

Vorbereitende
Untersuchung

Herbertingen
Sanierungsgebiet „Ortskern IV“



20.03.2019

Architektur und
Stadtplanung

KÜNSTER

Inhalt

1. Ausgangslage	3
1.1. Angestrebte Sanierung „Ortskern IV“	3
1.2. Mittelbewilligung aus dem Landessanierungsprogramm	6
2. Sanierung nach dem BauGB	6
2.1 Durchführung der vorbereitenden Untersuchung (VU) durch die Künstler Planungsgesellschaft.....	6
2.2 Vertraulichkeit / Datenschutz	7
2.3 Zweck der vorbereitenden Untersuchung	7
2.4 Städtebauliche Missstände im Sinne des BauGB	8
2.5 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch	8
3. Vorgaben für die Planung	10
3.1 Raumstrukturelle Lage von Herbertingen	10
3.2 Landesentwicklungsplan (LEP 2002)	13
3.3 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben	14
3.4 Flächennutzungsplan	15
3.5 Bebauungspläne der Gemeinde	15
4. Bestandserfassung und Analyse	16
4.1 Untersuchungsgebiet	16
4.2 Gebäudenutzung.....	17
4.3 Gebäudezustand.....	17
4.4 Siedlungsdichte.....	18
4.5 Denkmalschutz.....	18
4.6 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur	19
4.7 Städtebauliche Potentiale, Mängel und Konflikte	19
5. Ergebnisse der Befragung	20
5.1 Durchführung	20
5.2 Einzelergebnisse zur Frage: Fühlen sie sich gestört in ihrem Gebäude?	23
5.3 Einzelergebnisse zur Frage: Wo liegen ihrer Meinung nach die wichtigsten Aufgaben der innerörtlichen Sanierung?.....	24
5.4 Fazit	25
5.5 Weitere Diagramme	25
6. Maßnahmenplanung mit einfacher Neuordnungskonzeption	30
6.1 Erneuerungsziele	30
6.2 Maßnahmenschwerpunkt	30

7.	Wahl der Sanierungsverfahrens	35
8.	Grundsätze eines Sozialplanes	38
9.	Vorschläge zur Sanierungsdurchführung	39
9.1	Vorschlag für die Abgrenzung	39
9.2	Maßnahmenliste.....	40
9.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht	41
10.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	42
11.	Fragebogen Vorbereitende Untersuchung "Ortskern IV"	63
12.	Pläne 1 - 6	66

1. Ausgangslage

1.1. Angestrebte Sanierung „Ortskern IV“

LSP 1973 - 2017

Die Gemeinde Herbertingen hat mit dem Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg in den Jahren 1973 - 2017 gute Erfahrungen gemacht.

Ortskern I

Die Gemeinde Herbertingen wurde im Jahre 1973 erstmals in das Förderbauprogramm mit dem Sanierungsgebiet „Ortskern“ aufgenommen. Bis zum Abschluss des Sanierungsgebietes wurden 90.719 Euro an Finanzmitteln der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

(Quelle: Verzeichnis der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Deutscher Bundestag)

Ortskern II

Im Rahmen des Sanierungsgebiets „Ortskern II“ wurde in den Jahren von 1989 bis 2004 aus Erhebungen ein städtebauliches Neuordnungskonzept entwickelt. Die Ziele bestanden aus der Stärkung des Dienstleistungsbereichs, dem Bau eines Seniorenzentrums sowie aus der Modernisierung und Steigerung der Attraktivität des Ortskerns, um die Abwanderung von jungen Menschen aus dem Ortskern in Neubaugebiete zu vermeiden.

Die Gemeinde hat mit einem Investitionsvolumen von rund 7,9 Mio. € nur 44 % der Investitionen getätigt und mit Zuschüssen in Höhe von rund 2,2 Mio. € ca. 69 % des Zuschusses für sich in Anspruch genommen. Private Investoren haben für die Durchführung von mehr als die Hälfte aller Investitionen etwa 31 % der verfügbaren Zuschussmittel erhalten.

Durch dieses Neuordnungskonzept mit den Sanierungsmaßnahmen wurden die Ziele des Gemeinderats weitestgehend erreicht. Die Einwohnerzahl hat sich fast verdoppelt, sowie sich auch das Dienstleistungsangebot deutlich verbessert hat.

(Quelle: Schlussbericht Ortskern II Herbertingen, „Weitere Schritte vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zur Arbeits-, Kultur- und Freizeitgemeinde, Verfasser Helmut Brand, Leiter SG II Organisation, Bürgerdienste 01.12.2005)

Ortskern III

Als Sanierungsziele des Sanierungsgebiets „Ortskern III“, das in den Jahren 2006 bis 2017 ausgewiesen wurde, stand die Reaktivierung einer gewerblichen Brachfläche, die Sanierung der Alemannenhalle, die Instandsetzung des alten Rathauses sowie Gebäudemodernisierungen mit Umgestaltung von öffentlichen Flächen.

Das Sanierungsprogramm „Ortskern III“ wurde im Jahr 2015 letztmalig aufgestockt und bis zum 30.04.2017 verlängert. Da nicht alle Sanierungsziele im Ortskern von Herbertingen umgesetzt wurden, und weiterhin erheblicher Sanierungsbedarf im Bereich der ehemaligen Ortsdurchfahrt der B32/311 besteht, möchte die Gemeinde das Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ ausweisen.

Die vorangegangenen drei Sanierungsgebiete sind vom Umfang her von Gebiet zu Gebiet gewachsen, sodass im mittlerweile abgeschlossenen Programm („Ortskern III“) weite Teile des Herbertinger Ortskerns enthalten sind. Hier konnten in den vergangenen 10 Jahren zahlreiche Maßnahmen umgesetzt und bezuschusst werden.

Das nun folgende Sanierungsprogramm „Ortskern IV“ soll sich vornehmlich auf das vom Gemeinderat ausgegebene Ziel der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt konzentrieren. Dementsprechend ist die Gebietsabgrenzung ausgelegt. Es wurden entlang des ehemaligen Bundesstraßenverlaufs jeweils die unmittelbar angrenzenden Grundstücke mit einbezogen. Eine Ausnahme bildet der Bereich in der Pfarrstraße zwischen Hauptstraße und Storchengasse. Hier können im nächsten Jahr im Zuge der Umgestaltung des Rathausvorplatzes Maßnahmen zum Tragen kommen, die auch die hinter liegenden Grundstücke betreffen könnten.

-  Sanierungsgebiet Ortskern I
-  Sanierungsgebiet Ortskern II
-  Sanierungsgebiet Ortskern III

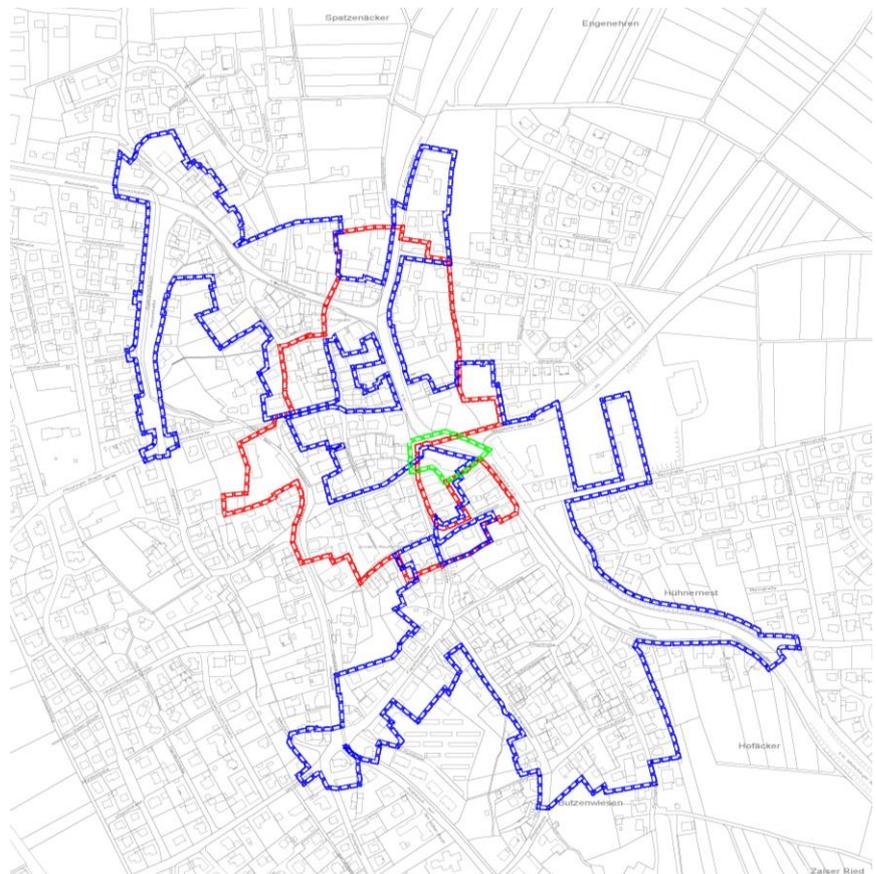


Abb. 1 Sanierungsgebiete zwischen 1973 und 2017, Quelle Herbertingen

Gestaltung Ortsdurchfahrt

Die Analyse im Rahmen des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes zeigt, dass das Zentrum des Kernortes Herbertingen für die Gemeinde von hervorgehobener Bedeutung ist. Zugleich konzentrieren sich städtebauliche Missstände entlang der Ortsdurchfahrt.

Die Hauptstraße soll neben den im rückwärtigen Bereich liegenden Versorgungseinrichtungen als Versorgungsrückgrat ausgebildet werden. Drei definierte Schwer- bzw. Knotenpunkte (Bereich Kirche St. Oswald, Bereich Hauptstraße/Marbacher Straße, und „Viehmarkt“) sollen dieses Ziel verstärken. Neue Begegnungsorte und -angebote schaffen ein vitales Dorfleben.

Durch die Umgestaltung des öffentlichen Raums (Rückbau der Hauptstraße) und die Anlage und Gestaltung mehrerer Platzbereiche innerhalb der definierten Bereiche wird die Aufenthaltsqualität verbessert und die verkehrliche Erschließung (ruhender und fließender Verkehr) gesichert und räumlich sowie funktional eingebunden. Die Straßenräume und Höfe werden durch Gestaltungsmaßnahmen (Bäume, Mobiliar etc.) weiter an Attraktivität gewinnen.

Neben den gestalterischen Zielen werden die innerörtlichen Wohnangebote ausgebaut und an die Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen angepasst. Die Revitalisierung von Leerständen wird den Kernort stärken. Die ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäude sollen wenn möglich saniert und den heutigen Anforderungen entsprechend umgebaut werden, so dass die „neuen“ Nutzungen einen besonderen Flair bieten.

Die erste Maßnahme ist der Rückbau der Ortsdurchfahrt vom Kreisverkehr bis zur Sonnenstraße. Die Planungen liegen vor. Die Kosten belaufen sich auf rund 600.000 €. Die Maßnahme soll noch im Jahr 2019 umgesetzt werden.

Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept Herbertingen 2030

Bereits seit dem Jahr 2012 befindet sich die Gemeinde Herbertingen in einem gesamtstädtischen Entwicklungsprozess. Ergebnisse dieses Prozesses waren neben den Straßenbaumaßnahmen aus dem Rahmenplan, die noch im Rahmen des Sanierungsgebietes „Ortskern III“ durchgeführt wurden, insbesondere die umfassende Bürgerbeteiligung. Im Jahr 2012 wurden verschiedene Zielgruppengespräche durchgeführt, deren Ergebnisse in das erstmals 2015 abgegebene Gesamtstädtische Entwicklungskonzept eingeflossen sind. Im Jahr 2017 wurden zur Evaluierung dieser Ergebnisse weitere Bürgerbeteiligungen sowie eine Bürgerumfrage durchgeführt.

Das Gesamtstädtische Entwicklungskonzept mit gebietsbezogenem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept ist Grundlage dieses Antrages und wird diesem beigelegt.

Aktuelle städtebauliche Missstände

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

Das Resultat dieser Arbeit ist eine qualifizierte vorbereitende Untersuchung, die in weiten Bereichen bereits fundierte Erkenntnisse über die städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und somit hinreichende Beurteilungsgrundlagen über dessen Mängel

und Missstände und die Notwendigkeit der Sanierung sowie für die Erarbeitung eines Konzepts zur Sanierungsdurchführung liefert.

An der Abgrenzung des Sanierungsgebietes wurde auch nach der Trägeranhörung und der Fragebogenaktion, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung durchgeführt wurden, festgehalten. Anzeichen für eine Neuabgrenzung der Gebietskulisse haben sich nicht ergeben.

1.2. Mittelbewilligung aus dem Landessanierungsprogramm

Durch Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 08.06.2018 wurde die Gemeinde Herbertingen mit dem Projekt Sanierung „Ortskern IV“ in das Landessanierungsprogramm 2018 aufgenommen. Der Förderrahmen wurde auf 833.333 € festgelegt. Der Zuwendungsbetrag des Landes beträgt 500.000 €, was 60% des Förderrahmens entspricht.

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

2. Sanierung nach dem BauGB

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Herbertingen hat in öffentlicher Sitzung am 04.07.2018 gem. § 141 BauGB den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierung "Ortskern IV" beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.07.2018 ortsüblich im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Herbertingen veröffentlicht.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Künster Planungsgesellschaft, Reutlingen und Trochtelfingen beauftragt. Die dazu notwendigen Daten vor Ort wurden von Mitarbeitern der Künster Planungsgesellschaft in Form von Begehungen und Kartierungen erhoben. Eine Bewohner- und Eigentümerbefragung wurde von Mitarbeitern der Künster Planungsgesellschaft 2018/2019 ausgewertet.

Die Ergebnisse dieser Arbeit gewähren einen hinreichenden Einblick in die städtebauliche Situation des Untersuchungsgebietes und verdeutlichen bzw. bestätigen nochmals die bisher vermuteten baulichen und strukturellen Mängel und Missstände im „Ortskern IV“. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 24.07.2018 bis 14.09.2018.

2.2 Vertraulichkeit / Datenschutz

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

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

2.3 Zweck der Vorbereitenden Untersuchung

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

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

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

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- Zugänglichkeit der Grundstücke
- Auswirkung einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- Auswirkungen, welche von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere in Gestalt von Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- vorhandene Erschließung

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

- den fließenden und ruhenden Verkehr

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

2.4 Städtebauliche Missstände im Sinne des BauGB

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

Substanzschwächen

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

Funktionsschwächen

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

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

2.5 Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

1. Grobanalyse und Antragstellung für das Landessanierungsprogramm

- Feststellung der städtebaulichen Missstände
- Städtebauliches Konzept
- Maßnahmenplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm

2. Vorbereitende Untersuchung

- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Gespräche mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeit für eine Sanierung
 - Grundzüge zum Sozialplan
 - Städtebauliche Neuordnungskonzepte
 - Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht
3. Sanierungsdurchführung
- Betreuung und Beratung der Gemeinde und der beteiligten Bürger
 - Organisation und Koordination
 - Stadtplanerische Konkretisierung, z. B. Wettbewerb, Einzelbereich, Bebauungsplan
 - Ordnungsmaßnahmen (sind Aufgabe der Gemeinde)
 - Bodenordnung einschließlich des Erwerbes von Grundstücken
 - Umzug von Bewohnern und Betrieben
 - Freilegung von Grundstücken
 - Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
 - Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können
 - Baumaßnahmen (sind grundsätzlich Aufgabe der Eigentümer, bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Gemeinde)
 - Modernisierung und Instandsetzung
 - Neubebauung und Ersatzbebauung
 - Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
4. Abschluss
- Aufhebung der Satzung zur Gebietsfestlegung
 - Abrechnung der Gesamtmaßnahme

3. Vorgaben für die Planung

In den nachfolgenden Absätzen soll aufgezeigt werden, dass sich die vorgesehene Sanierungsmaßnahme „Ortskern IV“ im Einklang mit den übergeordneten städtebaulichen Zielen befindet. Hier sind insbesondere die Aussagen des Landesentwicklungsplanes, des Regionalplanes sowie des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes zu nennen, welches sich auch im Flächennutzungsplan und den davon abgeleiteten Bebauungsplänen manifestiert.

3.1 Raumstrukturelle Lage von Herbertingen

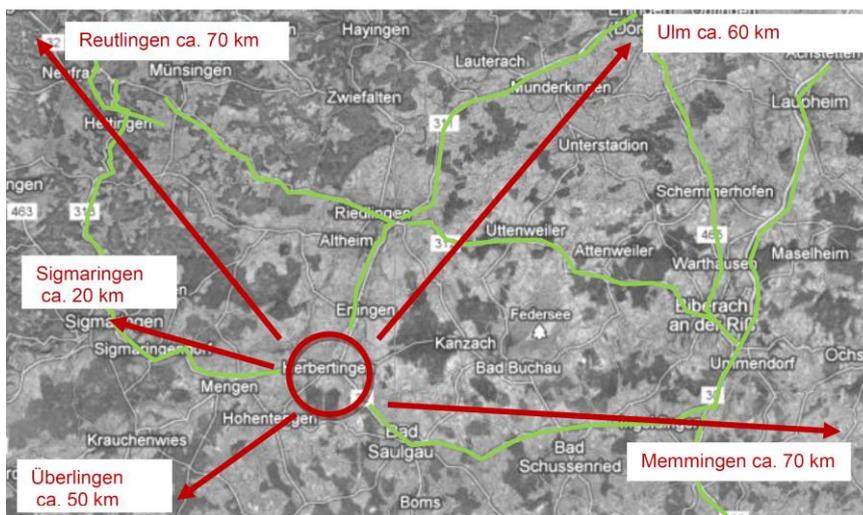


Abb. 2 Strukturkarte, Quelle Eigene Darstellung

Lage im Raum

Die Gemeinde Herbertingen gehört zum Regierungsbezirk Tübingen und liegt im Landkreis Sigmaringen.

Durch die Lage an den Bundesstraßen B32 und B311 ist Herbertingen kurzwegig an das überregionale Verkehrsnetz angebunden und somit ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt. Aufgrund hoher Verkehrsbelastungen durch die B32 und die B311 wurde eine Umgehungsstraße errichtet. Die Umfahrung wurde am 20.12.2012 eröffnet.

Das Gemeindegebiet wird durch ein engmaschiges Straßennetz gut erschlossen.

Anbindung

Die nächstgrößere Stadt ist Bad Saulgau in ca. 9 km Entfernung. Weitere benachbarte große Städte im Radius von ca. 50 -70 km sind Überlingen am Bodensee, Memmingen, Ulm und Reutlingen. Der nächstgelegene Autobahnanschluss (BAB 7) ist bei Memmingen.

Herbertingen liegt an der Donaubahn (KBS 755) mit Anschlüssen nach Freiburg, Ulm und München sowie der Allgäu-Zollern-Bahn (KBS 766) mit Anschlüssen ins westliche Bodenseeland und die Region Bodensee-Oberschwaben bis nach Stuttgart. Der Ort verfügt damit über gute Verbindungen im Stunden- und Zweistundentakt.

Mit dem Allgäu-Schwaben-Takt ist auf diesen Strecken der integrale Taktfahrplan realisiert.

Vom in Mengen ansässigen Flughafen „Regio Airport Mengen“ aus werden Charter- und Rundflüge angeboten.

LEADER Kulisse

Die Gemeinde Herbertingen ist Teil der LEADER Kulisse Oberschwaben. Durch die Mitgliedschaft in der LEADER Kulisse besteht die Möglichkeit außerhalb des förmlich abgegrenzten Sanierungsgebiets, Maßnahmen im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum ELR fördern zu lassen.

Folgende Leitziele wurden entwickelt:

„Donau-(T)Raum-Oberschwaben – alles im Fluss – wir gestalten den Wandel und die Zukunft gemeinsam aktiv. Die Donau mit ihren Zuflüssen Lauchert und Kanzach – sie ist für uns mehr als ein Fluss, sie ist verbindendes Element und Leitlinie für die Menschen in der Region und für die Gemeinden. Das regionale Bewusstsein ist geprägt durch den Wert von Natur, Kultur und Landschaft rund um die Donau – deshalb ist für uns eine nachhaltige Regionalentwicklung, die versucht, ökonomische Wertschöpfung, soziale Gerechtigkeit, Gestaltung des demographischen Wandels und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu verbinden, keine leere Formel. Vor diesem Hintergrund haben wir die folgenden Handlungsfelder für die LEADER Region Oberschwaben 2014-2020 herausgearbeitet.

1. Innenentwicklung – zukunftsfähige Gestaltung der Dörfer

Dieses Handlungsfeld soll dazu beitragen, die Strukturen in den Dörfern und in der Region vor dem Hintergrund einer weniger und älter werdenden Bevölkerung lebens- und liebenswert zu gestalten. Damit soll ein Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs geleistet werden. Konzeptionelle und strategische Projektentwicklung, intensive Bürgerbeteiligung und beispielhafte investive Maßnahmen sollen unterstützt werden.

2. Kultur- und Naturlandschaft – Grundlage für einen der Region angepassten Tourismus

Die attraktive Kultur- und Naturlandschaft Oberschwabens stellt ein großes Potenzial dar, auch für den Tourismus. Dieses Potenzial soll bewahrt und gleichzeitig eine Landschaft und der Region angepasste touristische Infrastruktur weiter entwickelt werden, um Wertschöpfung zu generieren, zum Arbeitsplatzangebot (insb. für Frauen) beizutragen und die weichen Standortfaktoren für die Unternehmen der Region zu verbessern.

3. Energieregion – Wertschöpfung durch Koordination des Vorgehens

Die Vorreiter-Rolle bei der Energiewende in Baden-Württemberg soll ausgebaut werden. Die Chance als ländliche Region, Energie-Exporteur für Energie aus regenerativen Quellen in die Verdichtungsräume zu werden soll genutzt und damit zur Wertschöpfung beitragen. Dies setzt eine Koordination des Vorgehens und die Einbindung von Bürgern und Partnern in den Gemeinden und auf regionaler Ebene voraus, um ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit in Einklang zu bringen.

4. Alternative Mobilitätskonzepte – Voraussetzung für gleichwertige Lebensverhältnisse

Die periphere Lage der Region Oberschwaben, die unzureichende Ausstattung mit Angeboten des ÖPNV und die gesellschaftlichen Veränderungen erfordern ein Umdenken bei der Mobilität.

Die Mobilität von Senioren und von jungen Menschen, von Menschen ohne PKW und von Touristen soll nachhaltig verbessert werden. Alternative Mobilitätskonzepte sollen zur Ressourcenschonung, zum Klimaschutz, zur verbesserten Daseinsvorsorge und insgesamt zur Lebensqualität in der Region beitragen.

5. Querschnittsthema Frauen: Impulse von und für Frauen
Quer über alle Handlungsfelder sollen Frauen die Möglichkeit bekommen, beispielhafte Projekte umzusetzen. Existenzgründungen oder Qualifikations- und Informationsnetzwerke stellen Möglichkeiten für Frauen in der LEADER Region Oberschwaben dar. Eine Willkommenskultur für Frauen aus anderen Regionen Baden-Württembergs, anderen Bundesländern und dem Ausland soll dazu beitragen, weibliche Fachkräfte nach Oberschwaben zu bringen.“

Quelle: www.leader-oberschwaben.de

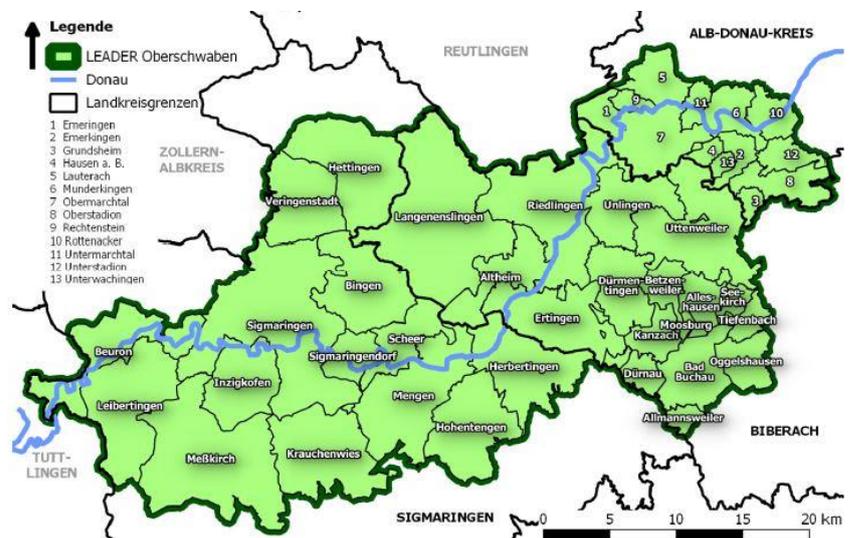


Abb. 3 LEADER Kulisse, Quelle: www.leader-oberschwaben.de

Nachbargemeinden

Die Gemeinde grenzt im Norden an die Gemeinde Ertingen, im Südosten an die Stadt Bad Saulgau, im Osten an Kanzach, im Westen an die Stadt Mengen und im Südwesten an die Gemeinden Hohentengen.

Siedlungsbereich

Die Gemeinde Herbertingen besteht aus den Gemarkungen Herbertingen, Hundersingen, Marbach und Mieterkingen mit einer Gesamtfläche von ca. 38,6 km². Waldflächen liegen lediglich im südlichen Randbereich der Kommune, während die Ortslagen von landwirtschaftlichen Flächen umgeben sind.

Als Landschaftsadern durchziehen die Donau und die Schwarzach das Gemeindegebiet. An der Schwarzach befinden sich die Schwarzachtalseen.

Historische Bausubstanz und Ortsstrukturen prägen noch heute das Bild der Ortskerne.



Abb. 4 Luftbild Herbertingen, Quelle: LUBW Kartendienst

3.2 Landesentwicklungsplan (LEP 2002)

Aus dem LEP 2002 ist folgendes Leitbild der räumlichen Entwicklung relevant:

Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten und innerörtliche Freiräume zu bewahren. Notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in flächensparender Form verwirklicht werden.

Ebenso folgende Plansätze zu Städtebau und Wohnungsbau:

Die städtebauliche Entwicklung soll die Belange der baulichen Sanierung, der Ortsbildpflege und des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigen. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen.

Örtliche und städtische Zentren sind durch städtebauliche Maßnahmen, Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie durch Erhaltung und Rückgewinnung der Wohnfunktion in ihrer Wohnqualität zu sichern und zu stärken. Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

3.3 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Im derzeit gültigen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben aus dem Jahr 1996 ist Herbertingen dem ländlichen Raum zugeordnet. Bereits im Jahr 2007 wurde erstmals beschlossen, eine Gesamtfortschreibung durchzuführen.

Zum Abbau des Gefälles innerhalb der Region sind die strukturschwachen ländlichen Areale, insbesondere im Landkreis Sigmaringen und den damit vergleichbaren Räumen in den anderen Landkreisen zu stärken. Dazu soll das Netz von Zentralen Orten durch verstärkte Siedlungsentwicklung, Schaffung weiterer Arbeitsplätze und Infrastruktureinrichtungen einschließlich des Anschlusses an den Fernverkehr, sowie kulturelle Angebote gefördert werden.

In den ländlichen Gemeinden ist die Grundversorgung zu sichern. Überdurchschnittliche Belastungen im Vergleich zu den Verdichtungsräumen wie bei der Ver- und Entsorgung in der Fläche sollen ausgeglichen, Defizite im öffentlichen Personennahverkehr beseitigt werden.

Herbertingen grenzt an die fünf Nachbarkommunen Mengen, Hohentengen, Bad Saulgau, Ertingen und Altheim. Da sich Herbertingen an der Peripherie der Region Bodensee-Oberschwaben befinden, gehören Ertingen und Altheim bereits zur nächstgelegenen Region Donau-Iller. Herbertingen und Hohentengen sind im Regionalplan als Kleinzentren ausgewiesen. Mengen ist als Unterzentrum und Bad Saulgau als Mittelzentrum ausgewiesen. Diese vier Zentren liegen auf einer gemeinsamen Entwicklungsachse, die Ravensburg/Weingarten mit Tübingen verbindet.

Das Verkehrsangebot in der Region soll so gestaltet werden, dass

- die leistungsfähigen Verbindungen in die benachbarten Wirtschaftsräume und Verdichtungsräume sowie in die europäischen Verkehrsnetze verbessert werden,
- die täglichen Pendelwege zu den Arbeits- und Ausbildungsplätzen und zu den Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten in den Zentralen Orten, insbesondere mit dem Öffentlichen Verkehrsmittel erleichtert werden,
- die Bevölkerung vom Lärm und Abgas entlastet wird,
- die Verkehrssicherheit erhöht wird,
- die Umweltbelastung durch Verkehrsvermeidung und bevorzugte Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel vermindert wird
- die Verkehrsabwicklung ökologisch verträglich erfolgt.

Die Verkehrsbedingungen für das Fahrrad sind weiter zu verbessern, in der Verkehrsplanung sind der Fahrrad- und Fußgängerverkehr entsprechend seiner Bedeutung zu berücksichtigen.

Die Telekommunikation ist weiter auszubauen.

Zur Entwicklung innerhalb der Region und zum Anschluss der Region an die benachbarten Wirtschaftsräume im In- und Ausland ist das Straßennetz weiter zu verbessern. Vorrangig sind die großräumigen und überregionalen Straßenzüge des Fernstraßennetzes leistungsfähig auszubauen, um den Verkehr zu bündeln und Städte und Gemeinden vom Durchgangsverkehr zu entlasten.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau/Herbertingen weist im Untersuchungsgebiet bis auf die Gemeinbedarfsflächen für kirchliche, soziale Zwecke und Schule gemischte Baufläche aus. Vereinzelt sind noch kleine Grünflächen entlang der Durchgangsstraße enthalten.

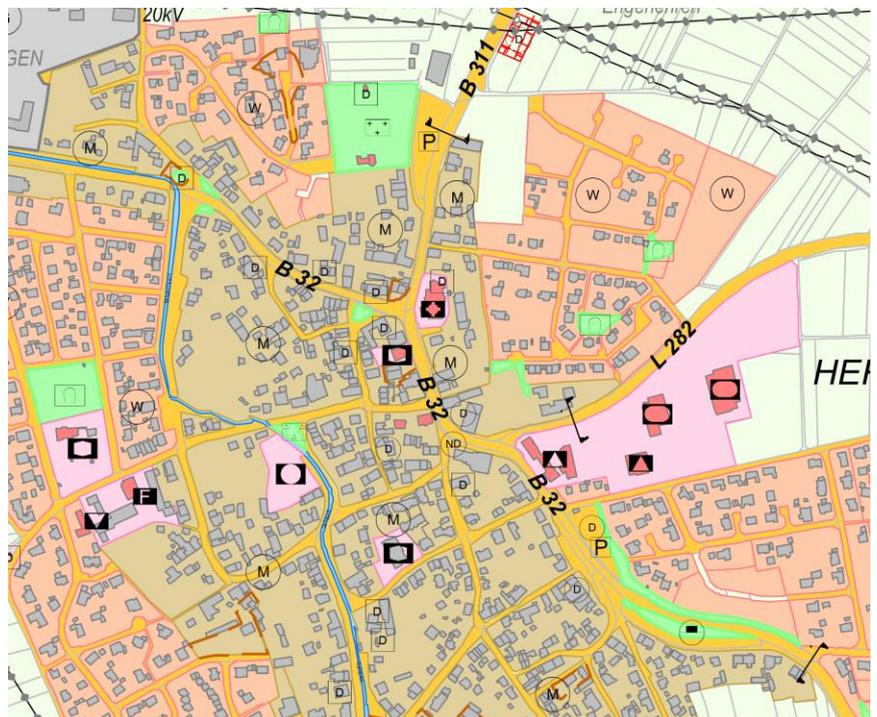


Abb. 5 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

3.5 Bebauungspläne der Gemeinde

Für das Untersuchungsgebiet gibt es vier rechtskräftige Bebauungspläne.

- Bebauungsplan „Ortsmitte“, rechtskräftig seit dem 23.10.1981,
- Bebauungsplan „Steigäcker I“ mit Änderungen, ursprüngliche Fassung rechtskräftig seit dem 24.05.1996, 2. Änderung rechtskräftig seit dem 01.06.2011,
- Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum Herbertingen“, rechtskräftig seit dem 30.04.1998,
- Bebauungsplan „Hühnerneest“, rechtskräftig seit dem 25.07.1997

4. Bestandserfassung und Analyse

Die grundstücks- und gebäudebezogenen Daten und Aussagen sind im Wesentlichen von den Bestandserhebungen der Grobanalyse abgeleitet, die Grundlage für die Begründung des Antrags auf Aufnahme der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme in das Landessanierungsprogramm war. Änderungen und Ergänzungen der Daten sind aufgrund der Beibehaltung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes nicht erforderlich gewesen.

4.1 Sanierungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet mit 217 Einwohnern ist ca. 11,35 ha groß. Das Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ ist in großen Teilen identisch mit dem Sanierungsgebiet „Ortskern III“. Während beim Sanierungsgebiet „Ortskern III“ noch größere Bereiche entlang der Durchfahrtsstraße von Herbertingen enthalten waren, liegt der Fokus des neuen Sanierungsgebietes ausschließlich auf der Durchfahrtsstraße und der angrenzenden Bebauung. Größere private Bereiche sind nicht mehr enthalten. Im Nordwesten reicht das Sanierungsgebiet bis zum Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Angerstraße/Saumstraße. Im Nordosten bis zum Gebäude Ertinger Straße 10, im Osten bis zur Bebauung Marbacher Straße 3 und im Süden bis zum Kreuzungsbereich Hauptstraße/Mieterkinger Straße/Husarenweg. Die Abgrenzung ist zweckdienlich und wurde gegenüber dem Beginn der Vorbereitenden Untersuchung auch nicht mehr angepasst.

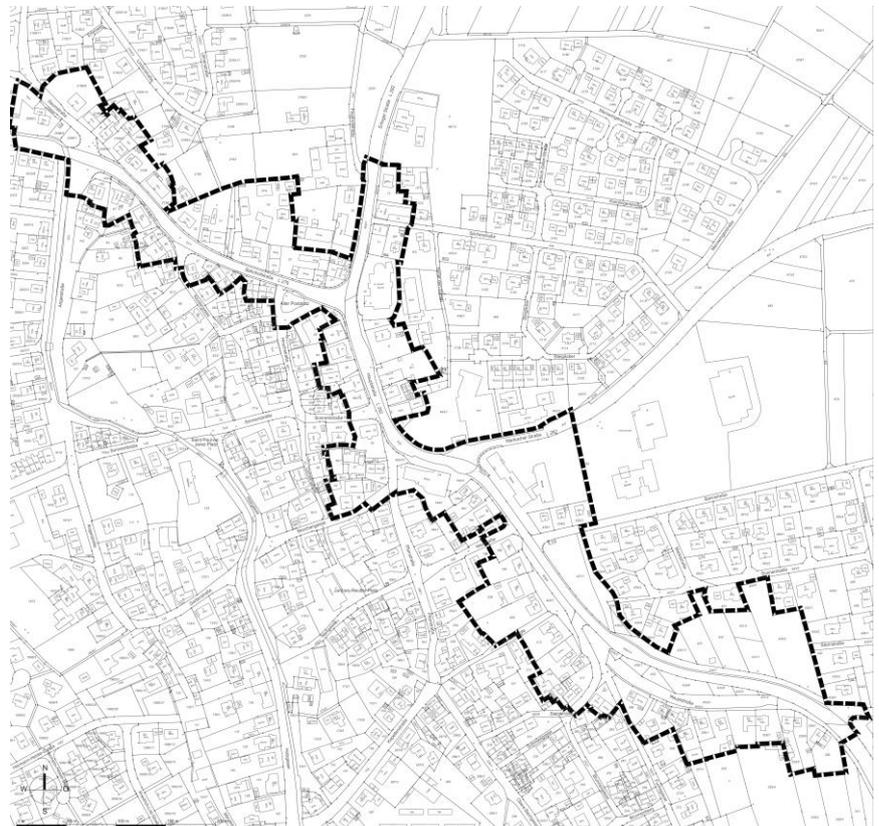


Abb. 6 Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung und Abgrenzung des Sanierungsgebietes vom 20.03.2019

Übersicht Stadt (Statistisches Landesamt BW und Einwohnermeldeamt Herbertingen, Abfrage 04.03.2019)

	Gemeinde Herbertingen	Sanierungsgebiet Ortskern III	Sanierungsgebiet Ortskern IV
Einwohnerzahl	4.827	500	217
Wohngebäude	1.515 WG	199 WG	65 WG
Gemarkungsfläche	3.865 ha	17,50 ha	11,35ha
Siedlungsfläche	460 ha		
Landkreis	Sigmaringen		

Quelle: Gemeinde Herbertingen, Stand: III/2018

4.2 Gebäudenutzung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ca. 154 Gebäude. Bei der Beurteilung der Gebäudenutzung wurde die Katastergrundlage von Herbertingen (Quelle: Gemeinde Herbertingen Stand 05/2017) herangezogen. Dabei werden zwischen 5 Nutzungsarten unterschieden.

Gebäudenutzung	Anzahl der Gebäude 154	Anteil in %
Wohngebäude	65	42,2
Wohn- und Geschäftshäuser	6	3,9
Nebengebäude: Garagen, Schuppen, Scheuern, Werkstätten	78	50,7
Gemeinbedarfseinrichtungen	3	1,9
Gaststätten	2	1,3

Zum Zeitpunkt der Erhebung (September 2017) gibt es im Untersuchungsbereich von Herbertingen 3 Leerstände. Der im September 2017 vorhandene Leerstand verteilt sich auf folgende Einheiten:

- Hauptstraße 64/1
- Ertinger Straße 10
- Bahnhofstraße 10

Im Untersuchungsgebiet überwiegt die Wohnnutzung. Entlang der „Hauptstraße“ befinden sich einige Gebäude die auch gewerblich genutzt werden.

4.3 Gebäudezustand

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ca. 154 Gebäude mit Nebengebäuden. Bei der Beurteilung des Gebäudezustandes wurde der äußere Eindruck herangezogen. Dabei wurden 5 Zustandsstufen zugrunde gelegt.

Bewertung	Neubau	sehr gut erhalten/ renoviert, gut erhalten	Geringe bis mittlere Schäden	Schwerwiegende Schäden	Zerfall und Abbruch
Anzahl der Gebäude 154	1	41	89	22	1
Anteil in %	0,6	26,7	57,8	14,3	0,6

In einer ersten Grobanalyse des Untersuchungsgebietes ließen sich mindestens 23 Gebäude finden, die schwerwiegende städtebauliche Missstände und damit Substanzmängel aufwiesen. Hier besteht großer Handlungsbedarf, die zum Teil leerstehenden Gebäude entweder ganz abzurechen oder durch Umgestaltung und Sanierung neuen Nutzungen zuzuführen.

Auch lassen sich Funktionsmängel vor allem in der Straßen- und Gehwegführung und dem Belag feststellen. Diese sollten zur Sicherheit der Einwohner schnellstens behoben werden.

4.4 Siedlungsdichte

Die Einwohnerdichte bezogen auf die Siedlungs- und Verkehrsflächen von Herbertingen beträgt 10,5 EW/ha. Bezogen auf die Gebäude- und Freiflächen ergibt sich eine Einwohnerdichte von 24,3 EW/ha.

Bei ca. 217 im Untersuchungsgebiet wohnenden Einwohnern und einer Fläche des förmlichen Sanierungsbereichs von 11,35 ha ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 19 Einwohner/ha.

4.5 Denkmalschutz

Nach Aussage der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg sind innerhalb des Sanierungsgebietes folgende denkmalgeschützte Gebäude bzw. vom Landesamt für Denkmalpflege als erhaltenswerte Gebäude eingestuft, vorhanden (Siehe auch Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege 1.11 vom 14.09.2018):

- Hauptstraße 1 (§2 DSchG)
- Hauptstraße 15 (§2 DSchG)
- Hauptstraße 29 (§2 DSchG)
- Bahnhofstraße 10 (§2 DSchG)

Des Weiteren gibt es im Sanierungsgebiet folgende erhaltenswerte Gebäude:

- Bahnhofstraße 4, 5, 7, 8, 8/2, 12, 13, 18, 24, 39
- Bannstraße 1, 3, 5
- Ertinger Straße 10
- Fuchsgasse 2
- Hauptstraße 5, 6, 13, 18, 23, 26, 28, 32, 36, 40, 44, 62, 64/1
- Steigstraße 4

Bei Maßnahmen an diesen Gebäuden ist zwingend im Vorfeld Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege aufzunehmen und die Maßnahmen abzustimmen.

Neben den Aussagen zur Bau- und Kunstdenkmalpflege sind weitere Ausführungen auch zur Archäologischen Denkmalpflege eingegangen.

- „mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlung Herbertingen“,
- „Überreste des 1935 abgebrochenen Kirchenschiffs St. Oswald und weiterer, noch älterer Vorgänger, Fundamenten der Kirchhofmauer sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bestattungen des Ortsfriedhofes“

Für Baumaßnahmen (auch Abbruch von Gebäuden), die mit größeren Erdbauarbeiten verbunden sind (also z. B. für Keller, Fundamente, Bodenplatten, Leitungsgräben etc.) ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die je nach Art und Umfang der geplanten Bodeneingriffe denkmalfachliche Auflagen enthalten kann.

Quelle: Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege 14.09.2018

4.6 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Nach Angaben des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Herbertingen waren zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet 217 Personen gemeldet.

Altersstruktur der Wohnbevölkerung nach Altersgruppen:

	Bis 15	16-25	26-40	41-65	66 und älter
Sanierungsgebiet	12 %	15 %	17 %	34 %	22 %
Herbertingen	14 %	13 %	16 %	38 %	19 %
Land BW	15 %	12 %	19 %	35 %	19 %

Quelle: StaLa (Stand 2017), Fragebogenaktion für das Sanierungsgebiet

Im Sanierungsgebiet sind die Altersgruppen zwischen 16 und 40 Jahren sowie 66 und älter im Vergleich zur Gesamtgemeinde Herbertingen etwas stärker vertreten. Die Altersgruppe unter 15 Jahren und auch die Altersgruppe 41 - 65 Jahre sind hingegen etwas schwächer vertreten.

Der überwiegende Teil der Befragten sind Eigentümer der bewohnten Gebäude. 10 % der Befragten, die an der Befragung teilgenommen haben, sind weniger als fünf Jahre Eigentümer. Eigentümer seit mehr als 20 Jahren hingegen sind 60 % der Befragten.

4.7 Städtebauliche Potentiale, Mängel und Konflikte

Gebäudezustand

Wie in Kapitel 4.3 deutlich wurde, liegen bei 14,9 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet solche schwerwiegenden baulichen Mängel und Missetände vor, dass eine den heutigen Anforderungen entsprechende Nutzung nur durch umfassende Modernisie-

	<p>rungsmaßnahmen und zum Teil unter erheblichem Mitteleinsatz zu bewerkstelligen ist.</p>
Substanzielle Mängel	<p>Da ein Teil dieser Gebäude wiederum akut in ihrem Bestand gefährdet ist, bedarf es umgehenden Handelns. Die der Bausubstanz anhaftenden Mängel und Missstände sind insgesamt von derart schwerwiegender Natur, dass ohne die Umsetzung einer zielgerichteten Erneuerungsstrategie mit dem weiteren baulichen Verfall großer Teile des Ortskerns gerechnet werden muss.</p>
Verkehrsflächen	<p>Das Untersuchungsgebiet wird von den Landesstraßen L 282 und der L 279 durchschnitten. Im südlichen Bereich ab dem neu geschaffenen Kreisverkehr, ist die ehemalige Bundesstraße in eine Gemeindeverbindungsstraße überführt worden. Innerhalb des Untersuchungsbereiches gibt es insgesamt ausreichend Bushaltestellen, die die öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Sporthalle und Läden anbindet. Im Bereich südlich und nördlich des bereits gestalteten Kreisverkehrs (Kreuzungsbereich Hauptstraße / Marbacher Straße), bestehen in der Hauptstraße sowie Ertinger Straße und Bahnhofstraße Gestaltungsdefizite in zentralen Verkehrsbereichen. Diesen Missständen wird durch die Neugestaltung der Ortsdurchfahrt nachgekommen. Im innerörtlichen Bereich, insbesondere in den Bereichen, die für die Versorgung der Bürger (Läden/Dienstleitungen) erforderlich sind, fehlt es an öffentlichen Parkplätzen. Auf den neu geschaffenen Parkplätzen des REWE Marktes dürfen nur dessen Kunden parken. Die Anbindungen der Ortsstraße an die Hauptverkehrsstraßen werden im Zuge der Gestaltung der Ortsdurchfahrt auch überplant.</p>
Freiflächen	<p>Öffentliche Grünflächen, die der Freiraumgestaltung dienen, sind im Untersuchungsgebiet im Bereich „Alter Postplatz“, Kreuzungsbereich Saumstraße/Bahnhofstraße/Angerstraße, „Hühnerneest“ und im Bereich Hauptstraße 50 bis 62/1.</p>
Funktionale Mängel	<p>Bahnhofstraße, Hauptstraße, Ertinger Straße funktionelle und substanzielle Missstände</p> <ul style="list-style-type: none">- Funktionale Missstände bestehende Plätze Kastanienplatz, alter Postplatz, Platz altes Rathaus- Substanzielle Missstände private Gebäude Bahnhofstraße, Hauptstraße, Steigstraße <p>Die vorhandenen städtebaulich strukturellen und funktionalen Missstände im Untersuchungsbereich lassen sich nur mit lenkenden Maßnahmen und finanzieller Hilfe beheben.</p>

5. Ergebnisse der Befragung

5.1 Durchführung

Vorgehensweisen	<p>Zum Zwecke der Befragung und Erörterung der Sanierung mit den Bewohnern im Untersuchungsgebiet wurde ein entsprechender Fragebogen entwickelt, und 256 Mal versendet (siehe Anhang).</p>
-----------------	---

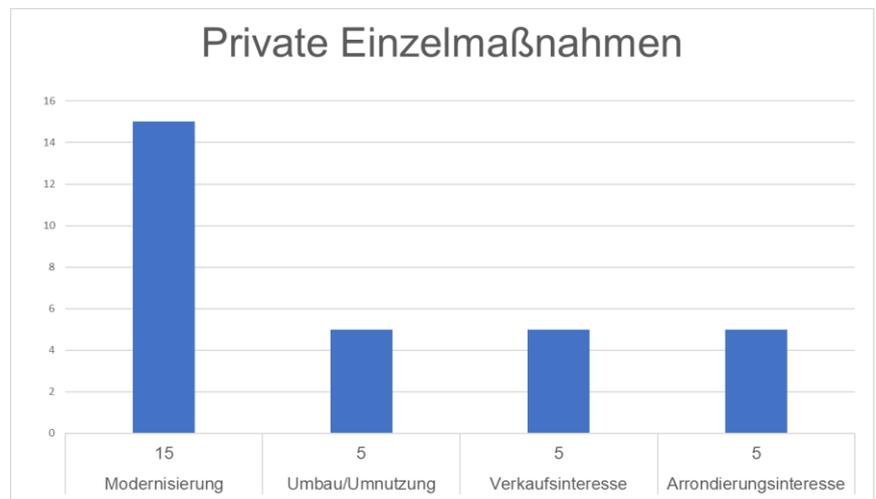
Rücklaufquote

An der Befragung nahmen 80 Eigentümer bzw. Haushalte teil. Die Rücklaufquote liegt damit bei ca. 31 %.

Bedenkt man, dass zum Teil mehrere angeschriebene Personen mit einem Fragebogen zusammen geantwortet haben, ist die Betrachtung der absoluten Zahl über alle Bewohner des Gebietes, über die im Fragebogen Aussagen gemacht wurden, interessanter.

So leben innerhalb des Sanierungsgebietes ca. 217 Einwohner (erhoben zur Grobanalyse). Zählt man alle Fragebögen zusammen und betrachtet die Frage, wie viel Personen im Gebäude leben oder arbeiten, erhält man eine Zahl von 159 Personen. Dies entspricht gegenüber der Einwohnerzahl einer Prozentzahl von ca. 65,4%.

Private Einzelmaßnahmen



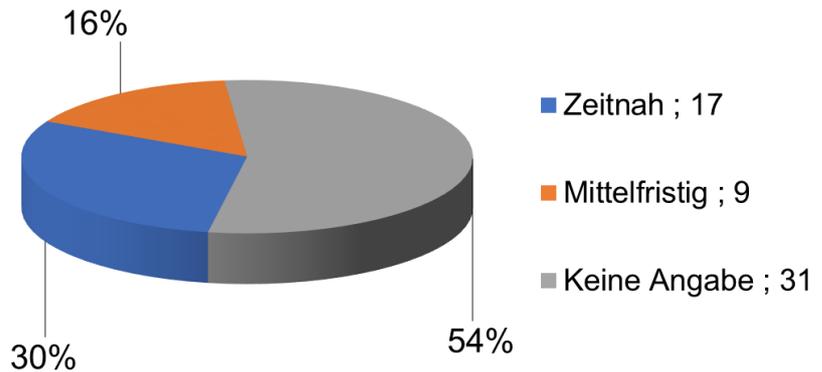
Die Befragung ergab, dass zu diesem frühen Zeitpunkt bereits 20 Maßnahmen im Bereich Modernisierung und Umbau/ Umnutzung geplant sind. Die häufigsten Nennungen liegen hier im Bereich energetische Sanierung (Fenster und Türen, Fassaden und Dächer bzw. Wärmeschutz- und Heizsysteme). Beispielsweise sind aber auch Wohnungsrenovierungen, Außenanlagen und behindertengerechte Umbaumaßnahmen genannt. Fünf Personen gaben auch an, einen Teilabriss und einen Neubau vornehmen zu wollen.

Bei fünf Personen besteht grundsätzliches Interesse Flächen zu kaufen (Arrondierung) und bei fünf weiteren Personen, Flächen zu verkaufen.

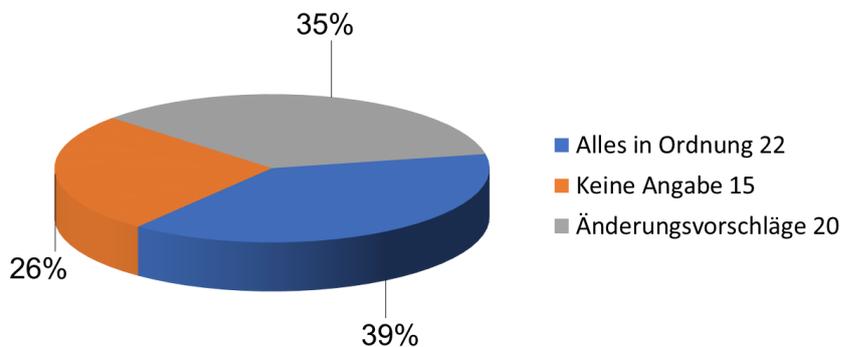
26 Befragte planen zeitnah bzw. mittelfristig die geplanten Maßnahmen umzusetzen, was ungefähr der Zeit der Bewilligung von städtebaulichen Fördermitteln von 10 Jahren entspricht. Insgesamt gaben 18 Personen an, Beratungsgespräche mit dem Sanierungsbetreuer und der Gemeinde in Anspruch nehmen zu wollen.

Durchführung des Vorhabens

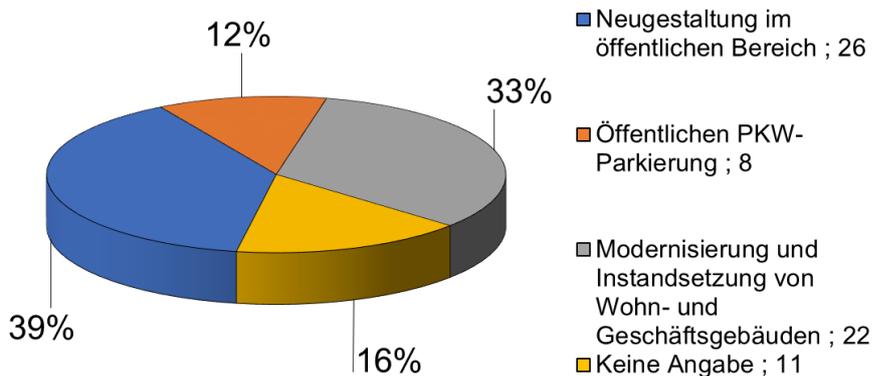
Öffentliche Maßnahmen-
Schwerpunkte



Handlungsbedarf?



Wo liegen die wichtigsten Sanierungsaufgaben



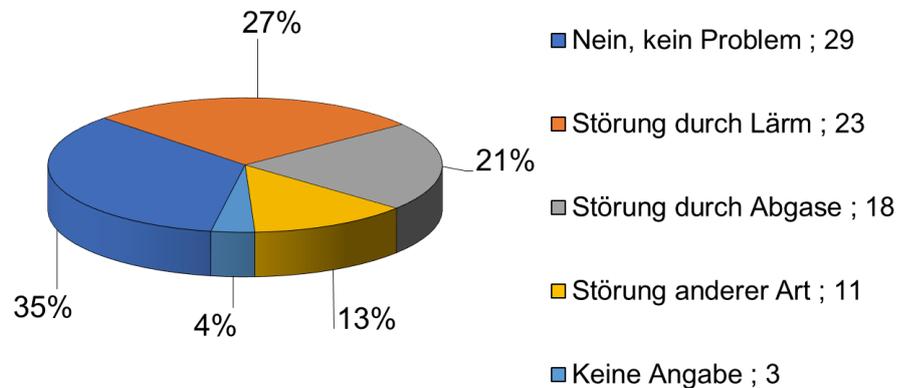
in Herbertingen alles in Ordnung ist, finden 39 % der Befragten (22). 26 % der Befragten machten keine Aussage dazu (15).

Von den Befragten, die sich hierzu geäußert haben, werden verschiedene Punkte genannt: Darunter fallen unter anderem Geschwindigkeitskontrollen, mehr verkehrsberuhigte Plätze, freie Bauplätze im Ort nutzen, mehr Verkehrssicherheit an der Schule, ein Ärztehaus, Straßenbeleuchtung, Straßenzustand verbessern, Spielplätze schaffen, Zebrastreifen in der Bahnhofstraße, Schaffung eines Jugendcafes, Eiscafe und eines Fitnessstudios etc.

5.2 Einzelergebnisse zur Frage:

Fühlen sie sich gestört
in ihrem Gebäude?

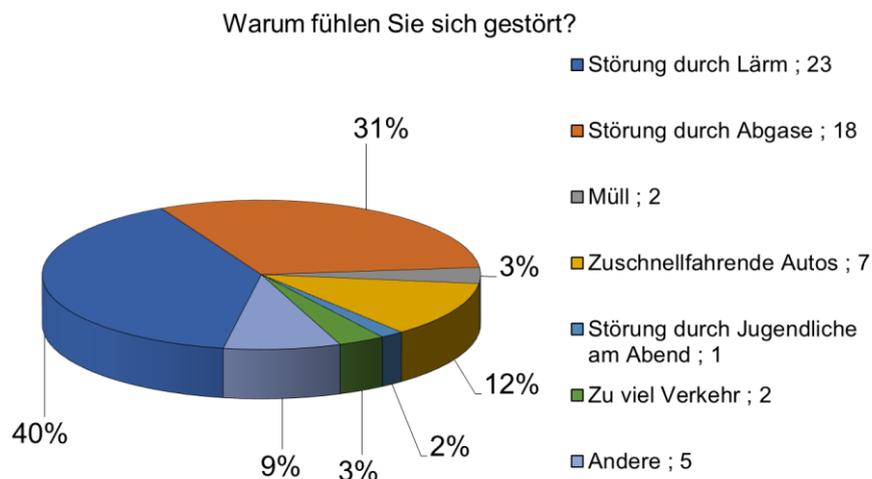
Fühlen Sie sich gestört?



35% der Befragten fühlen sich ungestört in ihrem Gebäude. Keine Angaben hierzu machten 4%.

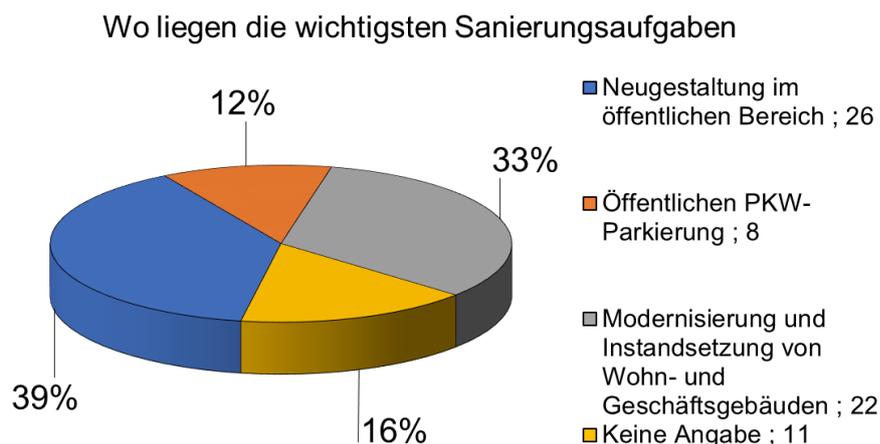
Störfaktoren benannten ungefähr 63% der Befragten. Durch Mehrfachnennungen ergeben sich Belästigungen verschiedener Störfaktoren.

Hauptanteile der Störfaktoren ergeben sich aufgrund von Störungen durch Lärm und Abgase. Bei den individuell zu benennenden Störungen anderer Art heben sich die Angaben zu überhöhten Geschwindigkeiten bzw. Raserei und die Störungen durch zu viel LKW-Verkehr deutlich hervor. Zusätzlich wurde auch eine Müllbelastung im öffentlichen Raum, das Hereinwachsen von Pflanzen in den öffentlichen Raum und das Zuparken von Einfahrten und Garagen genannt.



5.3 Einzelergebnisse zur Frage:

Wo liegen ihrer Meinung nach, die wichtigsten Aufgaben der innerörtlichen Sanierung?

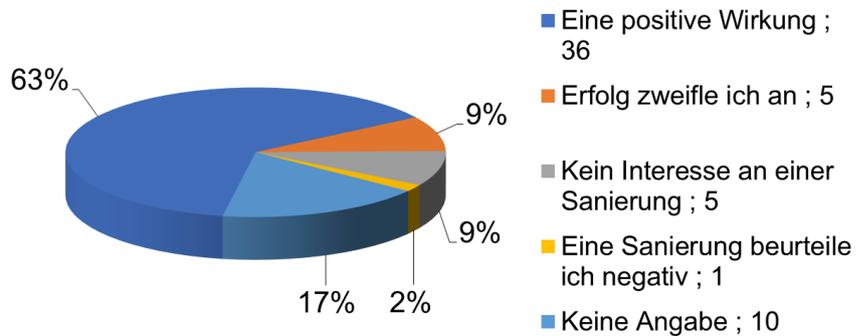


Die, am häufigsten genannte, Aufgabe der innerörtlichen Sanierung liegt in der Neugestaltung des öffentlichen Raumes und in der Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Rund ein Achtel aller Befragten sahen in der öffentlichen PKW-Parkierung eine wichtige Sanierungsaufgabe.

Interessant ist, dass ca. 16 % der Befragten keine Angaben hierzu gemacht haben.

5.4 Fazit

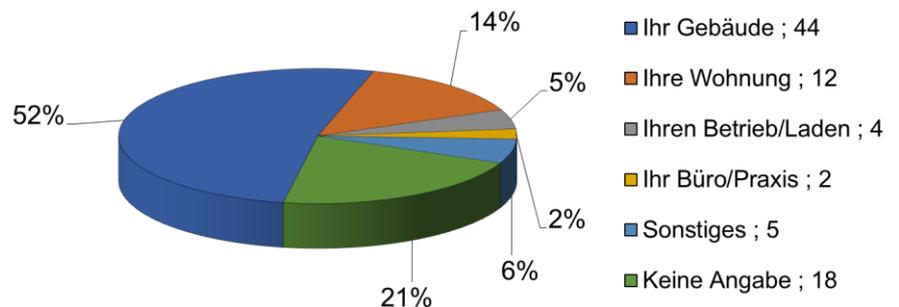
Erwartungshaltung gegenüber der Sanierung



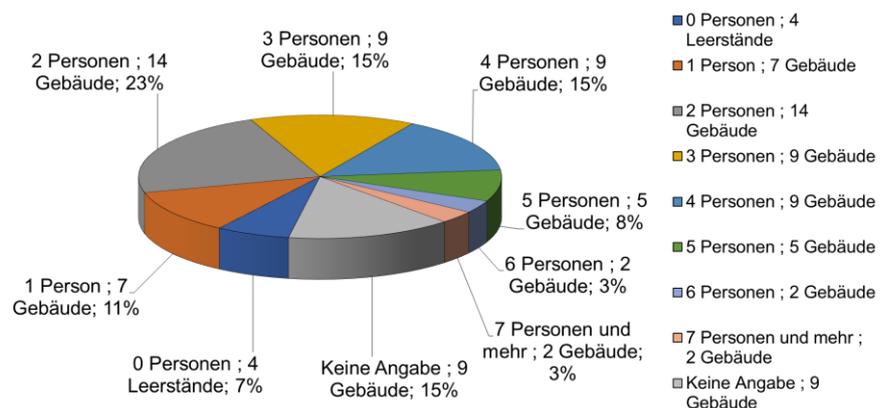
Deutlich positiv fällt die Frage nach der Erwartungshaltung aus. Knapp zwei Drittel der Befragten sehen eine positive Wirkung von Sanierungsmaßnahmen. Nur fünf Personen zweifeln an einem Erfolg der städtebaulichen Maßnahme. Negativ wird die Sanierung von einer befragten Person beurteilt. Leider haben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

5.5 Weitere Diagramme

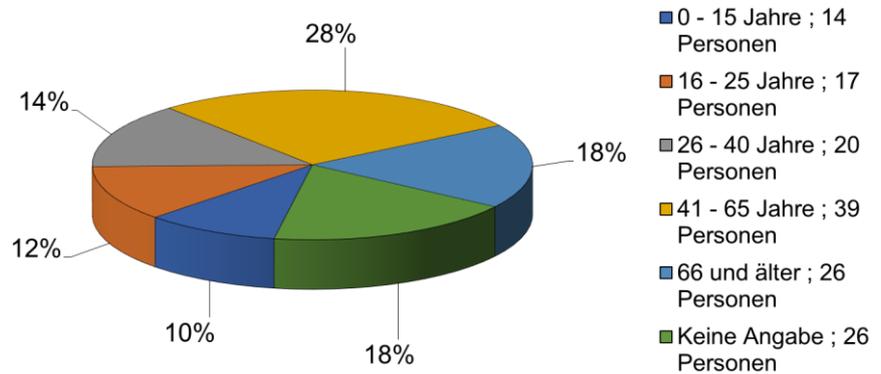
Der Fragebogen betrifft?



Wie viele Personen leben oder arbeiten im oben genannten Gebäude?

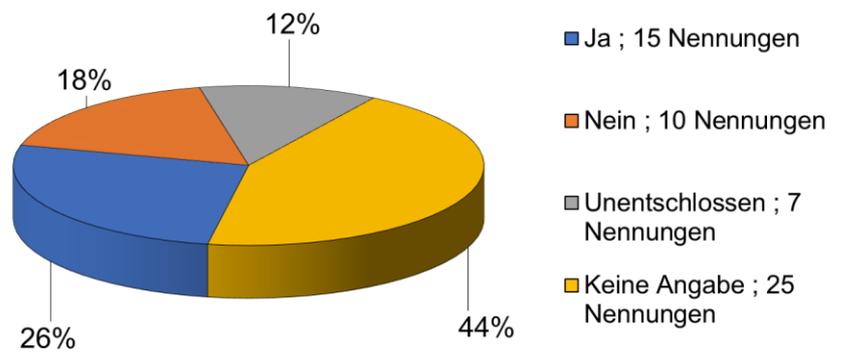


Wie alt sind diese Personen?

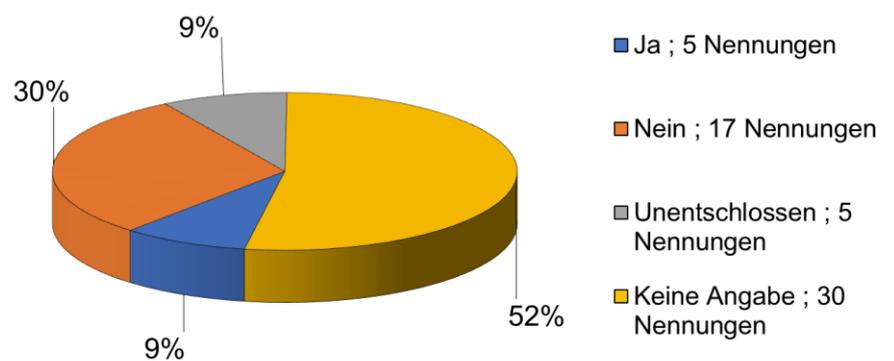


Welche Absichten haben sie für ihr Gebäude in der Zukunft?

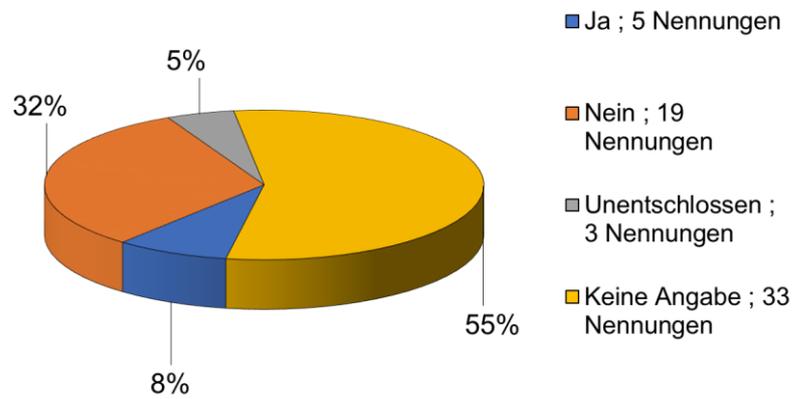
Modernisierung/Erneuerung



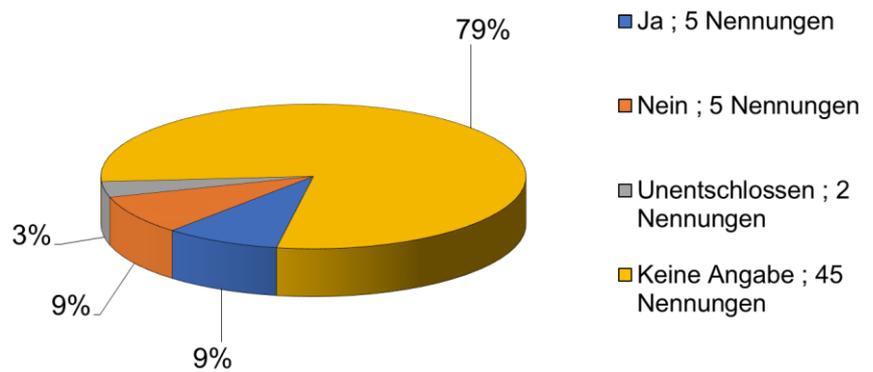
Umbau/Umnutzung



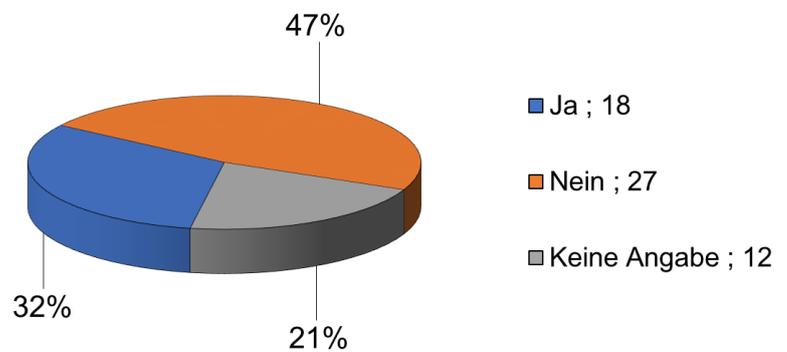
Verkaufsinteresse



Zukaufsinteresse



Wünschen sie ein persönliches Gespräch?



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

Allgemeines

- Orte, an denen sich Menschen begegnen können (3 mal)
- mehr Grün / Bäume / Freiflächen (2 mal)
- Verkehrsinseln und Grünflächen (insgesamt alle öffentl. Anlagen) brauchen mehr Pflege (viel Unkraut und Müll) (2 mal)
- Keine Laubbäume auf Abwasserkanälen
- Ausweis von neuem Wohngebiet (alle Jungen Bewohner müssen Herbertingen verlassen, weil es nicht genug Bauplätze gibt)
- Parkplätze an der Hauptstraße im Bereich der Kirche (Altes Rathaus)
- Dorfcharakter beibehalten
- Ärztehaus im Ortskern
- Internet- / Telefonausbau
- Baulücken schließen
- Parkanlage im Bereich von Hauptstraße 50-64
- Natur erhalten, keine Bäume fällen
- Eine Ortsmitte mit dem Vorbild "Platz vor der St. Johanniskirche in Bad Saulgau"
- Ansiedlung eines Recycling Hofes
- Mehr verkehrsberuhigte Plätze
- Freie Bauplätze im Ortskern nutzen
- Brenndauer der Straßenbeleuchtung
- Neue Spielplätze bauen
- Es fehlt ein Eiscafé
- Es fehlt ein Jugendraum oder Jugendtreff
- Einkaufsmöglichkeiten verbessern
- Zentrale Orte / Orte der Begegnung / Freiflächen
- Erwerbbar Wohnungen und Häuser fehlen
- Alte Gebäude sanieren oder durch Neubauten ersetzen
- Ansiedlung eines Fitnessstudios
- Fehlendes Interesse der Gemeinde für die Umgestaltung der Bahnhofstraße
- Fehlender Wille die Maßnahmen für die Ortsgestaltung umzusetzen
- Wohncontainer neben Nette (falls unbewohnt) abreißen
- Viele abgemeldete Autos stehen seit Jahren auf Privatgeländen rum
- Fehlende Informationspolitik der Gemeindepolitik
- Optische Aufwertung einiger Gebäude
- Ansiedlung von zusätzlichem Handel/Gewerbe

Individualverkehr

- Verkehrsberuhigende Maßnahmen (3 mal)
- Dauerhafte 30er Zone im Bereich der Schule (2 mal)
- Dauerhafte 30er Zone in der Bahnhofstraße (2 mal)
- Eindeutige Radwegeverbindung in Hauptstraße, Ertinger Straße und Bahnhofstraße (2 mal)
- Mehr Radarkontrollen (2 mal)
- Straßenzustand verbessern
- Tempo 30 in ganz Herbertingen
- Schwerlastdurchfahrtsverbot bzw. Schwerlast die Ortsdurchfahrt erschweren
- Bordstein absenken
- Ortsdurchfahrt stört
- Bessere Verkehrsführung
- E-Ladestationen
- Mehr Geschwindigkeitskontrollen
- Verkehrsberuhigung
- Rückbau der ehemaligen Bundesstraße
- Wegfall d. Abbiegespuren bei der Kirche
- Fahrradweg Hauptstraße, insbesondere in Fahrtrichtung Saulgau wird die Fahrbahn verengt, Unfallgefahr für Radfahrer durch überholenden Verkehr
- Durchgangsverkehr verbessern von/nach Marbach in Hinblick auf Sicherheit/Schule
- Stationäre Geschwindigkeitskontrollen

Fußgänger

- Fußgängerwege verbessern
- Barrierefreie Wegeverbindungen
- Brücke über den Bach (bei Zimmerei Steinacher) fehlt immer noch
- Gehwege fehlen v.a. im Bereich Steigstraße, Brunnengasse
- Zebrastreifen in der Bahnhofstraße (Überquerung vieler Menschen)

6. Maßnahmenplanung mit einfacher Neuordnungskonzeption

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

6.1 Erneuerungsziele

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

- Aufwertung des Ortsbildes und des Wohnumfeldes durch die funktions- und nutzungsgerechte Neuordnung und Neugestaltung der öffentlichen Straßen, Hauptstraße - Ertinger Straße - Bahnhofstraße, Wege und Plätze, Aufenthalts-, und Grünbereiche.
- Verbesserung der Wohnqualität und Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern durch erhaltende Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz unter besonderer Berücksichtigung der dorfgerechten Gestaltung der Gebäude.

6.2 Maßnahmenschwerpunkt

Zur Weiterentwicklung des Untersuchungsbereiches gemäß den genannten Sanierungszielen ist die Umsetzung folgender Maßnahmenbereiche erforderlich:

Straßengestaltung Ortsdurchfahrt



Abb. 7 Gestaltung Ortsdurchfahrt im Kreuzungsbereich Hauptstraße/Ertinger Straße/Bahnhofstraße, Büro Wineker



Abb. 8 Gestaltung Ortsdurchfahrt Bereich Kreisverkehr bis Einmündung Sonnenstraße, Büro Wineker



Abb. 9 Skizze Gestaltungsvorschlag Kirchenvorplatz
Büro Künstler

Der Bereich an der Kirche St. Oswald stellt sich aktuell als ausgedehnte Verkehrsfläche ohne jegliche Aufenthaltsqualität dar. Zugleich bieten sich durch den Rückbau der Bahnhofstraße und der Hauptstraße an dieser Stelle große Potenziale, wie Flächenpotenzial, Gestaltung des Eingangsbereichs in den Ort sowie Außenbereichsflächen für die ansässige Gastronomie.

Parallel zur Straßengestaltung der Ortsdurchfahrt hat die Katholische Kirchengemeinde St. Oswald ein Realisierungswettbewerb für den Neubau eines Gemeindehauses mit Pfarrbüro und Vikarswohnung ausgelobt. Aus der Aufgabenstellung wird folgendes zitiert:

„Aufgabe ist es innerhalb des Wettbewerbsgrundstücks Flurstück Nr. 8 anstelle des bestehenden Pfarrhauses einen Neubau zu gestalten, der mit einem offenen und einladenden Charakter zur Kirche hin, zur Adressbildung für die Kirchengemeinde beiträgt.“

Für das Gemeindehaus mit Pfarrbüro und Vikarswohnung soll eine Netto-Raumfläche von ca. 340 m² ausgewiesen werden. Der Schwerpunkt der Aufgabe liegt in der angemessenen und funktionalen Umsetzung des Raumprogramms sowie in der maßstäblichen Integration des Gebäudes und der Freianlagen in die örtliche Situation. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Erläuterungen, Hinweise und Einschränkungen zu berücksichtigen. Für die Realisierung der Aufgabe (Kostengruppen 200, bis 700 ohne MwSt.) hat der Auslober ein Budget von ca. 1,35 Mio EUR zur Verfügung. Es ist im Besonderen darauf zu achten, dass die Folgekosten für den Betrieb und die Instandhaltung der Gesamtanlage finanziell von einer Kirchengemeinde getragen werden können.

Zielvorstellung des Auslobers

Das Gemeindehaus mit Pfarrbüro und Vikarswohnung soll gemäß dem Raumprogramm und den Richtlinien des Bischöflichen Ordinariats Rottenburg-Stuttgart geplant werden.

Im Rahmen des Neubaus sollen folgende Optimierungsziele im Rahmen der Standortwahl erreicht werden:

- Herstellung neuer Raum- und Sichtbeziehungen*
- Aufwertung der Platz- und Freiflächen*
- Adressbildung und Öffnung zur Kirche*
- Neuordnung der Erschließung und Freiräume*

Besondere Aufmerksamkeit ist den Zugängen bzw. dem Eingangsbereich sowie der Erschließung zu schenken. Aufgrund des Baus der Ortsumfahrung plant die Gemeinde Herbertingen die Ortskernsanierung und teilweise Rückbau/ Umbau der Hauptstraße. Es liegen bereits Überlegungen vor, den Kirchplatz zur Straße hin zu öffnen. Die Kirchengemeinde erwartet Vorschläge wie Kirche und Gemeindehaus auf diese Situation reagieren können. Wie sich die Kirchengemeinde in Bauskulpturaler Form zum Kirchplatz hin darstellt. Neben dem barrierefreien Zugang ist darauf zu achten, dass alle Räume gut angegliedert werden können.

Das Gebäude soll einen einladenden Charakter mit einem intensiven Bezug zum Kirchplatz aufweisen. Die Beziehungen der Freiflächen und deren topographischen Lage sind von besonderer Bedeutung. Es werden Vorschläge zur gestalterischen Integration der historischen Glocke (Größe ca. 1,0 x 1,0 x 1,0 m) erwartet. Das Einbeziehen der allgemeinen Außenflächen, etwa bei der Kinder- und Jugendarbeit und bei Festen, sollte mitbedacht werden.

Für die Aufbewahrung von Geräten zur Pflege der Außenanlagen (Rasenmäher, Rechen, etc.) sowie für die Einlagerung von Gartenmöbeln ist ein Gestaltungsvorschlag aufzuzeigen.

Auf dem Grundstück sind mind. 4 Stellplätze, davon zwei Behindertenstellplätze, sowie ca. 16 Fahrradabstellplätze vorzusehen. Diese können ggf. im Bereich des Kirchplatzes integriert werden.

Der Auslober legt Wert auf eine der Aufgabe angemessenen Architektur mit hoher Aufenthaltsqualität.“

Platzgestaltung am ehemaligen Rathaus



Abb. 10 Platzgestaltung am ehemaligen Rathaus / Bereich Ärztehaus, Büro Künster

Zur Gestaltung des Straßenraums als zentralen Aufenthalts- und Kommunikationsraum sind im Bereich des künftigen Ärztehauses unter anderem eine Neuordnung sowie die Gestaltung des Öffentlichen Raums vorgesehen. Zur Sicherung der ärztlichen Versorgung in Verbindung mit der Schaffung von neuem Wohnraum in zentraler Ortslage ist die Ausschreibung eines Investorenwettbewerbs vorgesehen.

Neuordnung Bereich Hühnerneest



Abb. 11 Verlegung der Ortsdurchfahrt und Neuordnung Bereich „Hühnerneest“, Büro Künster



Abb. 12 Skizze Neuordnung Bereich „Hühnerneest“,
Büro Künstler

Durch das Einbeziehen des Bereichs „Hühnerneest“ in die städtebauliche Erneuerung sollen innerörtliche Flächenpotenziale zur Siedlungsentwicklung genutzt und neue Wohnungsangebote im Einklang mit der Umgestaltung der Hauptstraße geschaffen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hühnerneest“ wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 19.12.2019 beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, bezahlbaren, ortsnahen Wohnraum, auch für den Mietwohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) wurde das Plangebiet als größeres Bauflächenpotenzial im Innenbereich identifiziert. Mit der Realisierung der Ortsumgehungsstraße (B 32) nördlich des Kernorts Herbertingens und der Umwidmung des südlichen Teilstücks der Hauptstraße zur Gemeindestraße im Jahr 2012, wurde eine Entlastung des Schwer- und Durchgangsverkehrs im Kernort herbeigeführt und damit die Grundlagen für eine Neuordnung in diesem Bereich geschaffen.

Vorgesehen ist der Rückbau der Verkehrsfläche der Hauptstraße im Norden und die Verlegung der Straßenführung nach Süden in den alten Trassenverlauf. Dadurch entstehen nördlich der Hauptstraße Potenzialflächen, die, in Verbindung mit den nördlich vorhandenen, noch unbebauten Flächen im Wohngebiet „Hühnerneest“, der Bebauung zugeführt werden können.

Im Bereich des Kastanienplatzes / ehemaliger „Viehmarkt“ soll ein kommunikativer Platz mit Aufenthaltsqualität und Naherholungsfunktion entstehen. Die denkmalgeschützte Grünanlage soll erhalten bleiben und in die Straßenraumgestaltung integriert werden.

Verbesserung der Wohnqualität

Abbruch baufälliger Bausubstanz sowie Sanierung und Modernisierung im privaten Bereich.

Für ein bereits projektiertes Ärztehaus hat die Gemeinde die Gebäude Hauptstraße 16/1 bis 16/3 abgebrochen. Zusammen mit der noch ausstehenden Abbruchmaßnahme auf dem Flurstück 59 entsteht mit dem Platz am ehemaligen Rathaus die Möglichkeit der Neugestaltung des gesamten Bereiches.

Bei den privaten Maßnahmen werden vor allem Neueindeckungen des Daches, Modernisierungen von alten Fassaden, Dämmungen, Fenstern und Heizungssystemen auf moderne Standards im Vordergrund stehen.

Aufwertung des Ortsbildes

Die Aufwertung des Ortsbildes erfolgt im Wesentlichen durch die Gestaltung der öffentlichen Räume und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

7. Wahl des Sanierungsverfahrens

Umfassendes oder vereinfachtes Verfahren nach dem BauGB

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

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

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

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

zur Verfügung stehen.

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

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

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

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im "vereinfachten Verfahren" als auch im "klassischen Verfahren" folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet.
- § 88 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen.
- § 144 BauGB oder § 144 Abs. 1 und 2 BauGB und § 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Verfahren nicht ausgeschlossen wird.
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich.
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung/Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen. Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften eine Erfordernis für den Gebrauch der "besonderen" sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB). Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB, die als sogenannte "bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes" bezeichnet werden und bewirken sollen, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden, umfassen im wesentlichen:
 - die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
 - die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§§ 144 Abs. 2 und 145 Abs. 2 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung oder die konjunkturelle Wertsteigerung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB).
 - die Vorschriften, dass die Kommunen beim Erwerb eines Grundstücks nur zum "Sanierungsunbeeinflussten Anfangswert" kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB).
 - die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB).
 - die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB).

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 Abs. 2 BauGB (Erschließungsbeitrag).
- die sogenannte "Bagatellklausel" für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB).

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

Dies würde jedoch bedeuten, es erfolgt

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

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

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB auszuschließen, wenn die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

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

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

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

- Aufwertung des Ortsbildes,
- Aufwertung des Wohnumfeldes,
- Neuordnung öffentlicher Bereiche,
- Neugestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze,
- Schaffung von attraktiven Aufenthaltsbereichen,
- Schaffung von Grünbereichen,
- Verbesserung der Wohnqualität,
- Stärkung der Wohnfunktion,
- Erneuerung vorhandener Bausubstanz,
- Dorfgerechte Gestaltung der Gebäude

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

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

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

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

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

8. Grundsätze eines Sozialplanes

Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren

persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

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

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

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

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

9. Vorschläge zur Sanierungsdurchführung

9.1 Vorschlag für die Abgrenzung

Bei der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes ist darauf zu achten, dass das Gebiet so abgegrenzt wird, dass sich eine Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Innerhalb des Sanierungsgebietes befinden sich Wohnbereiche sowohl östlich wie auch westlich der Ortsdurchfahrt. Damit sind die überwiegend bewohnten Gebäude entlang der Ortsdurchfahrt innerhalb des Sanierungsgebietes. Nach dem Beschluss des Gemeinderates Herbertingen über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB am 04.07.2018 wurde der Untersuchungsbereich nach der Fragebogenaktion nicht erweitert. Die Verwaltung und der Gemeinderat halten die gewählte Abgrenzung für zweckmäßig. Die zukünftige Abgrenzung des förmlichen

Sanierungsgebiets kann den angefügten Plänen entnommen werden.

9.2 Maßnahmenliste

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

Dabei ist von folgenden generellen Zielen auszugehen:

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

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

Als Baumaßnahmen werden überwiegend private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgesehen.

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

9.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

1. Vorbereitende Untersuchung	10.000 €
2. Weitere vorbereitende Untersuchungen	55.000 €
3. Grunderwerb	326.964 €
4. Ordnungsmaßnahmen	3.885.410 €
5. Baumaßnahmen	180.000 €
6. Sonstige Maßnahmen	0 €
7. Sanierungsbetreuungsvergütung	60.000 €
Ausgaben insgesamt	4.517.374 €
Einnahmen	466.180 €
Benötigter Förderrahmen	4.051.194 €
Bewilligter Förderrahmen	833.333 €
Davon Landeshilfen = 60 %	500.000 €
Davon Gemeindeanteil = 40 %	333.000 €

Laufzeit

Die Laufzeit der Sanierungsdurchführung ist mit 9 Jahren (Verlängerungsanträge möglich) festgelegt. Die von der Gemeinde aufzubringenden Finanzmittel sind auf diesen Zeitraum zu verteilen.

Zur Finanzierung des vorher beschriebenen Maßnahmenkonzeptes steht, lt. Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen, ein Förderrahmen in Höhe von 833.333 € zur Verfügung. Davon stellt das Land einen Zuwendungsbetrag mit 500.000 € (= 60%) bereit. Der von der Gemeinde Herbertingen aufzubringende Eigenanteil beläuft sich auf 333.333 € (= 40%). Im Antrag zur Aufnahme der Maßnahme ins Landessanierungsprogramm hat die Gemeinde einen Förderrahmen mit 4.051.193 € errechnet, um die nötigsten Sanierungsziele umsetzen zu können. Der Differenzbetrag von derzeit 3.217.860 € zu dem vom Land bewilligten Förderrahmen wird, nach Abarbeitung der bewilligten Mittel, beim Land zur Aufstockung beantragt.

10. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

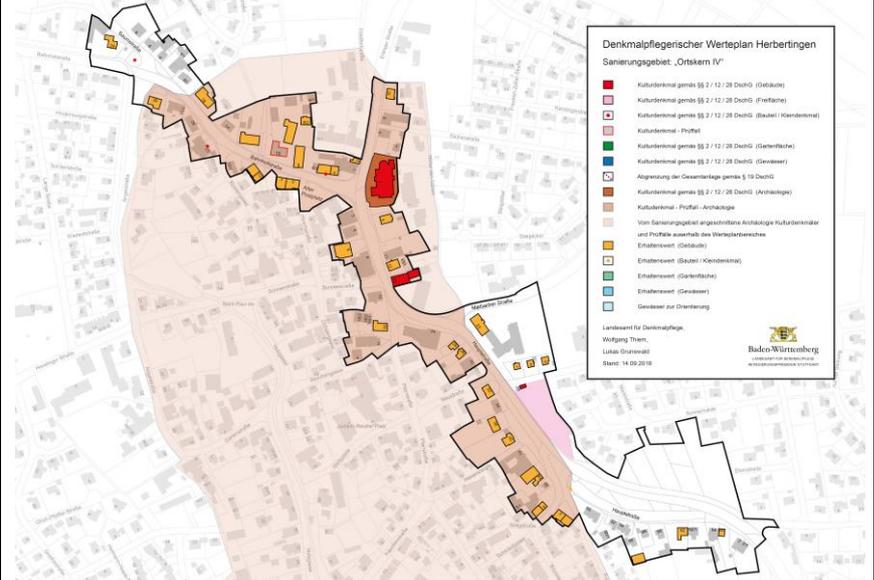
Nach § 39 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB ist den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet von der Sanierung tangiert wird, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. In Ihrer Stellungnahme haben sie der Gemeinde Aufschluss über die von ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können. Im Juli 2018 wurden die öffentlichen Aufgabenträger über die bevorstehende Sanierung in Kenntnis gesetzt und gebeten, ihre Anregungen und Bedenken innerhalb einer angemessenen Frist (bis 14. September 2018) schriftlich mitzuteilen. Innerhalb dieser Frist haben 11 Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahme abgegeben. Die vorgebrachten Anregungen werden im weiteren Sanierungsverfahren berücksichtigt. Die vorgebrachten Anregungen sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange		Frist vom 24.07.2018 – 14.09.2018
	Träger öffentlicher Belange	Inhalt der Stellungnahme
1.1	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 50 20 20 70369 Stuttgart	<u>Kein Rücklauf</u>
1.2	Netze-Gesellschaft Südwest mbH Bahnhofstraße 50 88518 Herbertingen <u>Schreiben vom 15.08.2018</u>	Das Sanierungsgebiet haben wir eingesehen und auf die Belange der NetzeGesellschaft Südwest mbH hin geprüft. Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Sanierungsgebietes sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Detaillierte Stellungnahmen zu einzelnen Bereichen können wir erst bei Vorliegen differenzierter Planungen (z.B. Bebauungsplan) abgeben. Eine endgültige Entscheidung über den Ausbau neuer Erschließungen müssen wir uns vorbehalten, bis dies anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung entschieden werden kann. Gegen das Sanierungsverfahren haben wir keine grundsätzlichen Einwendungen.
1.3	Netze BW GmbH Regionalzentrum Oberschwaben Adolf-Pirrung-Straße 7 88400 Biberach <u>Schreiben vom 12.09.2018</u>	Aktuell sind im Geltungsbereich keine konkreten Maßnahmen unsererseits geplant. Wir würden allerdings im Zuge der Sanierung ebenfalls einige Erneuerungen- und Netzverstärkungsmaßnahmen anstoßen wollen. Wir würden hier sehr gerne mögliche Synergien sinnvoll nutzen wollen. Aus diesem Grund bitten wir um eine erneute Benachrichtigung, sobald feststeht, in welchem Zeitraum die Sanierung erfolgen wird. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.
1.4	Verwaltungsgemeinschaft Bad Saulgau-Herbertingen Fachbereich 5.2 - Baurecht Oberamteistraße 11 88348 Bad Saulgau	<u>Kein Rücklauf</u>
1.5	Landratsamt Sigmaringen Fachbereich Umwelt	Zu o. g. vorbereitender Untersuchung für das Sanierungsgebiet "Ortskern IV", Herbertingen, nimmt das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, wie folgt Stellung:

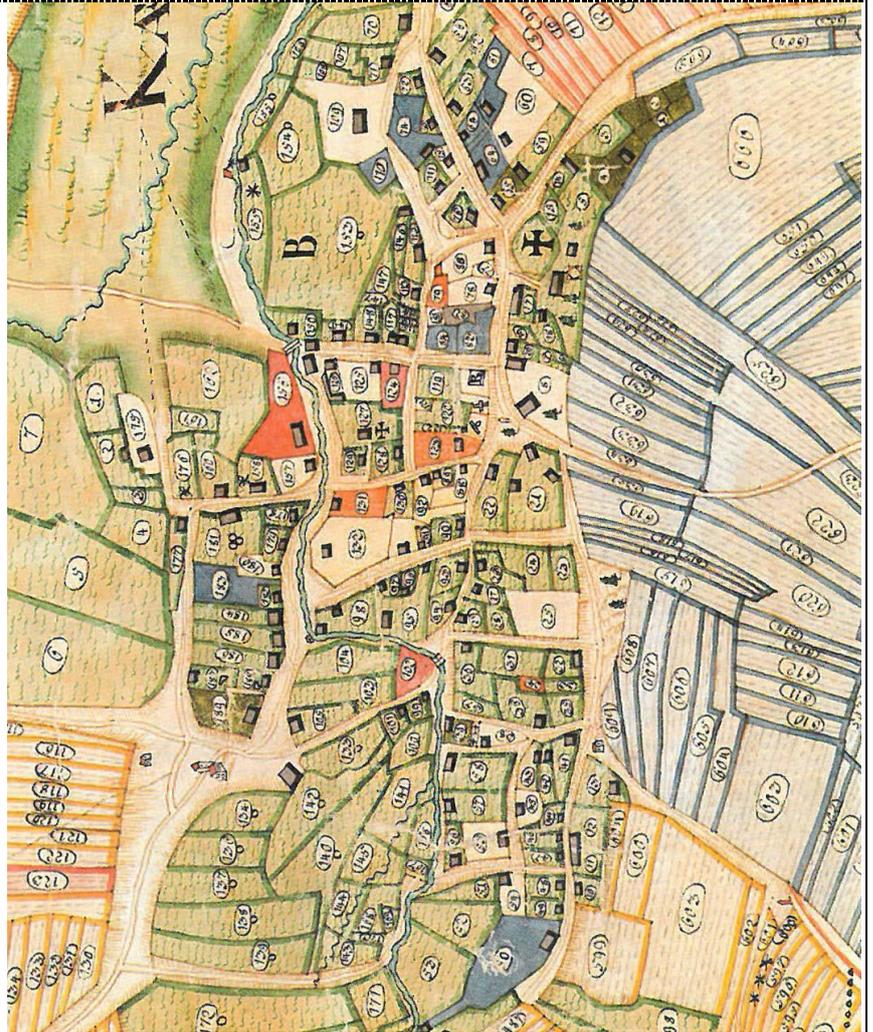
<p>und Arbeitsschutz Postfach 1462 72484 Sigmaringen</p> <p><u>Schreiben vom</u> <u>12.09.2018</u></p>	<p>Der vorbereitenden Untersuchung für das Sanierungsgebiet "Ortskern IV", Herbertingen, wird unter Beachtung folgender Auflagen und Hinweise zugestimmt. Umweltrechtliche Vorgaben können durch Einhaltung der u. g. Auflagen überwunden werden.</p>
<p>1.5.1</p>	<p><u>WASSERRECHT</u></p> <p>1. Wasserversorgung Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz gesichert. Es bestehen keine Bedenken zur Wasserversorgung.</p> <p>2. Grundwasserschutz Das relevante Gebiet befindet sich außerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete. Sollte bei Baumaßnahmen Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden</p> <p>3. Oberirdische Gewässer Im westlichen Bereich der Gebietsabgrenzung ist ein ca. 50 m langer Abschnitt des „Bettelbühlbachs“ (öffentliches Gewässer II. Ordnung) berührt. Die linke Gewässerböschung, in Form einer fast senkrechten Betonmauer, wurde kürzlich im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Bahnhofstrasse saniert. Die rechte Böschung teils Betonmauer (fast senkrecht), teils natürlicher Bewuchs (sehr steil), lässt sich nur mit erheblichem Grunderwerb ökologisch verbessern. Es wird daher davon ausgegangen, dass an diesem Gewässerabschnitt keine Vorhaben geplant sind. Sollten sich wider Erwarten dennoch Möglichkeiten ergeben, bitten wir um rechtzeitige Einbindung in die weiteren Abläufe.</p>
<p>1.5.2</p>	<p><u>BODENSCHUTZ</u></p> <p>Im Bereich der Gebietsabgrenzung finden sich mehrere Flächen mit einer Eintragung im Altlasten- und Bodenschutzkataster. Diese Flächen müssen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden, da sich hierdurch eventuell spezielle Anforderungen ergeben können. <u>Die Flurstücke Nrn. 2088/1-3 und 2088/6, Gemarkung Herbertingen,</u> werden im Altlastenkataster unter der Objekt-Nr. 02754-000 mit der Bezeichnung Altstandort „AS Bahnhofstr. 24“ geführt und sind mit OU (orientierende Untersuchung) bewertet. Die historische Untersuchung hat Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast ergeben. Auf den Flurstücken wurde über einen längeren Zeitpunkt mit Schadstoffen umgegangen. Es liegen Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung nach § 3 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vor. Ziel der OU ist die Feststellung, ob konkrete Anhaltspunkte für den hinreichenden Verdacht einer Altlast bestehen.</p> <p><u>Das Flurstück Nr. 21, Gemarkung Herbertingen,</u> wird im Altlasten- und Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 00901-000 mit der Bezeichnung Altstandort „AS Tankstelle Ertingerstr. 1“ geführt und ist mit B (belassen) Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition bewertet. Es liegen Anhaltspunkte für eine Altlast gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) § 3 Abs. 1 vor. Bei aktueller Nutzungssituation ist die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe in die Umwelt über alle Wirkungspfade unwahrscheinlich (keine Exposition). Weitere Untersuchungen sind daher unverhältnismäßig. Mit einer Änderung der Exposition für vorhandene Schadstoffe (z. B. durch Entsigelung der Fläche) kann jedoch eine Situation entstehen, in der der Transfer möglich wird, dann wird eine orientierende Untersuchung nach § 9 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster in der Fallgruppe „Altlastverdächtige Fläche / Altlast“ geführt. <u>Das Flurstück Nr. 48, Gemarkung Herbertingen,</u> wird im Altlasten- und</p>

	<p>Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 00903-000 mit der Bezeichnung Altstandort „AS Tankstelle Hauptstr. 6“ geführt und ist mit B (belassen) mit Entsorgungsrelevanz bewertet.</p> <p>Für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser ist der Altlastenverdacht ausgeräumt, aufgrund der Vornutzung können aber auf der Fläche Bodenmassen vorliegen, die man nicht „unkontrolliert“ ablagern kann. Die Fläche wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Fallgruppe „Sonstige Flächen, B-Fall“ geführt.</p> <p>Aushubmaterial von dieser Fläche muss nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 untersucht und dementsprechend entsorgt oder verwertet werden. Die Untersuchungsbefunde sind dem Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Sigmaringen vorzulegen.</p> <p><u>Die Flurstücke Nrn. 442/3 und 442/5 auf Gemarkung Herbertingen,</u> werden im Bodenschutzkataster unter der Objekt-Nr. 00918-000 mit der Bezeichnung Altstandort „AS Werkzeugschleiferei Steigstr. 6“ geführt und sind mit A-Ausscheiden aus der Altlastenbearbeitung bewertet. Bei der Auswertung der vorhandenen Daten können keine Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen oder auf Altlastenverdacht ermittelt werden. Die Fläche wurde aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden, es besteht kein Altlastenverdacht.</p> <p>Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau Bodenarbeiten“ und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.</p>
1.5.3	<p>IMMISSIONSSCHUTZ</p> <p>Es wird gebeten, bei der Neuordnung und Neugestaltung öffentlicher Straßen, Wege, Plätze, Aufenthalts- und Grünbereiche darauf zu achten, dass sich hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere wegen Lärm) keine Konfliktpotentiale ergeben.</p>
1.5.4	<p>NATURSCHUTZ</p> <p>Grundsätzlich wird das Vorhaben der Sanierung bereits bestehender Gebäude und der Belegung des Ortskernes von Herbertingen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde begrüßt, da dadurch idealerweise der Flächenbedarf im Außenbereich reduziert werden kann. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Zuge der Maßnahmen die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden müssen. Das Sanierungsgebiet umfasst einige mit Streuobstbäumen bestandene Flächen. Falls dort Baumaßnahmen oder andere Veränderungen geplant sein sollten, sind im Vorfeld artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich. Zudem müssen Gebäude rechtzeitig vor Abbruch bzw. vor dem Beginn von Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten von einer fachkundigen Person auf eine Besiedelung durch geschützte Arten (insbesondere Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel) untersucht werden. Sollten Hinweise diesbezüglich vorliegen, ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen; ggf. sind entsprechende (CEF-)Maßnahmen erforderlich, die durch das Fachbüro zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen sind. Bis dahin dürfen die Arbeiten nicht aus- bzw. weitergeführt werden.</p> <p>Es wird gebeten, zur Begrünung vorzugsweise einheimische Pflanzenarten zu verwenden und zur ökologischen sowie optischen Aufwertung des Ortes Blühstreifen mit regionalem Saatgut anzulegen. Außerhalb der Zuwegung sollten keine vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) gestaltet werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Unterlagen (grobe Abgrenzung des betroffenen Gebietes) nur sehr allgemeine Aussagen möglich sind. Um erneute Beteiligung bei</p>

		konkreten Vorhaben, die die Belange des Natur- und Artenschutzes tangieren könnten, wird gebeten.
1.5.5		<p>Es wird zudem um Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme des Naturparkes „Obere Donau“ vom 02.08.2018 gebeten:</p> <p>Mit den gelieferten dürtigen Planunterlagen ist es der NP-Geschäftsstelle nicht möglich, exakt zu prüfen, ob alle im vorgesehenen Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ liegenden Flurstücke auch komplett im Bereich der inneren Erschließungszone von Herbertingen liegen oder ob vereinzelt auch Grundstücke einbezogen sind, die derzeit in im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht als bereits bebaute oder als geplante Bauflächen vorgesehen sind. Es ist aber davon auszugehen, dass dies, wenn überhaupt der Fall, allenfalls sehr kleinräumig sein dürfte und für die Naturparkbelange ohne Bedeutung ist.</p> <p>Eine Sanierung mit dem Ziel einer (Wieder)-Belebung des Ortskerns und einer Aufwertung des Ortsbildes ist ganz im Sinne des Naturparks und ist auch touristischen Zielen zuträglich. Außerdem kann durch die Schaffung und den Erhalt von attraktivem Wohn- und Gewerberaum im Ortskern der Flächenbedarf im Außenbereich reduziert werden, was aus Naturschutzsicht sehr zu begrüßen ist.</p> <p>Zusammenfassend kann damit festgestellt werden, dass der gesamte Ortsbereich von Herbertingen zwar im Naturpark Obere Donau liegt, hier aber im Bereich einer inneren Erschließungszone der Schutzzweck und die entsprechenden Ge- und Verbote gemäß der der NP-Verordnung vom 14.06.2005 nicht gelten. Belange des Naturparks (Erholungsvorsorge und Naturschutz) werden durch die vorgesehene Maßnahme nicht negativ tangiert; eventuell kommt es sogar zu einer gewissen Verbesserung der touristischen Eignung von Herbertingen durch die Aufwertung des Ortsbildes und die Neuansiedlung/Wiederbelebung touristischer Infrastruktur wie Gaststätten und Einkaufsläden.</p> <p>Eine weitere Beteiligung der Naturparkgeschäftsstelle am Verfahren ist nicht nötig. Spezielle Planungen des Naturparks diesen Ortskernbereich von Herbertingen betreffend existieren nicht.</p>
1.6	Landratsamt Ravensburg Vermessungs- und Flurneuerungsamt Friedhofstraße 3 88212 Ravensburg	<u>Kein Rücklauf</u>
1.7	Katholische Kirchenpflege Tanja Lutz Gutenbergstraße 9 88348 Bad Saulgau	<u>Kein Rücklauf</u>
1.8	Handwerkskammer Ulm Olgastraße 72 89073 Ulm	<u>Kein Rücklauf</u>
1.9	IHK Bodensee-Oberschwaben Lindenstraße 2 88250 Weingarten <u>Schreiben vom 09.08.2018</u>	Zum aktuellen Planungsstand, bzw. den vorbereitenden Untersuchungen haben wir keine Anmerkungen. Wir bitten Sie, uns weiter am Verfahren zu beteiligen.
1.10	Unitymedia Postfach 10 20 28 34020 Kassel <u>Schreiben vom</u>	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia

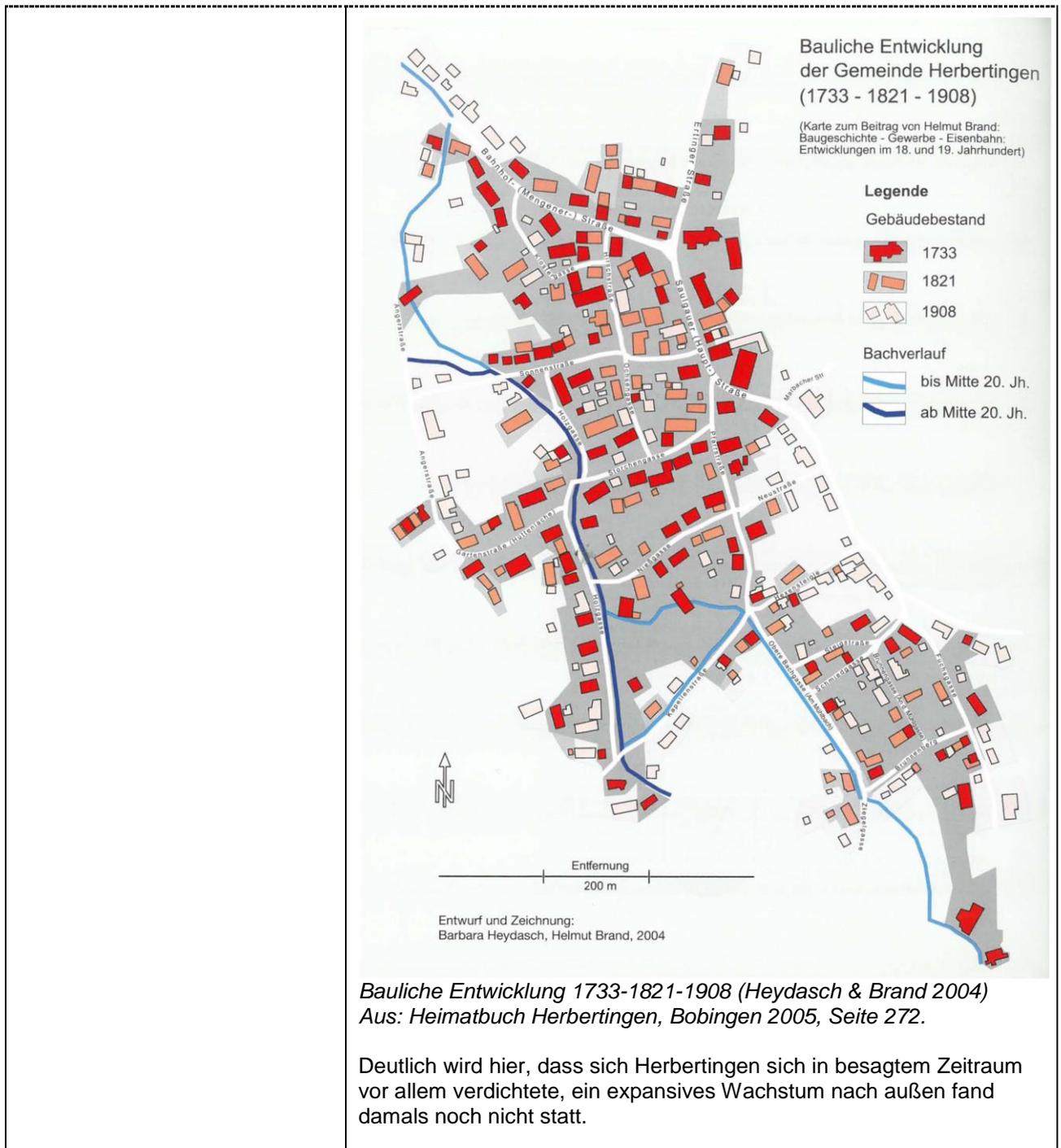
<p><u>03.09.2018</u></p>	<p>BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite https://www.uni-tymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/</p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>
<p>1.11 Landesamt für Denkmalpflege Berliner Straße 12 73728 Esslingen am Neckar</p> <p><u>Schreiben vom 14.09.2018</u></p>	<p>Leider habe ich es bis heute nicht mehr fristgerecht geschafft, die Stellungnahme für das o.g. Verfahren fertig zu stellen. Spätestens bis Mittwoch, den 19.09. müsste mir das aber gelingen.</p> <p>Anbei schon einmal die Ergebniskarte bzw. der Werteplan, zur Illustration des aktuellen jedoch noch nicht abschließenden Standes.</p>  <p>The image shows a map of the 'Ortskern IV' area in Herbertingen, Baden-Württemberg. The map is color-coded according to a legend to indicate different types of cultural heritage and their protection status. The legend includes categories such as 'Kulturdenkmal gemäß § 2/12/28 DstMG (Gebäude)', 'Kulturdenkmal gemäß § 2/12/28 DstMG (Freifläche)', 'Kulturdenkmal gemäß § 2/12/28 DstMG (Bau- / Kleindenkmal)', 'Kulturdenkmal - Profan', 'Kulturdenkmal gemäß § 2/12/28 DstMG (Gartentische)', 'Kulturdenkmal gemäß § 2/12/28 DstMG (Gartensaal)', 'Abgrenzung der Gesamtlage gemäß § 19 DstMG', 'Kulturdenkmal gemäß § 2/12/28 DstMG (Anhalteläge)', 'Kulturdenkmal - Profan - Anhalteläge', 'Von Sanierungsgebiet angegriffene Anhalteläge Kulturdenkmal und Profan außerhalb des Wertebereiches', 'Erhaltenswert (Gebäude)', 'Erhaltenswert (Bau- / Kleindenkmal)', 'Erhaltenswert (Gartentische)', 'Erhaltenswert (Gartensaal)', and 'Geschiebe zur Orientierung'. The map also shows street names and building footprints. At the bottom right of the map, there is a logo for 'Baden-Württemberg' and the text 'Landesamt für Denkmalpflege, Wolfgang Thom, Lukas Grottelwald, Stand: 14.09.2018'.</p>
<p>1.11.1 <u>Schreiben vom 28.09.2018</u></p>	<p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege</p> <p>Das Untersuchungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen die Bebauung von Herbertingen entlang der nordwest-südöstlichen Durchfahrtsstraße (B 32), konkret entlang der Bahnhofstraße von der Abzweigung zur Saumstraße bis zur Einmündung in die Hauptstraße, sowie die Bebauung entlang der Hauptstraße bis fast zum Ortsausgang im Südosten bzw. bis zur Abzweigung zum Husarenweg. Herbertingen, das im Jahr 854 erstmals erwähnt ist, entwickelte sich zügig zu einem vergleichsweise großen Haufendorf. Von seiner weitgehenden Zerstörung im Dreißigjährigen Krieg hatte sich der Ort offenbar gut erholt; er erhielt 1684 das Marktrecht. Das Areal nördlich der Linie Gartenstraße-Storchengasse mit der Kirche am Nordostrand wird traditionell als Unterdorf, das südlich davon anschließende Gebiet als Oberdorf bezeichnet.</p>

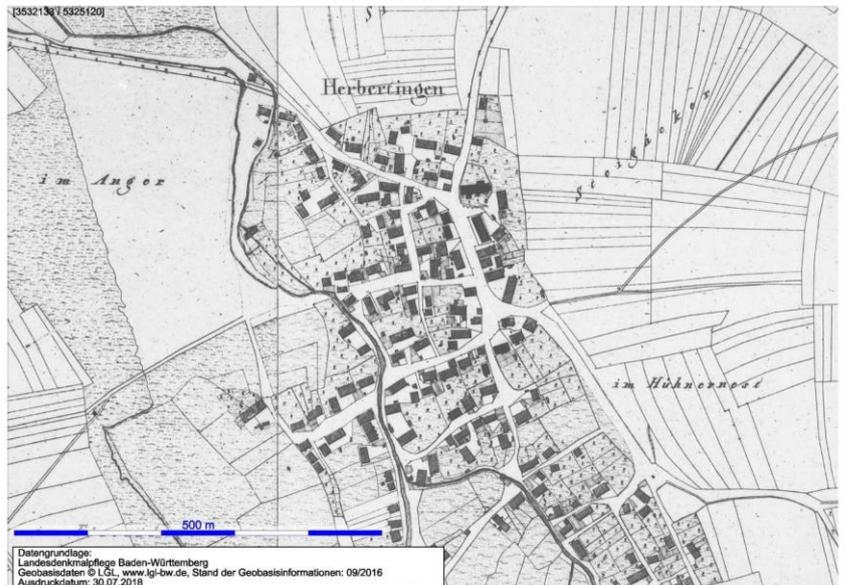
1.11.2



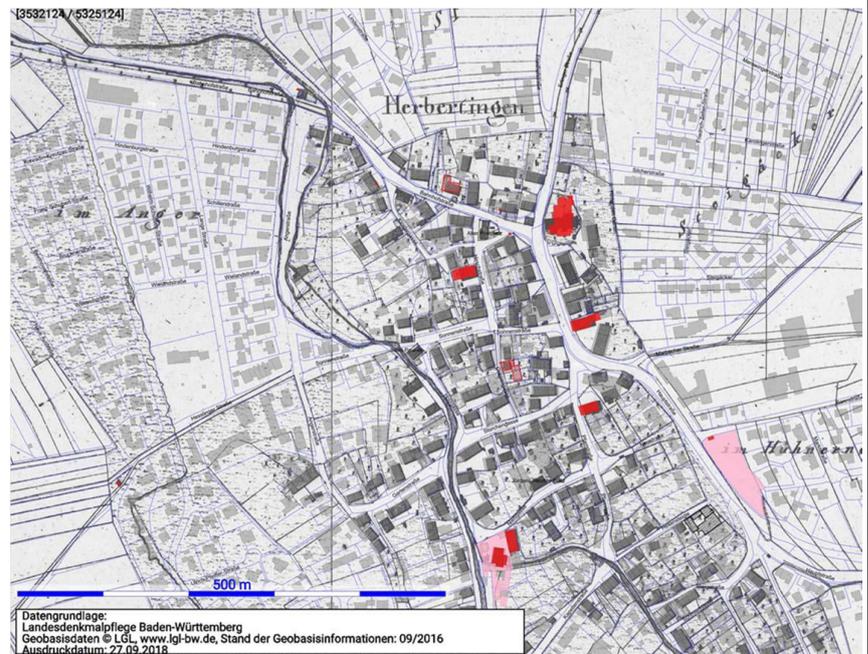
Ausschnitt aus der Gemarkungskarte von ca. 1733 (Kopie von 1790, StAS Dep. 30/15 T 1 Nr. 448), Aus: *Heimatbuch Herbertingen, Bobingen 2005, Seite 84.*

Der Gemarkungsplan von 1733 zeigt diese große Ortslage mit damals 110 durchnummerierten Hausbesitzern recht anschaulich. Neben dem Grundriss, der sich gegenüber dem späteren Urkatasterplan von 1821 kaum verändert hat, ist auch die Kirche St. Oswald, die Pfarrkirche der 1275 erstmals erwähnten Pfarrei, leicht zu lokalisieren.





Urkatasterplan von ca. 1821 (SO 4526)



Urkatasterplan mit Überlagerung der aktuellen Karte

1.11.3

Innerhalb des Sanierungsgebietes, das bis zur 2012 erfolgten Eröffnung der neuen Umgehungsstraße stark unter dem Durchgangsverkehr litt, befinden sich einige **Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege**. Zu nennen sind die Pfarrkirche St. Oswald, die nach einem Erbebeschaden 1936 um 90° gedreht weitgehend erbaut worden war, der Gasthof Zum Löwen, dessen einst dazugehörige Scheune 2014/15 zugunsten eines Parkplatzes für einen Supermarkt abgebrochen worden war und der Viehmarktplatz mit Waaghaus und altem Baumbestand. Ein Anwesen, die Bahnhofstraße 10, ist als Prüffall eingestuft. Bei eventuell anstehenden Maßnahmen muss das Anwesen auf seine Denkmaleigenschaft abschließend geprüft werden. Schließlich gibt es noch einige Kleindenkmale, so bei der Bahnhofstraße 22 die Figur des Heiligen Nepomuk, in der Fassade des Anwesens Bahnhofstraße 23 den Heiligen Sebastian als Hausfigur und in der Fassade des Anwesens Bahnhofstraße 4 einen Wappenstein des Klosters Heiligkreuztal.



Hauptstraße 1

Katholische Kirche St. Oswald. Mittelalterlicher Turm, Kirchenschiff nach einem Erdbebenschaden 1936 neu erbaut.



Hauptstraße 15

Gasthof Zum Löwen, um 1800, giebelständig, zweigeschossig mit Ecklisenen, Stockwerks- und Traufgesims, Walmdach, mit weitgehend aufgelöster Hofanlage, erhalten noch ein an das Gasthaus östlich angebautes Nebengebäude



Hauptstraße 29

Viehmarktplatz mit Waaghaus (1925) und altem Baumbestand (1875).



Bahnhofstraße 10

Zweigeschossiges Quereinhaus mit westlich abgewalmten Satteldach, um 1800.

1.11.4

Die weitere bauliche Überlieferung innerhalb des Sanierungsgebietes ist weniger von der erst nach 1945 einsetzenden gewerblichen Entwicklung des alten Markortes gekennzeichnet als vielmehr noch von den Gebäuden, die aus der Zeit der über Jahrhunderte dominierenden Landwirtschaft stammen. Diese war einst von einer breiten sozialen Streuung gekennzeichnet und hatte sich gerade im 19. und bis weit ins 20. Jahrhundert hinein expansiv entwickelt. Die anschließend aufgeführten Gebäude sind ortsbildprägend und damit als **erhaltenswert** zu betrachten. Sie genügen zwar nicht mehr den hohen Anforderungen, die man an ein Kulturdenkmal stellt, doch sollten sie als das Ortsbild prägende Architektur im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung der als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für das Verständnis des Gesamtkontextes des alten Markortes. Sie ist daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.



Bahnhofstraße 4

Scheune mit Satteldach und Wappenstein (Kulturdenkmal)



Bahnhofstraße 5

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, im Kern noch 17./18. Jh.



Bahnhofstraße 7

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, 19. Jh., stark überformt



Bahnhofstraße 8

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Ökonomie, im Kern
18./19. Jh., überformt



Bahnhofstraße 8/2

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Walmdach, 19. Jh., überformt



Bahnhofstraße 12

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Ökonomie, um 1800



Bahnhofstraße 13

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Ökonomie, teils fachwerksichtig, im
Kern 17./18. Jh.



Bahnhofstraße 18

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Ökonomie, Wohnteil mit Eckquaderung, 19. Jh., stark überformt



Bahnhofstraße 24

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Krüppelwalmdach, OG verschindelt, 1933/34 erbaut.



Bahnhofstraße 39

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Ökonomie, im Kern 18./19. Jh., überformt



Bannstraße 1

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Walmdach, 1. Drittel 20.Jh.



Bannstraße 3

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, 30/50er Jahre.



Bannstraße 5

Eingeschossiges Wohnhaus mit Kniestock und Satteldach, 1. Hälfte 20. Jh.



Ertinger Straße 10

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, im Kern um 1800, überformt



Fuchsgasse 2

Zweigeschossiges Wohnhaus mit umgebauter Ökonomie, im Kern 18./19. Jh.



Hauptstraße 5

Zweigeschossiges Pfarrhaus mit Walmdach, 1936 neu erbaut



Hauptstraße 6

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Ökonomie, im Kern
19./20. Jh.



Hauptstraße 13

Zweigeschossiges Wohnhaus sogenanntes „Schlössle“, im Kern um
1650



Hauptstraße 18

Zweigeschossiges Wohnhaus
mit Ökonomie, wohl 1. Hälfte 20. Jh.



Hauptstraße 23

Zweigeschossiges Schulhaus mit Walmdach und Zwerchhaus, 1901 neu errichtet



Hauptstraße 26

Zweigeschossiges Wohnhaus im Kern Ende 19. Jh., überformt



Hauptstraße 28

Zweigeschossiges Wohnhaus, im Kern Ende 19. Jh., überformt



Hauptstraße 32

Zweigeschossiges Wohnhaus mit umgebauter Ökonomie, 19. Jh.



Hauptstraße 36

Zweigeschossiges Mehrfamilienhaus, ehemalige Polizeistation, 1951 erbaut



Hauptstraße 40

Zweigeschossiges Wohnhaus, Winkelbau mit Fachwerk im DG, Anfang 20. Jh.



Hauptstraße 44

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Ökonomie, im Kern 19. Jh., überformt



Hauptstraße 62

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, Anfang 20. Jh.



Hauptstraße 64/1

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, 1. Hälfte 20. Jh.



Steigstraße 4

Zweigeschossiges Wohnhaus mit Ökonomie, Kern 19. Jh.

1.11.5

2. Archäologische Denkmalpflege

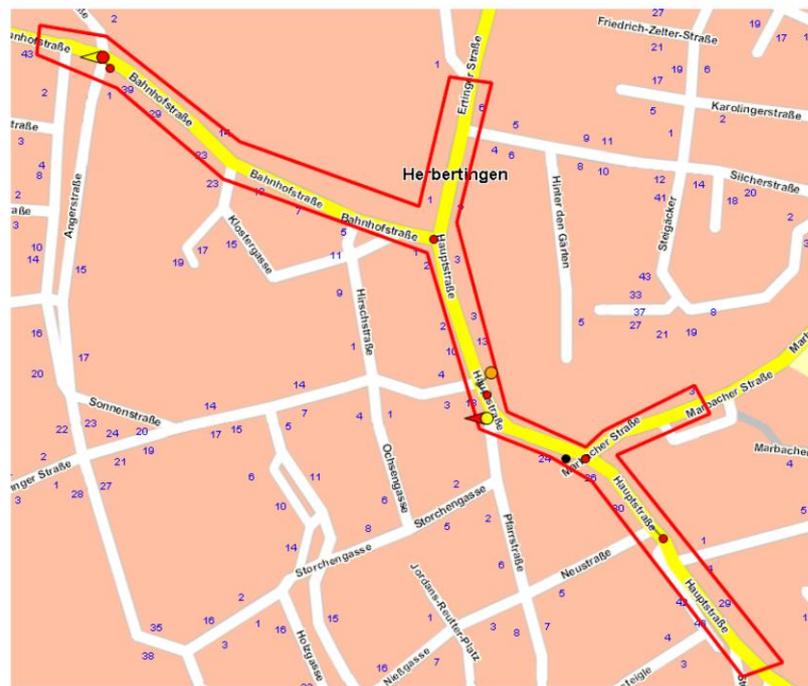
Im Planungsgebiet liegt das Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG „Pfarrkirche St. Oswald mit ehemaligem ummauertem Ortsfriedhof.“

Die Pfarrei Herbertingen ist urkundlich erstmals 1275 erwähnt; aufgrund des deutlich höheren Alters der Siedlung ist jedoch davon auszugehen, dass hier bereits im Frühmittelalter eine Kirche existierte. Dafür spricht auch, dass das Kloster St. Gallen schon 854 über Besitz in Herbertingen verfügte. Das Patronatsrecht über die Kirche ging im Jahr 1282 an die Grafen von Nellenburg. Sie könnten das Oswaldpatrozinium nach Herbertingen gebracht haben, denn das nellenburgische Hauskloster Allerheiligen in Schaffhausen war ein Zentrum der Oswaldverehrung. Ein päpstlicher Ablassbrief aus dem Jahr 1300 könnte für Baumaßnahmen sprechen; sicher sind solche nachweisbar durch die Neuweihe von 3 Altären im Jahr 1500. Im 18. Jahrhundert erfolgte die Barockisierung der Kirche mit ihrer Erweiterung nach Westen. Nach einer weitgehenden Zerstörung durch das Erdbeben vom 27. Juni 1935 musste der Sakralbau weitgehend abgetragen und 1936/37 neu errichtet werden. Renovierungen im Inneren bzw. an der Außenfassade fanden 1978, 1981/82 und 2002/04 statt.

Die heutige Kirche entspricht - mit Ausnahme des spätmittelalterlichen Turms – dem Bau von 1936/37. Im Gegensatz zum älteren, in Ost-West-Richtung mit Chor im Osten orientierten Langhaus (1935 abgetragen), ist die Kirche nun nach Norden (Chor) ausgerichtet. Im Boden sind die Überreste des 1935 abgebrochenen Kirchenschiffs und weiterer, noch älterer Vorgänger zu erwarten, die bis in das frühe Mittelalter zurückreichen dürften. Außerdem ist, v.a. im Südteil der Parzelle, mit den Fundamenten der Kirchhofmauer sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bestattungen des seit dem Mittelalter belegten Ortsfriedhofs zu rechnen, der bis zu seiner Verlegung an den nördlichen Ortsrand im Jahr 1894 rings um die (alte) Pfarrkirche lag.

Des Weiteren umfasst die Planung den westlichen, an der Hauptstraße gelegenen Teilbereich des Prüffallgebiets „mittelalterliche bis frühneu-

	<p>zeitliche Siedlung Herbertingen. In der schriftlichen Überlieferung wird Herbertingen erstmals im Jahr 854 erwähnt, als ein Gut "in villa Heriprehttinga" an das Kloster St. Gallen übergeben wurde. Aufgrund der Ortsnamensendung -ingen ist davon auszugehen, dass die Anfänge der Siedlung bis in das 5./6. Jahrhundert zurückreichen. Die frühmittelalterliche Gründung belegen auch vier Gräber des 7. Jahrhunderts, die 1982 am nördlichen Ortsrand (Flur "Engenehren") entdeckt wurden. Die Ortsherrschaft lag zunächst in den Händen der Grafen von Veringen (vor 1291) bzw. von Montfort (1315), bevor sie 1443/52 an die Truchsessen von Waldburg überging. Ein Vertreter eines ortsansässigen Adelsgeschlechts könnte der 1138 als Mönch im Kloster Zwiefalten verstorbene Werner von Herbertingen gewesen sein. Die größten Grundherren im Mittelalter waren - neben verschiedenen weltlichen Besitzern - die Klöster Salem und Heiligkreuztal. Die bürgerliche Gemeinde Herbertingen ist um die Mitte des 15. Jahrhunderts erstmals bezeugt. 1786 ging das Dorf als Teil der Herrschaft Friedberg-Scheer an die Fürsten von Thurn & Taxis über, 1806 an Württemberg. Nach den Angaben des "liber taxationis" (Steuerbuch) aus dem Jahr 1353 zählte Herbertingen zum damaligen Zeitpunkt 130 Wohngebäude. Im 30jährigen Krieg soll der Ort 1632 durch einen Brand weitgehend zerstört worden sein. In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen des Prüffallgebiets können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach §8 DSchG unzulässig wäre. Für Baumaßnahmen (auch Abbruch von Gebäuden), die mit größeren Erdbauarbeiten verbunden sind (also z. B. für Keller, Fundamente, Bodenplatten, Leitungsgräben etc.) ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die je nach Art und Umfang der geplanten Bodeneingriffe denkmalfachliche Auflagen enthalten kann. Ansprechpartnerin ist: Dr. Beate Schmid, beate.schmid@rps.bwl.de, Tel. 07071/757-2449. Bitte informieren Sie uns über das Ergebnis Ihrer vorbereitenden Untersuchungen. Für die Überlassung eines Exemplars des Berichtes sind wir Ihnen dankbar.</p>
<p>1.12 Netze-Gesellschaft Südwest mbH Bahnhofstraße 50 88518 Herbertingen</p>	<p><u>Kein Rücklauf</u></p>
<p>1.13 Polizeidirektion Konstanz Benediktinerplatz 3 Führungs- und Einsatzstab Sachbereich 13 78467 Konstanz</p> <p><u>Schreiben vom 30.08.2018</u></p>	<p>zur Untersuchung Ortskern IV in Herbertingen nehme ich aus verkehrspolizeilicher Sicht wie folgt Stellung. Anhand Ihres Anschreibens und der Grobanalyse (Übersicht über das Sanierungsgebiet) kann keine Stellungnahme aus verkehrspolizeilicher Sicht erfolgen, denn in Ihren Unterlagen sind keinerlei Vorschläge und Überlegungen für eine Sanierung im Bereich der Straßen enthalten. Die Vorstellungen der Polizei zu einem Umbau des Knotenpunktes Bahnhofstraße, Ertinger Straße und Hauptstraße haben sich bislang nicht geändert. Im vorliegenden Sanierungsgebiet sind je Knotenpunkt von Januar 2014 bis heute maximal 2 bedeutende Unfälle in unserer Datenbank verzeichnet. Insgesamt wurden 9 Unfälle auf einer Gesamtstrecke von ca. 800 m, die das Sanierungsgebiet umfasst, eingetragen. Bei 3 dieser Unfälle wurde je eine Person leicht verletzt. Auffällige Örtlichkeiten im Sinne von Unfallhäufungsstellen liegen hier somit nicht vor.</p>



Unfallkategorien	Unfalltypen	Unfallumstände
Unfall mit Getöteten	1 - Fahrnfall (F)	Fußgänger
Unfall mit Schwerverletzten	2 - Abbiegeunfall (AB)	Radfahrer
Unfall mit Leichtverletzten	3 - Einbiegen/Kreuzen-Unfall (EK)	Kraftrad
Unfall mit schwerwiegendem Sachschaden	4 - Überschreiten-Unfall (ÜS)	Baumunfall
Unfall mit Sachschaden	5 - Unfall durch ruhenden Verkehr (RV)	Alkohol oder Drogen
	6 - Unfall im Längsverkehr (LV)	Überholunfall
	7 - Sonstiger Unfall (SO)	Wildunfall

Wir bitten darum, im weiteren Verfahren beteiligt zu werden, insbesondere, wenn durch die Sanierung Eingriffe in den Ausbauzustand der Landesstraßen 279 (Bahnhofstraße) und 282 (Ertinger Straße, Marbacher Straße und Hauptstraße) erfolgen. Dabei sind neben uns und der Straßenverkehrsbehörde auch das Regierungspräsidium Tübingen und das Straßenbauamt des Kreises Sigmaringen erneut anzuhören.

1.14 Regierungspräsidium
Freiburg
Landesamt für Geologie,
Rohstoffe und Bergbau
Albertstraße 5
79104 Freiburg i.
Breisgau

Schreiben vom
28.08.2018

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

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

Keine

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

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken
Geotechnik

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

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartärem Sandlöss und Rheingletscher-Niederterrassenschotter sowie tertiärer Unterer Süß-

	<p>wassermolasse. Im östlichen Bereich des Plangebietes steht zudem quartäre Lössführende Fließerde an. Die Schichtmächtigkeiten der anstehenden Schichten sind jeweils nicht bekannt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Im Bereich der Lössführenden Fließerde ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können 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.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>
<p>1.15 Regierungspräsidium Tübingen Konrad-Adenauer-Str. 20 Referat 21 - Bauleitplanung 72072 Tübingen</p> <p><u>Schreiben vom</u> <u>11.09.2018</u></p>	<p>I. Raumordnung Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
<p>1.15.1</p>	<p>II. Straßenwesen Das Plangebiet befindet sich innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Herbertingen an der L 279 und der L 282. Aus straßenrechtlicher Sicht werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Das Plangebiet überlagert Teile der L 279 und der L 282. Inwieweit bauliche Veränderungen an den Landesstraßen geplant sind, lässt sich den Anhörungsunterlagen nicht entnehmen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bauliche Veränderungen nur in Abstimmung und mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig sind. Um Beteiligung am weiteren Verfahren wird gebeten.</p>
<p>1.15.2</p>	<p>III. Hochwasserschutz Wir weisen darauf hin, dass das Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ in Herbertingen im nördlichen Plangebiet bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) geringfügig betroffen ist (Direktlink: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/diSWQ) und entsprechende Schritte (wie z.B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwas-</p>

		<p>serabfluss und –rückhaltung, Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen. Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p>
1.15.3		<p>IV. Naturschutz Keine Bedenken oder Anregungen.</p>
1.16	<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben Hirschgraben 2 88214 Ravensburg</p> <p><u>Schreiben vom 10.08.2018</u></p>	<p>vom Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ in Herbertingen sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Der Regionalverband bringt zum Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>
1.17	<p>Staatl. Vermögens- u. Hochbauamt RV Minneggstraße 1 88214 Ravensburg</p> <p><u>Schreiben vom 30.07.2018</u></p>	<p>der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Ravensburg gibt zur oben genannten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme keine Stellungnahme ab und wird auch keine Einwände erheben, da sich in dem Sanierungsgebiet keine landeseigenen zur Liegenschaftsverwaltung gehörenden Grundstücke befinden. Im Sanierungsgebiet befindet sich jedoch eine landeseigene Straße, diesbezüglich bitten wir Sie, die Straßenbauverwaltung über das Regierungspräsidium Tübingen als Träger öffentlicher Belange anzuhören.</p>
1.18	<p>Südmail GmbH Ettishofer Straße 8 88250 Weingarten</p>	<p><u>Kein Rücklauf</u></p>
1.19	<p>Deutsche Post Bauen GmbH Postfach 2206 76010 Karlsruhe</p>	<p><u>Kein Rücklauf</u></p>

FRAGEBOGEN
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
„ORTSKERN IV“



Gemeinde Herbertingen

Fragebogen bitte ausfüllen und zurücksenden bzw. abgeben bei der:

Gemeindeverwaltung Herbertingen
Holzgasse 6
88515 Herbertingen

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

Der Fragebogen betrifft:

Ihr Gebäude	<input type="checkbox"/>
Ihre Wohnung	<input type="checkbox"/>
Ihren Betrieb/Laden	<input type="checkbox"/>
Ihr Büro/Praxis	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>

In der Straße _____

Haus-Nr. _____

Ihr Name _____

Ihre Tel.-Nr. _____

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

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

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

Sie sind:

Eigentümer	<input type="checkbox"/>
Mieter	<input type="checkbox"/>
Pächter	<input type="checkbox"/>

Als Eigentümer:

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

seit ca. _____

Als Betriebsinhaber/-pächter:

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

seit ca. _____



Als Eigentümer oder Mieter:

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

- Bis 5 Jahre
- 5 – 10 Jahre
- 10 – 20 Jahre
- mehr als 20 Jahre

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

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

Wann möchten Sie als Eigentümer vorstehende Vorhaben ausführen?

- zeitnah
- mittelfristig

Fühlen Sie sich in Ihrem Gebäude / Wohnung gestört?

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

Wo liegen nach Ihrer Meinung die wichtigsten Sanierungsaufgaben?

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

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

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

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

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

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

Wird ein persönliches Gespräch mit der Gemeinde Herbertingen oder Ihrer Vertreter gewünscht

ja nein wenn ja, wann: _____

Datum

Unterschrift

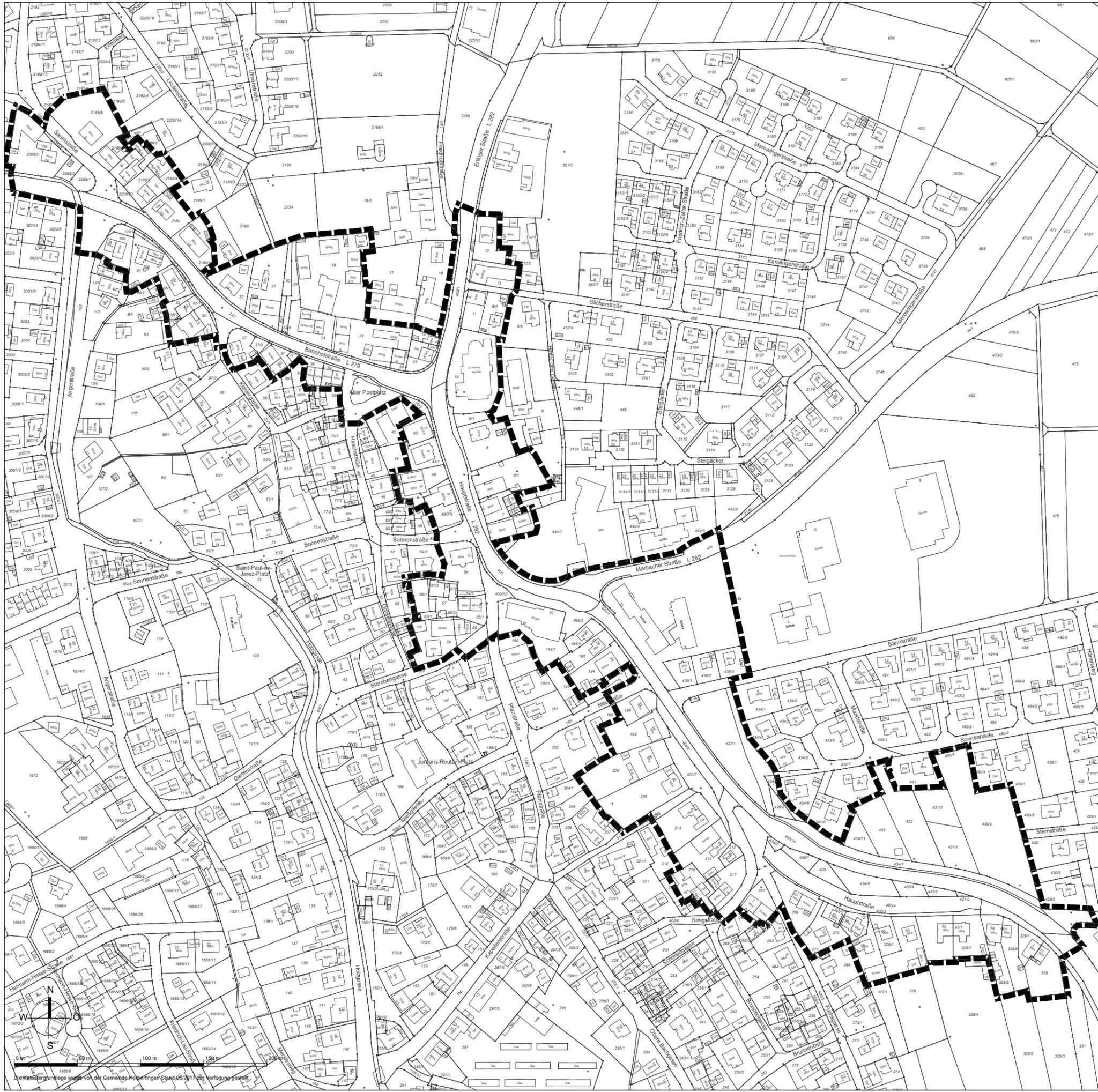
Hinweis:

Sämtliche Angaben und Daten werden vertraulich behandelt und dienen lediglich Zwecken der städtebaulichen Erneuerung Herbertingen.

Wir danken für Ihre Mitwirkung!

Bitte geben Sie die Fragebogen bis spätestens 16.09.2018 bei der Gemeindeverwaltung Herbertingen ab.





Gemeinde Herbertingen



Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet "Ortskern IV"

Index:	Freigabe - Änderung:	Datum:	Bearbeiter:

Gemeinde Herbertingen
Sanierungsgebiet "Ortskern IV"

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE HERBERTINGEN HOLZGASSE 6 88518 HERBERTINGEN	PLANUNG: DIPL. ING. CLEMENS KÜSTER ARCHITEKT + STADTPLANER BISMARCKSTRASSE 25 72764 REUTLINGEN TEL. 07121-949950	M 1 : 3.000
--	---	-------------

Vorbereitende Untersuchung	1
----------------------------	---

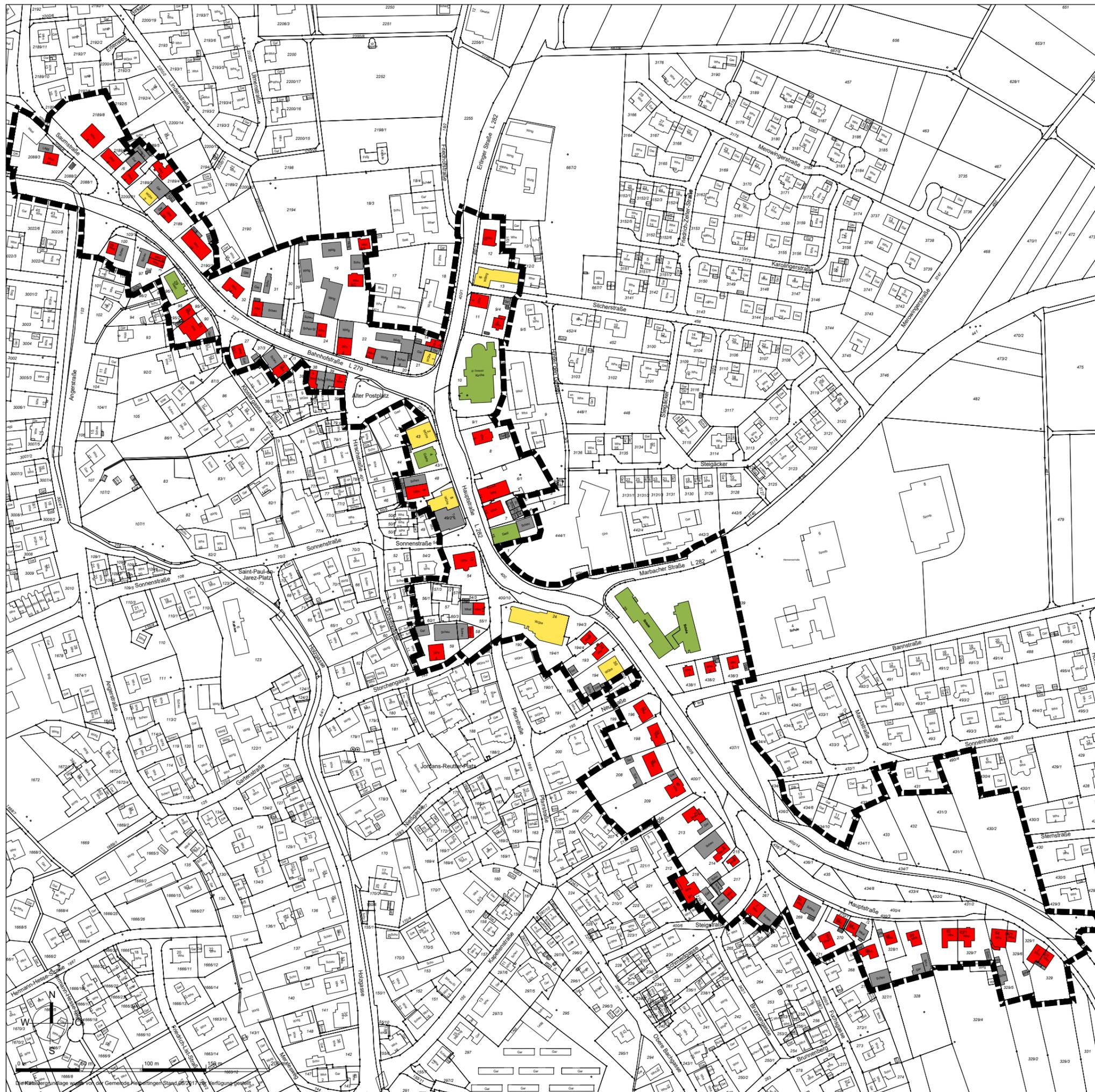
KÜN/MH	0975	20.03.2019
--------	------	------------

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

Die Katasterunterlage wurde von der Gemeinde Herbertingen Stand 05/2017 zur Verfügung gestellt.

Gebäudenutzung

- Wohngebäude
- Wohn- u. Geschäftshäuser
- Nebengebäude: Garagen, Schuppen, Werkstätten
- Gemeinbedarfseinrichtungen, Gaststätten
- Untersuchungsgebiet



Index:	Freigabe - Änderung:	Datum:	Bearbeiter:

Gemeinde Herbertingen
Sanierungsgebiet "Ortskern IV"

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE HERBERTINGEN HOLZGASSE 6 88518 HERBERTINGEN	PLANUNG: DIPL. ING. CLEMENS KÜSTER ARCHITEKT + STADTPLANER BISMARCKSTRASSE 25 72764 REUTLINGEN TEL. 07121-949950	M 1 : 3.000
--	---	-------------

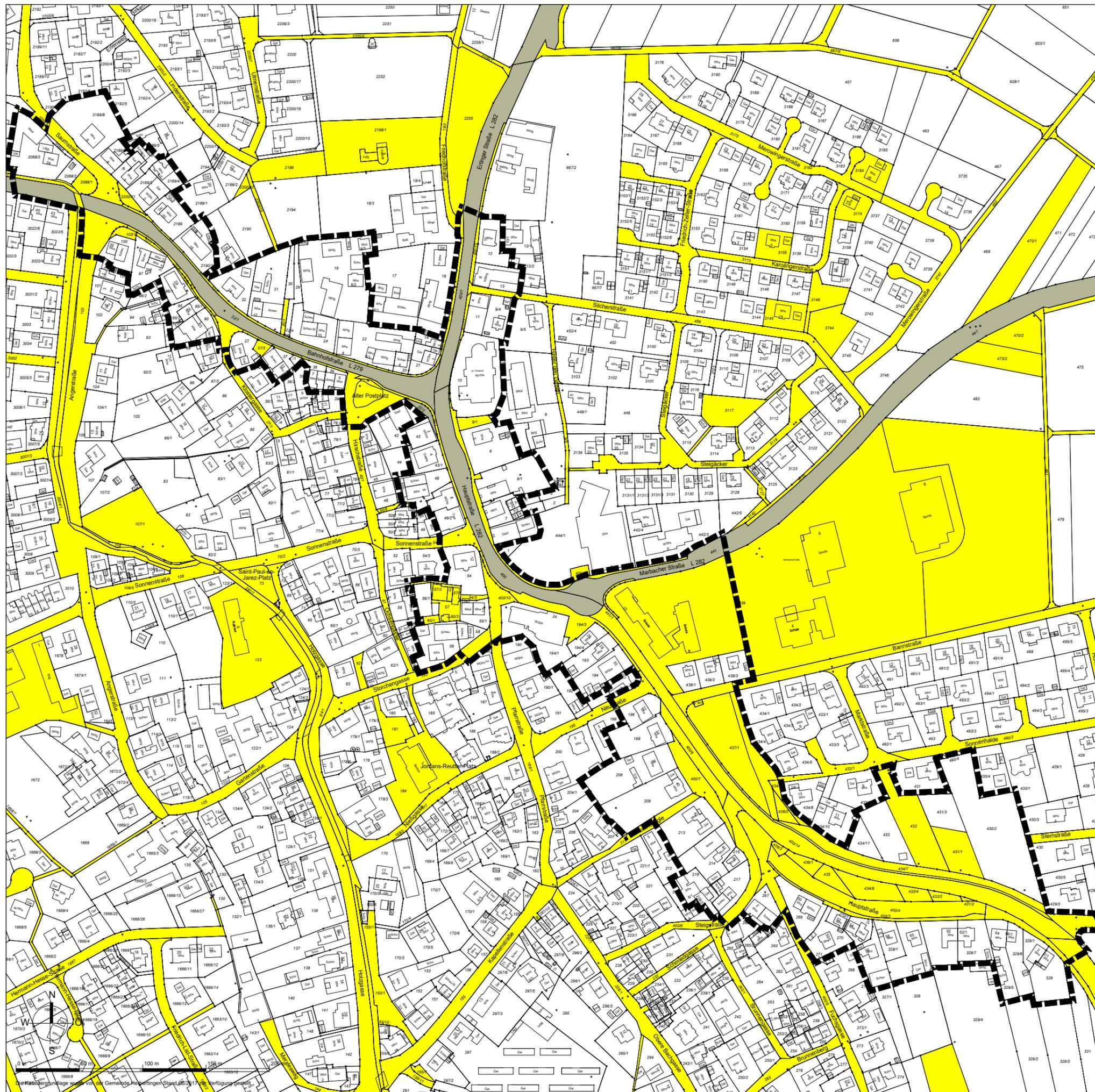
Vorbereitende Untersuchung	2
----------------------------	---

KÜN/MH	0975	20.03.2019
--------	------	------------

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

Eigentumsverhältnisse

- Flächen im Eigentum der Gemeinde
- Flächen im Eigentum des Landes
- Untersuchungsgebiet



Index:	Freigabe - Änderung:	Datum:	Bearbeiter:

Gemeinde Herbertingen
Sanierungsgebiet "Ortskern IV"

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE HERBERTINGEN HOLZGASSE 6 88518 HERBERTINGEN	PLANUNG: DIPL. ING. CLEMENS KÜSTER ARCHITEKT + STADTPLANER BISMARCKSTRASSE 25 72764 REUTLINGEN TEL. 07121-949950	M 1 : 3.000
--	---	-------------

Vorbereitende Untersuchung	3
----------------------------	---

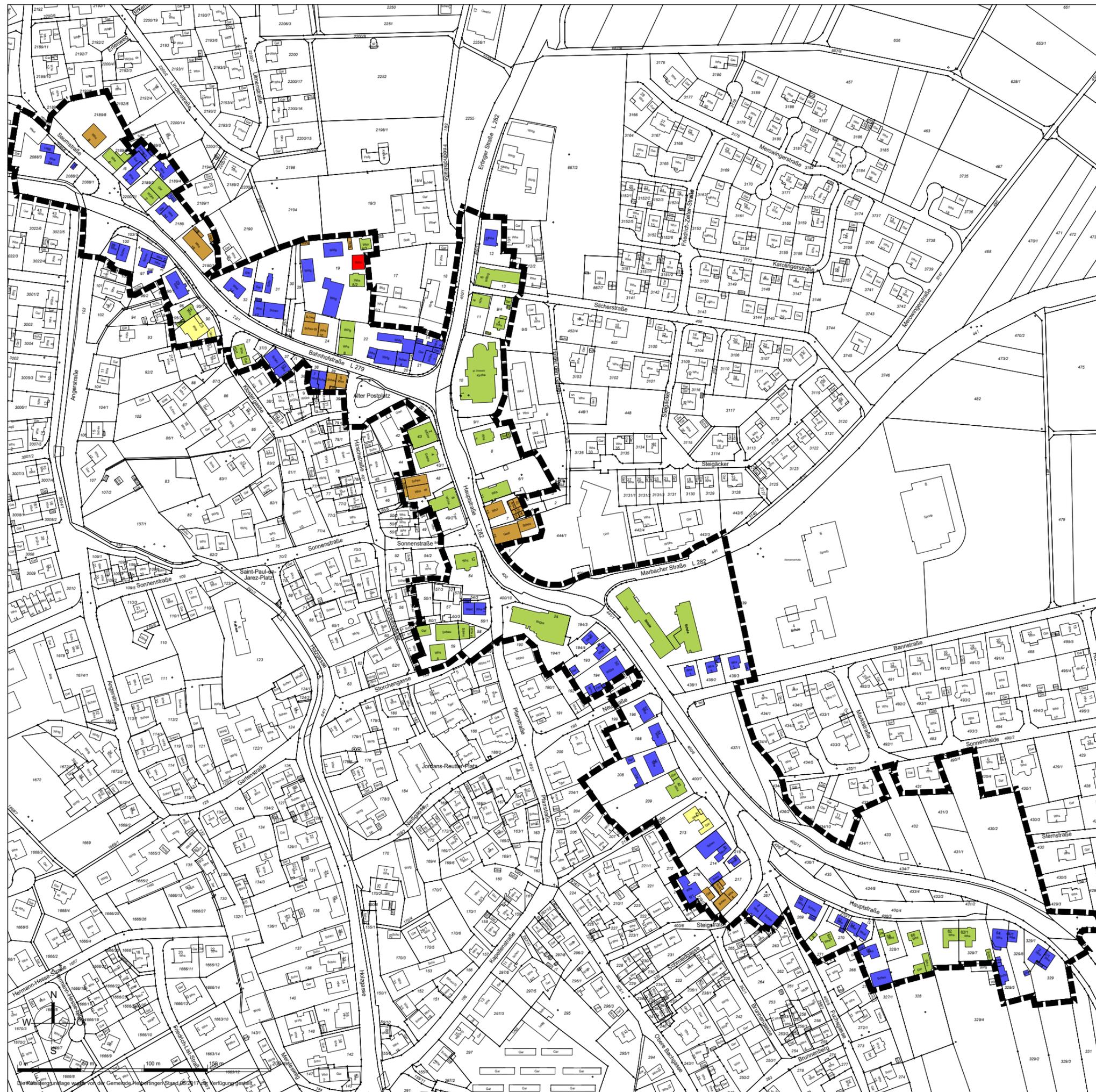
KÜN/MH	0975	20.03.2019
--------	------	------------

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

Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet "Ortskern IV"

Gebäudezustand

- Neubau
- Sehr gut, renoviert, gut erhalten
- Geringe bis mittlere Mängel
- Schwerwiegende Mängel
- Abbruch, Zerfall
- Untersuchungsgebiet



Index:	Freigabe - Änderung:	Datum:	Bearbeiter:

Gemeinde Herbertingen
Sanierungsgebiet "Ortskern IV"

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE HERBERTINGEN HOLZGASSE 6 88518 HERBERTINGEN	PLANUNG: DIPL. ING. CLEMENS KÜSTER ARCHITEKT + STADTPLANER BISMARCKSTRASSE 25 72764 REUTLINGEN TEL. 07121-949950	M 1 : 3.000
--	---	-------------

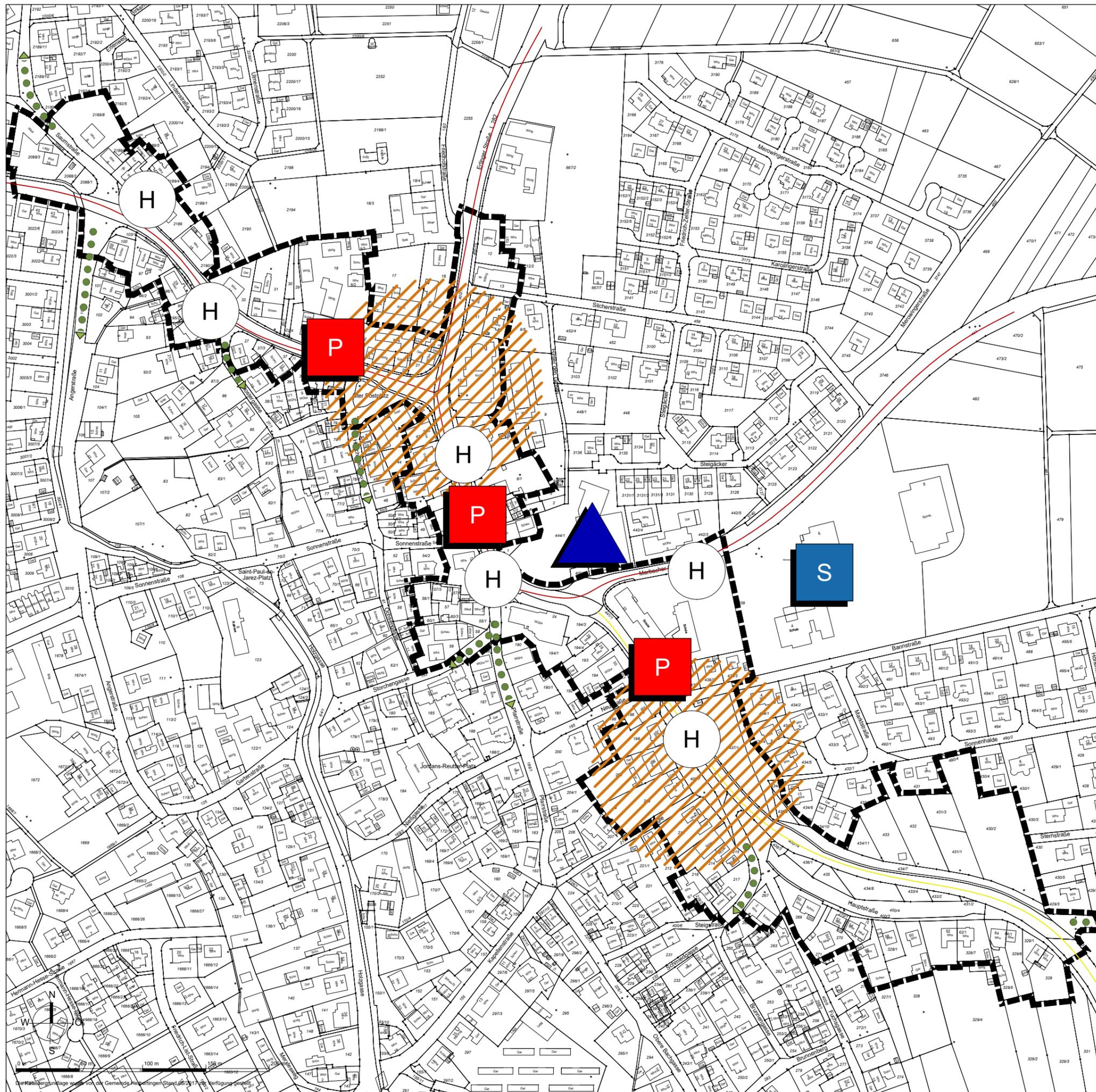
Vorbereitende Untersuchung	4
----------------------------	---

KÜN/MH	0975	20.03.2019
--------	------	------------

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

Verkehrsbeziehungen

-  Klassifizierte Landstraße
-  Gemeindeverbindungstraße
-  Überörtliche Versorgung
-  Schule
-  Bushaltestelle
-  Parkplatzdefizit
-  Wichtige Verbindungen ins Wohngebiet/Landschaft
-  Gestaltungsdefizite in zentralen Verkehrsbereichen



Gemeinde Herbertingen
Sanierungsgebiet "Ortskern IV"

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE HERBERTINGEN HOLZGASSE 6 88518 HERBERTINGEN	PLANUNG: DIPL. ING. CLEMENS KÜSTER ARCHITEKT + STADTPLANER BISMARCKSTRASSE 25 72764 REUTLINGEN TEL. 07121-949950	M 1 : 3.000
--	---	-------------

Vorbereitende Untersuchung	5
----------------------------	---

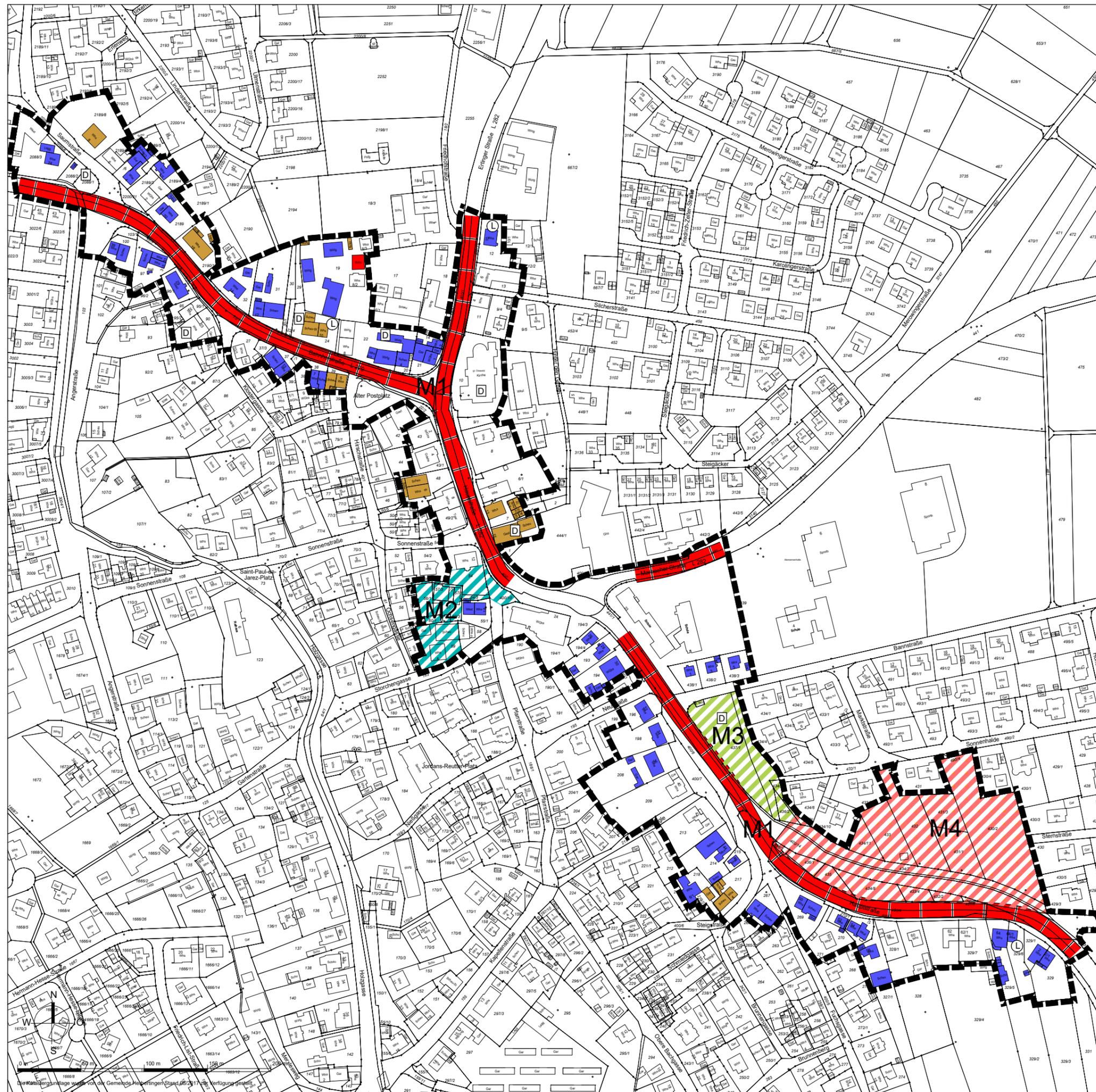
KÜN/MH	0975	20.03.2019
--------	------	------------

KÜSTER	Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Küster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL	Bismarckstraße 25 72764 Reutlingen Tel 07121 9499-50 Fax 07121 9499-530 www.kuester.de mail@kuester.de
			

Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet "Ortskern IV"

Maßnahmen-schwerpunkte

- M1** Straßengestaltung Ortsdurchfahrt
- M2** Platzgestaltung mit Ärztehaus
- M3** Platzgestaltung Kastanienplatz (Ehe. Viehmarkt)
- M4** Neuordnung Bereich Hühnerneest
- Verbesserung der Wohnqualität (Private Maßn.)
- Geringe bis mittlere Mängel
- Schwerwiegende Mängel
- Abbruch, Zerfall
- L Gebäudeleerstand
- D Denkmalschutz
- Untersuchungsgebiet



Index:	Freigabe - Änderung:	Datum:	Bearbeiter:

Gemeinde Herbertingen
Sanierungsgebiet "Ortskern IV"

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE HERBERTINGEN HOLZGASSE 6 88518 HERBERTINGEN	PLANUNG: DIPL. ING. CLEMENS KÜSTER ARCHITEKT + STADTPLANER BISMARCKSTRASSE 25 72764 REUTLINGEN TEL. 07121-949950	M 1 : 3.000
--	---	--------------------

Vorbereitende Untersuchung	6
----------------------------	----------

KÜN/MH	0975	20.03.2019
--------	------	------------

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