

SANIERUNGSGEBIET

„Südliche Innenstadt“
Vorbereitende Untersuchungen

Foto: Stadt Gaggenau, Balesbronn Touristik/Max Günter



Stadt Gaggenau

Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen

„Südliche Innenstadt“

Auftraggeber:	Stadt Gaggenau Umweltabteilung / Stadtsanierung Hauptstraße 71 76571 Gaggenau
Auftragnehmer:	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Hohenzollernstraße 14 71638 Ludwigsburg ☎ 07141 16-757333
Bearbeitung:	Yannik Klauß (Projektleiter) Carsten Stimpel (Projektleiter)
Bearbeitungszeitraum	Februar 2025 – September 2025, ergänzt im Februar 2026
Einsatz durch KI	Bei der Zusammenfassung von Inhalten und Informationen hat der W&W GPT Unterstützung geleistet.
Gleichstellung von Mann und Frau	Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung alle Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche oder weibliche Form steht.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	2
2.	DIE STADT GAGGENAU UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET	4
2.1	Lage im Raum	4
2.2	Übergeordnete Planungen	5
2.2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	5
2.2.2	Flächennutzungsplan	5
2.2.3	Bebauungsplanung	6
2.2.4	Integriertes Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzept	7
2.2.5	Klimaschutz(teil-)konzepte	7
2.2.6	Kommunaler Wärmeplan	8
2.2.7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021	9
2.2.8	Gesamtfortschreibung des Vergnügungsstättenkonzepts	9
2.2.9	Innenstadtstrategie	9
2.2.10	Neugestaltung der Verkehrs-, Wege- und Platzflächen im Bereich der südlichen Innenstadt	10
2.2.11	Haus der Inklusion	10
2.2.12	Energetische Potenziale	11
2.3	Klimawandel	11
2.3.1	Herausforderung	11
2.3.2	Ist-Situation	12
2.3.3	Prognose	15
2.4	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	16
3.	BESTANDSAUFNAHME	19
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	19
3.2	Bevölkerung	22
3.3	Wärmeplanung	23
3.4	Bausubstanz	25
3.4.1	Zustand der Gebäude	25
3.4.2	Denkmalschutz	28
3.5	Nutzung	31
3.5.1	Infrastrukturelle Nutzung	31
3.5.2	Nutzungsstruktur der Grundstücke	32
3.5.3	Nutzung der Gebäude	33
3.6	Soziale Infrastruktur	35
4.	BÜRGERBETEILIGUNG	37
4.1	Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern	37

4.1.1	Allgemeines, Auswertungsquote	37
4.1.2	Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld	37
4.1.3	Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards	40
4.1.4	Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	41
4.1.5	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	42
5.	ANHÖRUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	44
6.	BESTANDSANALYSE	53
6.1	Defizite in der Siedlungsstruktur	53
6.2	Substanzmängel und Leerstände	55
6.3	Wohnungsbedarf	57
6.4	Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung	57
6.5	Störende und ortsfremde Gestaltung	58
6.6	Defizite im öffentlichen Raum	59
6.7	Verkehr	60
6.8	Soziale und kulturelle Infrastruktur	61
6.9	Klimaschutzpotentiale und Anpassungsbedarfe an den Klimawandel und die ökologische Erneuerung	62
7.	GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	65
7.1	Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten	67
8.	MAßNAHMENPROGRAMM	70
8.1	Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)	70
8.1.1	Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken	70
8.1.2	Umzug von Bewohnern und Betrieben	70
8.1.3	Freilegung von Grundstücksflächen	70
8.1.4	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	71
8.2	Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)	71
8.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	71
8.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten	71
8.2.3	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	71
9.	SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH	72
10.	EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG	74
10.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	74

10.2	Durchführungsfrist	77
10.3	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	77
11.	VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	83
12.	EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF	86
13.	LITERATUR / QUELLEN	86
14.	ANLAGEN	87

VERZEICHNIS – TABELLEN

Tabelle 1: Übersicht der abgeschlossenen Sanierungsgebiete in Gaggenau	1
Tabelle 2: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen	3
Tabelle 3: Folgende Bereiche im Untersuchungsgebiet sind mit Bebauungsplänen überplant:	6
Tabelle 4: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse	20
Tabelle 5: Altersstruktur der Bewohner	22
Tabelle 6: Zustand der Gebäude	25
Tabelle 7: Nutzung der öffentlichen Flächen im Untersuchungsgebiet	33
Tabelle 8: Gebäudenutzung	33
Tabelle 9: Beeinträchtigungen des Grundstückes	38
Tabelle 10: Störfaktoren im Gebiet	39
Tabelle 11: Verbundenheit mit dem Wohnquartier	40
Tabelle 12: Durchschnittliches Gebäudealter	40
Tabelle 13: Mitwirkungsbereitschaft	42
Tabelle 14: Geplante Maßnahmen	43
Tabelle 15: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen	66

VERZEICHNIS – PLÄNE

Plan 1: Plan Klimaanpassung	14
Plan 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	18
Plan 3: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	21
Plan 4: Gebäudezustand	27
Plan 5: Nutzung	36
Plan 6: Mängel und Konflikte	64
Plan 7: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	69
Plan 8: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	76

VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Übersicht der abgeschlossenen Sanierungsgebiete und aktuelles Untersuchungsgebiet in Gaggenau	2
Abbildung 2: Lage im Raum	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Gaggenau	6
Abbildung 4: Übersicht bestehenden Bebauungspläne in Gaggenau	7
Abbildung 5: Planung des Wärmenetz Bad Rotenfels / Gaggenau im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung	8
Abbildung 6: Kennzahlen zur Jahresmitteltemperatur	12
Abbildung 7: Abweichung der Jahresmitteltemperatur zum Referenzzeitraum (1961-1990)	12
Abbildung 8: Änderung der Jahresmitteltemperatur bis zum Jahr 2100 im Vergleich zum Referenzzeitraum (1971-2000)	15
Abbildung 9: Entwicklung der heißen Tage, Tropennächte, Frostage, Trockenperioden und Starkniederschläge bis zum Jahr 2100 zum Referenzzeitraum (1971-2000)	16
Abbildung 10: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune	17
Abbildung 11: Demografische Entwicklung Stadt Gaggenau	23
Abbildung 12: Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet	24
Abbildung 13: Hauptstraße 36, 36a, 36b	28
Abbildung 14: Hauptstraße 53	28
Abbildung 15: Hauptstraße 71	29
Abbildung 16: Bei Hauptstraße 71	29
Abbildung 17: Konrad-Adenauer-Straße 1	29
Abbildung 18: Schulstraße 3	30
Abbildung 19: Karte zu Kulturdenkmalen im Untersuchungsgebiet	30

Abbildung 20: Fußgängerzone in der Hauptstraße mit angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäuden	31
Abbildung 21: Geschwindigkeitsreduzierter Bereich in der August-Schneider-Straße.....	31
Abbildung 22: Zufahrt zur Tiefgarage Murgufer	32
Abbildung 23: Straßenbegleitende Stellplätze in der Bahnhofstraße mit angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäuden	32
Abbildung 24: Zweigeschossige Bebauung im nördlichen Teil der Hauptstraße	34
Abbildung 25: Viergeschossige Bebauung im südlichen Teil der Hauptstraße.....	34
Abbildung 26: Wohn- und Geschäftshaus mit ärztlicher Versorgung in der Rommelstraße ..	35
Abbildung 27: Untergenutzte Innenhofstruktur mit ein- bis zweigeschossigen gewerblich genutzten Gebäuden	35
Abbildung 28: Gewerbeleerstand in der Hauptstraße 18	35
Abbildung 29: Ehm. Parkhotel in der Konrad-Adenauer-Straße	35
Abbildung 30: Wohn- und Geschäftsgebäude in der Hauptstraße 65	53
Abbildung 31: Blick auf die Murg von der Konrad-Adenauer-Brücke.....	53
Abbildung 32: In die Jahre gekommenes Wohn- und Geschäftsgebäude in der August-Schneider-Straße 17	54
Abbildung 33: Modernes Wohn- und Geschäftsgebäude in der Rommelstraße 1	54
Abbildung 34: Murganabad	55
Abbildung 35: Citykaufhaus mit benachbartem Haus Eisenwerk	55
Abbildung 36: Gastronomie am Bahnhofplatz 3	55
Abbildung 37: Blick auf den Bahnhofplatz mit hohem Verkehrsaufkommen	55
Abbildung 38: Gebäude mit erheblichen substanziellen Mängeln in der August-Schneider-Straße 17	56
Abbildung 39: Gebäude mit erheblichen substanziellen Mängeln in der Bahnhofspassage 1	56
Abbildung 40: Gebäude mit Modernisierungsbedarf in der Hauptstraße 22 - 26	56
Abbildung 41: Gebäude mit Leerstand in der August-Schneider-Straße 18	56
Abbildung 42: Innenhof zwischen Hauptstraße / Friedrich-Ebert-Straße / August-Schneider-Straße	58
Abbildung 43: Neu gestalteter Straßenraum in der Hauptstraße 14 - 10.....	58
Abbildung 44: Straßenbegleitende Stellplätze	58
Abbildung 45: Marktplatz mit geringer Aufenthaltsqualität	58
Abbildung 46: Untergenutzte Fläche westlich des Bahnhofplatz	59
Abbildung 47: Sanierungsbedürftige Toilette mit Brunnen und umgebendem öffentlichem Raum	59
Abbildung 48: Wasserspiel am Bahnhofplatz	60
Abbildung 49: Wassergebundener Weg im Murgpark.....	60
Abbildung 50: Fußgängerzone in der Hauptstraße	61
Abbildung 51: Fußgängerzone in der Friedrich-Ebert-Straße.....	61
Abbildung 52: Radschutzstreifen in der Konrad-Adenauer-Straße.....	61
Abbildung 53: Radfahrstreifen im Kreuzungsbereich Schulstraße / Konrad-Adenauer-Straße / Amalienbergstraße	61
Abbildung 54: Versiegelte Fußgängerzone in der Hauptstraße ohne Beschattung	63
Abbildung 55: Versiegelter Parkplatz bzw. untergenutzter Innenhof	63
Abbildung 56: Versiegelter Marktplatz mit Anpassungsbedarf	63
Abbildung 57: Murgpark ohne Beschattung	63
Abbildung 58: Hochwasserschutz entlang der Murg	63
Abbildung 59: Sitzmöglichkeiten im Murgpark mit Erneuerungspotenzial	63

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

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

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

In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten wurden an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet von Gaggenau Sanierungsgebiete ausgewiesen. Die Geltungsbereiche der Sanierungsgebiete „Murgufer“, „Nördliche Innenstadt“ sowie „Zwischen Haupt- und August-Schneider-Straße“ überschneiden sich mit dem vorliegenden Untersuchungsgebiet „Südliche Innenstadt“. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Analyse befindet sich kein Sanierungsgebiet mehr in der Durchführung. Trotz der positiven Effekte in den früheren Sanierungsgebieten konnten nicht alle Mängel und Missstände behoben werden. Im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchungen wird der weitere Erneuerungsbedarf für den Bereich „Südliche Innenstadt“ daher systematisch ermittelt und dargestellt.

Tabelle 1: Übersicht der abgeschlossenen Sanierungsgebiete in Gaggenau

Sanierungsgebiet	Durchführungszeitraum
„Murgufer“	1972 – 1998
„Bruchgraben“	1989 – 2018
„Bruchgraben“	1989 – 2000
„Nördliche Innenstadt“	1999 – 2024
„Zwischen Haupt- und August- Schneider-Straße“	1999 – 2010

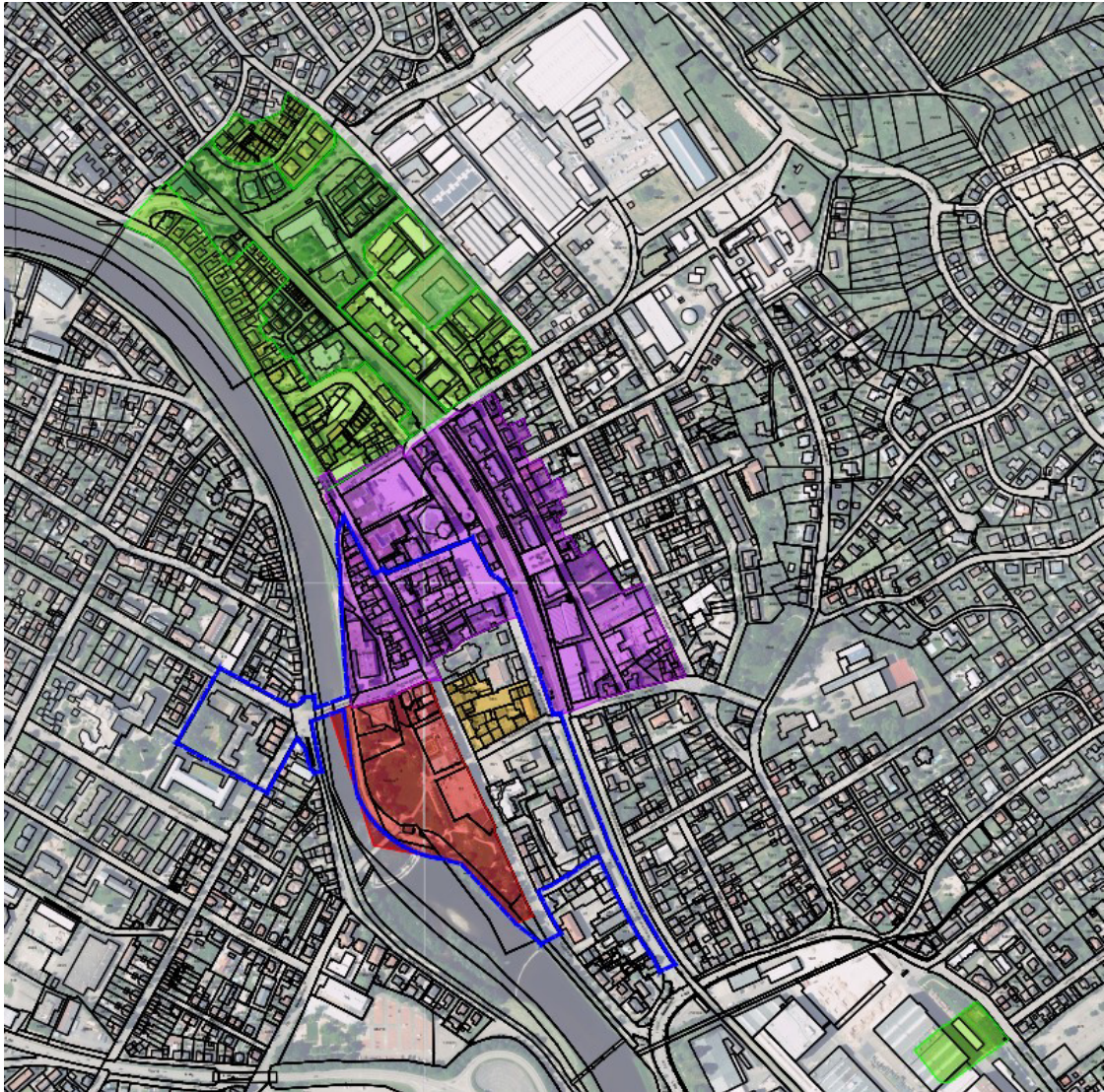


Abbildung 1: Übersicht der abgeschlossenen Sanierungsgebiete und aktuelles Untersuchungsgebiet in Gaggenau
(Quelle: Stadt Gaggenau 2024)

Um die Voraussetzungen für die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung zu schaffen, hat die Stadt Gaggenau die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Südliche Innenstadt“ zu erarbeiten.

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

1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der WHS aufgrund von Ortsbesichtigungen durchgeführt; die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteile der Gebäudehülle nach Augenschein. Auf Grund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine

Einschätzung abgegeben, ob bereits Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Kommunalverwaltung erfasst.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im laufenden Verfahren auch die vom BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Dabei wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards befragt und ihre Mitwirkungsbereitschaft ermittelt.

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

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

Tabelle 2: Chronologie der vorbereitenden Untersuchungen

Datum / Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
April/Mai 2024	Stadtinterne Abstimmung / Grundlagenerhebung, Abstimmung möglicher Maßnahmen und Abstecken einer Gebietskulisse
06.05.2024	Grundsatzbeschluss im Gemeinderat
20.01.2025	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB
23.01.2025	Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
07.02.2025 – 10.03.2025	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
10.02.2025 – 28.03.2025	Befragung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und Betriebe)
19.03.2025	Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet
April – August 2025	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte / Bearbeitung des Ergebnisberichts
22.09.2025	Vorstellung der vorbereitenden Untersuchungen in öffentlicher Gemeinderatssitzung
anschließend	Einreichung des Neuaufnahmeantrags

2. Die Stadt Gaggenau und das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Gaggenau ist dem Regierungsbezirk Karlsruhe zugehörig und liegt im Landkreis Rastatt. Mit der Stadt Gernsbach bildet Gaggenau ein gemeinsames Mittelzentrum. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Karlsruhe. Im Nordwesten und Südwesten befinden sich die beiden Mittelzentren Rastatt und Baden-Baden. Die nächstgelegenen Kleinzentren sind Kuppenheim, Malsch und Bad Herrenalb.

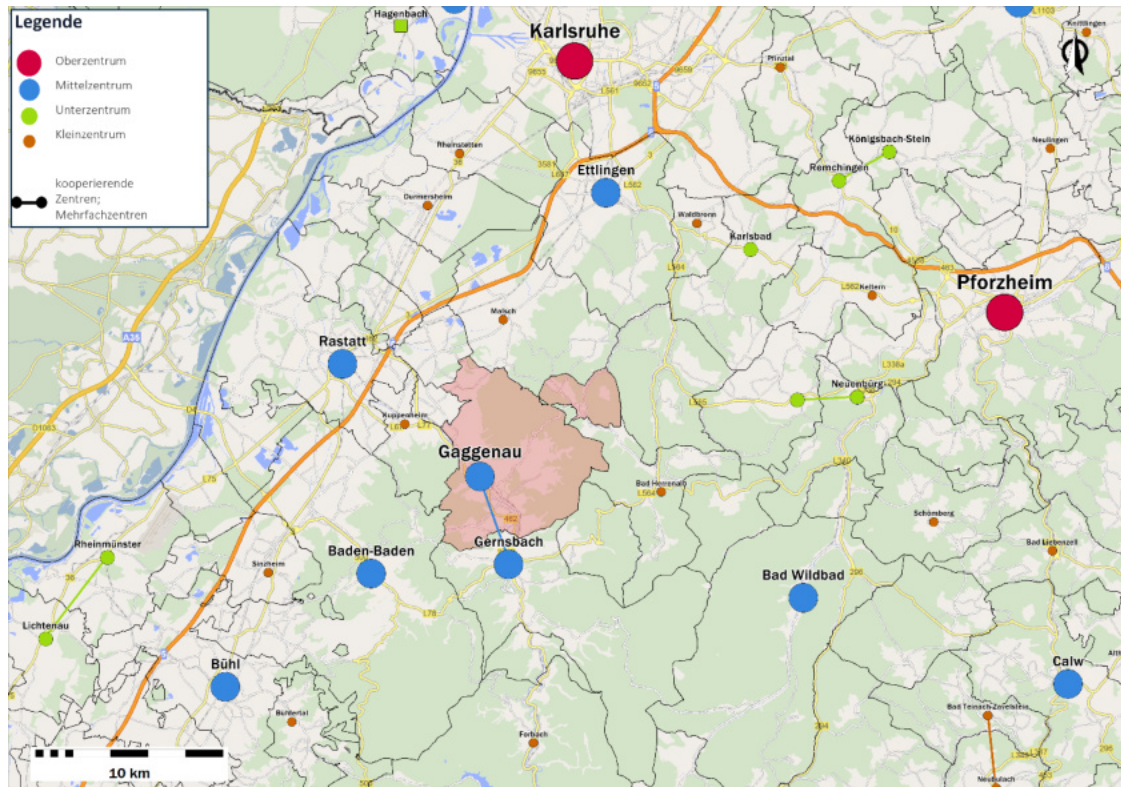


Abbildung 2: Lage im Raum

(Karten- und Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2025)

Gaggenau ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Anbindung von Gaggenau an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die überwiegend vierspurige Bundesstraße 462 an die Autobahn 5. Dadurch ist das Oberzentrum Karlsruhe in etwa 30 Minuten mit dem Auto, als auch die umliegenden großen Städte in wenigen Autominuten erreichbar. Durch die Anbindung Gaggenaus an das Straßenbahnnetz des Karlsruher Verkehrsverbund (KVV) befinden sich im Stadtgebiet insgesamt sieben Haltstellen. Die Bahnlinie sorgt Werktags im Halbstundentakt vom Bahnhof Gaggenau aus für eine schnelle Anbindung nach Rastatt (ca. 15 Minuten Fahrzeit), Baden-Baden (ca. 25 Minuten Fahrzeit) und Karlsruhe (ca. 40 Minuten Fahrzeit). Ergänzt wird das Angebot der KVV durch Buslinien und Anruf-Linien-Taxis. Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden ist innerhalb von ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Stadt Gaggenau zählt im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg zur Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein. Gemeinsam mit der Stadt Gernsbach ist Gaggenau als Mittelzentrum ausgewiesen und bildet mit den Kommunen Forbach, Loffenau, Weisenbach und Gernsbach den Mittelbereich Gaggenau/Gernsbach. Darüber hinaus liegt Gaggenau an der Entwicklungsachse Karlsruhe – Rastatt – Gaggenau/Gernsbach (– Freudenstadt) (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002).

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein aus dem Jahr 2003 weist für den Innenstadtbereich von Gaggenau eine Sonderfläche für Einkaufszentren, große Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe aus. Ein Schwerpunkt für den Wohnungsbau ist im gesamten Stadtgebiet nicht ausgewiesen. Darüber hinaus gibt es im Ortsteil Bad Rotenfels einen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen. Der Ortsteil Bad Rotenfels ist außerdem im Regionalplan als Kurort mit einem Heilquellen- und Kurbetrieb festgesetzt, dem durch seine therapeutischen Leistungen eine wichtige regional- und strukturpolitische Bedeutung zukommt (Regionalverband Mittlerer Oberrhein 2002). Die Verbandsversammlung des Verbands Region Karlsruhe hat eine Gesamtfortschreibung des bestehenden Regionalplans aus dem Jahr 2003 beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 28.05.2025. Da der neue Regionalplan frühestens im Dezember 2025 in Kraft treten wird, sofern das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg keine Einwände erhebt, wurden die Neuerung der Gesamtfortschreibung bei der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen nicht berücksichtigt.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet „SÜDLICHE INNENSTADT“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Gaggenau aus dem Jahr 2005 überwiegend als gemischte Baufläche, ein kleiner Teil des Untersuchungsgebietes als Fläche für den Gemeindedarf und Grünfläche dargestellt. Der Fluss Murg durchfließt außerdem das Untersuchungsgebiet. Weitere Darstellungen für das Gebiet betreffen die Umgrenzung einer Altlastenverdachtsfläche (Stadt Gaggenau 2005).

Der Flächennutzungsplan befindet sich, zusammen mit dem Landschaftsplan, derzeit in einer Gesamtfortschreibung, um diesen an die aktuellen Herausforderungen anzupassen. Da die Gesamtfortschreibung noch nicht als Rechtswirksamkeitsbeschluss beschlossen wurde, wurden diese bei der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen nicht berücksichtigt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Gaggenau
(Quelle: Stadt Gaggenau, 2005)

2.2.3 Bebauungsplanung

Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes existieren rechtskräftige Bebauungspläne; somit gelten nur für kleinere Teile des Untersuchungsgebiets die Vorschriften des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Ergänzend gelten für Teilbereiche einfache Vergnügungsstättenbebauungspläne aus dem Jahr 2011.

Tabelle 3: Folgende Bereiche im Untersuchungsgebiet sind mit Bebauungsplänen überplant:

Nummer	Bezeichnung
1/6+6a	„Haupt- Hirsch- und Konrad-Adenauerstraße“ rechtskräftig seit 1968 sowie „Haupt- Hirsch- und Konrad-Adenauerstraße 2. Änderung“ rechtskräftig seit 2011
1/22a	„Murgufer“ rechtskräftig seit 1979
1/22b	„Murgufer 2. Änderung“ rechtskräftig seit 1987
1/22c	„Murgufer 2. und 3. Änderung“ rechtskräftig seit 1988
1/22e	„Murgufer 5. Änderung“ rechtskräftig seit 2009
1/48TB1	„Innenstadt & angrenzende Teilflächen-Steuerung der Nutzung“ rechtskräftig seit 2011
1/48TB2	„Innenstadt & angrenzende Teilflächen-Steuerung der Nutzung“ rechtskräftig seit 2011



Abbildung 4: Übersicht bestehenden Bebauungspläne in Gaggenau
(Quelle: Stadt Gaggenau)

2.2.4 Integriertes Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzept

Das Untersuchungsgebiet „Südliche Innenstadt“ ist auch Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Gaggenau 2040. Dort werden Aussagen bzw. entsprechende Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung auf Ebene des gesamten Gemeindegebiets getroffen. Das Konzept wird parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen „Südliche Innenstadt“ erstellt.

Ein Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Gaggenau existiert aus den 1990er Jahren (ca. 1995) und wurde im Jahr 2015 fortgeschrieben. Im Frühjahr 2025 wurde mit der Überarbeitung des Konzepts begonnen. Die Ergebnisse daraus werden in den weiteren Planungen der Stadt Gaggenau für das künftige Stadterneuerungsgebiet „Südliche Innenstadt“ mitgedacht und eng mit den gesamtstädtischen Entwicklungsplanungen und Vorhaben verzahnt. Ziel der Stadt Gaggenau für die kommenden Jahre ist vor dem Aspekt der Einbindung entsprechender Planungen in den gesamtstädtischen Kontext die Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzeptes. Dabei sind auch die energetischen Belange zu berücksichtigen, die über das künftige Stadterneuerungsgebiet hinausgehen.

2.2.5 Klimaschutz(teil-)konzepte

Für das Untersuchungsgebiet „Südliche Innenstadt“ liegt ein Hitzeaktionsplan als Baustein zum Klimaschutz vor. Der Hitzeaktionsplan aus dem Jahr 2023 enthält verschiedene Maßnahmen zur Minderung der Hitzeeffekte im Stadtgebiet von Gaggenau. Die

Maßnahmen sind über einen kurz-, mittel- und langfristigen Zeitraum vorgesehen. Kurzfristige Maßnahmen umfassen die Schaffung von Schattenplätzen, insbesondere in der Innenstadt und an Spielplätzen, die Bepflanzung unterschiedlicher Bereiche mit z.B. Baumpflanzungen, Durchbegrünungen, Fassaden-/ Dachbegrünung, Mobiles Grün sowie die Errichtung von Trinkwasserbrunnen im Stadtgebiet als auch in der Innenstadt. Mittelfristig sind Maßnahmen wie Baumpflanzungen in der gesamten Stadt, die Umgestaltung öffentlicher Räume sowie die Verbesserung des Kleinklimas geplant. Langfristig zielt der Aktionsplan auf eine Neuausrichtung in der Stadtplanung und den Umbau des Waldbestands ab, um die städtische Umgebung nachhaltiger und hitzeresistenter zu gestalten. Diese umfassenden Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Lebensqualität in der Stadt auch unter extremen Hitzebedingungen zu gewährleisten (Stadt Gaggenau 2023).

2.2.6 Kommunaler Wärmeplan

Im Jahr 2023 wurde im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung die Ausarbeitung einer Wärmewendestrategie für das Gebiet der Stadt Gaggenau erstellt. Die Wärmewendestrategie vereint verschiedene Maßnahmen, die sich über das gesamte Stadtgebiet erstrecken. Eine zentrale Maßnahme ist die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für ein Wärmenetz in der Kernstadt sowie in angrenzenden Ortsteilen, die eine vergleichsweise hohe Wärmedichte aufweisen. Die Stadtwerke Gaggenau arbeiten derzeit konkret an der Planung einer Heizzentrale im Haus der Inklusion, das sich im Bereich der südlichen Innenstadt befindet. In diesem Zusammenhang ist auch die Planung für die Innenstadt von Gaggenau vorgesehen, die den geplanten Ausbau der Fernwärmeversorgung umfasst.

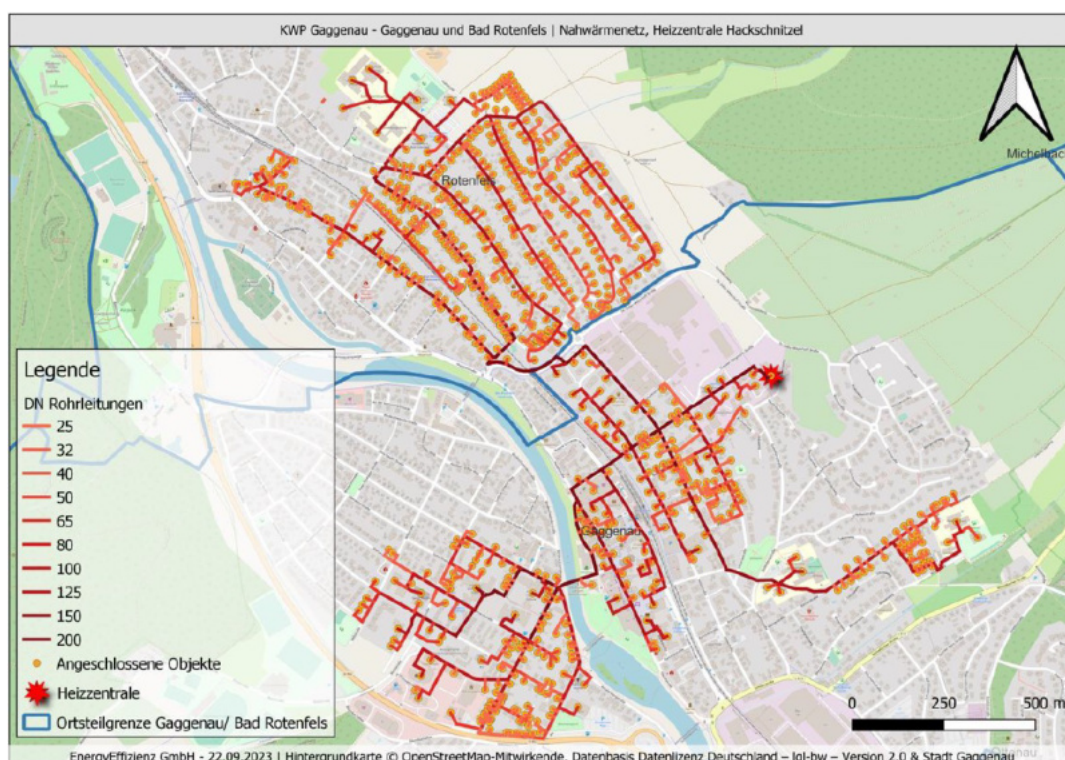


Abbildung 5: Planung des Wärmenetz Bad Rotenfels / Gaggenau im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung
(Quelle: EnergieEffizienz GmbH: Kommunale Wärmeplanung für die Große Kreisstadt Gaggenau, Endbericht. S. 143)

Zusätzlich wird eine interkommunale Machbarkeitsstudie zur Tiefengeothermie erstellt, um gegebenenfalls von den Potenzialen, auch außerhalb des Stadtgebiets von Gaggenau, in der näheren Region profitieren zu können. Eine weitere Maßnahme im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung ist die Durchführung einer Informationskampagne zu Wärmepumpen und Photovoltaik, die darauf abzielt, Potenziale zu identifizieren und die flächendeckende Unterstützung bis hin zur Realisierung zu fördern. Schließlich wird auch das Windkraft-Potenzial im Gemeindegebiet von Gaggenau untersucht, um eine klimafreundliche lokale Stromerzeugung zu ermöglichen, die zeitlich mit dem einhergehenden erhöhten Strombedarf von Wärmepumpen im Jahresverlauf abgestimmt ist (EnergyEffizienz GmbH 2023).

2.2.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021

Die Stadt Gaggenau hat im Jahr 2021 ein Konzept zur Versorgungssituation im Gemeindegebiet der Stadt Gaggenau erstellen lassen. Dabei wurden einzelhandelsbezogene und städtebaulich-funktionale Entwicklungsmöglichkeiten herausgearbeitet. Zudem wurden Standorte für zentrenrelevanten und großflächigen Einzelhandel definiert sowie die Sicherung und Entwicklung von Gewerbegebieten, insbesondere für Handwerk und produzierendes Gewerbe, vorangetrieben.

Die übergeordneten Maßnahmen zielen unter anderem darauf ab, den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und die Nahversorgungszentren in den Stadtteilen zu schützen. Darüber hinaus hat das Konzept zum Ziel die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und der Ortskerne zu stärken, die örtliche Nahversorgung zu sichern und die zentralen Stadträume mit ihren Kommunikations- und Aufenthaltsfunktionen zu erhalten und auszubauen (Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH 2022).

2.2.8 Gesamtfortschreibung des Vergnügungsstättenkonzepts

Das aus dem Jahr 2011 stammende Vergnügungsstättenkonzept „Leitlinien Vergnügungsstätten“ wurde im Juli 2024 durch eine Gesamtfortschreibung aktualisiert. Ziel der Aktualisierung war unter anderem die Anpassung an neue Regelungen im Glücksspielrecht und an aktuelle Rechtsprechungen. Mit der Gesamtfortschreibung soll erreicht werden, dass das erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept (siehe Kapitel 2.2.7), das insbesondere die Erhaltung und Stärkung der Vielfalt im Einzelhandel in der Innenstadt und der Nahversorgungszentren anstrebt, erfolgreich umgesetzt werden kann. Zudem sollen mit der Fortschreibung Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe gesichert und entwickelt sowie städtebauliche Qualitäten in baulich gemischten Stadtgebieten und angrenzenden Bereichen gefördert werden (Stadt Gaggenau 2024a).

2.2.9 Innenstadtstrategie

Die Stadtverwaltung hat im Jahr 2024 das Innenstadtentwicklungskonzept „Strategie GAG“ erstellen lassen. Ziel dieses Konzeptes war es, den aktuellen Zustand der Innenstadt zu erfassen und darauf aufbauend ein ganzheitliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt von Gaggenau mit klaren Empfehlungen zur weiteren Belebung der Innenstadt zu formulieren. Hierzu wurden die Bürgerinnen und Bürger beteiligt als auch

gezielt relevante Akteure und Zielgruppen eingebunden. Mit dem Konzept wurden realistische Entwicklungsmöglichkeiten und Funktionen definiert, die in einem funktionalen Entwicklungskonzept festgehalten wurden. Die drei Buchstaben GAG stehen für die drei Schwerpunkte des Handlungsleitfadens Grundsatz der Identifikation, Atraktivität & Besuchsgründe sowie Gestaltung und Beteiligung. Mit den drei Handlungsempfehlungen der Strategie GAG sollen die Belebung des Grundsatzes „Identifikation mit unserem Gaggenau“, Steigerung der Attraktivität und Schaffung von Besuchsgründen sowie Umsetzung durch gemeinsame Gestaltung und Beteiligung umgesetzt werden. Darüber hinaus wurden klare Handlungsempfehlungen und spezifische Maßnahmen erarbeitet, die in einem Umsetzungsprogramm zusammengefasst sind und darauf abzielen, die Attraktivität der Innenstadt zu steigern (Immakomm Akademie 2023).

2.2.10 Neugestaltung der Verkehrs-, Wege- und Platzflächen im Bereich der südlichen Innenstadt

Die Abteilung Tiefbau im Amt für Städtebau und Umwelt hat in der Sitzung des Gemeinderats im Februar 2024 zum geplanten Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ den aus ihrer Sicht anstehenden Sanierungsbedarf und -erfordernisse der Verkehrs-, Wege- und Platzflächen im Bereich der südlichen Innenstadt vorgestellt. Bei der Erstellung des Konzepts wurde auf eine barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums geachtet, die Verwendung von barrierefreien Materialien berücksichtigt sowie Elemente zur Beschattung, Begrünung und Brunnen im öffentlichen Raum zu errichten. Ziel des Konzepts ist es darüber hinaus die Innenstadt zu beleben und ihre Attraktivität zu steigern.

2.2.11 Haus der Inklusion

Die geschichtlichen Hintergründe „Parkhotel“ reichen bis in das Jahr 1972 zurück, als das Sanierungsgebiet „Murgufer“ festgelegt wurde, um die Stadtkernerneuerung im Innenstadtbereich voranzutreiben. Auf Grundlage eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurde zunächst beschlossen das „Haus Eisenwerk“ teilweise abzureißen und um- sowie auszubauen. Das angrenzende alte Stadthotel entsprach damals nicht mehr den funktionalen Anforderungen, was zur Entscheidung für den Abriss und Neubau eines neuen Stadthotels führte, das 1979 genehmigt und 1983 eröffnet wurde. Unter der damaligen Betreiberfirma entwickelte sich das Hotel schnell zu einem der besten Adressen in Deutschland, wurde jedoch 1993 in Parkhotel umbenannt und erlebte seitdem mehrere Insolvenzphasen und Eigentümerwechsel. Im Jahr 2023 wurde das Gebäude durch die Stadt Gaggenau erworben und die Entwicklung eines neuen Nutzungskonzepts begonnen (Stadt Gaggenau 2024).

Das neue Konzept sieht nun eine Umnutzung als „Haus der Inklusion“ vor, das verschiedene Funktionen vereinen soll. Im Untergeschoss soll zukünftig eine Heizzentrale für ein Nahwärmenetz eingerichtet werden, während das Erdgeschoss ein gastronomisches Angebot beherbergen soll. Im ersten Obergeschoss ist die Stadtbibliothek vorgesehen und die darüberliegenden Etagen sollen zukünftig als Inklusionshotel und Wohngruppen für Menschen mit Behinderung dienen. Die Sanierung des Gebäudes sieht vor, insbesondere mit Hinblick auf die Denkmaleigenschaft des Gebäudes seit Oktober 2024 und die Bedeutung als ortbildprägendes Gebäude, möglichst viele Bestandteile zu erhalten.

2.2.12 Energetische Potenziale

Die Nutzung naturräumlicher Gegebenheiten bzw. die Nutzung vorhandener Ressourcen ist von zunehmender Bedeutung für die Nachhaltigkeit im Sinne der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung der Kommunen. Vorhandene bzw. nutzbare Potenziale vor Ort, die in die Energieversorgung einbezogen werden können, sollten nach Möglichkeit erschlossen bzw. zugänglich gemacht werden. Die Stadt Gaggenau hat in den vergangenen Jahren Konzepte erstellt, um diese Potenziale nutzen zu können (vgl. bspw. Kapitel 2.2.6).

2.3 Klimawandel

2.3.1 Herausforderung

Der Klimawandel stellt eine ernsthafte Herausforderung für Kommunen in Baden-Württemberg dar und hat weitreichende Auswirkungen auf die Lebensqualität und Infrastruktur. Starkregen und Überflutungen, Hitzebelastungen und verlängerte Trockenzeiten und höhere Jahresmitteltemperaturen erfordern eine dringende Anpassung der bestehenden Systeme.

Höhere Temperaturen und häufigere Hitzewellen führen dazu, dass städtische Bereiche stärker aufheizen, was negative Auswirkungen auf die Lebensqualität hat und mit Gesundheitsgefährdungen einhergeht. Daher besteht ein dringender Bedarf an Abkühlungsmaßnahmen und Verschattung, etwa durch den gezielten Ausbau von Baumquartieren und begrünten Flächen sowie Trinkwasserspendern.

Außerdem ist der Umgang mit Starkregen und Überflutungen von großer Bedeutung. Siedlungsbereiche müssen an die veränderten klimatischen Bedingungen angepasst werden, indem Entwässerungssysteme verbessert und Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen verbessert werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Wärmedämmung von Gebäuden. Höhere Temperaturen und häufigere Hitzewellen erhöhen den Energiebedarf zur Kühlung. Daher ist es unerlässlich, die Wärmedämmung zu verbessern, um sowohl den Energieverbrauch zu senken als auch gesundheitliche Risiken zu minimieren. Insbesondere vulnerable Bevölkerungsgruppen, wie ältere Menschen und Kinder, sind von diesen Veränderungen betroffen.

Darüber hinaus beeinflusst der Klimawandel die lokalen Ökosysteme. Die städtischen Grünflächen spielen eine entscheidende Rolle für das Mikroklima und die Luftqualität, stehen aber unter erheblichem Anpassungsdruck auf Grund zu geringem Grundwasser und zu hohen Temperaturen. Daher ist der klimaangepassten (Neu-)Bepflanzung Rechnung zu tragen.

2.3.2 Ist-Situation

Ein Blick auf die ausgewählten Kennziffern zur Jahresmitteltemperatur zeigt, dass diese sich zwischen den Zeiträumen 1961 bis 1990 und 1991 bis 2020 um 0,9 Grad in Gegenrichtung erhöht hat. Das Jahr 2024 liegt mit 11,4 Grad noch erheblich über diesem Wert.

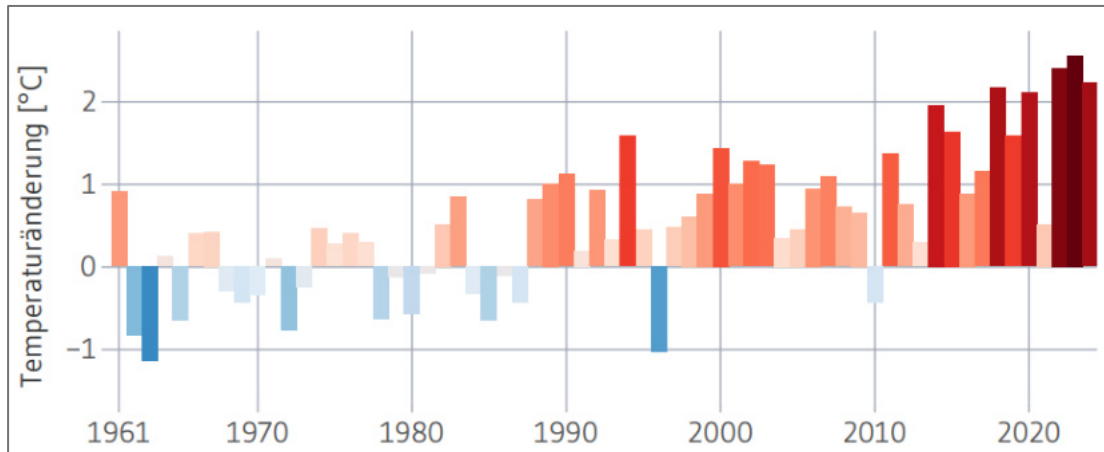


Abbildung 6: Kennzahlen zur Jahresmitteltemperatur
(Quelle: LUBW Kompetenzzentrum Klimawandel 2025)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abweichung der jeweiligen Jahresmitteltemperatur der Jahre 1961 bis 2024 zur Jahresmitteltemperatur aus dem Referenzzeitraum (1961 bis 1990).

Deutlich wird, dass die Jahre, die unterhalb des Referenzzeitraumes liegen immer weniger werden und die Jahresmitteltemperaturen in der Tendenz deutlich ansteigen.

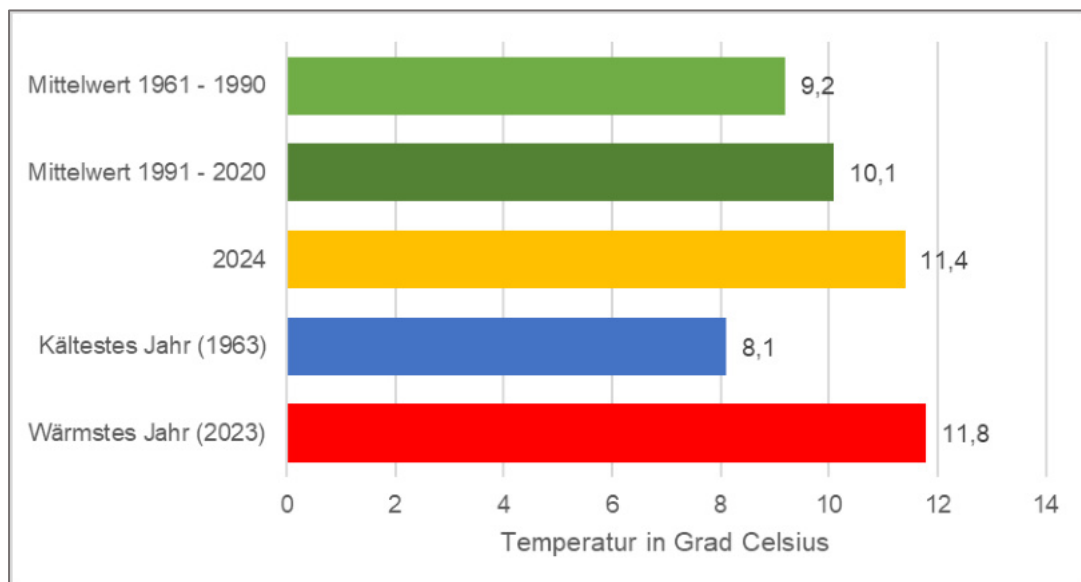


Abbildung 7: Abweichung der Jahresmitteltemperatur zum Referenzzeitraum (1961-1990)
(Quelle: LUBW Kompetenzzentrum Klimawandel 2025)

Daraus geht hervor, dass die unter Herausforderungen geschilderten Anpassungsbedarfe im Bereich Gebäudeenergie, öffentliche Flächen und Grünflächen deutlich steigen.

Der Plan 1 stellt den Handlungsbedarf zur Klimaanpassung der jeweiligen Siedlungsbereiche dar. Hierbei wird in sechs Kategorien von „Vorsorgebereich“ bis „sehr hoch“ aufsteigend die Anzahl an Wochen (von 1 bis 6) dargestellt in denen eine hitzebedingte Gesundheitsgefährdung vorliegt. In diesem Fall ist von einer hitzebedingten Übersterblichkeit auszugehen.

Das Untersuchungsgebiet „Südliche Innenstadt“ liegt weitgehend im Bereich des hohen Handlungsbedarfs und in Teilflächen im Bereich erhöht. Hieraus ergibt sich ein grundsätzlicher Handlungsbedarf im Hinblick auf die Gestaltung der öffentlichen Flächen, des Gebäudebestands sowie weiterer Maßnahmen.

Bei einem weiteren Anstieg der Sommermitteltemperatur steigt der Handlungsbedarf je 1 °C um eine Handlungsbedarfstufe.

Stadt Gagganau

Vorbereitende Untersuchungen "Südliche Innenstadt"

Klimaanpassungsbedarf

 Gebietsabgrenzung
(10,04 ha)

Handlungsbedarf	Hitzebedingte Gesundheits- gefährdung ¹ heutzutage während mindestens
	sehr hoch 6 Wochen pro Jahr
	hoch 5 Wochen pro Jahr
	erhöht 4 Wochen pro Jahr
	mittel 3 Wochen pro Jahr
	gering 2 Wochen pro Jahr
	Vorsorgebereich 1 Woche pro Jahr

¹Es tritt eine Überschreitung der gesundheitlich relevanten Temperaturschwelle auf.
Mehr dazu: <https://www.acrosblatt.de/archiv/222954>

 Meter
0 25 50

1:2.000

Juli 2025



2.3.3 Prognose

Die Klimaentwicklung der Zukunft kann durch den Einsatz von Klimamodellen abgeschätzt werden. Diese Modelle liefern keine exakten Vorhersagen, sondern präsentieren mögliche Szenarien. Zwei solcher repräsentativen Emissionspfade (Representative Concentration Pathways, RCPs) veranschaulichen die klimatische Zukunft unter Berücksichtigung potenzieller künftiger Treibhausgasemissionen und sozioökonomischer Entwicklungen.

Das Szenario RCP 4.5, auch als mittlerer Weg bezeichnet, basiert auf der Annahme einer Stabilisierung der Treibhausgaskonzentrationen durch moderate Klimaschutzmaßnahmen. Es spiegelt eine Zukunft wider, in der es begrenzte, aber effektive Emissionsreduktionen gibt. Im Gegensatz dazu beschreibt das Szenario RCP 8.5, das als Hochemissionsszenario bekannt ist, eine Welt, in der ohne wirksame Klimaschutzmaßnahmen die Treibhausgasemissionen ungebremst ansteigen. Das 30-Jahresmittel ist ein Mittelwert, der über einen Zeitraum von 30 Jahren berechnet wird, um das Klima eines bestimmten Ortes oder einer Region zu beschreiben.

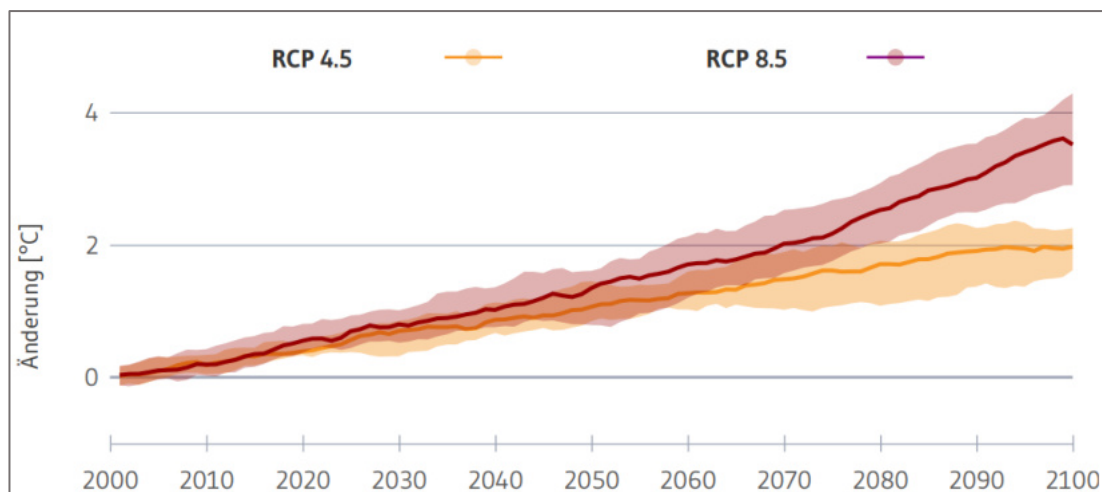


Abbildung 8: Änderung der Jahresmitteltemperatur bis zum Jahr 2100 im Vergleich zum Referenzzeitraum (1971-2000)

(Quelle: LUBW Kompetenzzentrum Klimawandel 2025)

Prognosedaten werden für Gemeinden durch Mittelwerte auf Kreisebene dargestellt. Abbildung 8 zeigt die Änderung der Bandbreite und des Medians für den Kennwert „Jahresmitteltemperatur“ im Kreis Rastatt auf Basis der Szenarien RCP 4.5 und RCP 8.5 und 30-Jahresmitteln (1971-2000 bis 2071-2100).

Für die Stadt Gaggenau, als Teil des Landkreises Rastatt, wird ein durchschnittlicher Anstieg der Jahresmitteltemperatur bis zum Jahr 2100 um +2,0 °C (RCP 4.5) bis +3,5 °C (RCP 8.5) gegenüber dem Jahr 2000 und damit eine Erhöhung der Jahresmitteltemperatur auf 11,2 (RCP4.5) bzw. 12,7 (RCP8.5) °C prognostiziert.

Nachfolgendes Diagramm stellt die Entwicklung der heißen Tage (Tage mit mindestens 30 Grad), Tropennächte (Tage die nicht kühler sind als 20 Grad) und Frosttage (Tage mit unter 0 Grad) sowie der Trockenperioden (Dauer der längsten Trockenperiode in

Tagen) und Tagen mit Starkniederschlag (Tage mit über 20mm Niederschlag) auf Basis der Prognosen RCP 4.5 und RCP 8.5 für den Landkreis Rastatt dar.

So werden die Frosttage abnehmen und die Tropennächte und heißen Tage zunehmen. Die Trockenperioden werden sich verlängern, ebenso die Anzahl an Tagen mit Starkniederschlägen.

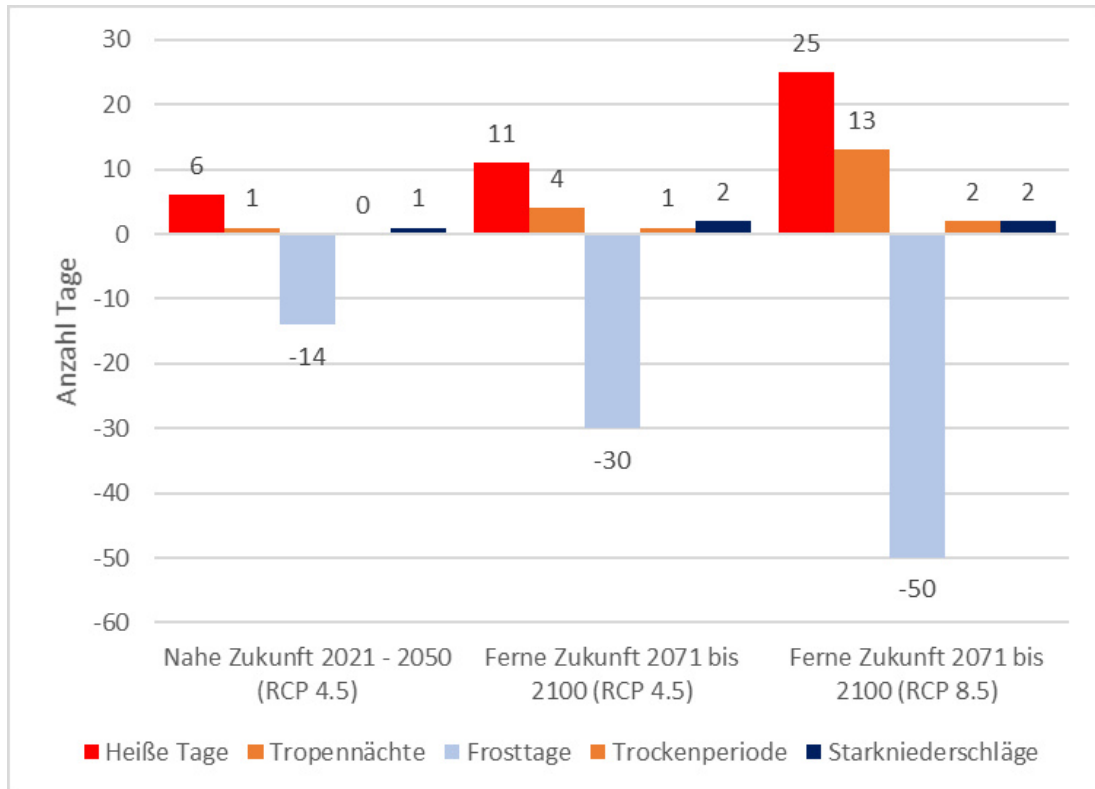


Abbildung 9: Entwicklung der heißen Tage, Tropennächte, Frosttage, Trockenperioden und Starkniederschläge bis zum Jahr 2100 zum Referenzzeitraum (1971-2000)

(Quelle: LUBW Kompetenzzentrum Klimawandel 2025)

2.4 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

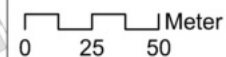
Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates der Stadt Gaggenau am 20.01.2025. Dieser Beschluss wurde am 23.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind in nachfolgender Abbildung und im Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst 10,5 ha. Der Kernbereich des Untersuchungsgebiets wird im Osten durch die Bahnlinie der Murgtalbahn und im Westen durch den Fluss Murg begrenzt. Im Süden reicht die Gebietsabgrenzung bis zur Rommelstraße, darüber hinaus werden noch weitere öffentliche Verkehrsflächen der Hauptstraße und August-Schneider-Straße mit einbezogen. Im Norden reicht das Untersuchungsgebiet bis zur Bahnhofstraße bzw. Ecke Hauptstraße/Hirschstraße. Westlich der Murg umfasst das Untersuchungsgebiet die Hans-Thoma-Schule und die Musikschule mit der örtlich angrenzenden Bebauung und seinen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Stadt Gaggenau hat in der Vergangenheit bereits mehrere Sanierungsverfahren durchgeführt (vgl. Kapitel 1.1). Das Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ überlagert sich mit den Sanierungsgebieten „Murgufer“, „Nördliche Innenstadt“ und „Bruchgraben“. Die Sanierungsgebiete wurden zwischenzeitlich abgeschlossen und abgerechnet. Die jeweiligen Ziele und die daraus umgesetzten Maßnahmen der ehemaligen Sanierungsgebiete wurden geprüft, um eine Doppelförderung ausschließen zu können.



Abbildung 10: Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der Kommune
(Quelle: WHS, 2025)



1:2.000

Januar 2025



3. Bestandsaufnahme

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

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

3.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

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

Im Eigentum der Kommune befinden sich 38 Grundstücke mit insgesamt rund 68.046 m². Die Kommune hält dabei, bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke (ohne Verkehrsflächen, Gemeinbedarf usw.), rd. 40.766 m² der Grundstücksflächen im Untersuchungsgebiet.

Der Anteil der Verkehrsflächen beträgt ca. 26 % bezogen auf das Gesamtgebiet.

Tabelle 4: Grundstücks- / Eigentumsverhältnisse

Grundstücke / Eigentümer	Anzahl absolut	Anzahl in %	Fläche in m ²	Fläche in %
Verkehrsflächen	21	22,1	27.866	26,5
davon...				
<i>im Eigentum Kommune</i>	20	21,1	27.280	25,9
<i>in Privateigentum</i>	0	0	0	0
<i>Im Eigentum Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg</i>	1	1,1	586	0,6
Öffentliche Aufgabenträger und Kirche	1	1,1	4.985	4,7
Privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke	72	75,7	72.643	68,9
davon...				
<i>im Eigentum der Kommune</i>	16	16,8	40.765	38,6
<i>im Eigentum der Kommune und privat</i>	2	2,1	5.304	5,0
<i>in Privateigentum</i>	54	56,8	26.573	25,2
Gesamt	95	100,0	105.494	100,0

(Quelle: WHS-Erhebungen, 2025)

Auffallend hoch ist der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (54 Grundstücke = 56,8 %). Neben den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln i. S. von § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert und eingesetzt werden.

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

Stadt Gaggenau

Vorbereitende Untersuchungen "Südliche Innenstadt"

Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

 Gebietsabgrenzung
(10,5 ha)

-  Privat
-  Kommune
-  Kommunale
Straßenflächen
-  Kirche
-  Sonstige

 Meter
0 25 50

1:2.000

Juni 2025

 **wüstenrot**
Haus- und Städtebau



3.2 Bevölkerung

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

Tabelle 5: Altersstruktur der Bewohner

Alter	Kreis Rastatt Gesamt / %	Stadt Gaggenau Gesamt / %	Gebiet Gesamt / %
0 bis 14 Jahre	32.426 / 14,0	4.181 / 14,1	58 / 11,5
15 bis 17 Jahre	6.525 / 2,8	813 / 2,8	12 / 2,4
18 bis 24 Jahre	15.422 / 6,7	1.869 / 6,3	56 / 11,1
25 bis 39 Jahre	41.181 / 17,8	4.899 / 16,6	106 / 21,0
40 bis 64 Jahre	82.502 / 35,7	10.445 / 35,3	186 / 36,9
über 65 Jahre	53.300 / 23,0	7.364 / 24,9	86 / 17,1
Gesamt	231.356 / 100	29.571 / 100	504 / 100

(Quelle: Statistisches Landesamt – www.statistik-bw.de, 2025; Stadt Gaggenau, Auswertung WHS)

Beim Vergleich der Altersstrukturen fällt auf, dass im Untersuchungsgebiet die mittleren Jahrgänge (18- bis 39-Jährige) stärker vertreten sind. Die Jahrgänge der Kinder (bis 14-Jährige) sind im Gebiet dagegen unterrepräsentiert. Das Untersuchungsgebiet scheint sich im Wandel zu befinden, eine gezielte Stärkung der Strukturen für ein familiengerechtes Umfeld könnte daher angezeigt sein. Im Vergleich zu der Stadt Gaggenau leben weniger Menschen mit über 65 Jahren im Untersuchungsgebiet. Eine Attraktivierung des Gebiets für insbesondere mittlere Jahrgänge und junge Familien wäre geboten, um diese im Gebiet zu halten und einer Überalterung entgegenzuwirken.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat zuletzt 2023 eine Bevölkerungsprognose für alle Gemeinden im Land mit mehr als 5.000 Einwohner (mit Wanderung) und für alle Gemeinden (ohne Wanderung) mit einem Zeithorizont bis 2045 erstellt. Für Stadt Gaggenau wurde eine ohne Wanderung abnehmende Bevölkerungsentwicklung (in 2023 mit 29.571 Einwohner und 25.937 Einwohner in 2045) prognostiziert (Quelle: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015001.tab?R=GS216015> vom 06.08.2025).

Die Stadt Gaggenau hat 2023 eine eigene Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2040 in Auftrag gegeben, in denen die Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit auf Ortsteil- und Quartiersebene untersucht wurde, um daraus mittels Szenarien Vorausrechnungen zu erstellen. Diese zeigen im Bestfall ein leichtes Wachstum auf bis zu ca. 31.500 Einwohnern und im schlechteren Fall einen Rückgang auf ca. 29.900 Einwohner. Insgesamt ist auf dieser Basis von einer Stagnation auszugehen (Quelle: Tilman Häusser, 2023).

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

Durch eigene Berechnungen wurden aus den Prognosewerten des Statistischen Landesamtes für den Landkreis und die Kommunen über 5.000 Einwohner eine hypothetische Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Gaggenau unter Berücksichtigung von Wanderungseinflüssen abgeleitet. Daraus ergäbe sich ohne Wanderung eine fallende Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Gaggenau bis 2045. Mit Wanderung steigt die Bevölkerung leicht an. Den Entwicklungsprognosen wurde die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Für den Beobachtungszeitraum ab 2021 lässt sich ableiten, dass die Stadt Gaggenau Anstrengungen unternehmen muss, um ihren aktuellen Einwohnerstand zu halten und einer weiteren Schrumpfung entgegenzuwirken.

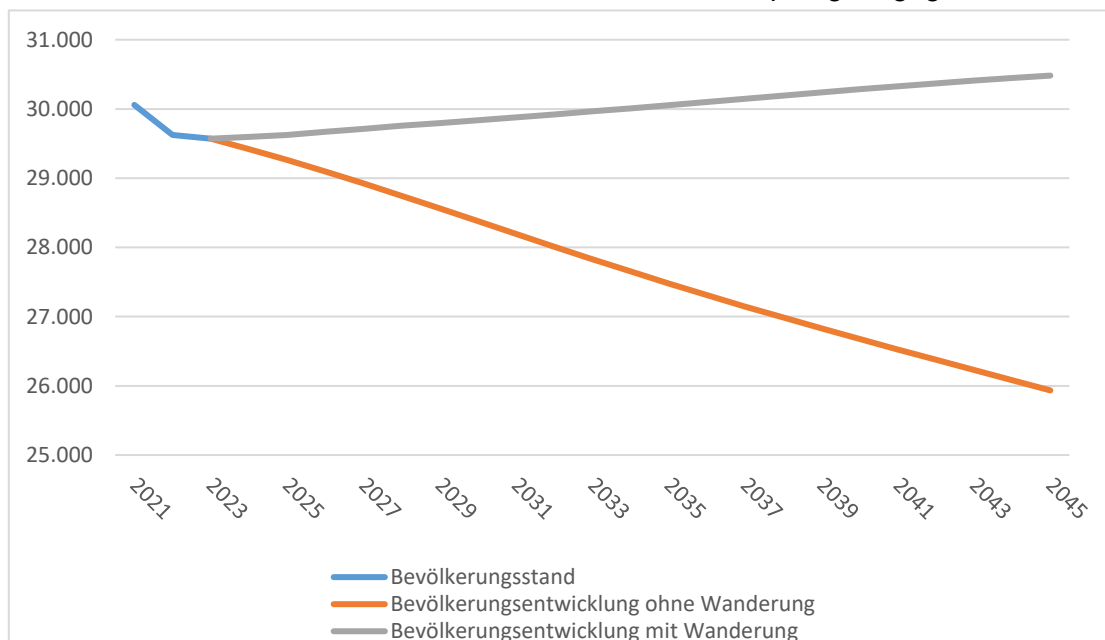


Abbildung 11: Demografische Entwicklung Stadt Gaggenau
(Daten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2025)

3.3 Wärmeplanung

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

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

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

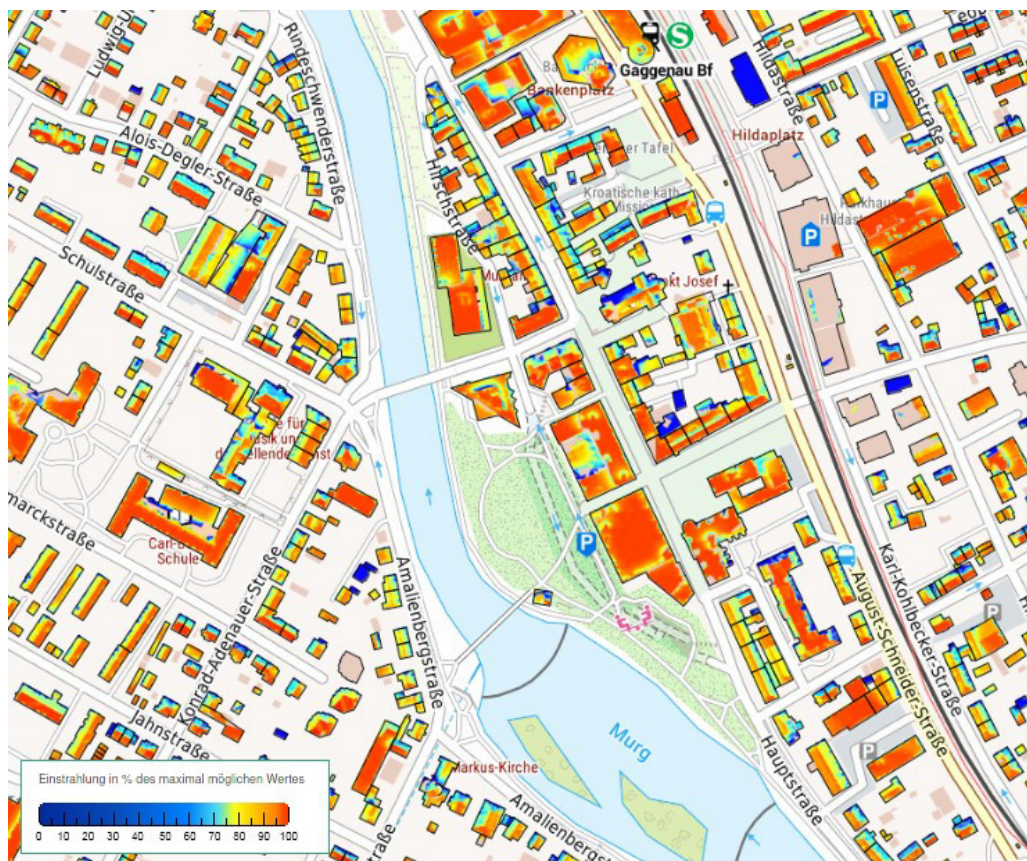


Abbildung 12: Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet
(Quelle: <https://www.energieatlas-bw.de/sonne/dachflächen/potenzial-dachflächenanlagen>)

Die Abbildung 12 zeigt das Solarpotenzial auf Dachflächen im Untersuchungsgebiet. Laut Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) eignen sich die Dachflächen im Untersuchungsgebiet sehr gut für den Einsatz von Photovoltaik. Soweit dies mit denkmalfachlichen Belangen und den Anforderungen an das Ortsbild vereinbar ist, kann der Ausbau im Untersuchungsgebiet im weiteren Verlauf der Sanierung – allerdings unabhängig von Mitteln der Städtebauförderung – unterstützt werden.

Nachdem im Untersuchungsgebiet eine Umgestaltung des öffentlichen Raums in der Innenstadt vorgesehen ist, bietet sich in diesem Rahmen auch die Möglichkeit die dort gewonnene Energie wiederum an nachhaltige Mobilitätsformen vor Ort weiterzugeben und dies in die Planungen mit einzubeziehen. In Betracht könnten beispielsweise weitere Stellplätze für das bestehende Car-Sharing-Angebot sowie Ladestationen für E-Autos gezogen werden. Ein Car-Sharing wird in Gaggenau bisher nur an einem Standort in der Klehestraße an der Ecke zur Hauptstraße angeboten. Hier stehen zwei

Fahrzeuge zur Verfügung. Darüber hinaus bietet die Stadt Gaggenau Radfahrern zwei kostenlose E-Bike-Ladestationen. Eine Erweiterung des Angebots wäre denkbar.

Im Jahr 2023 hat die Große Kreisstadt Gaggenau eine kommunale Wärmeplanung erarbeiten lassen. Diese Wärmeplanung stellt die Grundlage für den Ausbau einer zukunftsfähigen Wärmeversorgung dar. In Kapitel 2.2.6 wurden die Details der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Gaggenau tiefergehend geschildert.

3.4 Bausubstanz

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

3.4.1 Zustand der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Untersuchung insgesamt 117 Haupt- und Nebengebäude. Diese wurden in vier Kategorien eingeteilt. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare Zustand der Gebäude, der u. a. anhand des Zustands der Fassade, der Dachdeckung und der Regenschutzanlagen sowie der Fenster und Türen bewertet wurde. Der Zustand der Sanitärinstallationen und der Heizung kann nur bedingt von außen eingeschätzt werden (z. B. neue Entlüftungsrohre im Dachbereich). Zusammen mit der fehlenden Kenntnis des Zustands im Inneren der Gebäude kann dies im Einzelfall noch zu einer Fehleinschätzung führen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen an den Einzelgebäuden ist deshalb anhand ausführlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsgutachten die mit diesem Bericht vorliegende Einschätzung des Bauzustandes zu überprüfen.

Tabelle 6: Zustand der Gebäude

Gebäudezustand	Anzahl absolut	Anzahl in %
sehr gut – gut	9	7,7
mittel	62	53,0
schlecht	19	16,2
nicht bewertet / nicht einsehbar	27	23,1
Gesamt	117	100,0

(Quelle: WHS-Erhebungen, 2025)

Die Kartierung der Gebäudesubstanz ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

Der hohe Anteil der teilweise sehr schlechten Bausubstanz bei den Gebäuden – die Kategorien „schlecht“ umfasst insgesamt 16,2 % – erfordert aufwendige Instandsetzungen / Modernisierungen.

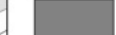
Zu berücksichtigen ist, dass rund 40 % der Endenergie in Deutschland für Heizwärme (Raumwärme + Warmwasserbereitung) verbraucht wird. Der überwiegende Teil davon wird von privaten Haushalten – d. h. in Wohngebäuden – verwendet.

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

Stadt Gaggenau

Vorbereitende Untersuchungen "Südliche Innenstadt"

Gebäudezustand

-  Gebietsabgrenzung (10,5 ha)
-  Gebäude ohne / mit sehr geringen Mängeln
-  Gebäude mit Modernisierungsbedarf
-  Gebäude mit substantziellen Mängeln
-  Nicht bewertet / nicht einsehbar

Nachrichtlich:

-  Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
-  Archäologisches Denkmal

0 25 50 Meter

1:2.000

April 2025



3.4.2 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Kulturdenkmale sowie Gebäude mit Denkmaleigenschaft. Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart wurde als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen beteiligt und hat hierzu eine entsprechende Stellungnahme abgegeben. Die betroffenen Gebäude sind im Plan „Gebäudezustand“ (siehe vorherige Seite) nachrichtlich dargestellt.

Nachstehend wird in Bezug auf die Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege gem. §§ 2 und 28 DSchG im Untersuchungsgebiet die Stellungnahme des Landesamt für Denkmalpflege auszugsweise wiedergegeben:



Abbildung 13: Hauptstraße 36, 36a, 36b
(Quelle: WHS, 2025)

Hauptstraße 36, 36a, 36b

Haus Eisenwerk, Verwaltungsbau des Eisenwerks Gaggenau (heute Wohn- und Geschäftshaus), Fassade des dreieinhalbgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Loggia an der Hauptstraßenfront, Erweiterung durch zwei neue Flügel an der Südseite, 1906.



Abbildung 14: Hauptstraße 53
(Quelle: WHS, 2025)

Hauptstraße 53

Kath. Pfarrkirche St. Josef, dreischiffige verputzte Basilika mit Querhaus und Frontturm, halbrunde Apsis, Gliederung durch Lisenen und Rundbogenfriese, Turm mit Eckquaderung und Stockwerksgesimsen, im Inneren hölzerne Felderdecken, Pfeilerarkaden mit Würfelkapitellen, ornamental gefasste Vierungsbögen, Westempore mit großem Segmentbogen, Ausstattung ab 1949, erbaut nach Entwurf von Johannes Schroth, 1899-1901, nach weitgehender Zerstörung im Zweiten Weltkrieg 1944 Wiederaufbau mit verändertem Turmhelm, 1949/50.



Abbildung 15: Hauptstraße 71
(Quelle: WHS, 2025)

Hauptstraße 71

Rathaus, Verwaltungsbau in der Tradition des Bauhauses, mit Natursteinplatten verkleideter, zwei- bis sechsgeschossiger Gebäudekomplex mit Flachdächern, verglaster Lichthof und Foyer, Ratssaal und Trauzimmer, künstlerische Innenausstattung, u. a. Foyer mit Farbglaswänden von Prof. H. Kuhn, Düsseldorf-Kaiserswerth, Ausführung W. Derix, und Lothar Quinte, Bürgersaal mit Glasfenstern nach Entwürfen von Gudrun Schreiner, im Trauzimmer Intarsienarbeiten, usw., errichtet nach Planung durch den Gaggenauer Architekten Karl Kohlbecker, 1957/58.



Abbildung 16: Bei Hauptstraße 71
(Quelle: WHS, 2025)

Bei Hauptstraße 71

Rindenschwender-Denkmal, Sandsteinobelisk auf kubischem Sockel mit Inschriften, aufgestellt nach einem Entwurf von Friedrich Weinbrenner im Auftrag des badischen Kurfürsten Karl Friedrich, Ausführung durch Steinhauer Friedrich Abel, 1803 /04, erneuert 1955.



Abbildung 17: Konrad-Adenauer-Straße 1
(Quelle: WHS, 2025)

Konrad-Adenauer-Straße 1

Stadthotel, heute Parkhotel, viergeschossiger Putzbau, Fassadengestaltung mit Lünettenfenstern über dreieckigem Grundriss, Oberlichtkuppel im Zentrum des Hauses, nach Plänen von Prof. Dr. Julius Dahinden (1925-2020) aus Zürich, Gartengestaltung durch Prof. Hans Luz aus Stuttgart, 1983.



Schulstraße 3

Schulhaus, sog. Bürgerschule, gewerbliche Fortbildungsschule, 1937-1963 Carl-Benz-Gewerbeschule, seit 1963 Hans-Thoma-Schule, zweigeschossiger, teilverputzter Sandsteinbau mit säulengetragenen Mittelrisalit und Walmdach, geschweifte Giebel, erbaut 1889, erweitert 1901, 1910 und nach Entwurf von Rudolf Laule, Gernsbach, 1921/22.

Abbildung 18: Schulstraße 3
(Quelle: WHS, 2025)

Neben den oberirdisch sichtbaren Kulturdenkmalen der Bau- und Kunstdenkmalpflege befinden sich laut der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege innerhalb des Untersuchungsgebiets bzw. in seinem unmittelbaren Umfeld folgende denkmalrelevanten Objekte:

- *Mittelalterliche Siedlung Gaggenau (Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id. 102175135); Prüffall*
- *Frühneuzeitliche Kapelle St. Joseph/St. Wendelin (Listen-Nr. MA 3, ADAB-Id. 102175724); KD § 2 DSchG*

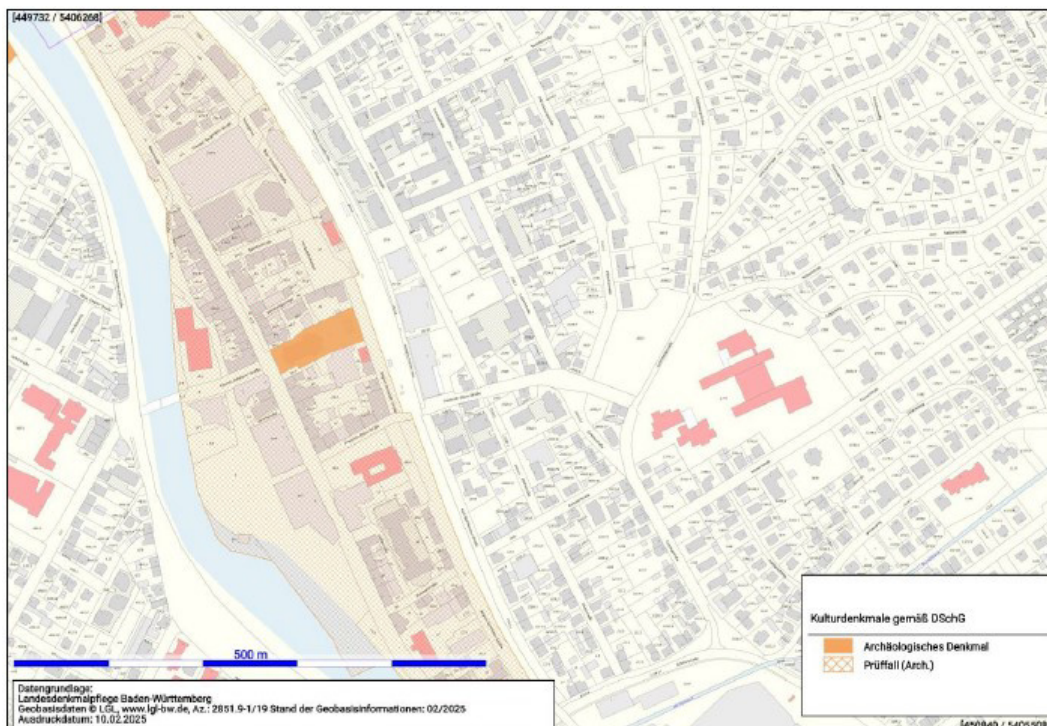


Abbildung 19: Karte zu Kulturdenkmalen im Untersuchungsgebiet
(Quelle: LAD, 2025)

Zu weiteren Details wird auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart im Anhang zu den Vorbereitenden Untersuchungen verwiesen.

3.5 Nutzung

3.5.1 Infrastrukturelle Nutzung

Das Untersuchungsgebiet ist in seiner Nutzungsstruktur stark durchmischt. Die unterschiedlichen Nutzungen, Körnungen und städtebaulichen Entwicklungsschritte bilden eine vielfältige Gemengelage, die sich auch in den infrastrukturellen Nutzungen abbilden.

Das Untersuchungsgebiet wird durch seine Mischnutzung geprägt. Insbesondere sind die Nutzungen Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen vertreten. Entsprechend den Nutzungen sind auch die Verkehrsflächen aufgebaut. Neben autofreien Bereichen entlang gewerblicher Ladeneinheiten in der Hauptstraße und Friedrich-Ebert-Straße, gibt es mehrere geschwindigkeitsreduzierte Bereiche in der Hauptstraße, Hirschstraße, Bahnhofstraße und August-Schneider-Straße. Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet und den direkt angrenzenden Bereichen oberirdische und unterirdische Stellplatzanlagen vorzufinden, die den im Untersuchungsgebiet befindlichen Nutzungen dienen.



Abbildung 20: Fußgängerzone in der Hauptstraße mit angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäuden
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 21: Geschwindigkeitsreduzierter Bereich in der August-Schneider-Straße
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 22: Zufahrt zur Tiefgarage Murgufer
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 23: Straßenbegleitende Stellplätze in der Bahnhofstraße mit angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäuden
(Quelle: WHS, 2025)

3.5.2 Nutzungsstruktur der Grundstücke

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

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend als Misch- oder Kerngebiet in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Die Grundstücke für Wohngebäude, Geschäftsgebäude bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude weisen bereits teilweise auf Grund der vorhandenen Nutzungen eine hohe Dichte auf, die den beiden Gebietscharakteren in weiten Teilen entsprechen. Eine höhere Nutzung ist insbesondere im Bereich zwischen Hauptstraße / Friedrich-Ebert-Straße / August-Schneider-Straße / Bahnhofstraße städtebaulich vertretbar. Eine funktionsgerechte Nachverdichtung ist für diesen Bereich im Laufe der Sanierung zu prüfen, um Raumkanten auszubauen und untergenutzte Flächen aufzuwerten.

Der Anteil öffentlicher Flächen ist gem. Tabelle 7 verhältnismäßig groß. Neben den Straßenräumen beanspruchen die Grünanlagen einen weiteren großen Anteil.

Im Bereich des Marktplatzes und seiner angrenzenden öffentlichen Straßenräume sowie im Murgpark und in weiten Teilen wurden städtebauliche Missstände analysiert. Nähere Erläuterungen hierzu erfolgen in Kapitel 6.6. Diese sind ebenfalls im Laufe der Sanierung zu prüfen.

Tabelle 7: Nutzung der öffentlichen Flächen im Untersuchungsgebiet

Flächennutzung	Anzahl absolut in m ²	Anzahl in %
Grünanlagen	23.807	22,6
Verkehrsflächen (Straßen / Wege)	27.866	26,4
davon ...		
<i>baulich verkehrsberuhigt</i>	2.102	2,0
<i>Plätze</i>	5.588	5,3
Öffentliche Stellplätze	1.774	1,7
Sonstiges (Siedlungsfläche)	52.047	49,3
Gesamt	105.494	100,0

(Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS®, WHS-Auswertung, 2025)

3.5.3 Nutzung der Gebäude

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

Tabelle 8: Gebäudenutzung

Gebäudenutzung	Anzahl absolut	Anzahl in %
Wohngebäude	7	6,0
Wohn- und Geschäftsgebäude	57	48,8
Geschäfts- / Betriebsgebäude	8	6,8
Gebäude mit öffentlicher Nutzung	8	6,8
Garagen / sonstige Nebengebäude	33	28,2
Kirchengebäude	3	2,6
Bankgebäude	1	0,8
Gesamt	117	100,0
Davon Leerstand / untergenutzte Gebäude	7	6,0

(Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem ALKIS®, WHS-Auswertung, 2025)

Das Untersuchungsgebiet wird mit einem Anteil von 47,9 % überwiegend durch straßenbegleitende Wohn- und Geschäftsgebäude geprägt, die im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung und in den darüberliegenden Stockwerken eine Wohnnutzung aufweisen. Zu den gewerblichen Nutzungen zählen neben Einzelhandel (u.a.

Blumenladen, Kleidungsgeschäfte, Reformhaus) und Gastronomie (u.a. Cafés, Dönerläden und asiatische Speisen) auch Dienstleistungen (u.a. Fahrschule, Friseure, Optiker). Die Möglichkeit zur Bewirtung einer Außengastronomie wird von vielen Gastronomen genutzt, ist jedoch außerhalb der autofreien Bereiche nur sehr begrenzt möglich. Reine Wohngebäude sind mit einem Anteil von lediglich 6,0 % vorzufinden. Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich mit einem Anteil von insgesamt 7,7 % Gebäude, die nicht dem Wohnen dienen und als reine Betriebs- bzw. Geschäftsgebäude (insbesondere am Murgpark) sowie mit 6,8 % Gebäude, die für öffentliche Nutzungen (Schulen und Rathaus bzw. Verwaltungsgebäude) genutzt werden. Aufgrund ihrer großen Gebäudeabdrücke sind diese Nutzungen sehr prägnant im Untersuchungsgebiet vorzufinden. Darüber hinaus befinden sich mit einem Anteil von 2,6 % im Untersuchungsgebiet Gebäude der Kirche und ein Bankgebäude (0,8 %).

Insbesondere im nördlichen Bereich der Hauptstraße gibt es noch zweigeschossige Gebäude sowie eingeschossige Gebäude in der zweiten Baureihe bzw. innerhalb der Blockstrukturen. Diese Gebäudekubaturen sind merklich kleiner als die überwiegend drei bis viergeschossigen Gebäude im Untersuchungsgebiet. Aus historischen Karten geht hervor, dass die Hauptstraße im 19. Jahrhundert als wichtige Erschließungsstraße diente und erst in den 1970er Jahren die Verkehrsströme auf umliegende Straßen verteilt wurden. In der Hauptstraße konnte dadurch in Teilen eine Fußgängerzone eingerichtet werden (vgl. Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege in der Anlage). Die heute noch bestehenden Garagen und Nebengebäude haben einen Anteil von 28,2 % und bestärken die ursprünglich kleinteiligere Bebauung, die heute noch in zweiter Reihe vorzufinden ist.



Abbildung 24: Zweigeschossige Bebauung im nördlichen Teil der Hauptstraße (Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 25: Viergeschossige Bebauung im südlichen Teil der Hauptstraße (Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 26: Wohn- und Geschäftshaus mit ärztlicher Versorgung in der Rommelstraße
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 27: Untergenutzte Innenhofstruktur mit ein- bis zweigeschossigen gewerblich genutzten Gebäuden
(Quelle: WHS, 2025)

Leerstände sind in der Regel ein Indiz für bauliche und / oder funktionale Mängel. Diese wurden nach Augenschein erfasst bzw. nach Angaben der Eigentümer (Kapitel 4) übernommen. Ladenleerstände sind meist nur von kurzer Dauer. Dabei kann sich der Leerstand auch nur auf Gebäudeteile (z. B. Ladengeschäft im Erdgeschoss) beziehen. Bei einem Mieterwechsel einer Ladenfläche besteht die Gefahr, dass ein Trading-Down-Effekt einsetzt, insbesondere dann, wenn auf ein hochpreisiges Fachgeschäft ein Anbieter aus dem Niedrigpreissegment folgt. Das ehm. Parkhotel wurde in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach zur Zwischennutzungen genutzt, stand jedoch überwiegend leer.



Abbildung 28: Gewerbeleerstand in der Hauptstraße 18
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 29: Ehm. Parkhotel in der Konrad-Adenauer-Straße
(Quelle: WHS, 2025)

Das vorhandene Nutzungsgefüge im Untersuchungsgebiet ist im folgenden Lageplan kartiert.

3.6 Soziale Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich westlich der Murg die schulischen Einrichtungen der Carl-Benz-Schule und Hans-Thoma-Schule sowie die Schule für Musik und darstellende Kunst. Östlich der Murg befindet sich das Hallenbad Murganabad, das Gemeindehaus der katholischen Kirchengemeinde St. Josef und die Stadtbibliothek der Stadt Gaggenau.

Stadt Gaggenau

Vorbereitende Untersuchungen
"Südliche Innenstadt"

Nutzung

- Gebietsabgrenzung (10,5 ha)
- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Geschäfts-/Betriebsgebäude
- Gebäude mit öffentlicher Nutzung
- Kirchengebäude
- Bankgebäude
- Garagen/sonstige Nebengebäude
- Leerstand

Meter

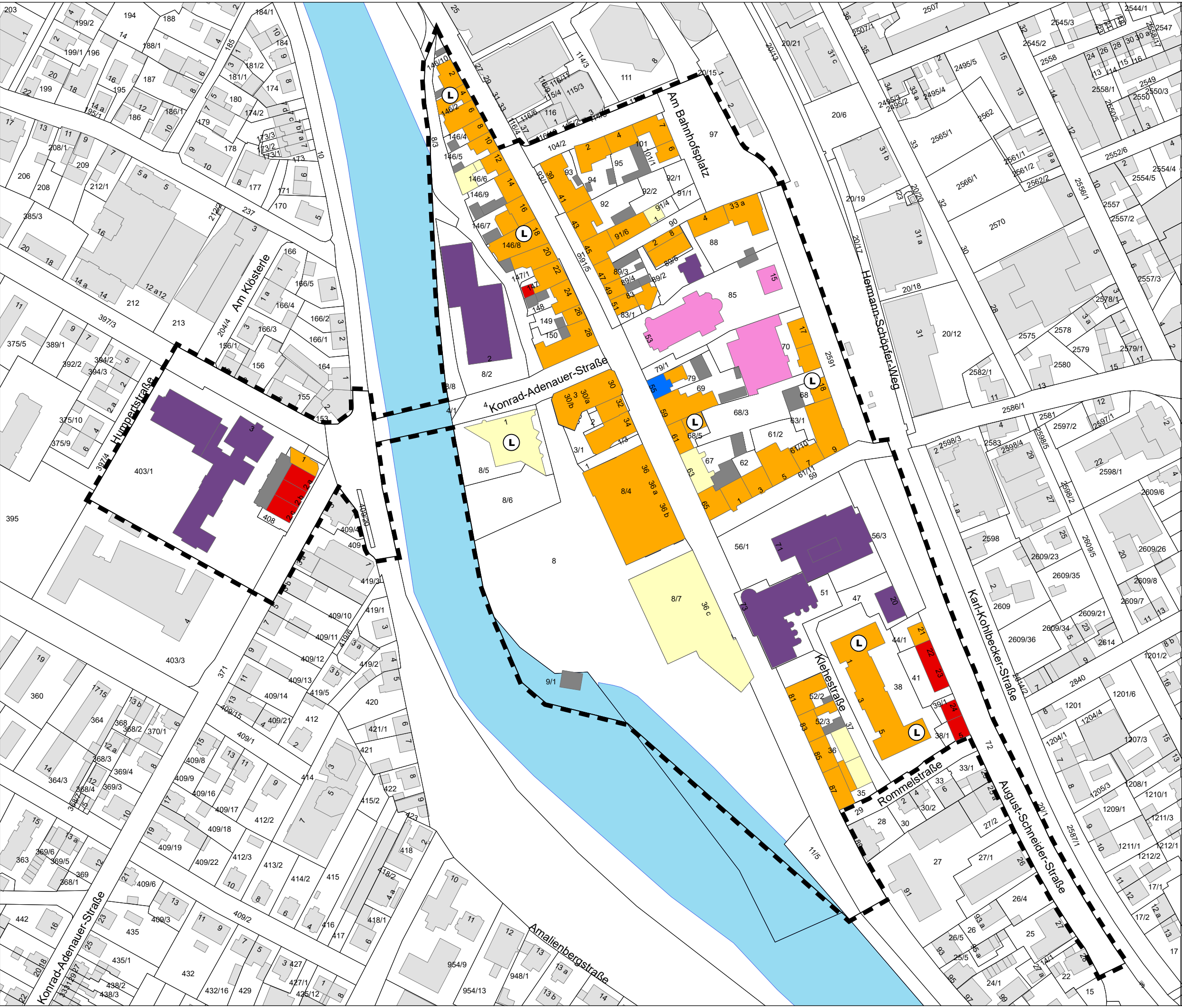
0 25 50

1:2.000

Juli 2025

N

wüstenrot
Haus- und Städtebau



4. Bürgerbeteiligung

4.1 Ergebnisse der Befragung von Eigentümern und Bewohnern

4.1.1 Allgemeines, Auswertungsquote

Im Benehmen mit der Verwaltung wurden im Februar 2025 die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet, sowie die Eigentümer, die außerhalb des Untersuchungsgebiets wohnen, angeschrieben und mit Hilfe eines Fragebogens zu Aussagen über das Untersuchungsgebiet angehört. Insgesamt wohnen nach Angaben der Stadt Gagenau 504 Einwohner im Untersuchungsgebiet. Für die Befragung wurden 450 Briefe an die Stadt gegeben, die anschließend im Gebiet an Eigentümer, Mieter oder Pächter verteilt wurden. Weitere 190 Befragungsbögen wurden an Eigentümer, die selbst außerhalb des Gebiets leben, versendet. Insgesamt wurden im Rahmen der Fragebogenaktion 91 ausgefüllte Bögen zurückgesendet. Insbesondere Eigentümer (50 Fragebögen) nutzten die Möglichkeit den Fragebogen auszufüllen. Von den Bewohnern, die nicht zugleich Eigentümer sind, wurden 34 Fragebögen und von Gewerbetreibenden wurden 21 Fragebögen ausgefüllt zurückgegeben.

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

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

4.1.2 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

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

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 90 Fragebögen) der Eigentümer und Mieter im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 45 % der Befragten bejaht.

Tabelle 9: Beeinträchtigungen des Grundstückes

Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Erschütterungen	2	2,2
Geruch / Rauchgase	3	3,3
Lärm	25	27,5
Verschmutzung	12	13,2
Vandalismus	9	9,9
Überschwemmung	4	4,4
Luftverschmutzung	4	4,4
Sonstiges	20	22,0
Gesamt Basis: 91 Fragebögen	79	

(Quelle: WHS-Befragung, 2025)

Als eine schwerwiegende Beeinträchtigung wurde der Lärm mit 27,5 % aller Antworten auf die Frage als ein störender Faktor angegeben. Die Abfrage der Ursachen ergibt, dass 30,0 % der Nennungen den Verkehr als Ursache identifizieren. Zudem wurden 22,0 % aller Antworten der Abfrage der Beeinträchtigungen der Kategorie „Sonstiges“ zugeordnet. Die häufigsten Beeinträchtigungen, die hierbei explizit genannt wurden, beziehen sich auf den Lärm durch den Verkehr und fehlende öffentliche Stellplätze. Außerdem wurde als Störungen auf den Fluss Murg verwiesen. Verschmutzungen stellen mit 13,2 % der Nennungen eine weitere deutliche Beeinträchtigung für die Befragten dar. Bei der Zielformulierung gilt es diese Beeinträchtigungen mit zu berücksichtigen.

Tabelle 10: Störfaktoren im Gebiet

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Fehlende öffentliche Stellplätze	21	23,1
Fehlende private Stellplätze	13	14,3
Fehlende Grünflächen	16	17,6
Unattraktive Straßen- u. Freiraumgestaltung	19	20,9
Schlechte Bausubstanz	12	13,2
Negatives Image im Umfeld	10	11,0
Unattraktive Nachbarschaft	11	12,1
Schlechte digitale Internetverbindung	14	15,4
Überhitzung / fehlender Schatten	22	24,2
Sonstiges	5	5,5
Gesamt Basis: 91 Fragebögen	143	

(Quelle: WHS-Befragung, 2025)

23,1 % der Nennungen zu den Störfaktoren beziehen sich auf fehlende öffentliche Stellplätze. 14,3 % der Befragten fehlen zudem private Stellplätze. Dem ruhenden Verkehr sollte daher eine angemessene Aufmerksamkeit geschenkt werden. Die Überhitzung und der fehlende Schatten sind die am häufigsten genannte Störung (24,2 %). Darauf folgen die unattraktive Straßen- und Freiraumgestaltung (20,9 %) und die fehlenden Grünflächen (17,6 %). Auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes und die Schaffung von Grünflächen und Schattenmöglichkeiten sollte folglich ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Hieraus könnten nützliche Synergien entstehen.

Die Befragten vermissen grundsätzlich keine öffentlichen Einrichtungen (83,5 %) oder Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten (78,0 %). Daraus kann auf eine angemessene Ausstattung in der Innenstadt mit solchen Einrichtungen geschlossen werden. Somit ist insbesondere die Erhaltung und Verbesserung der vorhandenen Ausstattung für die Erneuerungsmaßnahme als Ziel zu nennen. In 15,4 % der abgegebenen Fragebögen äußerten die Befragten zudem eine schlechte Internetanbindung als Störfaktor im Untersuchungsgebiet.

Tabelle 11: Verbundenheit mit dem Wohnquartier

Beabsichtigter Umzug	Nennungen absolut	Nennungen in %
Keine Umzugsabsichten	22	84,6
Aus beruflichen Gründen	0	0,0
Umzugsabsichten, weil die Wohnung nicht mehr den Ansprüchen genügt	0	0,0
Umzugsabsichten, weil das Wohnumfeld nicht mehr gefällt	2	7,7
Aus sonstigen Gründen	2	7,7
Gesamt	26	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, 2025)

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

4.1.3 Erhebungsergebnisse zu energetischen Standards

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

Tabelle 12: Durchschnittliches Gebäudealter

Jahr der Erbauung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Älter als 40 Jahre	33	65,0
Zwischen 20 und 40 Jahre	5	10,0
Jünger als 20 Jahre	1	2,0
Keine Angabe	12	23,0
Gesamt	51	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, 2025)

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet, die durch die Teilnehmer der Fragebogenaktion beschrieben wurden, ist älter als 40 Jahre. Bei Gebäuden dieses Baualters wurden bei ihrer Errichtung keine besonderen Anforderungen für einen effizienten Energieeinsatz gestellt. Ohne erfolgte Modernisierungen haben diese Gebäude in der Regel einen höheren Energieverbrauch als heutige Neubauten.

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

Die Befragung der Grundstückseigentümer hat ergeben, dass für 23,5 % der Gebäude kein Energieausweis vorliegt. 27,5 % der Befragten machen zu dem Vorhandensein des Energieausweises keine Angaben, woraus sich kein Rückschluss auf das Vorliegen ziehen lässt. Die angegebenen Energieausweise weisen mittlere Verbrauchswerte aus.

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

Zusätzlich äußern rund 58,8 % der Eigentümer ein Interesse an einem Anschluss an eine Nahwärmeversorgung, was auf große Bereitschaft in diesem Bereich schließen lässt.

4.1.4 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

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

Die Gebäudeeigentümer wurden zum Zeitpunkt der letzten ihnen bekannten Maßnahmen an relevanten Bauteilen befragt (z. B. Dach, Fassade, Fenster, Heizung usw.). Diese Aussagen wurden mit den durchschnittlichen Instandsetzungsintervallen dieser Bauteile in Beziehung gesetzt. Wurde das Instandsetzungsintervall überschritten, wird ein Handlungsbedarf gesehen, bei einer Überschreitung des 1,5-fachen Instandsetzungsintervalls wird ein dringender Handlungsbedarf unterstellt.

Je nach Bauteil konnten 61 % bis 76 % der Befragten keine Angaben zur letzten Erneuerung der Bauteile machen. Damit kann unterstellt werden, dass diese länger zurückliegt und insofern ein weiterer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Als zusätzliches wichtiges Indiz für eine Modernisierungsbedürftigkeit der Gebäude wurde eine Selbsteinschätzung der Eigentümer zu ihrem Gebäude herangezogen. Der Gebäudezustand wurde von den Eigentümern der Gebäude in weit weniger als der Hälfte der Fälle (39,2 %) als gut eingeschätzt. 28 Eigentümer (54,9 %) schätzten ihr Gebäude als mittelmäßig ein.

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

4.1.5 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

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

Tabelle 13: Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkung	Nennungen absolut	Anzahl in %
Ja	30	58,8
Bedingt	9	17,7
Nein	8	15,7
Keine Angabe	4	7,8
Gesamt	51	100,0

(Quelle: WHS-Befragung, 2025)

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

Tabelle 14: Geplante Maßnahmen

Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Umfassende Modernisierung	5	9,8
Teilsanierung	12	23,5
Energetische Verbesserung (Heizung, Wärmedämmung)	21	41,2
Maßnahmen zum Klimaschutz	13	25,5
Barrierefreier / altersgerechter Umbau	5	9,8
Umnutzung von Wohnen in Gewerbe	0	0,0
Umnutzung von Gewerbe in Wohnen	2	3,9
Bau von Garagen, Stellplätzen	3	5,9
Veräußerung des Grundstücks an Dritte	7	13,7
Übergabe von Grundstück an Kinder	5	9,8
Abbruch Gebäude ohne Neubau	1	2,0
Abbruch Gebäude mit Neubau	3	5,9
Sonstiges	6	11,8
Gesamt Basis: 51 Fragebögen	83	

(Quelle: WHS-Befragung, 2025)

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion kann von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden.

Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch durch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

5. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und gemäß § 139 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB wurde mit Schreiben vom 07.02.2025 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben.

Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben sich 39 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert.

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

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
1	Südwestrundfunk	07.02.25	X	Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Es sind derzeit keine bestehenden bzw. geplanten Richtfunkstrecken des SWR betroffen. Die Prüfung der Planunterlagen ergab keine nicht tolerierbare Beeinträchtigung des Rundfunkversorgungsauftrages des SWR.	Kenntnisnahme.
2	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 (Steuerung und Baufinanzen)	10.02.25	X	Keine Äußerung zum Vorhaben.	Kenntnisnahme.
3	Stadtwohnung Gaggenau	10.02.25	X	Keine Äußerung zum Vorhaben.	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
4	Eisenbahn-Bundesamt	11.02.25		Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt (s. Anlage)	Es wird nicht ausgeschlossen, dass kommunale Flächen vom Eisenbahn-Bundesamt in Anspruch genommen werden. Die AVG wurde beteiligt. Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
5	Deutscher Wetterdienst	11.02.25	X	Keine Äußerung zum Vorhaben.	Kenntnisnahme.
6	Kurgesellschaft Bad Rottenfels mbH	12.02.25	X	Das Vorhaben betrifft nicht die Kurgesellschaft.	Kenntnisnahme.
7	Stadt Gaggenau, Abt. Medien und Kommunikation	13.02.25	X	Keine Äußerung zum Vorhaben.	Kenntnisnahme.
8	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 55 (Naturschutz, Recht)	14.02.25	X	Wir sehen keine Betroffenheit unserer Zuständigkeiten als Höhere Naturschutzbehörde.	Kenntnisnahme.
9	Gutachterausschuss Gaggenau	17.02.25	X	Keine Bedenken zum Vorhaben.	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
10	Regierungspräsidium Freiburg, Abteil 9 (Geologie, Rohstoffe und Bergbau)	18.02.25	X	Keine Bedenken zum Vorhaben, Stellungnahme s. Anlage	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
11	Stadt Gaggenau, Finanzen	21.02.25	X	Keine Äußerung zum Vorhaben.	Kenntnisnahme.
12	Landeseisenbahnaufsicht Baden-Württemberg	17.02.25	X	Zum aktuellen Planungsstand keine weitere Beteiligung am Verfahren notwendig.	Kenntnisnahme.
13	RP Stuttgart Denkmalpflege	25.02.25	X	Im Untersuchungsgebiet befinden sich verschiedene Kulturdenkmale. Stellungnahme siehe Anhang	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
14	Landesanstalt für Umwelt	26.02.25	X	Sind nicht Eigentümer der Gewässer. Das RPK ist zuständig für Gewässer 1. Ordnung.	Kenntnisnahme. Das RPK wurde beteiligt (Lfd. Nr. 25).
15	Deutsche Telekom Technik GmbH	26.02.25	X	Falls Straßenbau stattfindet, sollten einige ältere papierisierte Kupferkabel ausgetauscht werden.	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
16	Netze BW	28.02.25	X	Im Geltungsbereich unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen bzw. Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
17	Stadt Gaggenau, Ordnungsamt	05.03.25	X	• Den Bereich der Fußgängerzone / Marktplatz mit Pollern absichern, ggf. in Erweiterung der nördlichen Hauptstraße / Konrad-Adenauer-Straße (für Veranstaltungen und eine Zufahrtsbeschränkung). • Die Bereitstellung von Fahrradplätzen mit Fahrradständern und Zweiradabstellmöglichkeiten. • Bereitstellung von Behindertenparkplätzen • Ladefläche für den Lieferverkehr in der Fußgängerzone • Überarbeitung der Verkehrsführung des Kreuzungsbereiches Konrad-Adenauer-Straße / Amalienberg- / Schulstraße • Ausweisung von Flächen für die Außengastronomie (Straßensondernutzung) wie z. B. Toni's Pizza	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
18	Stadt Gaggenau, Stadtplanungsamt	28.02.25	X	• Der Flächennutzungsplan 2025 ist unter https://www.gaggenau.de/flaechennutzungsplan.7902.htm abrufbar • Innerhalb der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets befinden sich insgesamt fünf Bebauungspläne, abrufbar unter https://www.gaggenau.de/bebauungsplaene.30.htm • Im Gebiet sind folgende Planungen vorgesehen, für die die Aufstellung von Bebauungsplänen notwendig sein wird: ○ Bereich der kath. Kirche und Flächen „[REDACTED]“ (Flst. 61/2, 68/3, 69, 70 und 85) ○ Bereich „Höfe“ (Flst. 91/1, 91/4, 92 92/1, 92/2, 101, 101/1) • Die Fußgängerzone und angrenzende Bereiche sollen saniert werden. • Je nach Vorhaben, die im Rahmen des Sanierungsgebiets umgesetzt werden sollen, könnten jeweils Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne entgegenstehen. Befreiungen oder Ausnahmen müssen im Einzelfall geprüft werden, ebenso wie mögliche Änderungen eines oder mehrerer Bebauungspläne.	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
19	Industrie- und Handelskammer Karlsruhe	07.03.25	X	Zum jetzigen Zeitpunkt haben wir noch keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir möchten vielmehr unsere Unterstützung anbieten. Mit dem Programm Innenstadtberater (https://www.ihk.de/karlsruhe/branchen/innenstadtberater) waren wir bereits in Gaggenau aktiv und würden uns freuen, auch künftig bei der Weiterentwicklung der Gaggenauer Innenstadt unterstützen zu dürfen.	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
20	Polizeipräsidium Offenburg	07.03.25	X	Das Gebiet „Südliche Innenstadt“ wurde im Hinblick auf die Unfalllage im Zeitraum vom 01.01.2022 – 31.12.2024 untersucht. Hierbei zeigte sich insgesamt ein durchwachsendes, gemischtes Unfalllagebild. Im Bereich der Konrad-Adenauer-Straße gab es zwei gleichgelagerte Unfälle durch rangierende Fahrzeuge mit Fußgängern.	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
21	Deutsche Bahn AG	10.03.25	X	Für die betroffene Bahnstrecke ist die Alb-Tal-Verkehrsgesellschaft mbH (AVG) Eisenbahninfrastrukturunternehmer gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) § 2 und 3 und somit für die betriebliche Abwicklung des Bahnverkehrs verantwortlich. Die AVG wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Wir bitten um Beachtung der von uns bzw. der AVG abgegebenen Stellungnahme und um weitere Beteiligung am Verfahren.	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
22	Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH	10.03.25		Stellungnahme s. Anlage	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
23	Landratsamt Rastatt, Amt für Baurecht und Naturschutz	10.03.25	X	Stellungnahme Naturschutz wird nachgereicht. Straßenbauamt: Es sind keine klassifizierten Straßen betroffen, daher keine Bedenken oder Anregungen.	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
				Kreisbrandmeister / Löschwasserversorgung: Aus brandschutztechnischer Sicht ist für die südliche Innenstadt eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich. Hinweis: Die Löschwasserversorgung kann über die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. In diesem Fall sind die Vorgaben des DVGW zu beachten. Die Löschwasserversorgung kann auch über einen anderen Weg oder kombiniert sichergestellt werden.	
24	Stadtwerke Gaggenau	10.03.25	X	Wärmeversorgung, ggf. Wasserkraftwerk, Glasfaserausbau und vorhandene Infrastrukturen sollen im Gebiet aufgebaut werden, daher wird um weitere Beteiligung gebeten (Stellungnahme s. Anlage)	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
25	Regierungspräsidium Karlsruhe, Landesbetrieb Gewässer	11.03.25	X	Im Untersuchungsgebiet sind entlang der Murg Hochwasserschutzmaßnahmen und Gewässerökologische Maßnahmen geplant. • Flussaufwärts der Konrad-Adenauer-Brücke bis zum Flürschheimsteg ist der Abschnitt 1b der Hochwasserschutzmaßnahmen Gaggenau • Flussaufwärts des Flürschheimstegs folgt der Abschnitt 1a der Hochwasserschutzmaßnahmen Gaggenau • Flussabwärts der Konrad-Adenauer-Brücke bis zum Glasersteg (Abschnitt 2a und 2b) sind ebenfalls noch Gewässerökologische Maßnahmen wie Totholzstrukturen, Wasserbaustein, etc. Sollten zukünftige Maßnahmen in der südlichen Innenstadt das Gewässer oder den Gewässerrandstreifen beeinflussen, müssen wir erneut beteiligt werden.	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
26	Landratsamt Rastatt, Umweltamt	12.03.25	X	Keine grundsätzlichen Bedenken zum Vorhaben, Stellungnahme s. Anlage	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
27	Musikschule	11.03.25	X	Keine Äußerung zum Vorhaben.	Kenntnisnahme.
28	Stadt Gaggenau, Zweckverband „Im Tal der Murg“	11.03.25	X	Keine Äußerung zum Vorhaben.	Kenntnisnahme.
29	Landratsamt Rastatt, Naturschutz und Abfallwirtschaftsbetrieb	17.03.25	X	Keine grundsätzlichen Bedenken zum Vorhaben, Stellungnahme s. Anlage	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
30	Landratsamt Rastatt, Amt für Baurecht, Naturschutz und Bußgeldverfahren	01.04.25	X	Keine grundsätzlichen Bedenken zum Vorhaben, Stellungnahme s. Anlage	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
31	Stadt Gaggenau, Abteilung Tiefbau und Umwelt	01.04.25	X	Es sind diverse Maßnahmen geplant, Stellungnahme s. Anlage	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
32	Stadt Gaggenau, Hochbauamt	14.03.25	X	Hans-Thoma Schule: Anschluss an Nahwärmeversorgung vorgesehen, Baujahr 1901, guter Zustand des Gebäudes	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.

Lfd. Nr.	Öffentlicher Aufgabenträger	Antwort vom	Keine Bedenken	Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsvorschlag WHS
33	Stadt Gaggenau, Hochbauamt	14.03.25	X	Haus der Inklusion: Umfassende Modernisierung inkl. energetischer Erneuerung sowie ein barrierefreier Umbau ist geplant. Baujahr 1980, mittlerer Zustand des Gebäudes	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
34	Stadt Gaggenau, Hochbauamt	14.03.25	X	Haus Elisabeth: Anschluss an Nahwärmeversorgung vorgesehen, Baujahr 1930, guter Zustand des Gebäudes	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
35	Stadt Gaggenau, Hochbauamt	14.03.25	X	Musikschule: Anschluss an Nahwärmeversorgung vorgesehen, Baujahr 1888, mittlerer Zustand des Gebäudes	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
36	Stadt Gaggenau, Hochbauamt	14.03.25	X	Öffentliche Toilette Bahnhofspassage: Es ist ein Abbruch des Gebäudes mit anschließender Neubebauung vorgesehen, Baujahr 1981, der Zustand des Gebäudes ist schlecht	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
37	Stadt Gaggenau, Hochbauamt	14.03.25	X	Rathaus: energetische Verbesserung sowie Maßnahmen zum Klimaschutz geplant, Anschluss an Nahwärmeversorgung vorgesehen, Baujahr 1957, guter Zustand des Gebäudes	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
38	Stadt Gaggenau, Hochbauamt	14.03.25	X	Sporthalle Schulstraße 3: eine Teilsanierung ist vorgesehen, ebenso der Anschluss an die Nahwärmeversorgung, Baujahr 1964, mittlerer Zustand des Gebäudes	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.
39	Stadt Gaggenau, Hochbauamt	14.03.25	X	Tiefgarage Murgufer: Vorgesehen sind die Betonsanierung der tragenden Bauteile, Dachabdichtungen, sowie Oberflächenschutzsystem des Belages, Baujahr 1978, mittlerer Zustand des Gebäudes	Eine weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen konkreter Planungen.

Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würden. Die Stellungnahme der Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH (AVG) sieht ihre Belange beeinträchtigt, sollten

Flächen entlang der Bahnstrecke verändert werden. Die AVG ist laut Stellungnahme für den Bus- als auch Schienenverkehr zuständig und hat in diesem Bereich übergeordnete Ziele. Die AVG wird, wie alle anderen betroffenen Träger öffentlicher Belange, bei der Planung von Einzelvorhaben im zukünftigen Sanierungsgebiet beteiligt werden.

Naturschutzrechtliche Belange und Hochwassergefahren können nach derzeitiger Einschätzung insbesondere in Neuordnungsbereichen tangiert sein. Gerade für die Neuordnungsbereiche wird voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden. In diesem Verfahren werden die relevanten Belange intensiv geprüft werden. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen Belange geprüft.

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

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

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

6. Bestandsanalyse

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

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

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

6.1 Defizite in der Siedlungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend von mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden geprägt, deren Entstehungsjahr aufgrund der unterschiedlichen Gebäudekubaturen gut ablesbar sind. Darüber hinaus befinden sich im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets das Rathaus mit ergänzenden öffentlichen Einrichtungen, im westlichen Bereich des Untersuchungsgebiets mehrere Bildungseinrichtungen, mittig im Untersuchungsgebiet die Kirche mit ergänzenden Gebäuden sowie im Nordosten, angrenzend an das Untersuchungsgebiet, der Bahnhof. Der Fluss Murg fließt im Westen durch das Untersuchungsgebiet und verläuft weitestgehend in einer Wanne. Auf Höhe des Murgpark ist der Fluss über Sitzstufen erreichbar.



Abbildung 30: Wohn- und Geschäftsgebäude in der Hauptstraße 65
(Quelle: WHS, 2025)

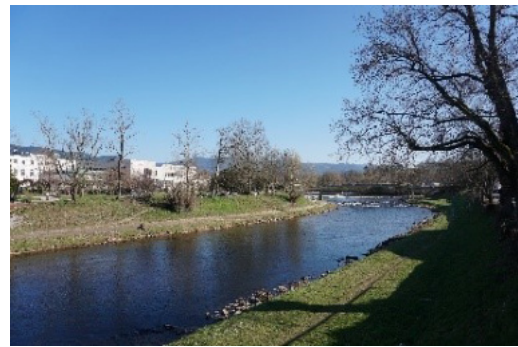


Abbildung 31: Blick auf die Murg von der Konrad-Adenauer-Brücke
(Quelle: WHS, 2025)

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet sind zumeist auf die Grenze zwischen öffentlichem und privatem Raum gebaut. Durch die Anordnung der Gebäude ist eine Blockrandstruktur entstanden, die an einigen Stellen noch Lücken aufweist und dadurch

keine durchgängige raumbildende Kante aufweist. Die Raumkanten sind sehr heterogen bebaut und werden durch große solitäre Gebäude als auch kleinere Einzelgebäude geprägt. Kleinere Gebäude befinden sich insbesondere im nördlichen Teil der Hauptstraße, die durch eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise geprägt ist. Dem gegenüber stehen innerhalb des Untersuchungsgebiets mehrere große solitäre Gebäude, wie beispielsweise das Citykaufhaus, Rathaus, Haus Eisenwerk und das Parkhotel, sowie angrenzend an das Untersuchungsgebiet das Murgtal Center. Innerhalb der Blockrandstruktur befinden sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude, die vermutlich wie der nördliche Teil der Hauptstraße aus einer Zeit stammten, in der das Zentrum von Gaggenau noch eher ländlich geprägt war. Vereinzelt haben bereits Nachverdichtungen in der Blockrandstruktur stattgefunden, wie beispielsweise das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude zwischen Rathaus und der Rommelstraße. Die bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte zeigt, dass ein höherer Überbauungsgrad der Grundstücke möglich ist und dieser im Rahmen von Neubauvorhaben zu prüfen ist. Damit kann erreicht werden, dass der Innenstadtcharakter durch bauliche Maßnahmen gestärkt und weiter ausgebaut wird. Den Hochpunkt im Untersuchungsgebiet bildet, neben der Kirche, das sechsgeschossige Rathaus am Marktplatz.



Abbildung 32: In die Jahre gekommenes Wohn- und Geschäftsgebäude in der August-Schneider-Straße 17 (Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 33: Modernes Wohn- und Geschäftsgebäude in der Rommelstraße 1 (Quelle: WHS, 2025)

Die Wohn- und Geschäftsgebäude sind zumeist mit einem Satteldach gebaut. Anhand der Gestaltung der Gebäudehülle ist häufig auch die ungefähre Errichtung bzw. das Baujahr des Gebäudes abzulesen. Nur die neueren Wohn- und Geschäftsgebäude sind teilweise mit einem Flachdach gebaut. Die größeren Solitäre weisen häufig ebenfalls ein Flachdach vor und die Fassaden sind durch die Handschrift der jeweiligen Architekten versehen, was beispielsweise am ehemaligen Parkhotel und dem Haus Eisenwerk ablesbar ist.

Aufgrund der zentrumsbildenden Funktion des Untersuchungsgebiets befinden sich hier vielfältige Nutzungen, bestehend aus inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften als auch Filialen größerer Anbieter, Gastronomie, Imbisse, Anbieter unterschiedlicher Dienstleistungen und öffentliche sowie soziale Einrichtungen wie dem Rathaus, Hallenbad, Bücherei und Schulen. Die Nutzungen bringen einen hohen Publikums- und Lieferverkehr mit sich, der zu einem sehr hohen Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet führt. Der Publikums- und Lieferverkehr erfolgt, neben wenigen oberirdischen Stellplätzen, hauptsächlich unterirdisch in öffentlichen und privaten Parkhäusern. Am

Bahnhof verkehren zudem Busse und Taxen, die Teil des Mobilitätsangebots am Gagenauer Bahnhof sind. Dort, wo das hohe Verkehrsaufkommen mit seinen Auswirkungen (Verkehrslärm und Abgasemissionen, Parkplatzmangel) auf die Wohn- und Gastromienutzung treffen, entstehen häufig Konfliktpunkte.



Abbildung 34: Murganabad
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 35: Citykaufhaus mit benachbartem Haus Eisenwerk
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 36: Gastronomie am Bahnhofplatz 3
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 37: Blick auf den Bahnhofplatz mit hohem Verkehrsaufkommen
(Quelle: WHS, 2025)

Das Untersuchungsgebiet ist auf den ersten Blick weitestgehend eben, weist jedoch ein geringes Gefälle auf, das sich insbesondere an größeren Gebäudekubaturen mit seinen Treppenanlagen bemerkbar macht. Im Zuge der Umgestaltung von öffentlichen Flächen kann die Nutzbarkeit, beispielsweise durch einen barrierefreien Ausbau, weiter verbessert werden.

6.2 Substanzmängel und Leerstände

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

Im Untersuchungsgebiet weisen 16,2 % der Hauptgebäude erhebliche substanzielle Mängel und 53,0 % der Hauptgebäude einen Modernisierungsbedarf auf. Die orts- und bautypischen Gestaltungs- und Gliederungselemente der Gebäude wie Fenster, Haustüren, Traufen, Dachgauben etc. sind häufig instandsetzungswürdig. Der energetische Zustand der Gebäude ist, sofern von außen erkennbar, mangelhaft.



Abbildung 38: Gebäude mit erheblichen substanziellen Mängeln in der August-Schneider-Straße 17
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 39: Gebäude mit erheblichen substanziellen Mängeln in der Bahnhofspassage 1
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 40: Gebäude mit Modernisierungsbedarf in der Hauptstraße 22 - 26
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 41: Gebäude mit Leerstand in der August-Schneider-Straße 18
(Quelle: WHS, 2025)

Im Rahmen der Begehungen und Erhebungen vor Ort wurden auch Gebäudeleerstände erfasst. Durch leerstehende Gebäude oder -teile verliert die Bausubstanz rasch an Qualität. Dies hat zur Folge, dass sich der Sanierungsbedarf erhöht und damit größere Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden erforderlich werden.

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

6.3 Wohnungsbedarf

Wie in Kapitel 3.2 beschrieben, wird unter Berücksichtigung von Wanderungsgewinnen für die kommenden Jahre und Jahrzehnte eine Zunahme der Bevölkerungszahl in Gagenau prognostiziert. Bei einer gleichzeitig zu beobachtenden Reduktion der Haushaltsgröße und einer Zunahme der Wohnfläche pro Person resultiert daraus ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass auch im Untersuchungsgebiet weitere Wohnungen nachgefragt werden, wobei die Nachfrage zumindest teilweise im Bestand aufgefangen werden muss.

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

In einzelnen Bereichen des Untersuchungsgebiets besteht zusätzlich die Möglichkeit zur baulichen Nachverdichtung durch eine städtebaulich vertretbare Innenentwicklung. Beispielsweise durch die Aktivierung von Baulücken (vgl. Abbildung 42) und die Nutzungsintensivierung untergenutzter Flächen (vgl. Abbildung 38) können positive Entwicklungen für den Wohnungsmarkt angestoßen werden.

6.4 Mögliche Konflikte mit Nutzungen und Grundversorgung

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

Die Innenstadt wurde in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich durch unterschiedliche Maßnahmen vom Durchgangsverkehr befreit. Insbesondere im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets wurden aufgrund der veränderten verkehrlichen Bedingungen in den vergangenen Jahren Maßnahmen zur Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums vorgenommen. Temporär stehen als Gestaltungselement an einigen Stellen größere Pflanztöpfe zur Begrünung. Aufgrund der vielen gewerblichen Nutzungen und des angrenzenden Bahnhofs im Norden des Untersuchungsgebiets kommt es jedoch weiterhin zu Stoßzeiten einerseits durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Behinderungen im Verkehrsfluss, was zu zusätzlichen Schadstoffemissionen führt. Andererseits verstellen parkende Fahrzeuge teilweise Gehwege, wodurch das „Durchkommen“ für den Fuß- und Radverkehr erschwert wird. Damit wirkt sich der stockende Verkehr auch negativ auf die angrenzende Bebauung aus.

Eine anhaltende Beeinträchtigung durch hohes Verkehrsaufkommen hemmt private Investitionen im Gebäudebestand. Ziel muss es daher sein, den Verkehr grundsätzlich zu verringern und gleichzeitig die gute Zugänglichkeit der Geschäfte zu erhalten.

Zudem werden Grundstücke oft auf der straßenabgewandten Seite durch Nebengebäude verbaut. Im Zuge der Sanierungsdurchführung sollten die Grundstücke auf ihre erhöhte Nutzbarkeit hin überprüft und untergenutzte Bereiche zukunftsfähig entwickelt werden.



Abbildung 42: Innenhof zwischen Hauptstraße / Friedrich-Ebert-Straße / August-Schneider-Straße
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 43: Neu gestalteter Straßenraum in der Hauptstraße 14 - 10
(Quelle: WHS, 2025)

6.5 Störende und ortsfremde Gestaltung

Sowohl auf öffentlichen Plätzen als auch in öffentlichen Straßenzügen besteht im Untersuchungsgebiet ein funktionales und gestalterisches Entwicklungspotenzial. Störende Elemente und hochversiegelte Flächen haben eine negative Wirkung auf das Ortsbild und auf die Aufenthaltsqualität, was zu einer Unternutzung der Innenstadt führt. Fahrzeuge prägen das Bild der meisten Straßenzüge. Ein hoher Versiegelungsgrad führt dazu, dass Menschen die Innenstadt im Hochsommer eher meiden bzw. nur kurz besuchen. Beschattete und attraktive Sitz- oder Spielmöglichkeiten sind so gut wie keine vorhanden.



Abbildung 44: Straßenbegleitende Stellplätze
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 45: Marktplatz mit geringer Aufenthaltsqualität
(Quelle: WHS, 2025)

Im Rahmen der Begehung konnten zahlreiche Missstände und Mängel im Fassadenbereich an privaten Gebäuden festgestellt werden. Vorzufinden sind auch ortsuntypische gestalterische Elemente an privaten Gebäuden sowie unpassende Baukörper. Dies stört das Ortsbild und ergibt kein qualitativvolles und zusammenhängendes Gestaltungsbild.

Insgesamt wird das Ortsbild im Untersuchungsgebiet durch einen Modernisierungsbedarf geprägt. Dies kann für die Entwicklung des Gebiets zukünftig zur Folge haben, dass sich weniger attraktives Gewerbe ansiedelt, Leerstände entstehen und Kunden ausbleiben. Die Hauptstraße und die Friedrich-Ebert-Straße sind wichtiger Bestandteil der Gaggenauer Innenstadt und der zentralen Einkaufslage innerhalb des Untersuchungsgebiets.



Abbildung 46: Untergenutzte Fläche westlich des Bahnhofplatz
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 47: Sanierungsbedürftige Toilette mit Brunnen und umgebendem öffentlichem Raum
(Quelle: WHS, 2025)

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

6.6 Defizite im öffentlichen Raum

Im Untersuchungsgebiet ist der Versiegelungsgrad im öffentlichen Raum sowie auf privaten und gewerblich genutzten Flächen sehr hoch. Es besteht ein großes Potenzial zur baulichen und gestalterischen Weiterentwicklung multifunktionaler, klimagerechter und barrierefreier Begegnungsorte. Insbesondere in der Fußgängerzone ist im Rahmen der Sanierungsdurchführung zu prüfen, dass bestehende Barrieren wie beispielsweise Treppen durch andere bauliche Lösungen ersetzt und fehlende Leiteinrichtungen ergänzt werden.

In den Straßenräumen befinden sich Einzelbäume oder Pflanzkästen. Die Fußgängerzone in der Hauptstraße ist hingegen komplett frei von gestalterischen Elementen. In den Sommermonaten führt dies zu erhöhten Hitzebelastungen und bei Starkregenereignissen zu einem schlechten Abfluss der entstehenden Wassermengen, was infolge

zu Überflutungsgefahr führen kann. Die wenige vorhandene Bepflanzung ist eher minimalistisch ausgeprägt. Raum für die Wasserspeicherung ist nicht vorhanden. Auf dem Marktplatz und dem Bahnhofplatz gibt es jeweils ein Wasserspiel, das den öffentlichen Raum belebt. Öffentliche Veranstaltungen und der Wochenmarkt auf dem Marktplatz bzw. in der Fußgängerzone sind frei anfahrbar. Im Rahmen einer Neugestaltung sollte hier geprüft werden, ob darüber hinaus Vorkehrungen zum Schutz der Besucher getroffen werden sollten.



Abbildung 48: Wasserspiel am Bahnhofplatz
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 49: Wassergebundener Weg im Murgpark
(Quelle: WHS, 2025)

Die Bepflanzung im Murgpark reiht sich überwiegend entlang der äußeren Ränder und ist geprägt von solitären Bäumen auf den Rasenflächen. Darüber hinaus gibt es keine beschattenden Elemente. Die Wege sind überwiegend als wassergebundene Wegedecke ausgebildet. Sitzmöglichkeiten sind in ausreichender Anzahl vorhanden, wenngleich diese in die Jahre gekommen sind. Im Hinblick auf die Stärkung der Strukturen für Kinder und Jugendlichen im Untersuchungsgebiet gilt es weiterhin zu prüfen, ob weitere kindgerechte Spiel- und Aufenthaltsflächen entstehen können.

6.7 Verkehr

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Straßen unterschiedlicher Klassifizierungen. Diese reichen von der autofreien Fußgängerzone in Teilen der Hauptstraße, über geschwindigkeitsreduzierte 20er-Zone im Bereich des Bahnhofs bis zur August-Schneider Straße, die tagsüber die innerörtlich zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zulässt und nachts auf Tempo 30 reduziert ist.

Aufgrund der bereits auch in den vorherigen Kapiteln erwähnten, teilweise schlecht gestalteten Straßenquerschnitte fehlen oftmals dem Fußgänger gerechte Wege und Querschnittsmöglichkeiten. Insbesondere in der Fußgängerzone fehlt eine nutzungsgerechte Gestaltung, barrierefreie und eine attraktive Aufenthaltsqualität.

Für den Radverkehr gibt es, bis auf einen Radschutzstreifen in der Konrad-Adenauer-Straße sowie dem Kreuzungsbereich Schulstraße / Konrad-Adenauer-Straße / Amalienbergstraße keine gesonderte Ausweisung im Straßenraum. Der Radverkehr teilt sich daher den Straßenraum mit dem PKW-Verkehr, was häufig zu Nutzungskonflikten führt.

Aufgrund keiner gesonderten Ausweisung in der Fußgängerzone ist dort das Radfahren nicht gestattet.



Abbildung 50: Fußgängerzone in der Hauptstraße
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 51: Fußgängerzone in der Friedrich-Ebert-Straße
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 52: Radschutzstreifen in der Konrad-Adenauer-Straße
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 53: Radfahrstreifen im Kreuzungsbereich Schulstraße / Konrad-Adenauer-Straße / Amalienbergstraße
(Quelle: WHS, 2025)

Eine bedeutende Rolle werden im Verlauf der Sanierung die Maßnahmen im öffentlichen Raum einnehmen. Die Aufwertung des Straßenraums kann zu einer höheren Modernisierungstätigkeit führen. Fördermittel sind daher notwendig, einen Anreiz zu schaffen und den Investitionsstau zu mindern. Im Zuge der Erneuerung von Straßenräumen sind die Beläge der unterschiedlichen und jeweils relevanten Verkehrsteilnehmer, wie Fußgänger, Fahrzeuge und Radfahrer zu berücksichtigen, so dass der Straßenraum gleichermaßen gut und gefahrlos entsprechend seiner Funktion genutzt werden kann. Hierbei ist auch die Barrierefreiheit zu berücksichtigen, um unter anderem den Anforderungen einer zunehmend alternden Bevölkerung gerecht zu werden.

6.8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige zentrale Räumlichkeiten, die der dort lebenden Bevölkerung als öffentliche Orte und Freiflächen für Treffpunkte und (Kultur-)Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Neben dem Murgpark, der zentral im Untersuchungsgebiet liegt, befindet sich nördlich davon gelegen das Murganabad. Der Marktplatz und der neu gestaltete Bahnhofplatz bilden weitere Treffpunkte, die jedoch wenig

bis keine Aufenthaltsqualität bieten. Darüber hinaus befinden sich am Markplatz die städtische Bibliothek und nördlich davon die katholische Kirche St. Josef mit Gemeindehaus. Die schulischen Einrichtungen sowie die Schule für Musik und darstellende Kunst im Westen des Untersuchungsgebiets runden das soziale Angebot ab.

Zukünftig wird mit der Reaktivierung des ehemaligen Parkhotels zum „Haus der Inklusion“ eine weitere soziale und kulturelle Einrichtung im Untersuchungsgebiet entstehen.

Ein besonderes Ziel für das Untersuchungsgebiet „Südliche Innenstadt“ wird zukünftig auch weiterhin das Zusammenleben von Einheimischen und Zugezogenen sowie von Jung und Alt produktiv zu gestalten sein. Die Stärkung der Identifikation mit dem Stadtteil bei Zugewanderten sowie das Erlernen der deutschen Sprache sind dabei besonders wichtig.

6.9 Klimaschutzpotentiale und Anpassungsbedarfe an den Klimawandel und die ökologische Erneuerung

Im Rahmen des Klimaschutzes werden verschiedene energetische Maßnahmen ergriffen, um die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit im Bereich des privaten Gebäudebestands zu verbessern. Dies umfasst sowohl Maßnahmen an der Gebäudehülle als auch im Inneren der Gebäude, mit dem Ziel, den Energieverbrauch zu reduzieren und den CO₂-Ausstoß zu minimieren. Ein wichtiger Schwerpunkt liegt auf der energetischen Sanierung des privaten Gebäudebestands. Dabei werden Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudehülle sowie zur Optimierung der Energieeffizienz im Inneren der Gebäude umgesetzt. Dies kann die Installation von Wärmedämmung, den Austausch von Fenstern und Türen sowie die Modernisierung von Heizungs- und Lüftungssystemen umfassen.

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

Das Untersuchungsgebiet ist durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Es bestehen nur wenige bis kaum Möglichkeiten der Wasserversickerung, was zur Gefährdung bei Starkregen führt und was Hochwassergefahr mit sich bringt. Gleichzeitig entstehen im Sommer durch die starke Sonneneinstrahlung der asphaltierten und betonierten Flächen Hitzeinseln. Stellplätze sind häufig nicht wasserdurchlässig gepflastert. Auf öffentlichen Plätzen und Straßen befinden sich vereinzelt Baumquartiere und Pflanzgefäße. Diese spenden jedoch an den heißen Sommertagen nur in begrenztem Umfang Schattenplätze in den Straßenzügen. Durch gezielte Maßnahmen wie die Pflanzung von Bäumen und die Gestaltung von Ruhezonen bzw. Neugestaltung der Bereiche wird nicht nur ein angenehmes Umfeld geschaffen und die Aufenthaltsqualität gesteigert, sondern auch ein Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel geleistet.



Abbildung 54: Versiegelte Fußgängerzone in der Hauptstraße ohne Beschattung
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 55: Versiegelter Parkplatz bzw. untergenutzter Innenhof
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 56: Versiegelter Marktplatz mit Anpassungsbedarf
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 57: Murgpark ohne Beschattung
(Quelle: WHS, 2025)



Abbildung 58: Hochwasserschutz entlang der Murg
(Quelle: WHS, 2025)

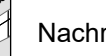
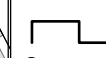
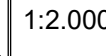


Abbildung 59: Sitzmöglichkeiten im Murgpark mit Erneuerungspotenzial
(Quelle: WHS, 2025)

Stadt Gaggenau

Vorbereitende Untersuchungen "Südliche Innenstadt"

Mängel und Konflikte

-  Gebietsabgrenzung (10,5 ha)
-  Modernisierungsbedürftige Gebäude
-  Gebäude mit substanziellen Mängeln
-  Gestalterische und/oder funktionale Mängel im Straßenraum, Erforderlichkeit von Maßnahmen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung
-  Gestalterische und/oder funktionale Mängel im öffentlichen Raum, Erforderlichkeit von Maßnahmen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung
-  Untergenutzte Flächenbereiche
-  Erhalt/Sicherung öffentlicher Raum
-  Lärm- und Abgasemissionen
-  Fehlende Raumkante
-  Mangelhafte Radwegeverbindung
-  (Teil-)Leerstand/Gebäude augenscheinlich untergenutzt
-  Bestehende Bäume
-  Mangelhafte Grüninfrastruktur
- Nachrichtlich:
 -  Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
 -  Archäologisches Denkmal

0 25 50 Meter

1:2.000

Juli 2025



7. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

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

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

Das vorgeschlagene gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept basiert auf der Auswertung der vorliegenden Daten und der Bestandsaufnahme sowie den Beteiligungsergebnissen und der daraus abgeleiteten Konfliktanalyse. Es benennt Ziele und Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände. Die Ergebnisse aus dem integrierten Entwicklungskonzept und der vorliegenden sektoralen Planungen wurden in das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept aufgenommen. Auch überörtliche Planungen finden Niederschlag im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept.

Die Zielstellungen und Lösungsansätze sind während der Konkretisierung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange in weiteren Beteiligungsverfahren zu diskutieren und weiterzuentwickeln. Eine wichtige Rolle werden dabei auch die bereits durchgeführten Bürgerbeteiligungen zu Einzelmaßnahmen einnehmen, wie beispielsweise zur Reaktivierung der Innenstadt, die das geplante Sanierungsgebiet als Betrachtungsraum mit einschließen.

Handlungsschwerpunkte sind der öffentliche Raum, die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten und die Verbesserung der Wegeverbindungen unter Berücksichtigung der Klimaanpassung. Eines der wichtigsten Ziele der geplanten Sanierung ist außerdem die Schaffung einer städtebaulichen und funktionalen Innenstadt. Bedeutsam ist außerdem die Verbesserung der privaten Wohnsituation, wobei sowohl das Wohnumfeld als auch der energetische Zustand betrachtet werden. Unter Berücksichtigung des steigenden Altersdurchschnitts soll ein weiterer Schwerpunkt darauf liegen, den öffentlichen Raum sowie den Wohnraum durch Modernisierungsmaßnahmen möglichst barrierefrei oder zumindest barrierearm zu gestalten.

Durch die geplante städtebauliche Erneuerungsmaßnahme soll die innerörtliche Nachverdichtung bestmöglich realisiert werden – insbesondere durch die Umnutzung leerstehender Gebäude oder Gebäudeteile, die Aufstockung von Gebäuden oder die Ersatzbebauung auf Grundstücken mit nicht mehr erhaltenswürdiger Gebäudesubstanz.

In Abhängigkeit der Flächenverfügbarkeit und der Anpassung des Baurechts besteht im Untersuchungsgebiet Potenzial für mehrere Neubaumaßnahmen in größerem Umfang. Das Neubaupotential bezieht sich insbesondere auf Flächen zwischen den Straßen Hauptstraße / Friedrich-Ebert-Straße / August-Schneider-Straße / Bahnhofstraße. Unter Berücksichtigung des Transformationsprozesses im Einzelhandel, kurzer Wege und stärkerer Nutzungsdurchmischung soll so die Innenstadt von Gaggenau nachhaltig und zukunftsorientiert ausgebaut werden. Zusätzlich sind auch einzelne Umnutzungen und Leerstandsaktivierungen sowie Nutzungsintensivierungen im Untersuchungsgebiet vorgesehen. Hinzu kommt die Modernisierung von privaten Wohneinheiten, die so aufgewertet und an aktuelle Standards angepasst werden können. Das Potenzial für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen wird in Tabelle 15 dargestellt.

Tabelle 15: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Anzahl der Wohneinheiten, die durch ...	Anzahl der WE absolut
Neubau geschaffen werden sollen	20
Umnutzung geschaffen werden sollen	0
Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen	0
Umfassende Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden sollen	40
Gesamt	60

7.1 Entwicklungs- und Sanierungsziele / Prioritäten

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

Die mit den Sanierungszielen korrespondierenden Maßnahmen sind im nachfolgenden Plan 6 (Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept), verortet. Diese Konzeption ist als Leitlinie für die langfristige Entwicklung des Untersuchungsgebiets zu verstehen. Die Sanierungsziele bedürfen vor der Umsetzung von Einzelmaßnahmen einer Konkretisierung und zu gegebener Zeit einer konsequenten Fortschreibung. Aus der Priorisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele und geplanten Maßnahmen kann eine Verringerung oder Erhöhung des geplanten Kostenrahmens resultieren.

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

- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit des bestehenden Stadtzentrums; Sicherstellung der Nahversorgung; Intensivierung der Nutzungen und Aufwertung der Innenstadt mit ihren zentralen Funktionen für die Stadt Gaggenau und ihrer Teilorte, wie beispielsweise die Modernisierung des City-Kaufhauses und der bestehenden öffentlichen und unterirdischen Stellplatzanlagen
- Qualifizierung der öffentlichen Straßen- und Freiflächen zur Sicherung und Verbesserung von Aufenthaltsbereichen als zentrale Treffpunkte, wie beispielsweise des Marktplatzes und der Fußgängerzone
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude und Modernisierung unter energetischen Gesichtspunkten, wie beispielsweise das Haus der Inklusion (ehem. Parkhotel) und das Rathaus
- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur ökologischen Erneuerung, wie beispielsweise die klimaangepasste Neugestaltung des Murgparks
- Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur sowie des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen (Begrünung, Beschattung, Entsiegelung, Nutzbarmachung der öffentlichen Innenstadtf Flächen), wie beispielsweise die klimaangepasste Neugestaltung des Marktplatzes
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen), wie beispielsweise die Mehrfachbeauftragung bzw. der Wettbewerb für das Gestaltungskonzept „Südliche Innenstadt“

- Reduzierung von Lärm und Abgasen; Erweiterung von Angeboten für eine zukunftsfähige Mobilität, wie beispielsweise die Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Konrad-Adenauer-Straße / Amalienbergstraße
- Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes im Rahmen privater Modernisierungsmaßnahmen
- Bezahlbaren Wohnraum schaffen und langfristig sichern durch Umnutzung, Baulückenschließung, partielle Neuordnung, Umnutzung und bauliche Nachverdichtung bisher untergenutzter Bereiche sowie Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien
- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen zum Erhalt und der Weiterentwicklung zukunftsfähiger Strukturen mit Nutzungsmischung aus bezahlbarem Wohnraum, nicht störendem Gewerbe und hochwertigen Dienstleistungen
- Klimaschutz, Energieeinsparung, CO₂-Reduzierung, durch energetische Gebäudesanierung / Verbesserung des Wärmeschutzes und Energiebedarfs sowie Schaffung einer Infrastruktur zur effizienten Energieversorgung

Stadt Gaggenau

Vorbereitende Untersuchungen "Südliche Innenstadt"

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliche Entwicklungs- konzept

-  Gebietsabgrenzung (10,5 ha)
-  Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
-  Umfassende Gebäudemodernisierung, ggf. Abbruch und Neubau
-  Ausbau und Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums, Durchführung von Maßnahmen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung
-  Ausbau und Neugestaltung des öffentlichen Raums, Durchführung von Maßnahmen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung
-  Umnutzung/Nutzungsintensivierung
-  Erhalt/Sicherung und Weiterentwicklung öffentlicher Raum
-  Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität durch Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen
-  Schaffung einer Raumkante
-  Herstellung einer Radwegeverbindung
-  Behebung eines Gebäudeleerstands/einer Unternutzung
-  Erhalt und ggf. Ergänzung bestehender Bäume
-  Herstellung Grüninfrastruktur

0 25 50 Meter

1:2.000

Juli 2025



8. Maßnahmenprogramm

8.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

8.1.1 Bodenordnung und Erwerb von Grundstücken

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

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

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

8.1.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben

Gewerbliche Betriebe beeinträchtigen das Wohnumfeld. Auf Grund dessen ist es im weiteren Verlauf der Sanierung zu prüfen, ob Betriebe, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen, gegebenenfalls an anderer Stelle ihre Tätigkeit fortsetzen können.

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

Auf die Ausführungen zum Sozialplan wird hierbei verwiesen.

8.1.3 Freilegung von Grundstücksflächen

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

8.1.4 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Zur Verbesserung der Handels- und Dienstleistungsstruktur ist die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern. Dies bedingt eine Änderung der Erschließungsanlagen. In den Neuordnungsbereichen kann die ergänzende Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlich werden. Zur Verbesserung der Parkraumsituation sind Parkplätze und / oder Parkierungsbauwerke herzustellen.

Wichtige Aufgabenstellung wird die barrierefreie und klimagerechte Neugestaltung des Straßenraums sowie des öffentlichen Raums im Allgemeinen sein. Bisher sind hier deutliche funktionale und gestalterische Mängel bei allen Straßen, die in den vergangenen Jahren noch nicht erneuert wurden, feststellbar. Diese sollen durch eine ansprechende und zeitgemäße Umgestaltung behoben werden. Die anstehende Mehrfachbeauftragung bzw. Wettbewerb für das Gestaltungskonzept „Südliche Innenstadt“ wird sich vertiefend mit der Ausgestaltung befassen.

8.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

8.2.1 Modernisierung und Instandsetzung

Sofern wirtschaftlich vertretbar, können Gebäude in erneuerungsbedürftigem, aber erhaltungswürdigem Zustand umfassend modernisiert und instandgesetzt werden. Insgesamt ist der städtebaulich gebotene Zustand, insbesondere der Wohngebäude entsprechend ihrer Funktion und der das Ortsbild prägenden Bedeutung herzustellen. Durch die Gebietsbegehung konnte bei einer Vielzahl der Gebäude ein deutliches Modernisierungspotenzial festgestellt werden. Bei der Durchführung von Modernisierungen und Instandsetzungen kommt den privaten Eigentümern eine entscheidende Rolle zu. Diese sollen daher bei den anstehenden Aufgaben finanziell und durch Beratungen unterstützt werden.

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

8.2.2 Neubebauung und Ersatzbauten

Soweit im Rahmen der Sanierung eine Modernisierung und Instandsetzung nicht umsetzbar oder wirtschaftlich vertretbar ist, können punktuell Gebäude abgebrochen werden. Die entstehenden Freiflächen können zur Gestaltung des öffentlichen Raums oder für eine Neubebauung beplant werden.

8.2.3 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Im Rahmen der Verbesserung der sozialen Infrastruktur ist unter anderem der Neubau einer öffentlichen Toilette, die Modernisierung des Rathauses, der Musikschule sowie des Hauses der Inklusion angedacht. Die bestehende Substanz der Gebäude befindet sich zumeist in einem modernisierbaren Zustand. Im Laufe der Sanierung wird die Maßnahme weiter untersucht und präzisiert, um entweder eine Neubebauung oder eine Modernisierung zu veranlassen.

9. Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

10.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

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

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

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

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

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

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 10,5 ha auf. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich der Murg sinnvoll zu sein, da hier bisher der Geltungsbereich entlang der Böschung der Murg verlief und hinsichtlich der Sanierungsziele eine Abgrenzung entlang der Grundstücksgrenze des Murgparks zielführender ist. Darüber hinaus hat sich bei der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen herausgestellt, dass zur Umsetzung des geplanten Freiraumkonzepts die öffentlichen Bereiche in der August-Schneider-Straße bis zur Kreuzung Theodor-Bergmann-Straße sowie das Flurstück der Sparkasse und der daran angrenzenden öffentlichen Flurstücke zum Erreichen der Sanierungsziele sinnvoll sind. Zum Satzungsbeschluss wurden darüber hinaus kleinere Konkretisierungen vorgenommen, um in Randbereichen öffentliche Flächen in der Gebietsabgrenzung berücksichtigen zu können. Dies betrifft Flurstücke im nördlichen Bereich des Abgrenzungsvorschlags in der Hirschstraße, Hauptstraße und Bahnhofstraße. Der Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets würde somit eine Fläche von rd. 11,1 ha aufweisen. Die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich sind nahezu gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt. Die zum Satzungsbeschluss ergänzten Randbereiche entsprechen den Sanierungszielen.

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

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Südliche Innenstadt“ vorgesehenen Maßnahmen mit dem beantragten Förderrahmen und der Ausbildung von Prioritäten zügig begonnen werden können. Ebenso sind die Möglichkeiten des Einsatzes von Fördermitteln aus anderen Programmen (z. B. zur energetischen Verbesserung von Gebäuden), sowie steuerliche Vergünstigungen (§ 7h EStG) zur weiteren Finanzierung fortlaufend und im Einzelfall zu prüfen.

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

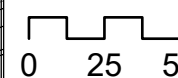
Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan. Dieser wurde um die oben genannten Bereiche am Murgpark sowie nördlich des Untersuchungsgebiets erweitert.

Stadt Gaggenau

Vorbereitende Untersuchungen "Südliche Innenstadt"

Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

 Gebietsabgrenzung
(11,1 ha)

 Meter
0 25 50

1:2.500

Februar 2025

 **wüstenrot**
Haus- und Städtebau



10.2 Durchführungsfrist

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

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Die Programmaufnahme wird zum 01.01.2026 beantragt.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 31.12.2041 festgelegt werden.

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

10.3 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wahl Sanierungsverfahren

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

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

zur Verfügung steht.

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

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

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

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

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

„Klassisches“ Verfahren

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

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

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes, das unter die Veräußerungspflicht nach §§ 89 bzw. 159 Abs. 3 fällt, nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),

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

„Vereinfachtes“ Verfahren

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

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

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

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

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

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

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

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

Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entwurf Sanierungssatzung

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

S a t z u n g

über die förmliche Festlegung

des „Sanierungsgebietes SÜDLICHE INNENSTADT“ in Gaggenau

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 11,1 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Südliche Innenstadt“.

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

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Sanierungsgebiet Südliche Innenstadt“ vom xx.xx.202x abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

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

§ 3 Inkrafttreten

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

Anlage: Lageplan

Gaggenau, den xx.xx.202x

Michael Pfeiffer, Oberbürgermeister

11. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

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

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Gaggenau wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 32.789.000,00 €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Gaggenau neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 19.673.400,00 € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

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

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	TEUR – einzeln –	TEUR – gesamt –
1. Vorbereitende Untersuchungen	0	0
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung		180
Anfangs-Endwert Gutachten	60	
Öffentlichkeitsarbeit	20	
Mehrfachbeauftragung oder Wettbewerb Freiraumgestaltung „Südliche Innenstadt“	100	
3. Grunderwerbe		0
4. Ordnungsmaßnahmen		8.500
Weitere private Ordnungsmaßnahmen	250	
Klimaangepasste Neugestaltung Murgpark (ca. 16.000 m²)	2.200	
Modernisierung Fuß- und Radwegebrücke über die Murg	650	
Klimaangepasste Neugestaltung Marktplatz, Fußgängerzone und Hauptstraße (ca. 15.400 m²)	3.850	
Neugestaltung Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Straße / Amalienbergstraße (ca. 800 m²)	200	
Neugestaltung Außengelände Hans-Thoma-Schule (ca. 5000 m²)	250	
Klimaangepasste Neugestaltung des Bahnhofsplatzes (ca. 9.000 m²)	1.000	
Priv. Abbruch "Am Bahnhofsplatz 6 und 7"	100	
5. Baumaßnahmen		23.809
Weitere private Modernisierungen	200	
Kommunale Modernisierung Rathaus (geschätzte Kosten: ca. 3,3 Mio. €)	2.774	
Kommunale Modernisierung / Nutzungsänderung ehemalige Stadtbibliothek (geschätzte Kosten: ca. 850.000 €)	510	
Kommunale Modernisierung Musikschule (geschätzte Kosten: ca. 1,2 Mio €)	1.020	
Kommunale Modernisierung Haus der Inklusion (geschätzte Kosten: ca. 20,0 Mio €)	17.000	

Private Modernisierung City-Kaufhaus (geschätzte Kosten: ca. 3,5 Mio €)	1.225	
Kommunale Maßnahme Modernisierung Tiefgarage Murgufer (geschätzte Kosten: ca. 1,4 Mio €)	840	
Kommunale Maßnahme Neubau Toilette (geschätzte Kosten: ca. 400.000 €)	240	
6. Sonstige Maßnahmen	0	0
7. Sanierungsträger	300	300
Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt		32.789

II. Sanierungsbedingte Einnahmen	TEUR – einzeln –	TEUR – gesamt –
Grundstückserlöse / Wertansätze	0	0
<i>Ausgleichsbeträge</i>	0	0
Sonstige Einnahmen		0

III. Förderrahmen		
(Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen)	0	0

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

Entwurf Sanierungssatzung

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

S a t z u n g

über die förmliche Festlegung

des „Sanierungsgebietes SÜDLICHE INNENSTADT“ in Gaggenau

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 11,1 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Südliche Innenstadt“.

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

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Sanierungsgebiet Südliche Innenstadt“ vom xx.xx.202x abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

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

§ 3 Inkrafttreten

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

Anlage: Lageplan

Gaggenau, den xx.xx.202x

Michael Pfeiffer, Oberbürgermeister

12. Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

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

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Gaggenau, insbesondere Zustimmung zum gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.
2. Einreichung des Neuaufnahmeantrag für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung im Oktober 2025.

Nach erfolgter Programmaufnahme:

1. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
2. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitraum.
3. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
4. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z. B. Sanierungsbroschüre, u. a.).

13. Literatur / Quellen

- Stadt Gaggenau: Übersicht abgeschlossene Sanierungsgebiete und aktuelles Untersuchungsgebiet in Gaggenau, 2024.
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg: Landesentwicklungsplan, 2002.
- Regionalverband Mittlerer Oberrhein: Regionalplan Mittlerer Oberrhein, 13.03.2002.
- Stadt Gaggenau: Flächennutzungsplan der Stadt Gaggenau, 2005.
- Stadt Gaggenau: Übersicht bestehende Bebauungspläne, 2024.
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung: Karten- und Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung, 2025.
- Stadt Gaggenau: Hitzeaktionsplan, 2023.
- EnergyEffizienz GmbH: Kommunale Wärmeplanung für die große Kreisstadt Gaggenau. Endbericht, S. 143, 2023.
- Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2021 der Stadt Gaggenau, 2022.
- Stadt Gaggenau 2024 a: Vergnügungsstättenkonzept der Großen Kreisstadt Gaggenau – Gesamtfortschreibung 2024, 18.03.2024.
- Immakomm Akademie 2023: Konkrete Innenstadtstrategie Gaggenau, 2023.

- LUBW Kompetenzzentrum Klimawandel, 2025.
- Tilman Häusser: Bevölkerungsprognose 2040, 2023.
- Bertelsmann Stiftung: Verwendung der Daten aufgrund der Genehmigung der Bertelsmannstiftung vom 29.04.2020.
- Energieatlas BW: abgerufen am 06.08.2025.

14. Anlagen

Es folgen die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB) auf den nächsten Seiten.



Eisenbahn-Bundesamt, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Bearbeitung:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Internet:

www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum:

11.02.2025

EVH-Nummer:

256039

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

59142-591pt/023-2025#048

Betreff: Gaggenau "Südliche Innenstadt" - Befragung Träger öffentlicher Belange

Bezug: Ihr Schreiben vom 07.02.2025, Az.

Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 10.02.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:

Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn

- Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,

Hausanschrift:
Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe
Tel.-Nr. +49 (721) 1809-0
Fax-Nr. +49 (721) 1809-9699
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

- das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,
- die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.

Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Da die Strecke an die AVG verpachtet ist, bitte ich Sie auch diese dazu zu hören

AVG.

Tullastr. 71

76131 Karlsruhe

Tel. 0721-6107-0

Fax 0721-6107-6967

strecken Management@avg.karlsruhe.de

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





Baden-Württemberg

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU

Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 · 79095 Freiburg i. Br.

Per E-Mail

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg
[REDACTED]

Datum [REDACTED]
Name [REDACTED]
Durchwahl [REDACTED]
Aktenzeichen [REDACTED]
(Bitte bei Antwort angeben)

 Projekt-Nr.: 11796 - Vorbereitende Untersuchungen in Gaggenau "Südliche Innenstadt";
hier: Behördenbeteiligung nach § 139 i. V. m. §§ 4 und 4 a BauGB

Ihr Schreiben vom 07.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:

1. **Geologische und bodenkundliche Grundlagen**

1.1. Geologie

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Holozänes Auensediment" und "Auenlehm" sowie "Junges Flussbett-sediment" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Michelbach-Formation" im Untergrund zu erwarten.

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im [LGRB-Kartenviewer](#) entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale [LGRBwissen](#) und [LithoLex](#).

1.2. Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im [LGRB-Kartenviewer](#) abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal [LGRBwissen](#) beschrieben.

1.3. Bodenkunde

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der [Bodenkundlichen Karte 1: 50 000](#) (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

2. **Angewandte Geologie**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

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

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.

2.2. Hydrogeologie

Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone III des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes „Stadt Gaggenau, OT Rotenfels HQ 52“ wird hingewiesen.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

2.3. Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ ([ISONG](#)) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)

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

3. **Landesbergdirektion**

3.1. Bergbau

Gegen die geplante städtebauliche Sanierung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im [LGRBanzeigeportal](#) zur Verfügung.

Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der [LGRBhomepage](#) entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den [LGRB-Kartenviewer](#) sowie [LGRBwissen](#).

Insbesondere verweisen wir auf unser [Geotop-Kataster](#).

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles [Merkblatt für Planungsträger](#).

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel:

[9-01F: Allgemeine Datenschutzerklärung des LGRB \(pdf, 182 KB\)](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

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

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
SB Städtebau 1
Hohenzollernstr. 14
71638 Ludwigsburg

Datum 25.02.2025
Name [REDACTED]
Durchwahl [REDACTED]
Aktenzeichen [REDACTED]
(Bitte bei Antwort angeben)



Stadt Gaggenau, Landkreis Rastatt

Hier: Vorbereitende Untersuchungen in Gaggenau „Südliche Innenstadt“, Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 i. V. m. §§ 4 und 4 a BauGB

Projekt-Nr.: 11796

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege Baden-Württemberg (LAD) als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu betreffs genannten Vorhabengebiet in Gaggenau.

Das Untersuchungsgebiet „Südliche Innenstadt“ reicht von der August-Schneider-Straße im Osten bis zur Hans-Thoma-Schule auf der westlichen Murgseite, von der Bahnhofstraße im Norden bis zur Rommelstraße im Süden und umfasst damit einen wesentlichen Teil des historischen Ortskerns von Gaggenau

Die Gaggenauer Ortsmitte am östlichen Murgufer geht zurück auf eine mittelalterliche Straßensiedlung an dieser Stelle. Bis in die Neuzeit erfuhr der Ort – wie andere ländliche Siedlungen der Gegend – nur verhaltende baulich-strukturelle Veränderungen. Mit der Gründung eines Eisenwerks im Jahr 1873 begann dann aber innerhalb weniger Jahrzehnte eine rasante Wandlung von einer dörflichen Ansiedlung hin zu einem Industriezentrum der Region. Das damit einhergehende starke Bevölkerungswachstum



wirkte sich erkennbar auf die städtebauliche Entwicklung Gaggenaus aus. So wuchsen neben den Industriebetrieben auch die Wohngebiete um das Zentrum der Stadt. Das noch dörfliche Bild der Ortsmitte erhielt dagegen nur allmählich eine urbane Prägung.



Abb. 1: Historische Gemarkungsübersicht, Ausschnitt um Gaggenau, 2. H. 19. Jh.

Als Industriestandort wurde Gaggenau während des Zweiten Weltkriegs zu einem Ziel alliierter Luftangriffe. Zwei verheerende Luftangriffe im Jahr 1944 zerstörten einen Großteil des innerstädtischen Gebäudebestands. Der Wiederaufbau erfolgte nach 1945 in einem tendenziell traditionalistisch beeinflussten Duktus, wobei der Stadtraum von wenigen modernistischen Einzelbauten akzentuiert wurde (z. B. das neue Rathaus). Gemäß dem Leitbild der autogerechten Stadt wurde dem Kfz-Verkehr eine bevorzugte Rolle eingeräumt.

Der Bedeutungszuwachs Gaggenaus infolge der Kommunalreform der 1970er Jahre (Eingemeindung, Ernennung zur Großen Kreisstadt) drängte den Gemeinderat zur Lösung der nunmehr erkennbaren städtebaulichen Missstände in der Innenstadt, die durch die starke autoverkehrliche Belastung in der Nachkriegszeit entstanden waren.



Abb. 2: Überlagerung der historischen Gemarkungsübersicht mit dem heutigen Gebäudebestand.

1971 wurde der Bereich um die alte Stadtmitte daher zum Sanierungsgebiet erklärt und ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. Nach langjährigen Projektdiskussionen konnte ein Gesamtkonzept für die Gaggenauer Innenstadt aufgestellt werden, das eine verkehrliche Verbesserung und qualitative Aufwertung zum Ziel hatte. So wurde u. a. die Hauptstraße zur Fußgängerzone, im Zentrum entstand eine Tiefgarage, es wurde ferner ein Stadtpark angelegt, die Murg zu einem See angestaut sowie die Ortsmitte durch vier neue Gebäudekomplexe architektonisch gefasst (vergleiche Abb. 3 und Abb. 4).

Noch heute prägt das Miteinander der unmittelbaren Wiederaufbauphase als städtebauliches Grundgerüst sowie die darauf aufbauende Umgestaltung der Stadtsanierung der 1970er das Stadtbild von Gaggenau.

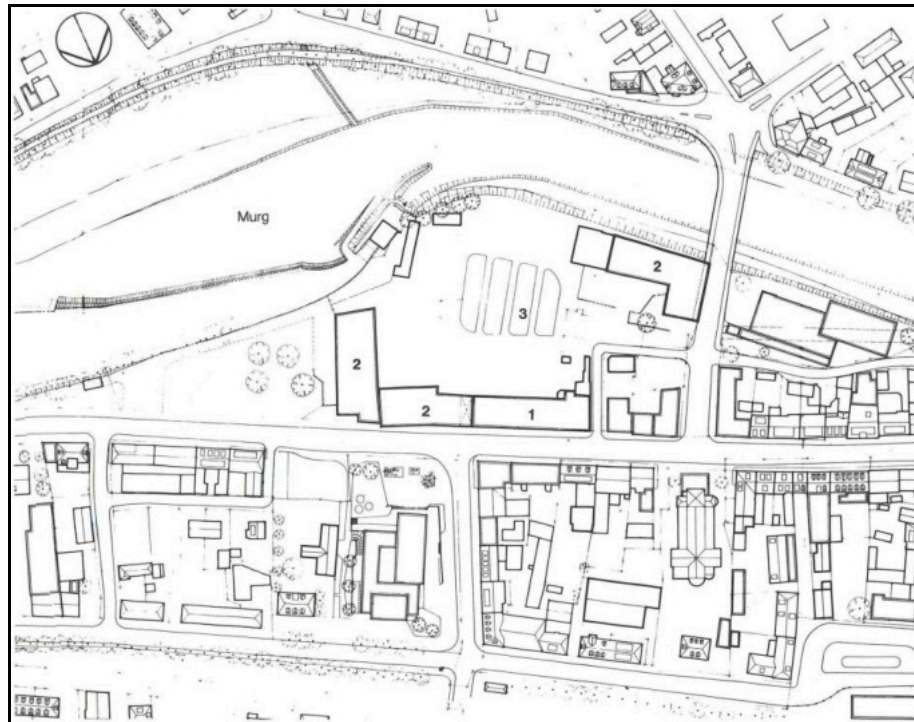


Abb. 3: Gaggenauer Innenstadt vor der Stadtsanierung, 1976 (aus: Gaggenau. Eine Stadt gibt sich die Mitte, 1984).

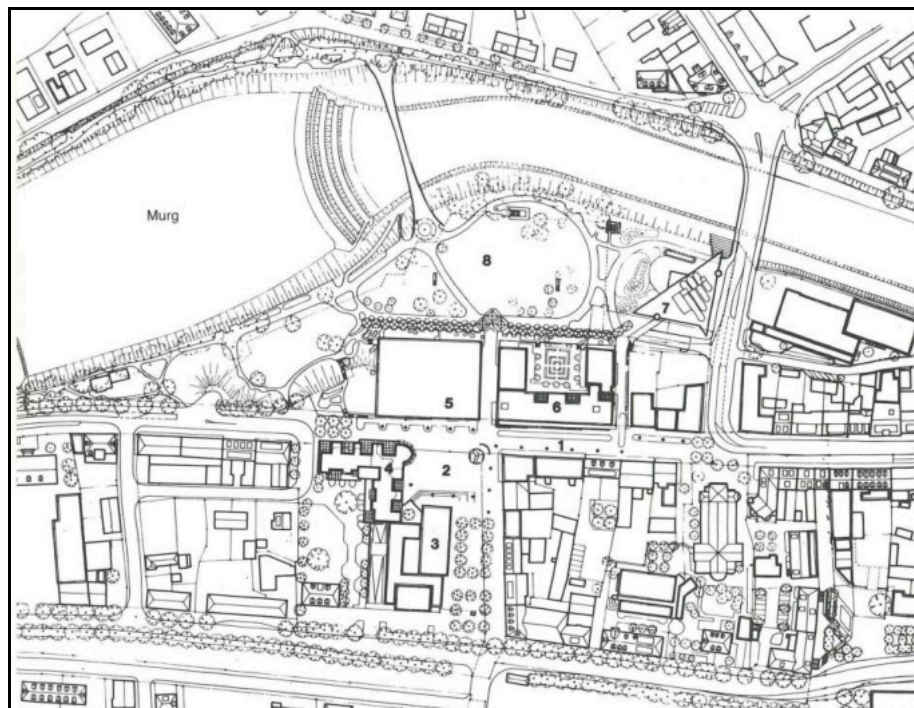


Abb. 4: Gaggenauer Innenstadt nach der Stadtsanierung, 1983 (aus: Gaggenau. Eine Stadt gibt sich die Mitte, 1984).

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



Hauptstraße 36, 36a, 36b (§ 2 DSchG):

Haus Eisenwerk, Verwaltungsbau des Eisenwerks Gaggenau (heute Wohn- und Geschäftshaus), Fassade des dreieinhalbgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Loggia an der Hauptstraßenfront, Erweiterung durch zwei neue Flügel an der Südseite, 1906 (a).

Das Gaggenauer Eisenwerk wurde bereits 1681 gegründet. Das Haus Eisenwerk entstand 1906 und gehörte zum Komplex des Werks. Es diente der weltbekannten Firma als Verwaltungsgebäude. Bei der Neugestaltung der Gaggenauer Innenstadt entschloss man sich daher, diesen Bau als Zeugen der industriellen Entwicklung der Stadt zu erhalten. Die Fassaden sind mit ihrer einfachen Architektur, die im Wesentlichen durch die streng gereihten Segmentbogenfenster bestimmt wird, charakteristisch für den Industriebau im frühen 20. Jahrhundert. Sie sind Zeugnis der Wirtschafts- und Stadtgeschichte Gaggenaus.



Hauptstraße 53 (§ 2 DSchG):

Kath. Pfarrkirche St. Josef, dreischiffige verputzte Basilika mit Querhaus und Frontturm, halbrunde Apsis, Gliederung durch Lisenen und Rundbogenfriese, Turm mit Eckquaderung und Stockwerksgesimsen, im Inneren hölzerne Felderdecken, Pfeilerarkaden mit Würfelkapitellen, ornamental gefasste Vierungsbögen, Westempore mit großem Segmentbogen, Ausstattung ab 1949, erbaut nach Entwurf von Johannes Schroth, 1899-1901 (a), nach weitgehender Zerstörung im Zweiten Weltkrieg 1944 (a) Wiederaufbau mit verändertem Turmhelm, 1949/50 (a).

Gaggenau war seit 1243 Filiale von Rotenfels, erst 1891 erfolgte die Erhebung zur Pfarrkuratie und 1905 zur Pfarrei. Gaggenau war damit die letzte Kirchengemeinde, die von der Rotenfelser Mutterkirche abgetrennt wurde. Seit 1683 ist für Gaggenau eine Filialkapelle bezeugt. Mit dem eindrucksvollen Neubau der Kirche durch den bekannten Kirchenbaumeister Johannes Schroth (1859-1923) dokumentiert sich der Wandel der dörflichen Gemeinde zum bedeutenden Industriezentrum an der Murg, in dem sich auch der Anspruch auf die schließlich erfolgte Erhebung zur eigenständigen Pfarrei manifestiert. Schroth schuf eine an Bauten des 12. Jahrhunderts orientierte dreischiffige Basilika, deren Inneres seit 1950 als nüchterner, weißer Raum vor allem durch die Architektur besticht. Die historistische Ausstattung ging 1944 beim Luftangriff auf Gaggenau und der Zerstörung der Kirche verloren. Schroth, Mitarbeiter der Bauverwaltung des Erzbistums Freiburg, zählte zu den herausragenden Architektenpersönlichkeiten des späten Historismus im Großherzogtum Baden und schuf eine ganze Reihe großer katholischer Sakralbauten, zunächst in neuromanischen, später

auch neugotischen Formen. Im frühen 20. Jahrhundert wandte er sich Jugend- und Reformstil zu. Die Gaggenauer Kirche nimmt dabei einen wichtigen Stellenwert im umfangreichen Schaffen des Architekten ein. Nicht zuletzt ist sie ein zentrales Zeugnis der Stadt- und Kirchengeschichte.

Hauptstraße 71 (§ 2 DSchG):

Rathaus, Verwaltungsbau in der Tradition des Bauhauses, mit Natursteinplatten verkleideter, zwei- bis sechsgeschossiger Gebäudekomplex mit Flachdächern, verglaster Lichthof und Foyer, Ratssaal und Trauzimmer, künstlerische Innenausstattung, u. a. Foyer mit Farbglaswänden von Prof. H. Kuhn, Düsseldorf-Kaiserswerth, Ausführung W. Derix, und Lothar Quinte, Bürgersaal mit Glasfenstern nach Entwürfen von Gudrun Schreiner, im Trauzimmer Intarsienarbeiten, usw., errichtet nach Planung durch den Gaggenauer Architekten Karl Kohlbecker, 1957/58 (a).



Bei dem Gebäudekomplex des Gaggenauer Rathauses handelt es sich um einen qualitätvollen und anschaulichen kommunalen Verwaltungsbau der Nachkriegsmoderne, der zu den bemerkenswerten öffentlichen Gebäuden des Landes Baden-Württemberg gehört. Er wurde an der gleichen Stelle, nicht jedoch auf den Grundmauern des im Zweiten Weltkrieg zerstörten Vorgängers von 1908 errichtet. Schon 1952 entschied sich der Gemeinderat für einen dezidiert modernen Wiederaufbau, der für die Zukunftsorientierung der stark zerstörten Industriestadt stehen sollte. Mit dem Projekt und der Bauleitung wurde der damals bereits renommierte Gaggenauer Architekt Karl Kohlbecker (1906-1982) beauftragt. Sein architektonischer Entwurf befindet sich ganz auf der Höhe seiner Zeit und weist in ambitionierter Absicht weit über die Formensprache der 1950er-Jahre hinaus. Das Gebäude ist auch in künstlerischer Hinsicht gelungen, für seine Ausstattung wurden namhafte Künstler herangezogen. Es präsentiert sich in bewusstem Kontrast zur unmittelbaren Vergangenheit des Nationalsozialismus ausdrücklich mit einfachen, dennoch aber erlesenen Baudetails, wie z. B. die Verzierung der Fassade mit Natursteinplatten, die Türen des Ratssaals oder die abstrahierend gestalteten Farbglasfenster im Foyer. In stadtgeschichtlicher Hinsicht ist das Gebäude ein ausdrucksstarkes Symbol für den tatkräftigen Wiederaufbau der Industriestadt und deren wirtschaftliches Wiedererstarken.



bei Hauptstraße 71 (§ 28 DSchG):

Rindenschwender-Denkmal, Sandsteinobelisk auf kubischem Sockel mit Inschriften, aufgestellt nach einem Entwurf von Friedrich Weinbrenner im Auftrag des badischen Kurfürsten Karl Friedrich, Ausführung durch Steinhauer Friedrich Abel, 1803 /04 (a), erneuert 1955.

Das Denkmal ist dem 1803 verstorbenen Schultheißen und Gaggenauer Unternehmer Anton Rindenschwender gewid-

met, der mit seinen Unternehmungen, vor allem der Gründung der Glashütte Gaggenau, dem Ort im späteren 18. Jahrhundert zu wirtschaftlichem, frühindustriellem Aufschwung verhalf. Das Denkmal wurde ihm zu Ehren auf Veranlassung des damaligen Markgrafen und Kurfürsten Karl Friedrich von Baden (ab 1805 Großherzog) gesetzt, den durch den Steinhauer Friedrich Abel ausgeführten Entwurf lieferte der badische Baudirektor Friedrich Weinbrenner (1766-1826). Mit der Obeliskform wurde auf den unvergänglichen Ruhm des geehrten angespielt, eine im Klassizismus beliebte Denkmalform. Der Obelisk ist damit ein wichtiges Zeugnis der Stadt- und Regionalgeschichte und dokumentiert nicht zuletzt das umfangreiche Schaffen Weinbrenners im Auftrag der Regierung.

Konrad-Adenauer-Straße 1 (§ 2 DSchG):

Stadthotel, heute Parkhotel, viergeschossiger Putzbau, Fassadengestaltung mit Lünettenfenstern über dreieckigem Grundriss, Oberlichtkuppel im Zentrum des Hauses, nach Plänen von Prof. Dr. Julius Dahinden (1925-2020) aus Zürich, Gartengestaltung durch Prof. Hans Luz aus Stuttgart, 1983.



Das Parkhotel Stadt Gaggenau des bekannten Architekten Prof. Dr. Justus Dahinden aus der Schweiz ist eine einzigartige Bauskulptur: Seine Zeichenhaftigkeit, die Reduzierung auf geometrische Grundformen sowie die zahlreichen zitathaften Verweise auf historische Architektur machen das Hotel zu einem exemplarischen Bau der Postmoderne. In Verbindung mit Dahindens eigener anthroposophischer und gestaltpsychologisch geprägten Architekturtheorie erscheint der markante Bau als bauliches Kunstwerk, das eine unverwechselbare Form für eine seit dem 19. Jahrhundert entwickelte Bauaufgabe findet. Das Parkhotel nimmt im vielfältigen Werk des Architekten Justus Dahinden eine wichtige Rolle ein und ist von hoher Ortsbaugeschichtlicher und Heimatgeschichtliche Bedeutung für die Stadt Gaggenau.

Schulstraße 3 (§ 2 DSchG):

Schulhaus, sog. Bürgerschule, gewerbliche Fortbildungsschule, 1937-1963 Carl-Benz-Gewerbeschule, seit 1963 Hans-Thoma-Schule, zweigeschossiger, teilverputzter Sandsteinbau mit säulengetragenen Mittelrisalit und Walm-dach, geschweifte Giebel, erbaut 1889 (a), erweitert 1901, 1910 und nach Entwurf von Rudolf Laule, Gernsbach, 1921/22 (a).



Der mehrfach für die unterschiedlichen Nutzungen als Gewerbeschule, Volksschule und Progymnasium erweiterte und angepasste Schulbau ist im Kern ein Bau des späten Historismus. In ihm dokumentiert sich die Bedeutung der Bildung in der seit dem 19. Jahrhundert kontinuierlich wachsenden Industriestadt Gaggenau, die 1895 den Beschluss fasste für die Lehrlinge des bedeutenden Gaggenauer Eisenwerks eine gewerbliche Fortbildungsschule zu gründen.



Geldmangel verzögerte den Baubeginn bis 1899. Bis dahin wurden die Schüler im Rathaus unterrichtet. Das Gebäude ist damit ein anschauliches Zeugnis der Stadt-, Bau- und Schulgeschichte.

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 prägenden Strukturen von Gaggenau erhalten bleiben.

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

Archäologische Denkmalpflege

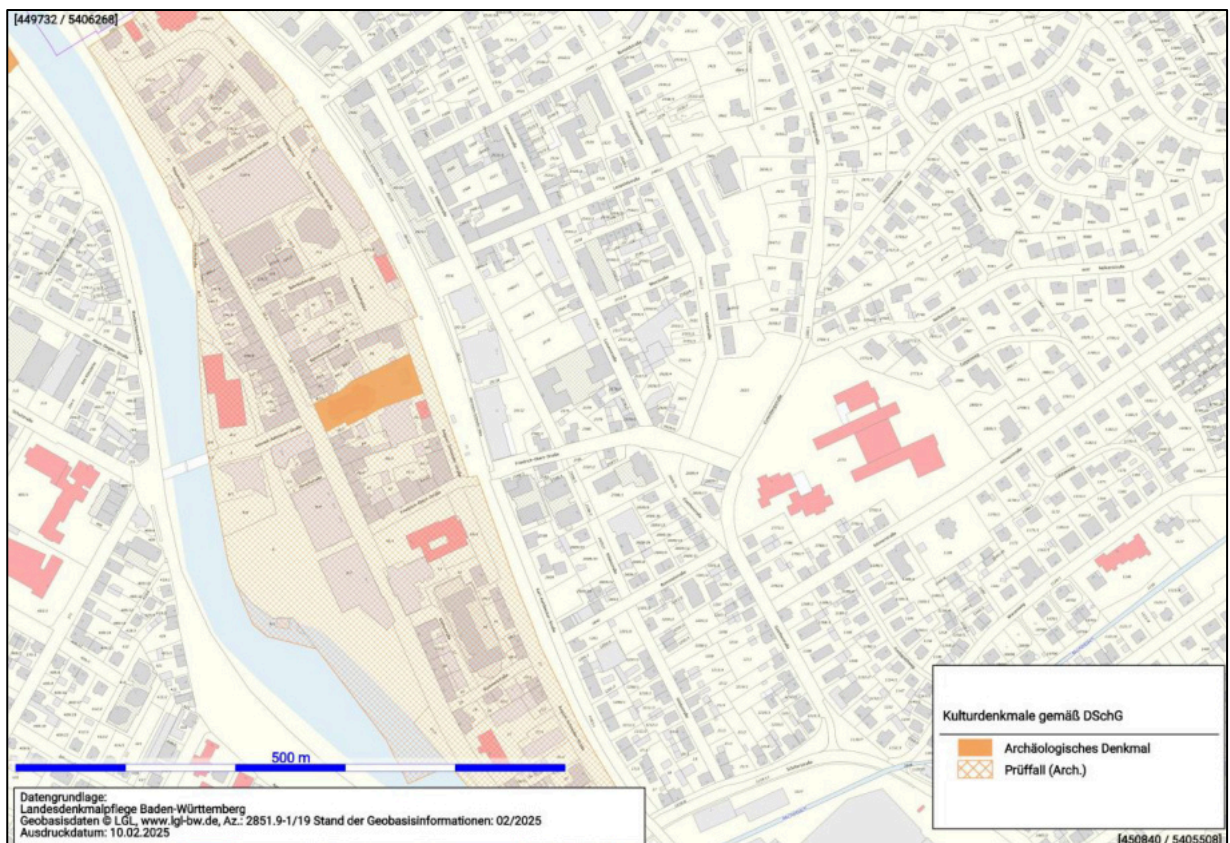
Innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. in seinem unmittelbaren Umfeld sind folgende denkmalrelevante Objekte bekannt:

- Mittelalterliche Siedlung Gaggenau (Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id. 102175135); Prüffall
- Frühneuzeitliche Kapelle St. Joseph/St. Wendelin (Listen-Nr. MA 3, ADAB-Id. 102175724); KD § 2 DSchG

Wir verweisen auf die folgende Kartierung auf Seite 8.

Die Erhaltung von Kulturdenkmälern liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen.

Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Neubaumaßnahmen, Erdaushub, etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.



Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubaumaßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch

das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.

Für die außerhalb der Denkmal- und Prüffallflächen gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich informiert werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

(Städtebauliche Denkmalpflege)

[Redacted Signature]

(Archäologische Denkmalpflege)

Nachrichtlich:

UDB der Stadt Gaggenau (baurechtsamt@gaggenau.de)

RPK, Referat 22 [Redacted]

AVG Albtlal-Verkehrs-Gesellschaft mbH

A2-PL1

Tullastraße 71, 76131 Karlsruhe, Germany, T +49 (0) 721 6107-0, F +49 (0) 721 6107-5009

info@avg.karlsruhe.de, www.avg.info

Tram 1, 2, 5 und S2, S4, S5/S51, S7, S8 Haltestelle: Tullastraße/Alter Schlachthof



AVG mbH, Postfach 1140, 76001 Karlsruhe

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien - Region Südwest
Liegenschaftsmanagement

Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe

bauleitplanung@avg.karlsruhe.de

T +49
F +49

Karlsruhe, 04.03.2025

Städtebauliche Entwicklungs-/ und Sanierungsverfahren

Bauvorhaben: Vorbereitende Untersuchungen in Gaggenau „Südliche Innenstadt“
(zukünftiges Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“) Beteiligung öffentlicher
Aufgabenträger nach § 139 i. V. m. §§ 4 und 4 a BauGB

Bauherr: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH,

Gemarkung: Gaggenau

Gemarkungs-Nr.: 08 3710

Strecke: 4240

Bahn-km: 10,3 – 10,9 r.d.B.

Ihre Nachricht vom 13.02.2025, Ihr Zeichen TöB-BW-25-199947

Sehr ,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Anhörung an dem o.g. Städtebauliche Entwicklungs-/ und Sanierungsverfahren und möchten wie folgt Stellung nehmen:

Die AVG als für die Murgtalbahn zuständiges Eisenbahninfrastrukturunternehmen und der KVV als planende Stelle für die Aufgabenträger für den regionalen Busverkehr sind durch mögliche Änderungen im Untersuchungsgebiet berührt.



Zertifiziert nach
ISO 9001:2015

Firmensitz:
Tullastraße 71, 76131 Karlsruhe
HRB 100145 Amtsgericht Mannheim

Geschäftsführer:
Prof. Dr. Alexander Pischon/Christian Höglmeier
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

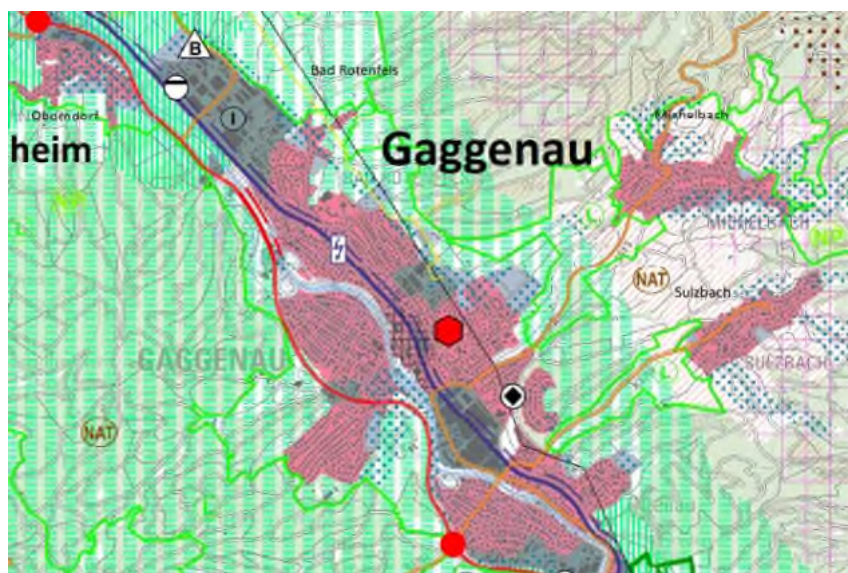
Bankverbindung:
Sparkasse Karlsruhe
IBAN: DE48 6605 0101 0009 2080 00
BIC: KARSDE66

Durch die sich im Untersuchungsgebiet befindliche August-Schneider-Straße wird der Busverkehr geführt. Bei Überlegungen, den Straßenquerschnitt zu verändern, ist zwingend die Befahrbarkeit mit Gelenkbussen zu gewährleisten, da insbesondere im Schülerverkehr bereits heute fassungsstarke Fahrzeuge erforderlich sind. Der Begegnungsfall Bus - Bus mit einer Fahrbahnmindestbreite von 6,50 m muss jederzeit gewährleistet sein, da im Regelverkehr Begegnungen in diesem Abschnitt erfolgen. Im Falle von Schienenersatz- oder Busnotverkehr für die Stadtbahn- und Regionalexpresslinien sind ebenfalls fassungsstarke Fahrzeuge zwingend erforderlich, hier wird die Taktung deutlich dichter sein als im regulären Buslinienverkehr.

Weiterhin liegt die Haltestelle Gaggenau Rathaus im Untersuchungsbereich. Diese ist noch barrierefrei auszubauen, wir bitten hier um ausreichende Dimensionierung von Flächen für den Umbau.

Darüber hinaus gibt es unter der politischen Zielsetzung, den öffentlichen Personenverkehr zu stärken. Es gibt Überlegungen zu einer Angebotsausweitung des Schienenpersonenverkehrs im Murgtal, sodass insbesondere im Bereich eingleisiger Streckenabschnitte ein zweigleisiger Ausbau der Infrastruktur langfristig vorgesehen ist. Im Untersuchungsgebiet gibt es südlich des Bahnhof Gaggenau einen eingleisigen Streckenabschnitt. Ein zweigleisiger Ausbau wäre hier technisch machbar, steht jedoch im Konflikt mit den Umgestaltungsmaßnahmen des Straßenquerschnitts der August-Schneider-Straße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Schillerstraße. Im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans der Region Mittlerer Oberrhein ist für die Murgtalbahn unter Plansatz 4.1.3. Nr. 3 „Murgtalbahn: Rastatt – Gernsbach – Kirschbaumwasen – Schönmünzach (Ausbau)“ der zweigleisige Ausbau festgeschrieben. Daher sind mögliche bauliche Maßnahmen in der August-Schneider-Straße an der bahnabgewandten Westseite zu verorten.

Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanentwurfs mit Freihaltetrasse:



Aufgrund des Maßstabs des Regionalplans kann aus der Kartendarstellung kein Rückschluss auf eine Verortung des zweiten Gleises links oder rechts des bestehenden Gleises gezogen werden.

Als Infrastrukturbetreiber weisen wir weiterhin auf folgende Punkte hin, die bei Maßnahmen im Untersuchungsgebiet zu beachten sind:

- Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder sowie akustische Signale insbesondere an Bahnübergängen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Vorhabenträgers zu erfolgen.
- Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 5 (Schutzmaßnahmen, Bepflanzungen etc.) wird explizit hingewiesen. Der Bewuchs sollte einen Mindestabstand von 5,00 m zu spannungsführenden Teilen haben. Der Mindestabstand ist vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolgern zu überwachen und auf dessen Kosten einzuhalten. Im Zweifelsfall sind Rückschnittmaßnahmen mit der Bahnmeisterei in Forbach (Telefon: 0721 / 6107 - 6340) abzustimmen.
- Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 4 (Bauliche Anlagen und Lichtreklamen in der Nähe von Bahnanlagen) wird explizit hingewiesen. Durch die Beleuchtung darf keinerlei Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebs entstehen. Sollte sich – auch im Nachhinein – eine Beeinträchtigung herausstellen, hat der Bauherr auf eigene Kosten Abhilfe zu schaffen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH



Leitung Planungsabteilung

Stadtwerke Gaggenau · Postfach 15 28 · 76555 Gaggenau

Stadt Gaggenau
Stadtsanierung
Hauptstraße 71
76571 Gaggenau



Theodor-Bergmann-Straße 44
76571 Gaggenau
Telefon 07225 9885-0
Telefax 07225 9885-705

info@stadtwerke-gaggenau.de
www.stadtwerke-gaggenau.de

Eigenbetrieb der Stadt Gaggenau
Amtsgericht Mannheim HRA 701121
Werkleiter: Thorsten Ruprecht
Vorsitzender des Werksausschusses:
Oberbürgermeister Michael Pfeiffer
Steuer-Nr. 39483/40703
USt-IdNr. DE 144017082

Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]

Netzdokumentation

Telefon [REDACTED]

Telefax [REDACTED]
[REDACTED]

10. März 2025

Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Südliche Innenstadt“ Hier: Befragung der Träger öffentlicher Belange E-Mail vom 07. Februar 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wärmeversorgung

Im geplanten Sanierungsgebiet soll eine Wärmeversorgung aufgebaut werden. Im Hallenbad Murgana wird in 2025 ein neues BHKW eingebaut, die voraussichtliche Lebensdauer des BHKW beträgt rund 10 Jahre.

Im Parkhotel ist die Erneuerung der Heizzentrale mit dem Hauptenergieerzeuger „Flusswasserwärmepumpe“ und Reservekesseln in den Jahren 2026/27 geplant. Die Heizzentrale beinhaltet ein Flusswasserentnahme- und Einleitbauwerk an der Murg. Des Weiteren ist im Hallenbad ein weiteres Fernwärme-BHKW sowie ein oder zwei außenstehende Wärmespeicher in 2026 geplant.

Das Wärmenetz soll an der Konrad-Adenauer-Brücke über die Murg geführt werden. Angedachter Ausführungszeitraum wäre hier 2025/26.

Die Hans-Thoma-Schule inklusive Musikschule werden derzeit bereits an das Wärmenetz, welches vom Altenheim her aufgebaut wird, angeschlossen.

Das geplante Wärmenetz mit den ungefähren Realisierungszeiträumen kann der Anlage 1 entnommen werden. Sobald die Wärmeleitungen verlegt sind, sind auch Anschlüsse privater Gebäude an das Wärmenetz auf tatsächliche Nachfrage möglich.

Wasserkraftwerk

Es gibt Planungen seitens der Stadtwerke Gaggenau, an den Murgkaskaden ein Wasserkraftwerk zu errichten. Zwar ergab die Wirtschaftlichkeitsabschätzung der Stadtwerke kein gutes Ergebnis. Die Stadt muss aber ohnehin Umbauarbeiten an den Murgkaskaden in diesem Bereich durchführen. Daraus könnten sich Synergien ergeben, die die Wirtschaftlichkeit verbessern. Ob dies tatsächlich der Fall sein wird, soll in nächster Zeit geklärt werden.

Insofern sollte überlegt werden, den Bereich des geplanten Wasserkraftwerkes und der Murgkaskade mit in das Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ aufzunehmen, um alle Möglichkeiten offen zu halten. Siehe hierzu Anlage 2.

Bankverbindung:

Sparkasse Baden-Baden Gaggenau
IBAN: DE68662500300050007483
BIC: SOLADES1BAD

Servicezeiten:

Mo. 8 – 17 Uhr
Di. – Do. 8 – 12 Uhr und 14 – 16 Uhr
Fr. 8 – 12 Uhr



Glasfaserausbau

Den Stadtwerken Gaggenau liegt ein positiver Bauvorbescheid vor, bezüglich der Errichtung eines Glasfasergebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 56/1. Die genaue Lage kann der Anlage 3 entnommen werden. Der den Stadtwerken zugesagte Standort sollte in die Überplanung der südlichen Innenstadt berücksichtigt werden.

Der Glasfaserausbau würde im Zuge der Sanierung der südlichen Innenstadt forciert werden.

Vorhandene Infrastruktur

Die vorhandene Infrastruktur, wie Wasser, Gas, Strom, usw., wird in den Bereichen wo Synergieeffekte entstehen und es notwendig ist, erneuert und ausgebaut. Die Beleuchtung und Marktversorgung muss an die neuen Gegebenheiten angepasst und ebenfalls erneuert werden.

Sonstiges

Die Stadtwerke Gaggenau sind eng in die Planungen und Zeitabläufe mit einzubeziehen, um einen reibungslosen Ablauf zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

IHRE STADTWERKE GAGGENAU

Anlagen

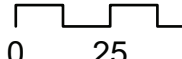
1. Planung Wärmenetz
2. Planung Wasserkraftwerk
3. Planung Glasfasergebäude

Stadt Gaggenau

Vorbereitende Untersuchungen "Südliche Innenstadt"

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

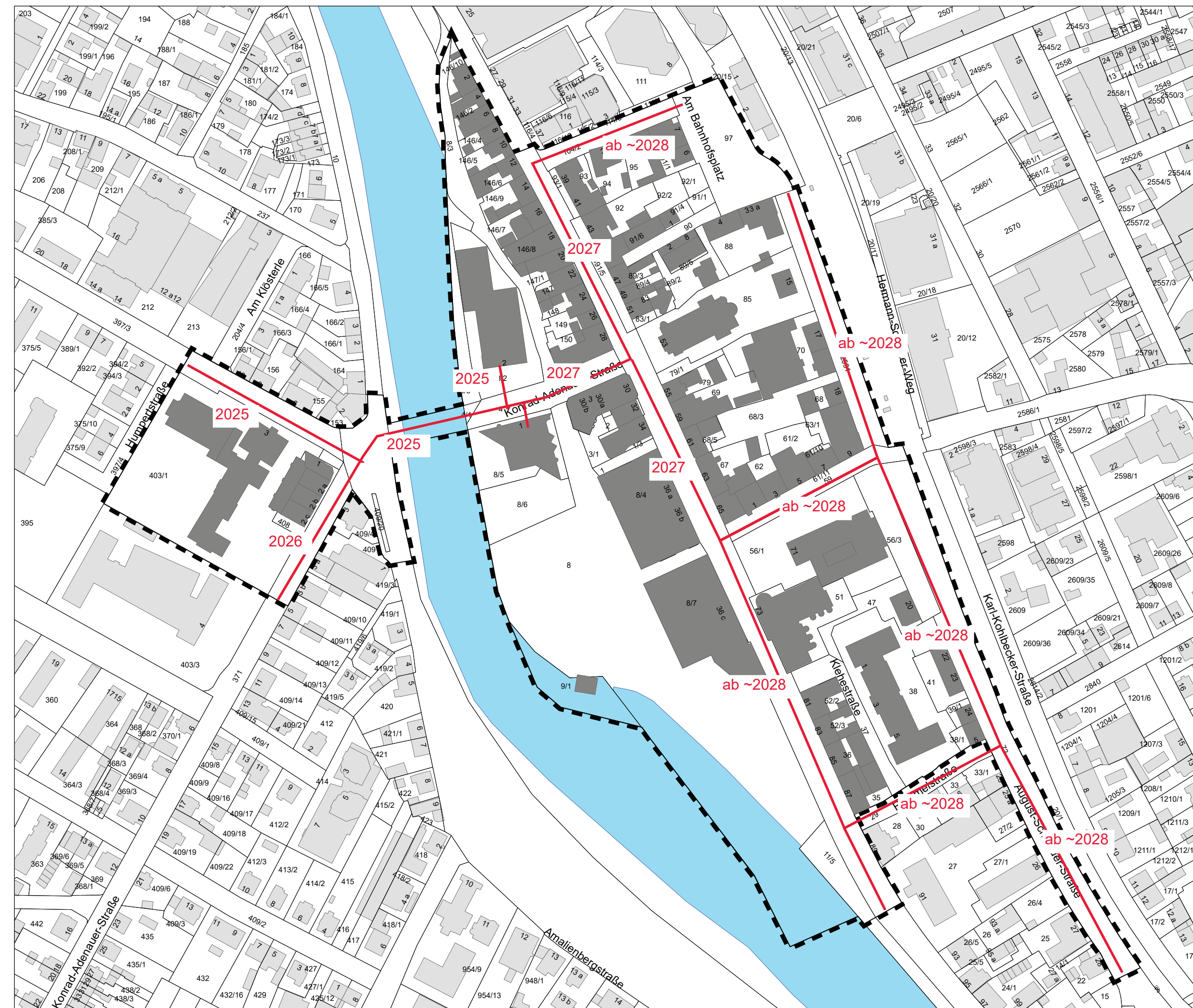
 Gebietsabgrenzung
(10,5 ha)

 Meter
0 25 50

1:2.000

Januar 2025

 **wüstenrot**
Haus- und Städtebau





HYDRO-ENERGIE ROTH GMBH

Wasserkraftanlagen · Anlagentechnik · Wasserbau

Hydro-Energie Roth GmbH / Zehntstr. 2 / D-76227 Karlsruhe
Tel.: +49-(0)721 - 61 29 24 / Fax: +49-(0)721 - 61 50 69
Internet: www.hydroenergie.de / Email: info@hydroenergie.de

Bauvorhaben: WKA Murgkaskade - Genehmigungsplanung

Bauherr: Stadtwerke Gaggenau,
Theodor-Bergmann-Straße 44, 76571 Gaggenau

Bezeichnung: Übersicht Flurstücke

Projekt - Nr.: 447-2

bearbeitet: [REDACTED]

Plan - Nr.: GP_02_b

Planformat: DIN A1 quer

geprüft:

Anlage:

Maßstab: 1:500

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Der Empfänger darf diesen Plan nur zu dem Zweck benutzen, zu dem dieser ihm anvertraut wird.

M 1:500



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Geprüft
Recht und Finanzen
Bewertung
20. Mai 2019

Bauvorbescheid erteilt
am 24. Juni 2019

Stadt Gaggenau
Recht und Planen - Bauordnung



SWG STADTWERKE
GAGGENAU





| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

Stadt Gaggenau
Umweltabteilung/Stadtsanierung
Hauptstr. 71
76571 Gaggenau

Landratsamt Rastatt

Amt für Baurecht, Naturschutz und Bußgeldverfahren
Leitung Baurecht

Zimmer: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Datum: 11. März 2025
Aktenzeichen [REDACTED]

Gesamtstellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen "Südliche Innenstadt", Stadt Gaggenau

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gesamtstellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen „Südliche Innenstadt“, Stadt Gaggenau, vom 10. März 2025, wird unter Ziffer V, Umweltamt, wie folgt ergänzt:

V. Umweltamt

Kommunales Abwasser

Zu den vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Südliche Innenstadt", Gaggenau gibt es aus abwassertechnischer Sicht keine Anmerkungen bzw. Anregungen zu den vorgelegten Unterlagen.

Grundwasserschutz

Zu den vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Südliche Innenstadt", Gaggenau gibt es aus fachtechnischer Sicht keine Anmerkungen bzw. Anregungen.

Bodenschutz, Altlasten

Ansprechpartner: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Vorhaben

Das Vorhaben bereitet eine Nachverdichtung bzw. bauliche Sanierung im Innenbereich vor.

Standortdaten

Die Flächen im Plangebiet sind im hohen Maße anthropogen beeinflusst, im Sinne einer früheren oder gegenwärtigen Überbauung, oberflächlichen Beanspruchung oder Überschüttung.

Kontakt

Landratsamt Rastatt
Am Schlossplatz 5
76437 Rastatt
www.landkreis-rastatt.de

Öffnungszeiten

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Unsere aktuellen Öffnungszeiten
erhalten Sie auf unserer Webseite:
<https://www.landkreis-rastatt.de>

Bankverbindung

Sparkasse Rastatt-Gernsbach
IBAN: DE06 6655 0070 0000 0033 92
SWIFT-BIC: SOLADES1RAS

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) des Landkreises Rastatt sind für den Geltungsbereich des Plangebiets folgende Eintragungen vorhanden:



Abbildung 1: Altlastenverdächtige Flächen

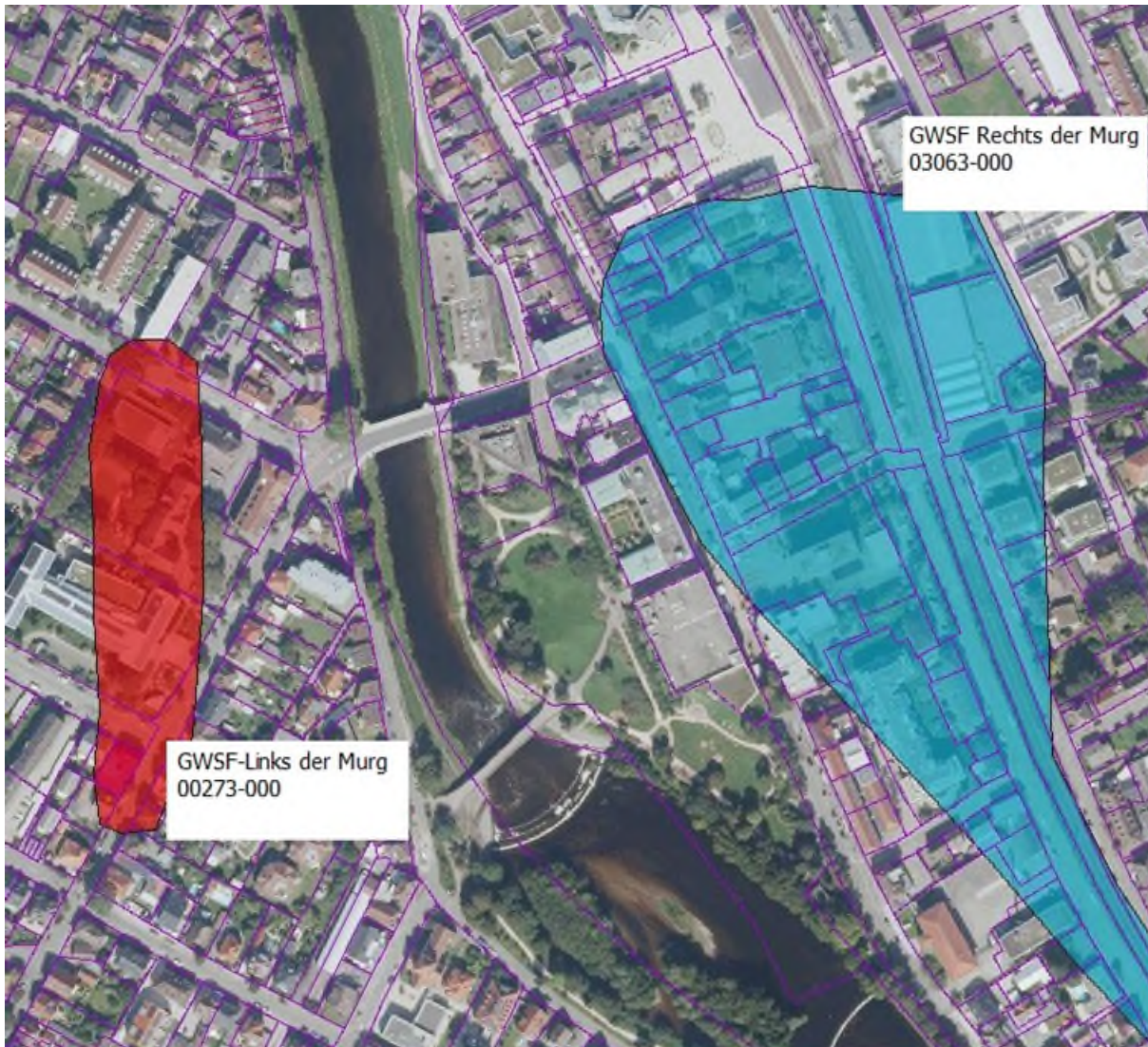


Abbildung 2: Grundwasserschadensfälle



Abbildung 3: Flächen mit Entsorgungsrelevanz

Bewertung

Die im Rahmen des Vorhabens hinzukommende Flächeninanspruchnahme wird in Bezug auf das Schutzgut Boden im Kontext der bestehenden örtlichen Verhältnisse als geringfügig beurteilt. Ein Ausgleich bzw. eine Kompensation im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erscheint somit entbehrlich.

Die Bewertungen der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) eingetragenen Flächen werden im Folgenden erörtert:

Altlastenverdächtige Flächen

AS Haizmann / Chem. Reinigung Hauptstr.:

Der Standort ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) des Landkreises Rastatt als altlastverdächtige Fläche / Altlast unter der Flächennummer 00443-000 erfasst. Zur altlastenfachlichen

Bewertung ist für das gegenständliche Vorhaben der Wirkungspfad Boden-Grundwasser maßgeblich. Der Wirkungspfad wurde auf Beweisniveau BN3 mit dem Handlungsbedarf B (=Belassen) unter dem Kriterium „Gefahrenlage hinnehmbar“ bewertet.

Diese Bewertung bedeutet, dass im Rahmen von technischen Erkundungsmaßnahmen, das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten festgestellt wurde, von denen potentielle Gefährdungen für das Schutzgut Grundwasser ausgehen. Beim derzeitigen Schadensausmaß ist eine Gefahrenabwehr gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mit angemessenem Aufwand jedoch nicht möglich. Die zukünftige Entstehung nicht hinnehmbarer Schäden kann aber auf Grundlage des Kenntnisstands ausgeschlossen werden, so dass kein weiterer Handlungsbedarf gemäß BBodSchV besteht.

Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich, die in den Untergrund eingreifen, werden jedoch ggf. Auflagen hinsichtlich einer Bauüberwachung sowie (Teil-)Sanierung betroffener Schadensbereiche oder der Entsorgung bzw. Verwertung von belasteten Aushubmaterialien erforderlich.

Eine Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht (LRA Rastatt) ist in solchen Fällen erforderlich.

AS Schiffer / Chemische Reinigung

Der Standort ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) des Landkreises Rastatt als altlastverdächtige Fläche/ Altlast unter der Flächennummer 00604-000 erfasst. Zur altlastenfachlichen Bewertung ist für das gegenständliche Vorhaben der Wirkungspfad Boden-Grundwasser maßgeblich. Der Wirkungspfad wurde auf Beweisniveau BN1 mit dem Handlungsbedarf OU (=Orientierende Untersuchung) bewertet.

Im Rahmen einer techn. Erkundung wurden Anhaltspunkte für das Vorkommen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast erkannt. Aufgrund einer Überlagerung mit dem GWSF Rechts der Murg (03063-000), konnte noch keine abschließende altlastenfachliche Bewertung vorgenommen werden. Das Erfordernis weiterführender, technischer Untersuchungsmaßnahmen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind am Standort wahrscheinlich.

Orientierende Untersuchungen werden im Rahmen der Amtsermittlung seitens des Landkreises Rastatt durchgeführt und in Abhängigkeit der jeweiligen Priorisierung terminiert. Bei Baumaßnahmen, welche zeitlich vor der Amtsermittlung realisiert werden sollen, ist vom Bedarfsträger als Zustandsstörer die Orientierende Untersuchung in Abstimmung mit der zuständigen Boden-schutzbehörde durchzuführen und die Kosten hierfür zu übernehmen. Eine Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht (LRA Rastatt) ist in solchen Fällen erforderlich.

AS Teuchert / EV-Tankstelle

Der Standort ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) des Landkreises Rastatt als altlastverdächtige Fläche / Altlast unter der Flächennummer 05097-000 erfasst. Zur altlastenfachlichen Bewertung ist für das gegenständliche Vorhaben der Wirkungspfad Boden-Grundwasser maßgeblich. Der Wirkungspfad wurde auf Beweisniveau BN1 mit dem Handlungsbedarf B (=Belassen) unter dem Kriterium „Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ bewertet.

Es liegen durch die Betriebsdauer einer Tankstelle von etwa 34 Jahren geringe Anhaltspunkte für betriebsbedingte, stoffliche Verunreinigungen des Untergrunds vor. Aufgrund der nahezu vollständig versiegelten Geländeoberfläche wird von keinem Eintrag etwaig gelöster Schadstoffe über Sickerwässer ins Grundwasser ausgegangen. Es besteht somit derzeit kein Handlungsbedarf im Sinne einer Gefahrenabwehr gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich, die in den Untergrund eingreifen, insbesondere bei der Entsiegelung von Flächen oder der gezielten Versickerung vom Niederschlagswasser etc, werden Auflagen hinsichtlich weiterer Erkundungsmaßnahmen, einer Bauüberwachung sowie der Entsorgung bzw. Verwertung von ggf. belasteten Aushubmaterialien erforderlich.

Eine Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht (LRA Rastatt) ist in solchen Fällen erforderlich.

Grundwasserschadensfälle

GWSF Links der Murg und GWSF Rechts der Murg

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) des Landkreises Rastatt sind die Grundwasserschadensfälle unter den Flächennummern 00273-000 bzw. 03063-000 erfasst. Die Schadensfälle befinden sich derzeit unter behördlicher Überwachung.

Bei Grundstücken, die im Bereich dieser großflächigen Grundwasserverunreinigungen liegen, kann eine Beeinflussung des Grundwassers durch Schadstoffe nicht ausgeschlossen werden. Dies wirkt sich ggf. auf die Nutzung von Grundwasser zu Trink- oder Brauchwasserzwecken oder bei Bauwasserhaltungen aus.

Eine Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht (LRA Rastatt) ist in solchen Fällen erforderlich.

Flächen mit Entsorgungsrelevanz

AS Bergmann / Eisenwerk

Der Standort ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) des Landkreises Rastatt als altlastverdächtige Fläche / Altlast unter der Flächennummer 00035-000 erfasst. Zur altlastenfachlichen Bewertung ist für das gegenständliche Vorhaben der Wirkungspfad Boden-Grundwasser maßgeblich. Der Wirkungspfad wurde auf Beweisniveau BN2 mit dem Handlungsbedarf B (=Belassen) unter dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet.

Diese Bewertung bedeutet, dass im Rahmen von technischen Erkundungsmaßnahmen keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorkommen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast erkannt wurden. Somit besteht für den Standort kein Altlastenverdacht und kein weiterer Handlungsbedarf im Sinne einer Gefahrenabwehr gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich, die in den Untergrund eingreifen, werden jedoch Auflagen hinsichtlich einer Bauüberwachung sowie der Entsorgung bzw. Verwertung von ggf. belasteten Aushubmaterialien erforderlich.

Eine Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht (LRA Rastatt) ist in solchen Fällen erforderlich.

Entscheidung

Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen gegenüber dem Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

Für die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) des Landkreises Rastatt eingetragenen Standorte, hält es die Untere Bodenschutzbehörde für erforderlich, die vorangegangenen Beschreibungen der Standorte in die textlichen Hinweise zu den Festsetzungen eines zukünftigen Bebauungs- bzw. Sanierungsplans aufzunehmen.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an das jeweilige Fachamt.

Freundliche Grüße



Nach Abzeichnung zusätzlich per E-Mail an:

Stadt Gaggenau: zusätzlich als Word-Dokument zusenden

Nachricht von Ziff. V erhalten per Regisafe-Verweis mit Leseberechtigung:

Umweltamt, [REDACTED]

z.d.A.



| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

Stadt Gaggenau
Umweltabteilung/Stadtsanierung
Hauptstr. 71
76571 Gaggenau

Landratsamt Rastatt

Amt für Baurecht, Naturschutz und Bußgeldverfahren
Leitung Baurecht

Zimmer: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Datum: 17. März 2025

Aktenzeichen [REDACTED]

Ergänzung Gesamtstellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen „Südliche Innenstadt“, Stadt Gaggenau

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Gesamtstellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen „Südliche Innenstadt“, Stadt Gaggenau, vom 10. März 2025, wird unter Ziffer I Naturschutz und Ziffer IV, Abfallwirtschaftsbetrieb, wie folgt ergänzt:

I. Naturschutz

Ansprechpartner: [REDACTED]

Telefonnummer: [REDACTED]

Im Rahmen des Vorhabens ist geplant, mehrere Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur ökologischen Erneuerung durchzuführen. Des Weiteren soll eine Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur (Begrünung, Beschattung, Entsiegelung, Nutzbarmachung der öffentlichen Innenstadtfächen) stattfinden. Dies wird aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Sanierung und Modernisierung der Gebäude Beeinträchtigungen für geschützte Tierarten wie Fledermäuse und Vögel entstehen können. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Des Weiteren ist entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Falls ein Bauvorhaben geplant ist und Hinweise auf geschützte Arten vorliegen, beispielsweise in Form von

Kontakt

Landratsamt Rastatt
Am Schlossplatz 5
76437 Rastatt
www.landkreis-rastatt.de

Öffnungszeiten

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Unsere aktuellen Öffnungszeiten
erhalten Sie auf unserer Webseite:
<https://www.landkreis-rastatt.de>

Bankverbindung

Sparkasse Rastatt-Gernsbach
IBAN: DE06 6655 0070 0000 0033 92
SWIFT-BIC: SOLADES1RAS

-
- Fraßresten und Kot von Fledermäusen,
 - Fledermausquartieren (Sommerquartiere und Winterquartiere in Dachböden oder Kellern) oder bekannten Quartiere in Spalten z. B. hinter Verkleidungen oder Fensterläden,
 - Brutstätten von heimischen Vögeln, oder
 - Nester von Hornissen,

Ist eine frühzeitige Benachrichtigung der Unteren Naturschutzbehörde dringend erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich aus naturschutzfachlicher Sicht keine weiteren Anmerkungen.

IV. Abfallwirtschaftsbetrieb

Ansprechpartnerin: [REDACTED]

Telefonnummer: [REDACTED]

Um Erschließungsstraßen mit Abfallsammelfahrzeugen (ASF) befahren zu können, müssen bei Anlage die folgenden Vorgaben bzw. Standards eingehalten werden:

- Straßen ohne Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (Fahrzeugbreite 2,55 m zuzüglich 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).
- Straßen mit Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 5,50 m aufweisen (4,50 m zuzüglich 2 x 0,50 m seitlicher Sicherheitsabstand). In Kurven- und Einmündungsbereichen liegt ein erhöhter Platzbedarf vor.
- Schleppkurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten Freihaltezonen und seitlichen Sicherheitsabstände sind im öffentlichen Straßenraum einzuplanen.
- Damit ASF Straßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, ist sicherzustellen, dass in das Fahrprofil bis in eine Höhe von 4,50 m keine Gegenstände wie z.B. starke Äste hineinragen.
- Die Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßen muss auf das Gewicht der ASF von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.
- Nach dem 1. Oktober 1979 gebaute oder durch bauliche Veränderungen neu eingerichtete Stichstraßen dürfen mit Abfallsammelfahrzeugen nur befahren werden, wenn eine richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage für das Wenden von Drei-Achs-Müllfahrzeugen vorhanden ist. Die Freihaltezonen müssen im öffentlichen Straßenraum sein. Ein rückwärtiges Befahren neu angelegter Stichstraßen ohne geeignete Wendeanlage mit ASF erfolgt nicht.

Ist die Erschließungsstraße oder die Zufahrt mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, insbesondere, weil die oben beschriebenen Vorgaben bzw. Standards nicht erfüllt werden, sind die Müllbehälter von den Anschlusspflichtigen an einer für die ASF erreichbaren Stelle bereitzustellen. Die Einrichtung ebener, befestigter und ausreichend bemessener öffentlicher Müllbehälterstellplätze/Sammelplätze ist in solchen Fällen erforderlich.

Falls im Bereich der Straßen für die Bereitstellung der Abfallbehälter am Leerungstag der Gehweg nicht genügend Platz bietet, um die Abfallcontainer behinderungs- und gefahrungsfrei bereitstellen zu können, sind Standplätze auf dem Erschließungsgrundstück in Verlängerung des Gehwegrandes mit festem Untergrund und verkehrssicheren Zugang, auf dem die Container leicht zu bewegen sind, einzurichten.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an das jeweilige Fachamt.

Vielen Dank und freundliche Grüße



Von: [REDACTED]

Gesendet: Dienstag, 1. April 2025 14:58

An: [REDACTED]

Betreff: [EXTERNAL] AW: Ergänzung zu Gesamtstellungnahme Südliche Innenstadt, Stadt Gaggenau

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einem externen Absender.

Hallo [REDACTED]

anbei noch eine weitere ergänzende Stellungnahme zum Thema Fließgewässer vom Fachbereich Umweltamt.

**Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet „Südliche Innenstadt“
Hier: Fachtechnische Stellungnahme Hochwasserschutz, Starkregenrisikomanagement**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. vorbereitenden Untersuchung erhalten Sie nachstehend unsere fachtechnische Stellungnahme:

Hochwasserschutz / Flusshochwasser

Ansprechpartner: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Durch das betroffene Untersuchungsgebiet „Südliche Neustadt“ verläuft die Murg, ein Gewässer I. Ordnung. Das gesamte Untersuchungsgebiet wird bei einem Extremhochwasser (HQ_{EXTREM}) laut den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) überflutet.

Zu Teilen wird das Gebiet laut den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bereits bei einem 100-jährlichem Hochwasser (HQ₁₀₀) überflutet, je nach Bereich sogar bereits bei einem HQ₁₀ oder einem HQ₅₀.

Allgemein sind auf Flächen, welche von Hochwasser betroffen sein können, die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung bei Bauvorhaben und anderen Veränderungen der Erdoberfläche zu beachten. Wir verweisen hierzu auch auf § 12 Abs. 5 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG).

Nach § 65 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) liegen die Flächen, die bei einem 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀) überflutet werden, in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG). Demzufolge gelten dort die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte ÜSG nach § 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG). In diesen Gebieten ist u. a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach § 78 WHG Abs. 4 grundsätzlich verboten und es gelten Verbote und Nachrüstungspflichten für Heizölverbraucheranlagen gemäß § 78 c WHG.

Wir weisen auf diese Hochwassergefährdung, die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften und die daraus resultierenden Verbotstatbestände hin.

Weiter weisen wir darauf hin, dass gemäß § 78 a WHG in den bei HQ₁₀₀ überfluteten Bereichen auf dem Grundstück u. a.

- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden,
- die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen,
- das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen

untersagt ist.

Neben den bereits beschriebenen, in den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) dargestellten Hochwassergefährdungen werden auch große Teile des Untersuchungsgebiets östlich der Murg laut der vorliegenden Flussgebietsuntersuchung (FGU) für den Michelbach bei einem 100-jährlichem Hochwasser (HQ₁₀₀) überflutet. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann die betroffene Fläche bis zur Veröffentlichung der Karten nach § 65 Abs. 2 WG nicht zulasten des Eigentümers als festgesetztes ÜSG angesehen werden. Es obliegt der zuständigen Baurechtsbehörde zu entscheiden, ob sie dieser Rechtsprechung folgt, oder ob sie sich auf den Wortlaut des § 65 WG bezieht, der klar davon spricht, dass ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜSG) unabhängig davon vorliegt, ob eine Veröffentlichung der Karte nach § 65 Abs. 2 WG BW erfolgt ist. Sofern die Baurechtsbehörde davon ausgeht, dass die Fläche als in einem ÜSG befindlich anzusehen ist, gelten die im dritten Absatz bereits beschriebenen Regelungen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass sich innerhalb des Abgrenzungsbereichs des Untersuchungsgebietes streckenweise der Murgdamm befindet. Wir verweisen auf §60 WG und die darin festgesetzten Regelungen.

Weiterhin verweisen wir auf §28 WG und die Regelungen zu Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, da sich u.a. die Konrad-Adenauer Brücke im Abgrenzungsbereich des Untersuchungsgebietes befindet.

Bei genauerer Eingrenzung der geplanten Maßnahmen können wir bei Bedarf gerne detaillierte Informationen erteilen und bitten um weitere Beteiligung im Verlauf des Verfahrens.

Hinweise zum Starkregenrisikomanagement

Ansprechpartnerin: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Für die Stadt Gaggenau wurde im Rahmen des Kommunalen Starkregenrisikomanagements eine Gefährdungsanalyse entsprechend dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2016) durchgeführt. Die Ergebnisse liegen der Kommune als Starkregengefahrenkarten für das gesamte Stadtgebiet vor.

Im Falle von Starkregenereignissen ist entsprechend den Berechnungen mit Überflutungen im Vorhabenbereich zu rechnen, Details sind den Starkregengefahrendaten zu entnehmen.

Auf Flächen, welche von Hochwasser betroffen sein können, sind die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung bei Bauvorhaben und anderen Veränderungen der Erdoberfläche zu beachten. Wir verweisen hierzu auch auf § 12 Abs. 5 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG). Dies gilt auch für Flächen, die infolge von Starkregenereignissen von Hochwasser betroffen sind.

Bauliche Anlagen sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Hierzu empfehlen wir z. B. die weiterführenden Informationen unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de>, die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit in der jeweils geltenden Fassung und das DWA Merkblatt 553 (Hochwasserangepasstes Planen und Bauen, Nov. 2016).

Zu den vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Südliche Innenstadt", Gaggenau empfehlen wir aus fachtechnischer Sicht, nach Feststehen eventueller baulicher Sanierungsmaßnahmen im Vorhabenbereich, die einen Einfluss auf die Abflussverhältnisse bei einem Starkregenereignis haben könnten, eine gesonderte Starkregenbetrachtung für das außergewöhnliche Szenario durchzuführen. Im Zuge dieser Betrachtungen sollten ggf. Maßnahmen festgelegt werden, die verhindern, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder verändert wird (§ 37 WHG).

Des Weiteren gilt grundsätzlich die nach § 5 Abs. 2 WHG gebotene allgemeine Sorgfaltspflicht, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

gez. [REDACTED]

Freundliche Grüße

[REDACTED]

Landratsamt Rastatt
Amt für Baurecht, Naturschutz und Bußgeldverfahren
Am Schlossplatz 5
76437 Rastatt
Tel.: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Für ein persönliches Gespräch im Landratsamt vereinbaren Sie bitte vorab einen Termin.

Datenschutz-Hinweis:

Wenn Sie uns per E-Mail kontaktieren und wenn Sie weiter mit uns auf diesem Wege kommunizieren, schließen wir daraus, dass Sie darin zustimmen, dass hierbei auch sämtliche personenbezogene Daten per E-Mail ausgetauscht werden. Bitte korrigieren Sie uns, wenn wir hier falsch liegen. Diese Zustimmung können Sie jederzeit für die Zukunft widerrufen. Weitere Informationen zur Mailkommunikation mit dem Landratsamt Rastatt und etwaige Risiken finden Sie auf unserer Homepage unter dem [Link](#).

Vorbereitende Untersuchungen in Gaggenau „Südliche Innenstadt“



wüstenrot
Haus- und Städtebau

Bitte ausgefüllt bis zum **10.03.2025** zurück an:

in Zusammenarbeit mit

Stadt Gaggenau

- Umwelta Abteilung / Stadtplanung -

Hauptstraße 71

76571 Gaggenau

Bearbeiterin:

[Redacted]

Telefon:

[Redacted]

E-Mail:

[Redacted]

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Hohenzollernstraße 12 - 14

71638 Ludwigsburg

Bearbeiter:

[Redacted]

Telefon:

[Redacted]

E-Mail:

[Redacted]

Anlage 1

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungs- verfahren (§§ 4 und 4 a Baugesetzbuch)

Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Stadt die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Stadt den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen ☒

Absender:

Behörde: Abt. Tiefbau + Umwelt

Straße: Hauptstr. 71

PLZ, Ort: 76571 Gaggenau

Datum: 19.03.2025

Tel.: [Redacted]

E-Mail: [Redacted]

Bearbeiter: [Redacted]

Az.: [Redacted]

A. Allgemeine Angaben

Stadt Gaggenau

☐ Flächennutzungsplan

☐ Bebauungsplan für das Gebiet

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☒ Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet „Südliche Innenstadt“

➔ Fristablauf für die Stellungnahme am: **10.03.2025**

B. Stellungnahme

☐ Keine Äußerung

Vorbereitende Untersuchungen in Gaggenau „Südliche Innenstadt“



wüstenrot
Haus- und Städtebau



Fachliche Stellungnahme siehe nachfolgende Seite

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

1.1 Art der Vorgabe:

1.2 Rechtsgrundlage:

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

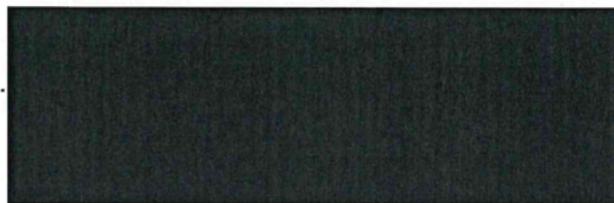
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

5. Anlagen 1-7

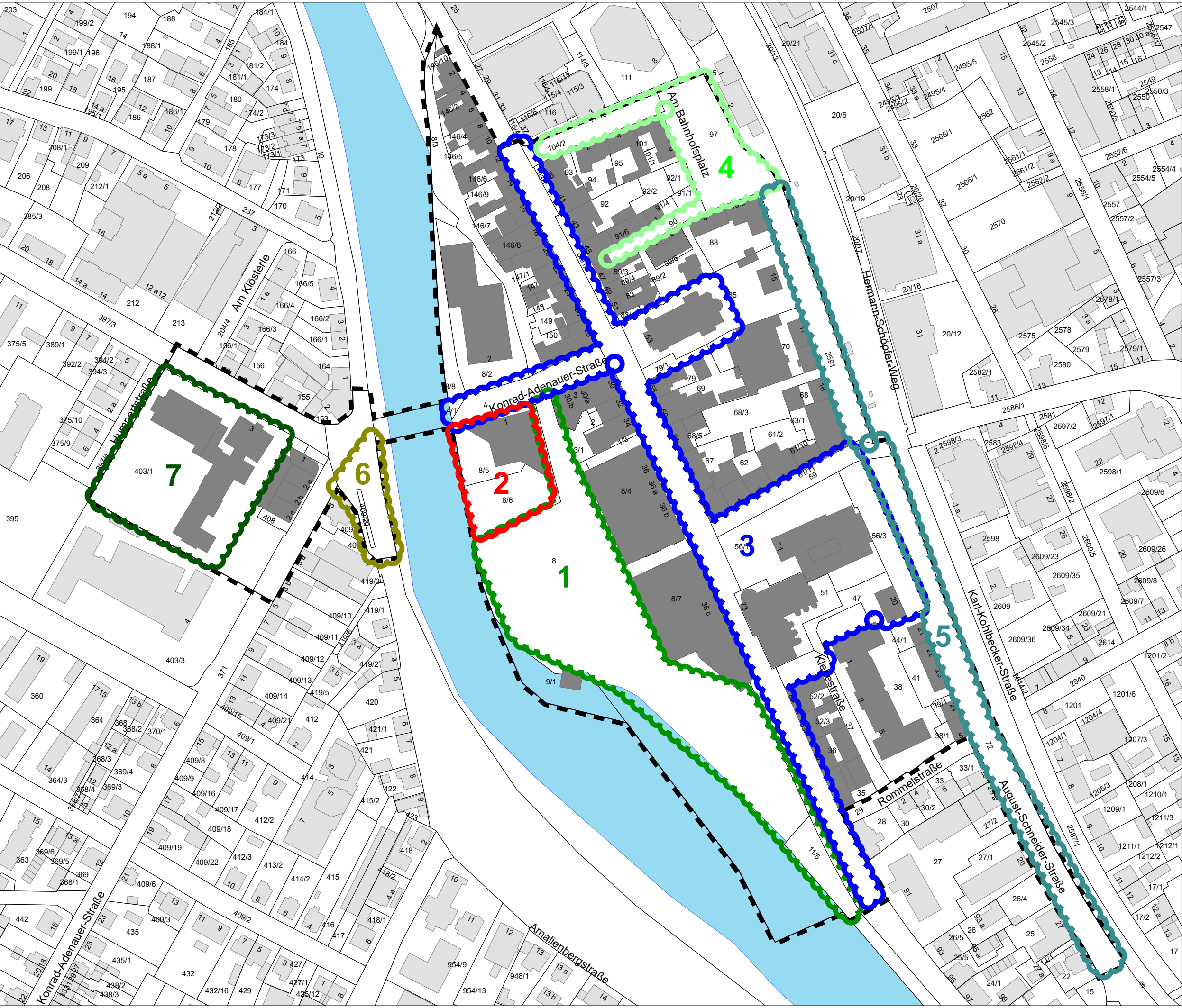
3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: (Bitte bei Bedarf weitere Blätter beifügen.)

14.12.5

Datum



Stadt Gaggenau
Umweltabteilung
Hauptstraße 71
76571 Gaggenau



Stadt Gaggenau

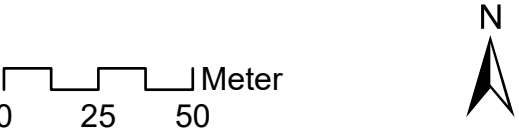
Vorbereitende Untersuchungen
"Südliche Innenstadt"

Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes

 Gebietsabgrenzung
(10,5 ha)

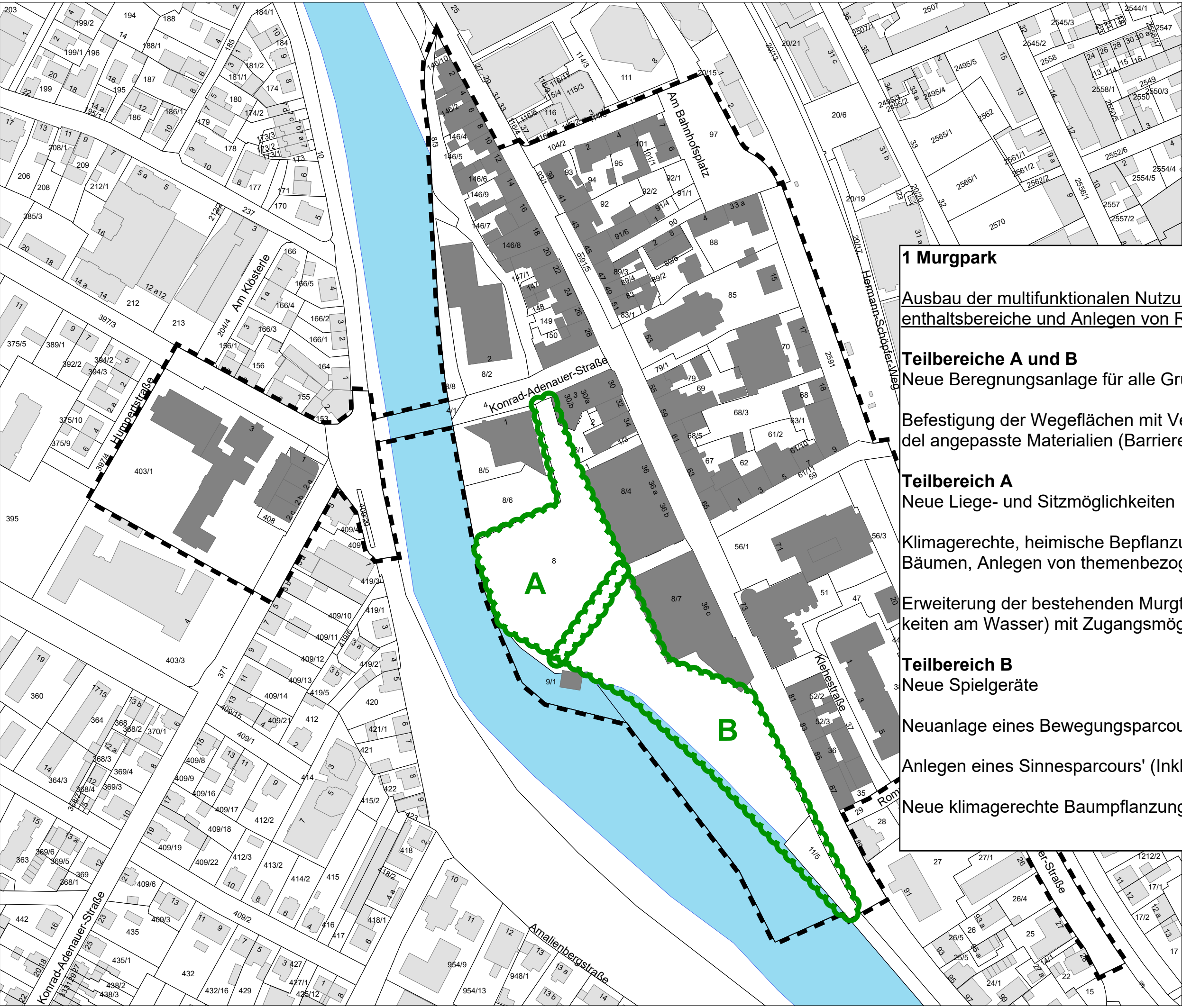
Legende

- 1 Murgpark
- 2 Haus der Inklusion
- 3 Fußgängerzone und angren-
zende Bereiche
- 4 Bahnhofplatz
(siehe Freiraumkonzept)
- 5 August-Schneider-Straße
- 6 Kreuzungsbereich
Konrad-Adenauer-Straße/
Amalienbergstraße
- 7 Außengelände Hans-Thoma-
Schule (Grundschule)



1:2.000

Januar 2025



Stadt Gaggenau

Vorbereitende Untersuchungen
"Südliche Innenstadt"

Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes

1 Murgpark

Ausbau der multifunktionalen Nutzung mit Neugestaltung der Auf-
enthaltsbereiche und Anlegen von Ruhe- und Spielzonen

Teilbereiche A und B

Neue Beregnungsanlage für alle Grünflächen

Befestigung der Wegeflächen mit Verwendung von an Klimawan-
del angepasste Materialien (Barrierefreiheit)

Teilbereich A

Neue Liege- und Sitzmöglichkeiten

Klimagerechte, heimische Bepflanzung mit Stauden, Gehölzen,
Bäumen, Anlegen von themenbezogenen Grünflächen

Erweiterung der bestehenden Murgterrasse (gestufte Sitzmöglich-
keiten am Wasser) mit Zugangsmöglichkeit zur Murg

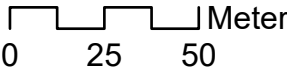
Teilbereich B

Neue Spielgeräte

Neuanlage eines Bewegungsparcours' (Inklusionsgerecht)

Anlegen eines Sinnesparcours' (Inklusionsgerecht)

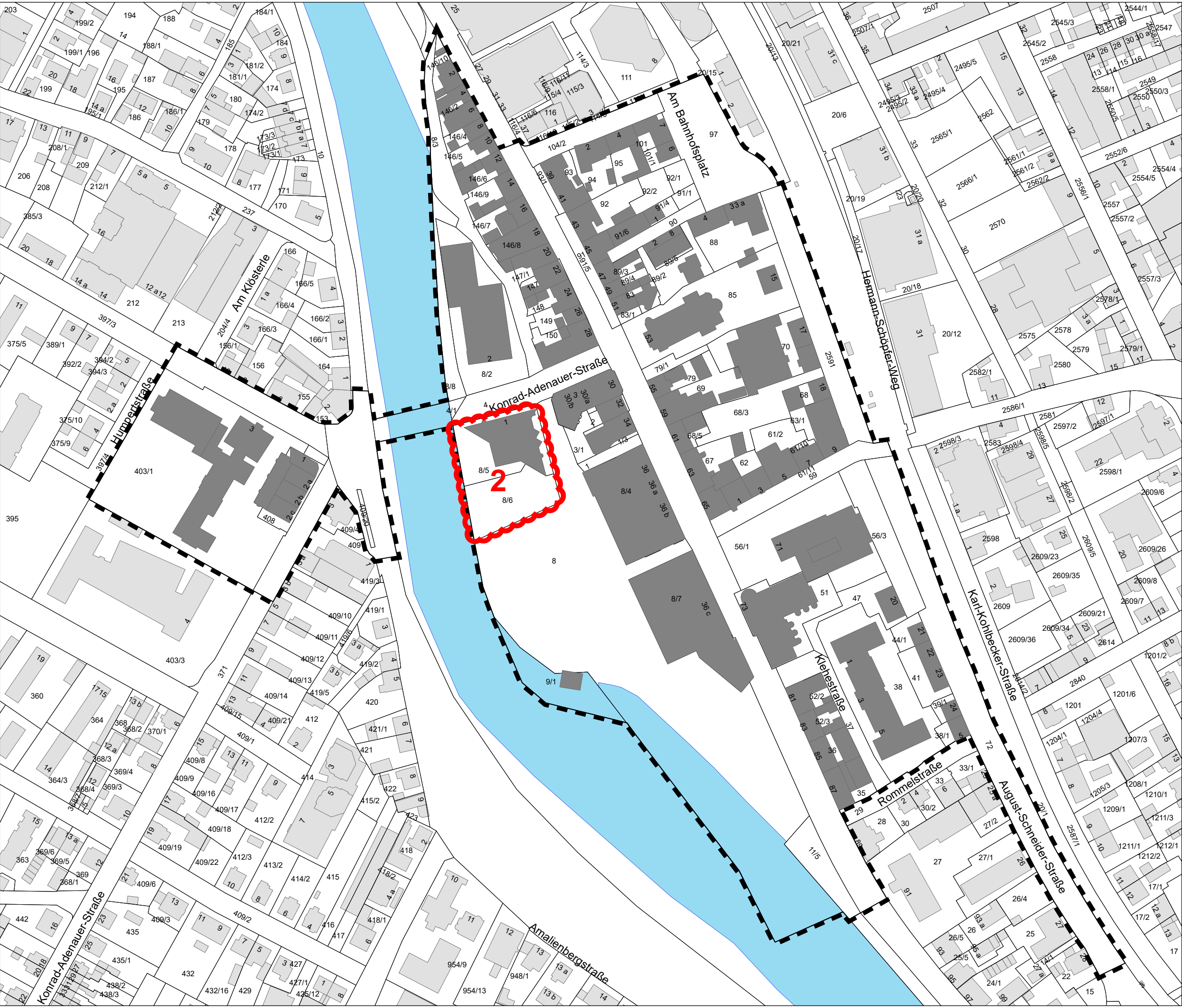
Neue klimagerechte Baumpflanzungen zur Beschattung



1:2.000

Januar 2025





Stadt Gaggenau

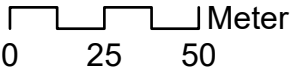
Vorbereitende Untersuchungen
"Südliche Innenstadt"

Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes

 Gebietsabgrenzung
(10,5 ha)

2 Haus der Inklusion

Für Außengastronomie neue Terras-
sengestaltung erforderlich



1:2.000

Januar 2025



3 Fußgängerzone und angrenzende Bereiche

Fußgängerzone und Straßenraum

Begrünung nach Schwammstadt-Prinzip mit Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verdunstungsflächen auf Grünflächen (Beete, Baumstandorte)

Neue klimagerechte Baumpflanzungen zur Beschattung, teilweise mobile Kübel für Bepflanzung aus Platzgründen bei Veranstaltungen und Marktzeiten

Anlegen eines Wasserlaufs ("Kleine Murg")

Begrünte mobile Sitzmöglichkeiten

Unterpflanzung bestehender Baumstandorte mit klimagerechter Bepflanzung und Stauden

Mehrfachbeauftragung für Neugestaltung der Fußgängerzone und angrenzende Bereiche in der südlichen Innenstadt

Anlegen von Flächen für Urban Gardening

Anlegen von Hochbeeten mit Stauden und Nutzpflanzen

Neuanlage der Wegeflächen mit Verwendung von an Klimawandel angepasste Materialien (Barrierefreiheit)

Sanierung der Parkflächen-/plätze an der August-Schneider-Straße östlich des Rathauses (inklusive Erneuerung der Einfassung der Beete)

Ausreichend Fahrradabstellplätze schaffen (Förderung über VwV LGVFG und "Stadt und Land"). Kurzfristig geplant.

Kanalsanierung vor den Oberflächenarbeiten in der Fußgängerzone durchführen.

Antiterrorsperrern zum Schutz der Bevölkerung im Innenstadtbereich z.B. bei Veranstaltungen

Rathaus (Denkmalschutz)

- Sanierung des Dachs im 5. OG, Dachbegrünung
- Umgestaltung des Atriums, Innenhof (Kiesfläche entfernen und eine extensive Vegetationsfläche herstellen)

Haus am Markt

Kiesflächen am Gebäude entfernen und neu begrünen

0 25 50 Meter

1:2.000

Januar 2025

wüstenrot
Haus- und Städtebau



Stadt Gaggenau

Bahnhofsvorplatz und Bereich „Zeile“ Gaggenau

Erläuterungsbericht Freianlagenplanung

Freiburg, 08.05.2024



Faktorgruen
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
www.faktorgruen.de

Freiburg
Merzhauser Str. 110
79110 Freiburg
0761/707647-55
freiburg@faktorgruen.de

Rottweil
Eisenbahnstr. 26
78628 Rottweil
0741/15705
rottweil@faktorgruen.de

Stuttgart
Schockenriedstr. 4
70565 Stuttgart
0711/4899948 – 0
stuttgart@faktorgruen.de

Heidelberg
Bergheimer Str. 104
69115 Heidelberg
06221/98541-0
heidelberg@faktorgruen.de

Auftraggeberin: Stadt Gaggenau
Projekt: Freiraumkonzept für den Bereich „Zeile“ und Bahnhofsvorplatz Gaggenau
Thema: Freianlagenplanung

Stand: 08.05.2023

1 Freiraumkonzept für den Bereich „Zeile“ und Bahnhofsvorplatz Gaggenau

1.1 Allgemeines

Für den Bereich Bahnhofplatz sowie Neubau Zeile soll unter Einbeziehung der August-Schneider-Straße ein einheitliches und durchgängiges Freiraumkonzept erstellt werden. Neben der Klimaanpassung und zusätzlichen Verschattung der bestehenden Platzbereiche steht dabei die Einbindung des Neubaus der „Zeile“ im Vordergrund.

Im Zuge der Baumaßnahme des vier Gebäudekörper umfassenden Neubaus „Zeile“ im Bereich des Bahnhofs Gaggenau sollen sowohl dessen Außenanlagen als auch der Bahnhofsvorplatz mit den umliegenden Straßenräumen weiterentwickelt werden. Das Planungsgebiet wird aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse in zwei Bereiche aufgeteilt. Der Bereich „Zeile“ umfasst dabei eine Gesamtfläche von 3470m², der städtische Bereich mit dem Bahnhofsvorplatz und den angrenzenden Straßenzügen umfasst 9160m².

An die im Jahr 2013 umgesetzte Gestaltung des Bahnhofplatzes soll angeknüpft werden, indem die vorhandene Materialität beibehalten und über die August-Schneider-Straße hinweg fortgeführt wird. Ein zentrales Thema in der Weiterentwicklung des Bahnhofsvorplatzes sind klimaanpassende Maßnahmen wie Neupflanzungen von Bäumen, der Anlage von Pflanzbeeten. Ziele sind dabei einen höheren Anteil an Verschattung und Entsiegelung stattfinden sollen.

Eine vollständige Umplanung ist ausdrücklich nicht vorgesehen, es geht eher um einzelne Maßnahmen im Sinne einer adäquaten Einbindung der geplanten Baukörper der „Zeile“ in den öffentlichen Raum und eine verstärkte, punktuelle Begrünung des Platzbereichs. Des Weiteren sind temporäre Maßnahmen in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Für den Bahnhofplatz wurde von Seiten der Stadt Gaggenau bereits ein erster Vorentwurf erstellt. Im Rahmen der Konzepterstellung sollte die Aufnahme dieser Planungsvorschläge geprüft werden. Gegenvorschläge zu dem Erstaufschlag sind ebenfalls möglich.

1.2 Grundlagenermittlung

Zur Erstellung des Vorentwurfes standen die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) des zentralen Bereiches von Gaggenau im Bereich des Bahnhofsvorplatzes zur Verfügung, sowie die Planungsunterlagen und der Grundriss des Wettbewerbsentwurfes „Zeile“ der Architektengemeinschaft Laux/Larob. Ein Plan der Ausführungsplanung des umgestalteten Bereichs des Ingenieurbüros Zink aus dem Jahr 2013 lag als PDF Datei vor. Das Luftbild sowie die Vermessungsgrundlage mit Höhen im Bereich Neubau Zeile waren weitere Grundlagen zur Erstellung des Vorentwurfes.

2 Freianlagenkonzept

2.1 Bereich Neubau „Zeile“

Im Jahr 2019 erhielt die Architektengemeinschaft Laux/Larob eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung für die Neuplanung des Grundstücks entlang des Bahnsteigs des Bahnhofs Gaggenau. Der Neubau „Zeile“ wird zukünftig entlang des Bahnsteigs aus vier mehrstöckigen Baukörpern bestehen und eine neue städtebauliche Struktur etablieren. Die Zwischenräume zwischen den Baukörpern dienen sowohl der Zugänglichkeit zu den Gebäuden selbst als auch der Öffentlichkeit als Zugang zum Bahnsteig. Die Durchgänge können im nördlichen Bereich barrierefrei ohne Stufen auf den Bahnsteig geführt werden. Im südlichen Bereich zwischen Haus 1 und 2 wird der Höhenunterschied durch zwei Treppenstufen überwunden. Südlich von Haus 1 ist wiederum ein barrierefreier Zugang zum Bahnsteig gewährleistet. Die Fassaden in den Fugen sollen durch eine Fassadenbegrünung begrünt werden, Pflanztröge entlang der Fassade bieten Raum für durchwurzelbares Substrat.

Die Kante der Tiefgarage grenzt unterirdisch bis an die Grundstücksgrenze heran und erfordert für das Pflanzen von Gehölzen die Bereitstellung von Wurzelbereichen innerhalb von Holzdecks, die gleichzeitig als Aufenthaltsbereiche dienen und Passanten zum Verweilen einladen.

Entlang der August-Schneider-Straße müssen Bereiche freigehalten werden. Darunter sind Flächen für die Anleiterbarkeit sowie eine Ladezone für die Anlieferung der Gastronomie. Die Taxen finden in der Bahnhofstraße ihren Platz.

2.2 Öffentlicher Bereich

Der Vorentwurf für den öffentlichen Bereich Bahnhofsumfeld verfolgt die Ziele der Klimaanpassung: Entsiegelung, Verschattung und Steigerung der Biodiversität. Zahlreiche bodengebundene Neupflanzungen im Bereich des Bahnhofsvorplatzes sorgen für ein grüneres Erscheinungsbild und tragen zur Kühlung bei. Drei Neupflanzungen auf dem Vorplatz werden von Holzdecks eingefasst, die als Sitzmöbel am bereits bestehenden Fontänen-Feld genutzt werden können. Fünf weitere Bäume werden vor der Stadterrasse vorgeschlagen, die in regelmäßigem Abstand stehen. Die Zwischenräume werden mit Pflanzbeeten und Fahrradständern kombiniert.

Derzeit stehen vier Amberbäume in einer wassergebundenen Fläche. Diese soll ebenfalls in eine blühende Pflanzfläche umgewandelt werden.

Als westlichen Abschluss des Platzes soll eine schattenspendende, pflanzenberankte Pergola mit unterstellten Bänken platziert werden. Der dahinterliegende Raum wird als neu organisierter Parkplatz in Kombination mit Bäumen gestaltet.

Sollte das Grundstück zukünftig bebaut werden, wird die neue Fassade zum Abschluss des Vorplatzes und der Vorbereich als Erweiterungsfläche für die bereits etablierte Außengastronomie vorgeschlagen.

Verkehrsplanerisch entfällt an der Kreuzung August-Schneider-Str. und Theodor-Bergmann-Str. die Rechtsabbiegerspur, was gestalterisch zu einer Verbreiterung des Gehweges und der Anlage eines Grünstreifens führt, in den zwei Neupflanzungen integriert werden können.

Weitere Pflanzbeete entlang der August-Schneider Straße und dem Gebäudekomplex (Rewe) sollen Platz für Entsiegelung und Steigerung der Biodiversität fördern.

Für die Eingangssituationen in die vom Bahnhofsvorplatz angegliederten Straßenzüge von der Hauptstraße Richtung Osten werden drei von Pflanzen berankte „Grüne Tore“ installiert. Diese heben die Eingangssituation vom Bahnhofsareal zu den Fußgängerzonen hervor.

Die umliegenden Straßenräume Bahnhofspassage, Bahnhofstraße, August-Schneider-Straße, sowie der Durchgang zwischen Volksbank und Rewe, sollen neben der Installation der „Grünen Tore“ gestalterisch dem Bahnhofsvorplatz angegliedert werden. Die Verwendung desselben Pflasterbelages sorgt für einen visuellen Zusammenhang zwischen dem Vorplatz und den Straßenräumen.

3 Kosten

Die Kostenschätzung für die Außenanlagenplanung des Bahnhofsvorplatzes Gaggenau sowie des Bereichs „Zeile“ beinhaltet die Umsetzung des neuen Oberflächenkonzepts, Entwässerungsinfrastrukturen, einschließlich der Ausstattung und Vegetationsarbeiten. Eventuelle Altlasten wurden bisher nicht identifiziert und sind daher finanziell nicht berücksichtigt worden. Die geschätzten Herstellungskosten, einschließlich geplanter Elektroarbeiten, belaufen sich gemäß der ersten Kostenschätzung für den Bereich „Zeile“ auf ca. 700.000 Euro (netto) und für den öffentlichen Bereich auf ca. 910.000 Euro (netto). Gesamt beläuft sich die Summe auf ca. 1.610.000 Euro (netto).

aufgestellt:
Freiburg, den 08.05.2024



Stadt Gaggenau

Gaggenau, Zeile

Kostenschätzung: 1.2 öffentlicher Bereich

nach DIN 276-1

Freiburg, 26.02.2024



Freie Landschaftsarchitekten bdla
Partnerschaftsgesellschaft mbB
www.faktorgruen.de

79100 Freiburg
Tel. 0761/707 647 0
freiburg@faktorgruen.de

69115 Heidelberg
Tel. 06221/985 410
heidelberg@faktorgruen.de

78628 Rottweil
Tel. 0741/1 57 05
rottweil@faktorgruen.de

70565 Stuttgart
Tel. 0711/48 999 480
stuttgart@faktorgruen.de

Gaggenau, Zeile**Kostenzusammenfassung Standard-Kontenrahmen DIN
276:2018-12****Alle Währungsangaben Netto in EUR**

KGR	Kurztext	GP
500	Außenanlagen und Freiflächen	
510	Erdbau	
511	Herstellung	18.630,00
519	Sonstiges zur KG 510	1.200,00
510	Erdbau	19.830,00
530	Oberbau, Deckschichten	
533	Plätze, Höfe, Terrassen	178.593,50
530	Oberbau, Deckschichten	178.593,50
550	Technische Anlagen	
551	Abwasseranlagen	150.400,00
556	Elektrische Anlagen	26.550,00
550	Technische Anlagen	176.950,00
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen	
561	Allgemeine Einbauten	186.750,00
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen	186.750,00
570	Vegetationsflächen	
571	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung	68.646,40
572	Sicherungsbauweisen	2.600,00
573	Pflanzflächen	135.840,00
570	Vegetationsflächen	207.086,40
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen	
591	Baustelleneinrichtung	15.000,00
593	Sicherungsmaßnahmen	14.300,00
594	Abbruchmaßnahmen	110.000,00
596	Materialentsorgung	1.500,00
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen	140.800,00
500	Außenanlagen und Freiflächen	910.009,90

Zusammenfassung der Baukosten

Baukosten (netto)	910.009,90
MwSt 19%	172.901,89
Baukosten (brutto)	1.082.911,79

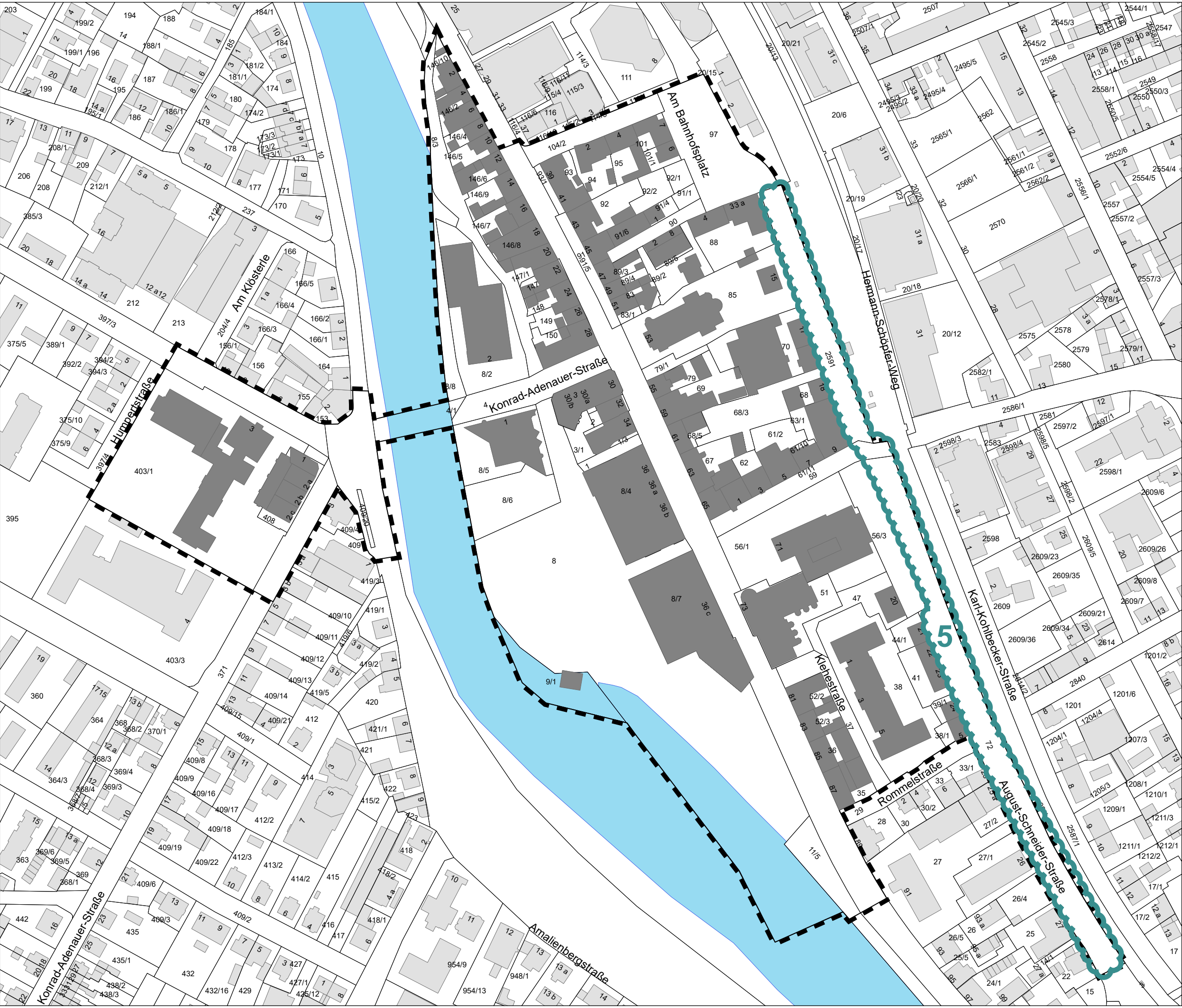
Gaggenau, Zeile**Kostenschätzung Standard-Kontenrahmen DIN
276:2018-12****Alle Währungsangaben Netto in EUR**

KGR	Kurztext	Menge	Einheit	EP	GP
500	Außenanlagen und Freiflächen				
510	Erdbau				19.830,00
511	Herstellung				
	1.1.1.2, 30cm Rohboden lösen, laden, bauseits lagern	120	m³	20,00	2.400,00
	1.1.1.3, Suchgraben zur Freilegung von Leitungen (Gas, Elektro, Telekom)	50	m³	75,00	3.750,00
	1.1.1.4, Zulage Suchgraben in Handarbeit	10	m³	140,00	1.400,00
	1.1.1.5, Fundamentaushub für Holzdecks, inkl. Bodenabfuhr, Feinplanie und Verdichtung der Fundamentsohle	12	m³	40,00	480,00
	1.1.1.6, Oberboden liefern und einbauen	200	m³	35,00	7.000,00
	1.1.1.7, Rohboden liefern und einbauen	120	m³	30,00	3.600,00
511					18.630,00
519	Sonstiges zur KG 510				
	1.1.3.8, Rohplanie Boden- und Oberboden	400	m²	3,00	1.200,00
519					1.200,00
530	Oberbau, Deckschichten				178.593,50
533	Plätze, Höfe, Terrassen				
	1.3.3.9, Anarbeitung an bestehende Schächte	1	psch	5.000,00	5.000,00
	1.3.3.10, Einfassung, Granitbord gerade, 30/25/100, inkl. Rückenstütze aus Beton	270	m	95,00	25.650,00
	1.3.3.11, Einfassung TB, 8/30/100, inkl. Rückenstütze aus Beton	290	m	35,00	10.150,00
	1.3.3.12, Reihenverband Betonpflaster 30/30 cm, D= 10cm,	955	m²	75,00	71.625,00
	1.3.3.13, Betonpflaster Fahrbahn 24/18 cm u. 18/18 cm, D= 14cm,	315	m²	90,00	28.350,00
	1.3.3.14, Pflasterband in 3 Reihen. Betonpflaster 18/30cm, D= 10cm,	25	m²	75,00	1.875,00
	1.3.3.15, 20cm Tragschicht unter Pflaster, Schotter 0/32	259	m³	55,00	14.245,00
	1.3.3.16, 25cm Frostschutzschicht unter Pflaster, Kies 0/45	324	m³	50,00	16.187,50
	1.3.3.17, Rasenliner D= 12 cm, auf ungeb. Bettung, verfüllt mit Substrat	66	m²	60,00	3.960,00
	1.3.3.18, 20cm Tragschicht unter Rasenliner, Schotter 0/32	13	m³	55,00	726,00
	1.3.3.19, 25cm Frostschutzschicht unter Rasenliner, Kies 0/45	17	m³	50,00	825,00
533					178.593,50
550	Technische Anlagen				176.950,00
551	Abwasseranlagen				
	1.5.1.20, Anpassung Höhenlage bestehende Schächte	1	St	400,00	400,00
	1.5.1.21, Schachtbauwerke Regenwasser	10	St	2.500,00	25.000,00
	1.5.1.22, Absetz- / Revisionsschacht, inkl. Erdaushub und Abfuhr	10	St	3.000,00	30.000,00
	1.5.1.23, Entwässerungsleitung DN150, inkl. Grabenaushub	250	m	100,00	25.000,00

KGR	Kurztext	Menge	Einheit	EP	GP
	1.5.1.24, Übergabeschacht mit Anschluss an bestehenden Kanal herstellen	20	St	3.500,00	70.000,00
551					150.400,00
556	Elektrische Anlagen				
	1.5.2.25, Ggf. Bestandsleitungen verlegen Elektro, Telekom	50	m	150,00	7.500,00
	1.5.2.26, Lichtstele, aus Bestand gelagert und wieder einbauen	5	St	300,00	1.500,00
	1.5.2.27, Lichtstele, LED technik	8	St	500,00	4.000,00
	1.5.2.28, Fundament Mastleuchte	13	St	350,00	4.550,00
	1.5.2.29, Kabelgraben Stelen-Leuchte 30 x 60 cm inkl. Einsandung, Leerrohr u. Trassenwarnband	100	m	90,00	9.000,00
556					26.550,00
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen				186.750,00
561	Allgemeine Einbauten				
	1.6.1.30, Baumscheibe mit Anfahrerschutz Gehölz	6	St	1.000,00	6.000,00
	1.6.1.31, Sitzbank wie im Bestand Bahnhofsvorplatz z.B. Benkert Bänke, Typ Comfony S20 mit Rückenlehne	3	St	3.000,00	9.000,00
	1.6.1.32, Holzdeck Typ 2, Stahl-Holzkonstruktion, Maße 5,7x2,3m, mit Aussparung für Gehölz mit Erdanschluss, incl. Fundament und Einbau	5	St	10.000,00	50.000,00
	1.6.1.33, Holzdeck Typ 2 quadratisch, Stahl-Holzkonstruktion, Maße 2,3x2,3m, mit Aussparung für Gehölz mit Erdanschluss, incl. Fundament und Einbau	5	St	8.000,00	40.000,00
	1.6.1.34, Bepflanzte Tore. Stahlkonstruktion für Berankung	3	St	15.000,00	45.000,00
	1.6.1.35, Pergola. Stahlkonstruktion für Berankung	1	St	30.000,00	30.000,00
	1.6.1.36, Fahrrad-Anlehnbügel, Typ Binga, Fa. Runge, L=85cm, B=85cm	15	St	450,00	6.750,00
561					186.750,00
570	Vegetationsflächen				207.086,40
571	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung				
	1.7.1.37, Baumsubstrat gemäß FLL für Neupflanzung liefern und einbauen	480	m³	120,00	57.600,00
	1.7.1.38, Baumsubstrat für Gehölze in Pflanzflächen gemäß FLL für Neupflanzung liefern und einbauen	44	m³	120,00	5.280,00
	1.7.1.39, Kiesschicht unter Baumquartieren 30cm Stärke	149	m³	28,00	4.166,40
	1.7.1.40, Vegetationschicht lockern	400	m²	2,00	800,00
	1.7.1.41, Feinplanum Pflanzfläche	400	m²	2,00	800,00
571					68.646,40
572	Sicherungsbauweisen				
	1.7.2.42, Stammschutz der Bestandsbäume	4	St	150,00	600,00
	1.7.2.43, Wurzelschutzbahn während der Bauarbeiten um freigelegte Wurzeln verlegen	40	m	50,00	2.000,00
572					2.600,00
573	Pflanzflächen				
	1.7.3.44, Tenchn. Zubehör Baumquartier incl. Drainageleitung, Belüftung, Standsicherung Gehölz	24	St	500,00	12.000,00

Gaggenau, Zeile**Kostenschätzung Standard-Kontenrah-
men DIN
276:2018-12****Alle Währungsangaben Netto in EUR**

KGR	Kurztext	Menge	Einheit	EP	GP
	1.7.3.45, Gehölz, Hochstamm, 4 x v. 2, StU 20/25, Höhe 250-300	31	St	1.500,00	46.500,00
	1.7.3.46, Kleinsträucher in Pflanzflächen 3 x v. Höhe 150-200	32	St	120,00	3.840,00
	1.7.3.47, Stauden, Gräser 6 St/m², inkl. Pflanzung u. Mulchschicht	400	m²	45,00	18.000,00
	1.7.3.48, Fertigstellungspflege / Wässern Stauden, 5 Gänge à 350m²	2000	m²	20,00	40.000,00
	1.7.3.49, Fertigstellungspflege / Wässern Baumpflanzungen	31	St	500,00	15.500,00
	573				135.840,00
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen				140.800,00
591	Baustelleneinrichtung				
	1.9.1.50, Baustelleneinrichtung Abbruchmaßnahmen	1	psch	5.000,00	5.000,00
	1.9.1.51, Baustelleneinrichtung Baumaßnahme	1	psch	10.000,00	10.000,00
	591				15.000,00
593	Sicherungsmaßnahmen				
	1.9.2.52, Baustellenzaun aufstellen, vorhalten, abbauen	80	m	35,00	2.800,00
	1.9.2.53, Sicherungsmaßnahme Stromleitungen	50	m	50,00	2.500,00
	1.9.2.54, Sicherungsmaßnahme Gasleitungen	20	m	50,00	1.000,00
	1.9.2.55, Ggf. Bestandsleitungen Gas verlegen	40	m	150,00	6.000,00
	1.9.2.56, Sicherungsmaßnahme Schaltschrank	1	psch	500,00	500,00
	1.9.2.57, Sicherungsmaßnahmen, Kontrollprüfungen	1	psch	1.500,00	1.500,00
	593				14.300,00
594	Abbruchmaßnahmen				
	1.9.3.59, Vorh. Pflaster- u. Asphaltbeläge ausbrechen u. abfahren	1840	m²	15,00	27.600,00
	1.9.3.60, Vorh. Tragschicht ausbauen seitlich lagern u. wiedereinbauen	920	m³	75,00	69.000,00
	1.9.3.61, Bodenaushub Hand/Saugbagger, Grabentiefe bis ca 1,0m	75	m³	80,00	6.000,00
	1.9.3.62, Vorh. Einfassung Läuferzeile/HB/TB ausbrechen u. abfahren	250	lfm	10,00	2.500,00
	1.9.3.64, Vorh. Mastleuchte demontieren, Kabel ausbauen, laden u. abfahren	1	St	150,00	150,00
	1.9.3.65, Fundamente der Mastleuchten ausbrechen u. abfahren	1	St	250,00	250,00
	1.9.3.66, Vorh. Beschilderung demontieren u. abfahren	10	St	100,00	1.000,00
	1.9.3.67, Fundamente der Beschilderung ausbrechen u. abfahren	10	St	250,00	2.500,00
	1.9.3.68, Kleinere Rest-Abbruchmaßnahmen	1	psch	1.000,00	1.000,00
	594				110.000,00
596	Materialentsorgung				
	1.9.4.69, Bauschutt/ Grobreinigung	10	m³	150,00	1.500,00
	596				1.500,00



Stadt Gaggenau

Vorbereitende Untersuchungen "Südliche Innenstadt"

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

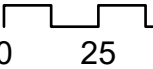
 Gebietsabgrenzung
(10,5 ha)

5 August-Schneider-Straße

Neupflanzungen von Bäumen in der August-Schneider-Straße

In 2024 wurde für die Maßnahme ein positiver Bescheid aus der Förderung "Natürlicher Klimaschutz in Kommunen" erteilt.

Die Anpflanzung der Bäume erweist sich nach den Förderkriterien bisher als schwierig. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht sicher, ob die Bäume aus technischen und Platzgründen gemäß den Förderkriterien gepflanzt werden können.

 Meter
0 25 50

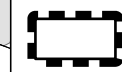
1:2.000

Januar 2025

Stadt Gaggenau

Vorbereitende Untersuchungen "Südliche Innenstadt"

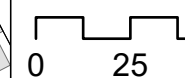
Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

 Gebietsabgrenzung
(10,5 ha)

6 Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Straße/ Amalienbergstraße

Neue Begrünung für den südli-
chen Kreuzungsbereich der Kon-
rad-Adenauer-Straße/
Amalienbergstraße

Überplanung der bestehenden
Querungshilfe für eine fahrrad-
freundliche Nutzung (RadNetz
BW)

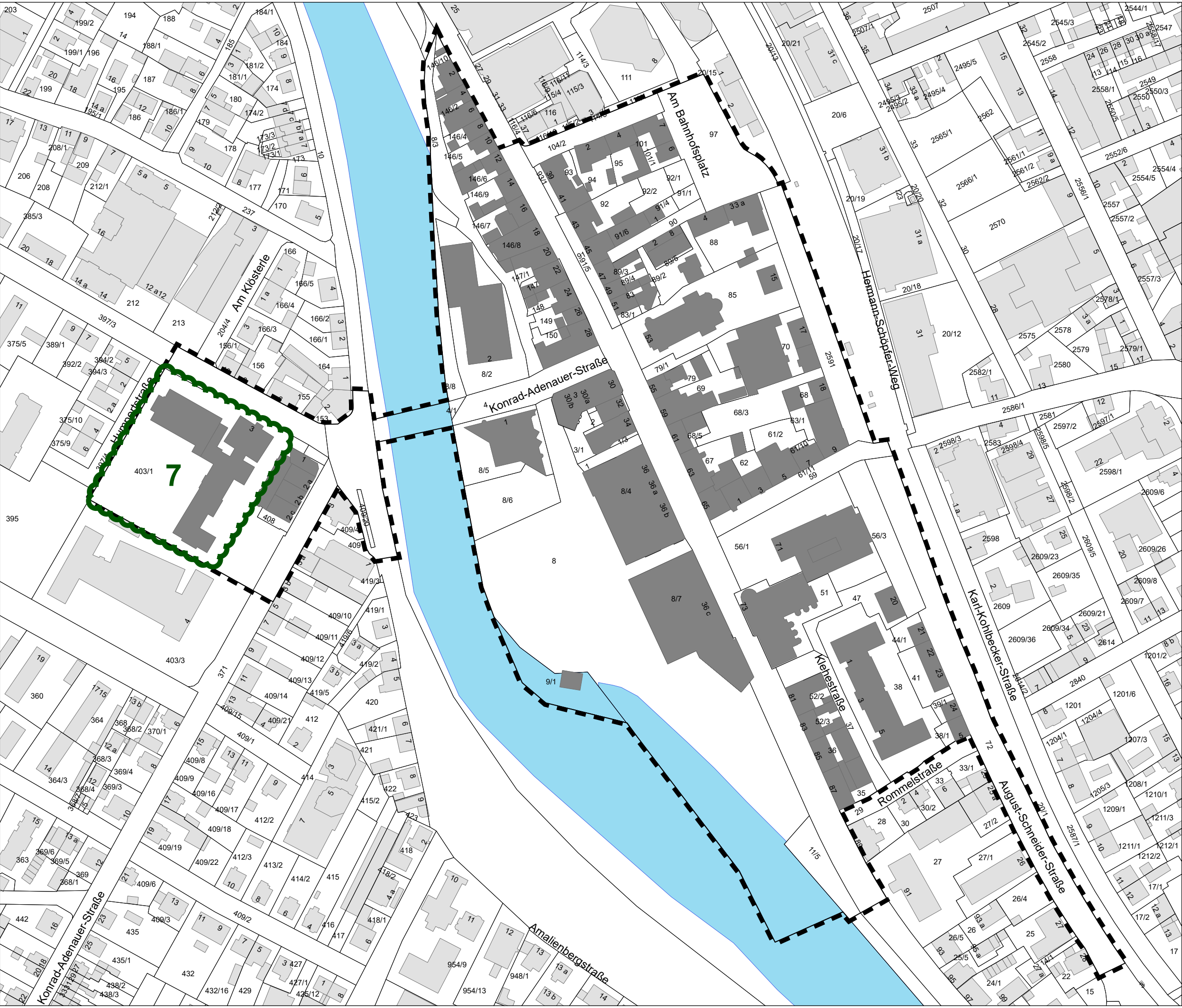
 Meter
0 25 50

1:2.000

Januar 2025

 **wüstenrot**
Haus- und Städtebau





Stadt Gaggenau

Vorbereitende Untersuchungen "Südliche Innenstadt"

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

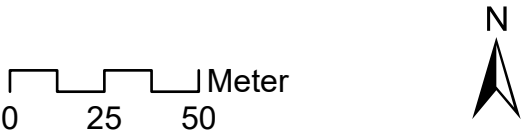
 Gebietsabgrenzung
(10,5 ha)

7 Außengelände Hans-Thoma- Schule (Grundschule)

Außenanlage der Grundschule
wird nach Schulzeit auch
öffentlich genutzt

Neugestaltung der Außenanlage
der Grundschule mit Bäumen für
Schattenspendung und
klimagerechten Staudenbeeten

Neugestaltung des
Schulhofbereiches im vorderen
Bereich (Eingang Schule) sowie
im hinteren Bereich, incl.
Grünfläche für Spiel- und
Sportangebot für die Schule und
Vereine.



1:2.000

Januar 2025