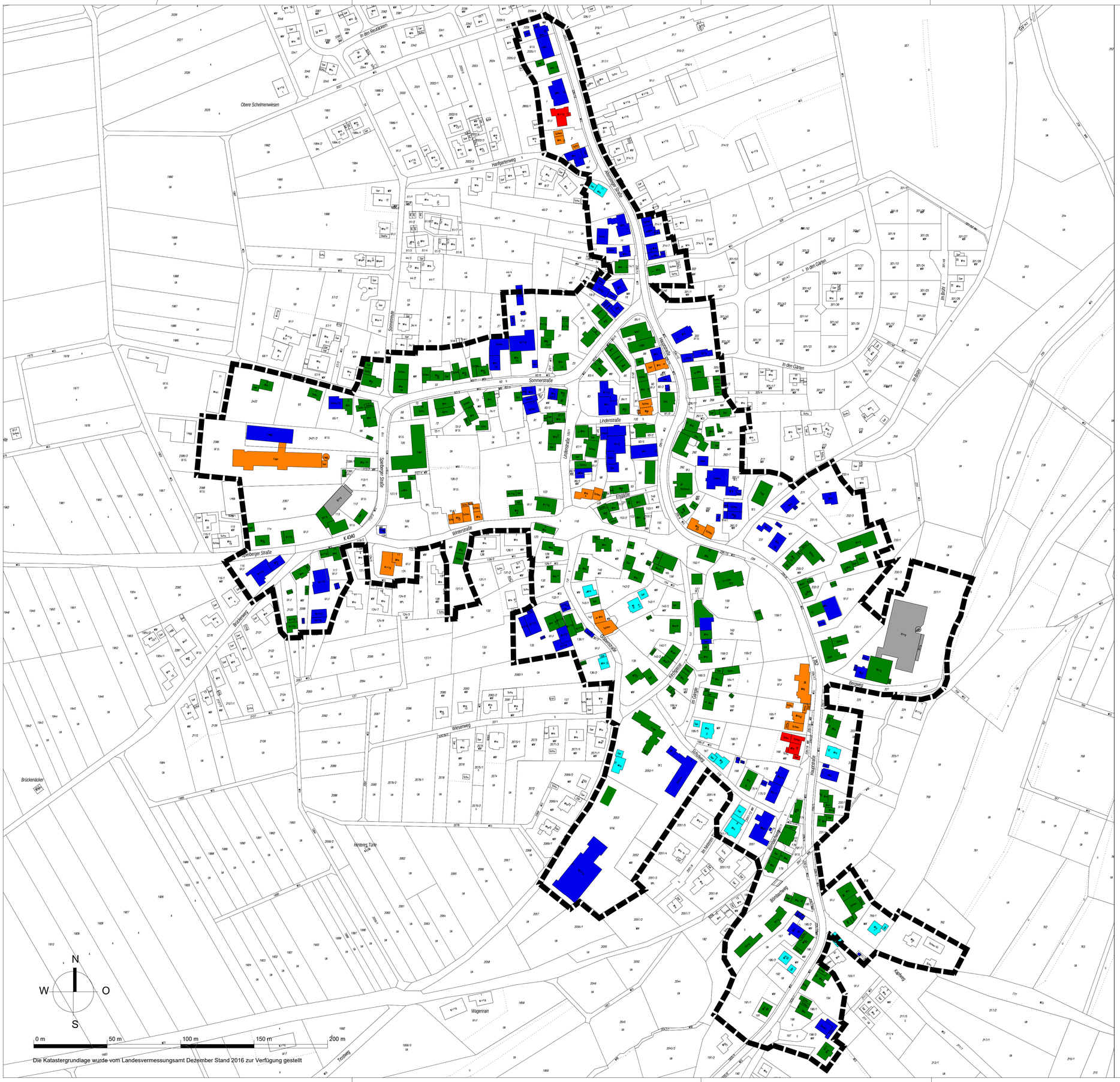
H/B = 594.0 / 841.0 (0.50m²)

Gemeinde Egenhausen

Vorbereitende Untersuchung
Sanierungsgebiet "Egenhausen I"

Gebäudezustand

397	Gebäude insgesamt
4	Gewerbeneubau seit 15 Jahren
29	Wohnneubau seit 15 Jahren
	Bestand
237	sehr gut erhalten/ renoviert, gut erhalten
95	geringe bis mittlere Schäden
30	schwerwiegende Schäden
4	Zerfall/ für Nutzungs-zwecke ungeeignet
	Sanierungsgebiet



Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Dezember Stand 2016 zur Verfügung gestellt

Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Stand Dez 2016 zur Verfügung gestellt.

GEMEINDE EGENHAUSEN VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG GEBÄUDEZUSATAND	A1 M 1 : 1.250 A3 M 1 : 2.500 4

KÜN/MH		0976	18.12.2018

KÜNSTER

Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL
Ulm Reutlingen

Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

H/B = 594.0 / 841.0 (0.50m²)

Gemeinde Egenhausen

Vorbereitende Untersuchung
Sanierungsgebiet "Egenhausen I"

Verkehr

- Klassifizierte Straße
- Erschließungsstraße
- Weg
- Bushaltestelle
- Öffentliche Parkplätze
- Sanierungsgebiet

N
W O
S

0 m 50 m 100 m 150 m 200 m

Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Dezember Stand 2016 zur Verfügung gestellt

Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg
Stand Dez 2016 zur Verfügung gestellt.

GEMEINDE EGENHAUSEN VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG VERKEHR	A1 M 1 : 1.250 A3 M 1 : 2.500 5
KÜN/MH	0976 / 18.12.2018

KÜNSTER
Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL
Ulm Reutlingen
Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

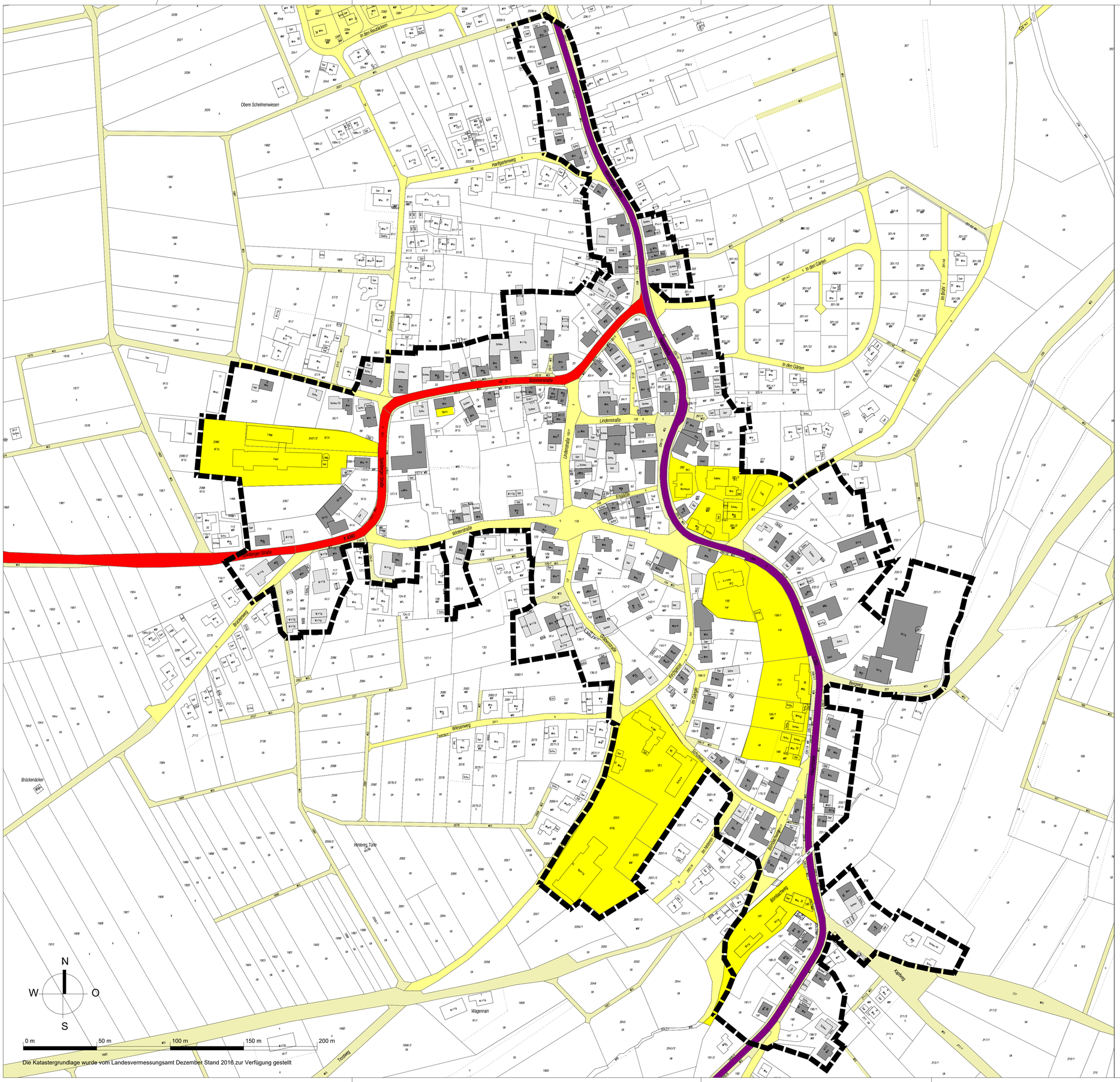
H/B = 594.0 / 841.0 (0.50m²)

Gemeinde Egenhausen

Vorbereitende Untersuchung
Sanierungsgebiet "Egenhausen I"

Eigentum

- Eigentum Land
- Eigentum Kreis Calw
- Eigentum Gemeinde (Straßen)
- Eigentum Gemeinde (Wege)
- Eigentum Gemeinde (Gebäude und Grundstücke)
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Sanierungsgebiet



Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Dezember Stand 2016 zur Verfügung gestellt

Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Stand Dez 2016 zur Verfügung gestellt.

GEMEINDE EGENHAUSEN VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG EIGENTUM	A1 M 1 : 1.250 A3 M 1 : 2.500 6

KÜN/MH		0976	18.12.2018

KÜNSTER

Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL
Ulm Reutlingen

Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

H/B = 594.0 / 841.0 (0.50m²)

Gemeinde Egenhausen
GSEK

Vorbereitende Untersuchung
Sanierungsgebiet "Egenhausen I"

Potenzial, Mängel, Konflikte

Gebäude

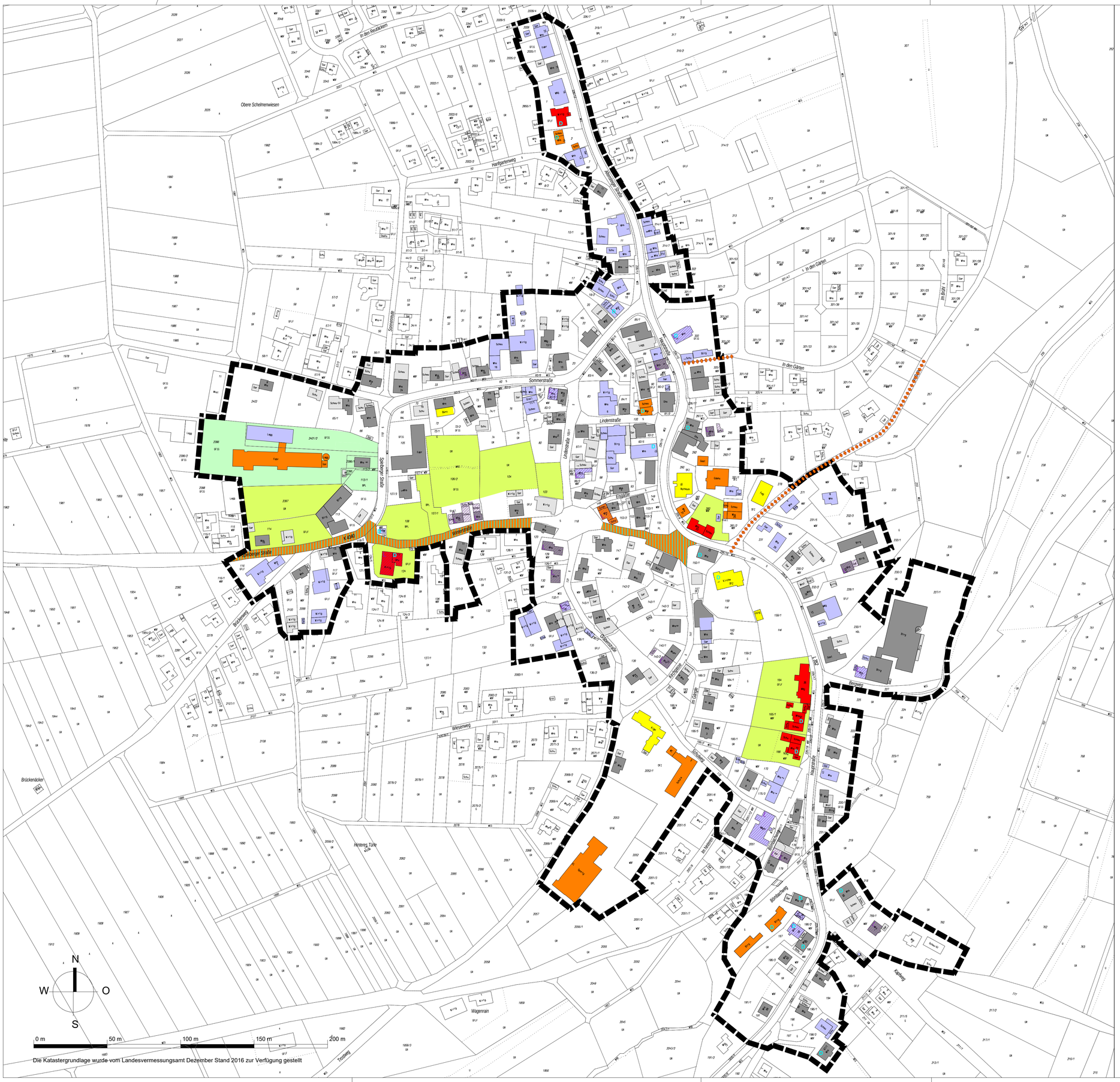
- Abbruch
- Modernisierung
- Instandsetzung
- D — Denkmal
- L — Leerstand

Flächen

- Brachfläche
- schlechter Straßen-/ Gehwegzustand
- Verbesserung Fusswegverbindung
- Potenzialflächen

Nutzungen

- Öffentliche Einrichtungen
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Sanierungsgebiet



Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Dezember Stand 2016 zur Verfügung gestellt

Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Stand Dez 2016 zur Verfügung gestellt.

GEMEINDE EGENHAUSEN VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG POTENZIAL, MÄNGEL UND KONFLIKTE	A1 M 1 : 1.250 A3 M 1 : 2.500 7

KÜN/MH		0976	18.12.2018

KÜNSTER

Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL
Ulm Reutlingen

Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

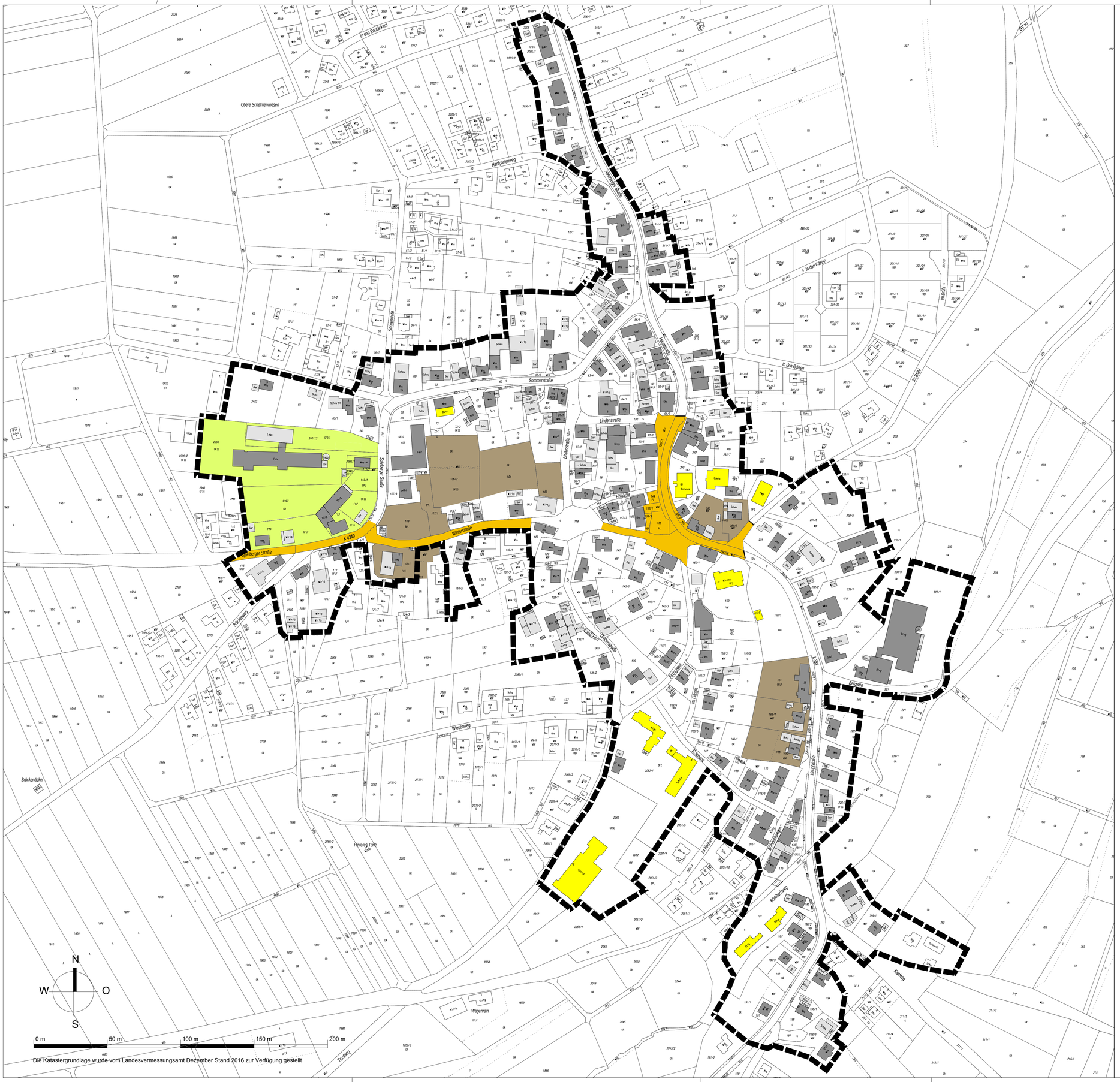
H/B = 594.0 / 841.0 (0.50m²)

Gemeinde Egenhausen

Vorbereitende Untersuchung
Sanierungsgebiet "Egenhausen I"

Kosten und Finanzierungsübersicht Maßnahmengebiete

- Neuordnung Verlagerung Abbruch Platzgestaltung
- Entwicklung Spielberger Straße/ Hafnergässle
- Straßenraumumgestaltung
- Sanierungsgebiet



Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Dezember Stand 2016 zur Verfügung gestellt

Die Katastergrundlage wurde vom Landesvermessungsamt Baden-Württemberg Stand Dez 2016 zur Verfügung gestellt.

GEMEINDE EGENHAUSEN VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG KOSTEN UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT MAßNAHMENGEBIETE	A1 M 1 : 1.250 A3 M 1 : 2.500 8

KÜN/MH		0976	18.12.2018

KÜNSTER

Architektur und Stadtplanung

Dipl.-Ing. Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL
Ulm Reutlingen

Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

H/B = 594.0 / 841.0 (0.50m²)