Gemeinde Kämpfelbach

Vorbereitende Untersuchungen
„Ortsmitte Ersingen“

Februar 2023

Gemeinde Kämpfelbach

Vorbereitende Untersuchungen

„Ortsmitte Ersingen“

Auftraggeberin:
Gemeinde Kämpfelbach

Ansprechpartnerin:
Michaela Baumann
Bauamtsleiterin
T.: 07231/8866-19

Ausführung:
SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
T.: 0721/83103-0
mail@planer-ka.de

Stefanie Ganter
Marta Schöffler
Katharina Fischer

In Zusammenarbeit mit:
LBBW-Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Karlsruhe

Klaus-Peter Hildebrand
Projektleiter Stadt- und Dorferneuerung

Karlsruhe, Februar 2023

INHALT

1 Grundlagen 5
2 Entwicklungs- und Planungsbedingungen 10
3 Integrierte Städtebauliche Entwicklung 14
4 Bestandsaufnahmen und Analysen 17
5 Ortsbild und städtebauliche Situation 29
6 Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft und Beteiligung 31
7 Zusammenfassung der Ergebnisse 39
8 Konzept für die Sanierung 40
9 Maßnahmenkonzept und Planungsempfehlungen 44
10 Kosten- und Finanzierungsübersicht 46
11 Verfahrenswahl 48
12 Fotodokumentation
13 Planteil
14 Anhang

Hinweise zur Gender-Formulierung:

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen meint die gewählte Formulierung alle Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche Form bzw. das Generische Maskulinum steht.

1 GRUNDLAGEN

1.1 VORWORT

Die Gemeinde Kämpfelbach hat für das Programmjahr 2022 im Bereich „Ortsmitte Ersingen“ einen Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung gestellt. Der Antrag war erfolgreich und es erfolgte im Frühjahr 2022 die Aufnahme ins Landessanierungsprogramm (LSP). Die Gemeinde erhält für die Durchführung dieser Sanierungsmaßnahme für die nächsten Jahre Fördermittel von Bund und Land, die für öffentliche und private Maßnahmen eingesetzt werden können.
Mit dem gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) vom Oktober 2021 für den Bereich „Ortsmitte Ersingen“ wurden entscheidende Grundlagen gewonnen, anhand derer die Notwendigkeit der Sanierung sowie die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge nachgewiesen werden konnten. Darüber hinaus diente die Erarbeitung des ISEKs dazu, die angestrebten Ziele sowie die Durchführbarkeit einer Sanierung im Allgemeinen beurteilen zu können. Zudem bestätigte das Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) von 2021 mit seinen Entwicklungsschwerpunkten die Sanierungsnotwendigkeit im Bereich „Ortsmitte Ersingen“ und zeigte die gesamtörtlichen Zusammenhänge.
In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Kämpfelbach im Bereich „Ortsmitte Bilfingen“ erfolgreich städtebauliche Sanierungsmaßnahmen mit Hilfe von Städtebaufördermitteln durchgeführt.
Auch im Ortsteil Ersingen wurden bereits unterschiedliche Maßnahmen zur Dorfentwicklung und Ortsbildpflege umgesetzt, wie beispielsweise die Gestaltung des Rathausplatzes sowie die Modernisierung verschiedener ortsbildprägender oder denkmalgeschützter Gebäude (z.B. das Rathaus). Dennoch weist die Ortsmitte Ersingen zahlreiche städtebauliche Missstände auf.
Mit dem Gebiet „Ortsmitte Ersingen“ soll nun ein weiterer Teilbereich der Gemeinde in Angriff genommen werden. Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen „Ortsmitte Ersingen“ umfasst eine Fläche von 8,38 ha und erstreckt sich über weite Teile des alten Ortskerns mit Rathaus, Feuerwehr und Bürgerhaus. In die Abgrenzung wurden noch die Gebäude entlang der Lange Straße hineingenommen, weil auch hier einige private Modernisierungsmaßnahmen absehbar sind und für eine umfassende Modernisierung der Ortsmitte nötig erscheinen. Deshalb hat sich das Gebiet im Vergleich zum ISEK von 6,10 ha auf 8,38 ha vergrößert.

Die von Frühjahr bis Herbst 2022 durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach Baugesetzbuch und das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) bilden die Grundlage für die förmliche Festsetzung des zukünftigen Sanierungsgebiets.

Bestandteile der Untersuchungen sind:

- Erfassung und Beurteilung städtebaulicher Missstände auf Grundlage von Bestandsaufnahmen und Befragungen der Betroffenen sowie Träger öffentlicher Belange.
- Bestimmung der Missstände und Erneuerungsziele für das Untersuchungsgebiet.
- Vorschläge zur Neuordnung des Gebiets.
- Darlegung der notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung der vorhandenen Missstände.
- Einordnung in die gesamtstädtische Entwicklung (abgeleitet aus dem GEK).

1.2 AUFGABE

Der Gemeinderat der Gemeinde Kämpfelbach hat am 27.06.2022 (Öffentliche Bekanntmachung 06.07.2022) für den Bereich „Ortsmitte Ersingen" die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Vorbereitende Untersuchungen sind nach § 141 des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit, die Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung zu schaffen. Als Maßstab zur Beurteilung der Notwendigkeit von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden nach § 136 BauGB die „städtebaulichen Missstände" im Gebiet herangezogen.

Städtebauliche Missstände liegen 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 oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Anhand vielfältiger Sanierungsmerkmale ist darzustellen, dass innerhalb oder in Teilbereichen des Untersuchungsgebiets eine Sanierung notwendig und durchführbar ist und die nachteiligen Auswirkungen auf die von der Sanierung betroffene Bevölkerung vertretbar sind.

Im Rahmen der Untersuchungen sollte insbesondere geklärt werden:

- Welche konkreten städtebaulichen Mängel im Gebiet zu erkennen sind.
- In welchem Umfang Erneuerungsmaßnahmen bereits absehbar sind.
- Welche Erneuerungsziele für das Gebiet aufgestellt werden.
- Wie die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen einzuschätzen ist.
- Wie das Gebiet in den Gesamtzusammenhang einzuordnen ist.

Abbildung 1: Schustergasse

1.3 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

Das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Ersingen“ bezieht sich auf den Bereich des alten Ortskerns von Ersingen und schließt den Rathausplatz samt Rathaus, die Feuerwehr, das Bürgerhaus und den Bahnhof sowie die angrenzenden Straßen mit ein.

Im Norden wird das Untersuchungsgebiet durch die Kelterstraße und die Bebauung nördlich der Lange Straße begrenzt. Im Süden verläuft die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets entlang der Bahnlinie, der Kirchstraße und der Bahnhofstraße. Im Westen wird die Straße im Winkel sowie Teilbereiche der Thomasbrunnenstraße, der Schustergasse und der Gründeltorstraße miteingeschlossen. Im Osten bildet der Fußweg zwischen der Straße am Mühlrain und der Lange Straße die Grenze des Untersuchungsgebiets. Zusätzlich ist der Bereich des Bahnhofs Teil der Vorbereitenden Untersuchungen. Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Planausschnitt beziehungsweise dem Abgrenzungsplan im Planteil (Kapitel 13) zu entnehmen.

Es ergibt sich eine zu untersuchende Fläche von ca. 8,38 ha.

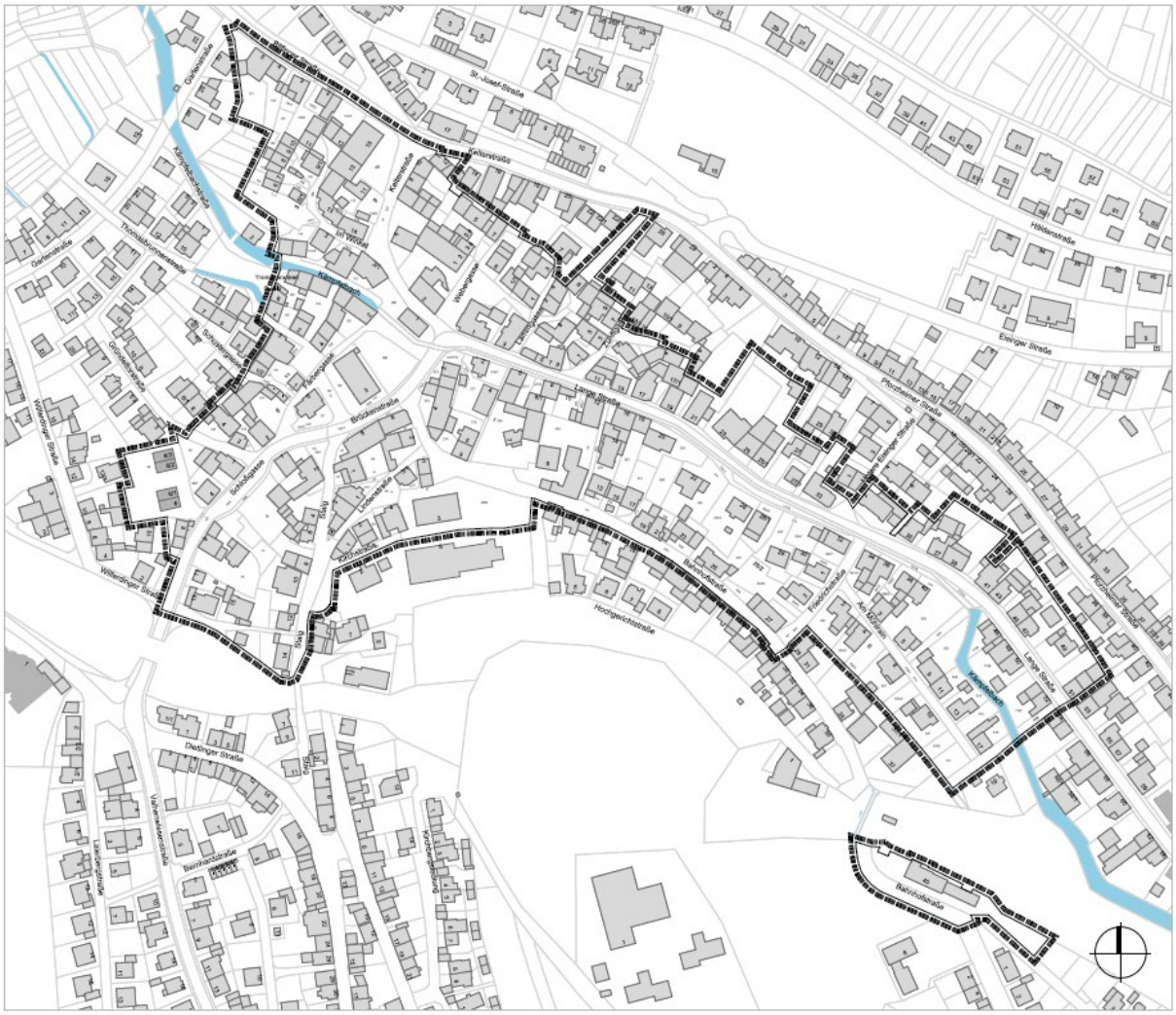


Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Ortsmitte Ersingen“

Der Sanierungsverdacht begründet sich insbesondere aus:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an Haupt- und Nebengebäuden
- Gebietsweise hohem Wohnungs- und Ladenleerstand
- Gestaltungsdefiziten an ortsbildprägenden Gebäuden
- Defiziten in Bezug auf ein differenziertes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen
- Modernisierungs- und Gestaltungsbedarf an öffentlichen Straßen, Wegen und Grünbereichen
- Einem hohen Versiegelungsgrad und ungeordnete Bereichen, teilweise fehlender Begrünung
- Modernisierungsbedarf und fehlender Barrierefreiheit des Bürgerhauses
- Modernisierungsbedarf am Bahnhof und fehlender Gestaltung des Umfeldes
- Neuordnungsbedarf von Grundstücken aufgrund der fehlenden Nutzung
- Vorhandenen Gemengelagen bzw. nicht zukunftsfähigem Standort für die Feuerwehr
- Umnutzungsbedarf des Feuerwehrareals nach Verlagerung
- Defiziten in Bezug auf das Kleinklima und Umgang mit dem Klimawandel in der Ortsmitte

Abbildung 3: Beispiel für hohen Versiegelungsgrad und fehlendes Grün „Im Winkel“

1.4 ABLAUF DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN UND DER SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG

Die folgende, schematische Darstellung gibt einen Überblick über die einzelnen Schritte, die bei einer städtebaulichen Erneuerung bearbeitet werden müssen. Zeitlich betrachtet nimmt die eigentliche Durchführungsphase, die nach der förmlichen Festlegung des Gebiets als Sanierungsgebiet erfolgt, den „größten“ Teil der städtebaulichen Erneuerung ein. Die vorgeschriebene Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes (GEK) mit einem daraus abgeleiteten, integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wurde bereits durchgeführt und bildet eine Grundlage für die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen und die Sanierungsdurchführung.

Ablaufschema der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsdurchführung nach dem Baugesetzbuch (BauGB):

1. Vorbereitende Untersuchungen

- Analyse der städtebaulichen Missstände (§ 136 BauGB)
- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung (§§ 137, 139 BauGB)
- Neuordnungskonzept (§ 141 BauGB)
- Erarbeitung von Grundsätzen für den Sozialplan (§ 180 BauGB)
- Ableitung von übergeordneten Zielen auf das Untersuchungsgebiet
- Herstellung des städtischen Gesamtzusammenhangs

Sanierungssatzung

- Förmliche Festlegung (§ 142 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 143 BauGB)
- Sanierungsvermerk in den Grundbüchern (§ 143 Abs. 2 BauGB)

2. Planung

- Organisationskonzept
- Bürgerbeteiligung
- Sozialplan
- Modernisierungsbedingungen
- Programmentwicklung
- Bebauungsplanrechtliche Regelungen
- Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

3. Durchführung

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

- Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken
- Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können

Bauliche Realisierung (§ 148 BauGB)

- Neu-/ Ersatzbebauung
- Modernisierung und Instandsetzung

4. Abschluss der Sanierung

- Aufhebung der Sanierungssatzung und öffentliche Bekanntmachung (§ 162 BauGB)
- Löschung des Sanierungsvermerkes in den Grundbüchern (§ 163 Abs. 3 BauGB)
- Gesamtabrechnung (förder- und beitragsrechtliche Abrechnungen evtl. Überschussverteilung, ggf. Erhebung Ausgleichsbeträge)

2 ENTWICKLUNGS- UND PLANUNGSBEDINGUNGEN

2.1 GEOGRAPHISCHE LAGE UND GEMEINDESTRUKTUR

Im Westen des Enzkreises liegt die Gemeinde Kämpfelbach, welche aus den beiden Ortsteilen Ersingen und Bilfingen besteht. Das Gemeindegebiet ist 1.364 ha groß und breitet sich im Pfinzhügelland aus. Dabei umfasst die Siedlungsfläche 126 ha, die Verkehrsfläche 90 ha, Gewässer 3 ha und Vegetationsfläche etwa 1.143 ha. Der namensgebende Kämpfelbach durchfließt das Gebiet von Südosten nach Norden.

Die Gemeinde liegt ca. 25 km südöstlich von Karlsruhe und knapp 10 km nordöstlich von Pforzheim und wird im Landesentwicklungsplan dem Verdichtungsraum beider Städte zugeschrieben. Die Orte Ispringen, Eisingen, Königsbach-Stein, Remchingen, Keltern und Pforzheim befinden sich in unmittelbarer Entfernung.

Über die A8 ist Kämpfelbach an den überregionalen Verkehr gut angebunden. Als Hauptverkehrsachse dient die Landstraße L570, die den Ortskern mit den Ortsteilen Ersingen und Bilfingen verbindet und an Königsbach-Stein im Norden und Ispringen im Süden anschließt. Parallel zur L570 verläuft die Bahnstrecke, die Kämpfelbach über die Straßenbahnlinien S5 und S51 mit Karlsruhe und Pforzheim verknüpft.

In den letzten 30 Jahren erfuhren die Ortsteile Ersingen und Bilfingen eine große räumliche Ausdehnung und Zuzug. Grund dafür ist die günstige Lage des Kämpfelbachtals, welches zwischen dem Kraichgauer Hügelland und dem Nordschwarzwald liegt und verkehrlich gut an die nahegelegene B10 sowie A8 angeschlossen ist. Auch die Infra- und Wirtschaftsstrukturen sind maßgebend für die Entwicklung. Begrenzt wird die Siedlungsentwicklung durch die bewegte Topografie und die Talaue des Kämpfelbachs. Heute leben etwa 6.350 Einwohnerinnen und Einwohner in Kämpfelbach. Eine Großzahl engagiert sich in den mehr als 70 Vereinen und Gruppierungen, die zu dem sozialen Zusammenhalt in der Gemeinde beitragen. Die katholisch geprägten Ortsteile Ersingen und Bilfingen verstärken das „Wir-Gefühl“ durch die erhaltenen Fastnachts- und Osterbräuche.

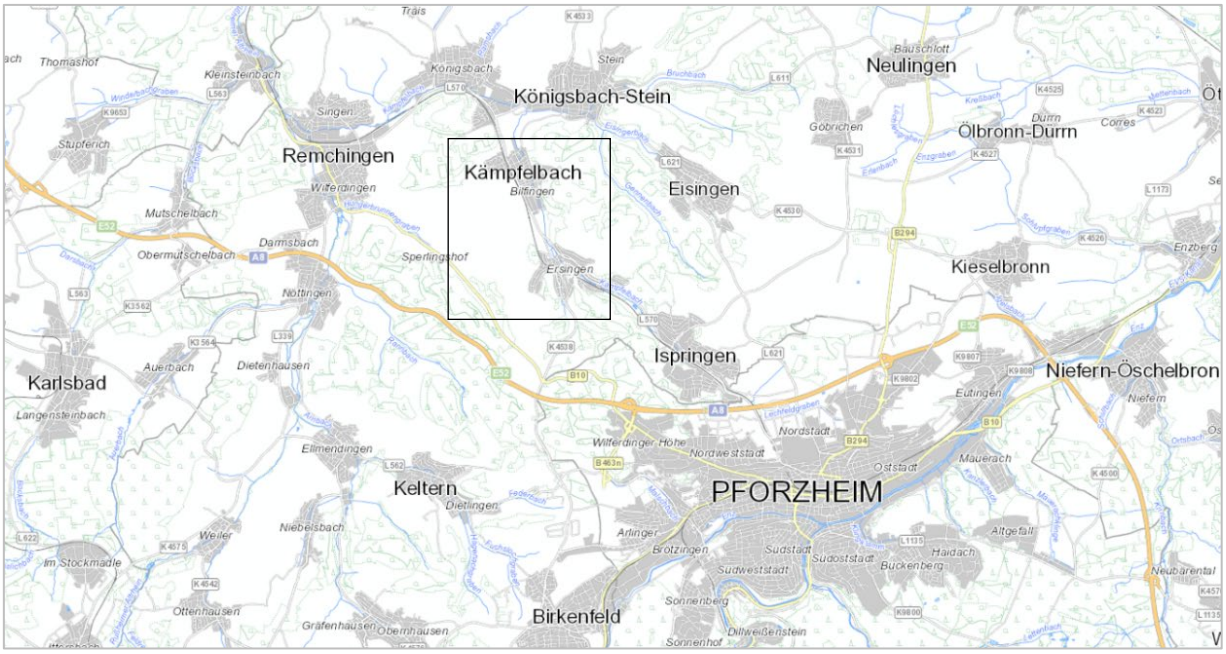


Abbildung 4: Geografische Lage Kämpfelbachs im Raum; Quelle: LUBW

2.2 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Das Gebiet wurde 260 n. Chr. von den Alemannen besiedelt, worauf auch die Ortsnamen zurückzuführen sind. Die erste urkundliche Erwähnung Bilfingens war im Jahr 1193. Nur vier Jahre später wird auch Ersingen erstmals urkundlich erwähnt. Der katholische Glaube lässt sich auf das Kloster Frauenalb vom Hause Baden-Baden zurückführen, das 1248 zunächst die Kirche Ersingens übernahm und ab dem Jahr 1517 fast vollständig im Besitz der Gemarkung war. Hieraus resultieren die noch heute praktizierten Bräuche zur Fastnacht- und Osterzeit sowie das Fasten und die Kommunion am 7. September. Der katholische Einfluss wurde vom Calvinismus abgelöst, als die Besitztümer des Klosters an Markgraf Ernst Friedrich von Baden-Durlach übergingen. Im Jahr 1625 übernahm dann erneut Markgraf Wilhelm von Baden die Dörfer. Beide standen nun wieder unter der Autorität des Klosters Frauenalb und wurden abermals katholisch konvertiert.

Die Dörfer Bilfingen und Ersingen bildeten schon im Mittelalter ein Doppeldorf mit gemeinsamem Bürgermeister, Gemeinderat und Gericht. Aufgrund der damals doppelt so großen Fläche Ersingens wurden die Ämter 2:1 für Ersingen besetzt. Am 1. Juli 1974 wurden die Dörfer im Zuge der Gemeindereform in Baden-Württemberg zur neuen Gemeinde Kämpfelbach zusammengelegt.

Quelle: Homepage der Gemeinde Kämpfelbach

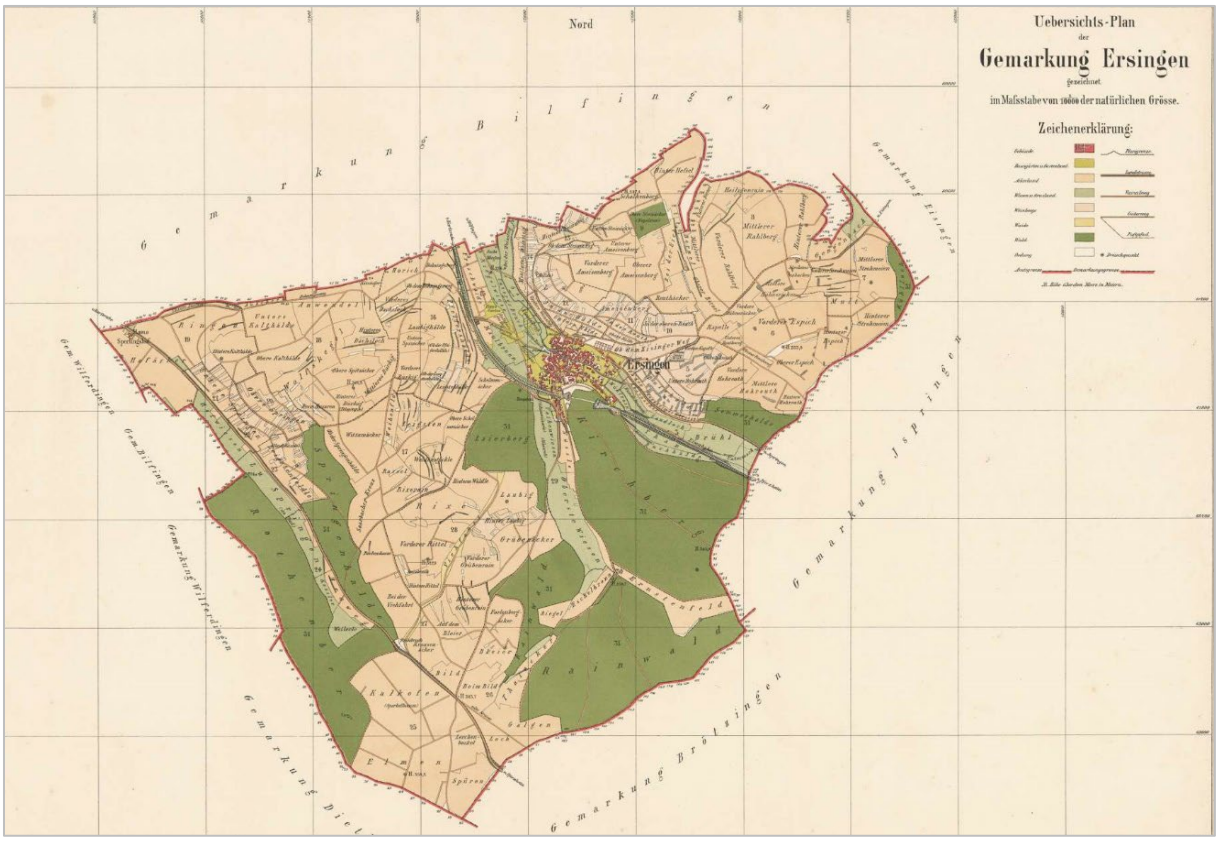


Abbildung 5: Gemarkung Ersingen um 1888; Quelle: Landesarchiv BW

2.3 VORAUSGEGANGENE SANIERUNGEN

In Kämpfelbach konnte im Ortsteil Bilfingen in den letzten Jahren mit Hilfe von Städtebaufördermitteln bereits eine Vielzahl an städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Ziel aller Maßnahmen war es, die Ortsmitte als lebendiges Wohnquartier weiter zu entwickeln und sie als Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch für junge Familien, interessant zu gestalten, um durch eine günstige Sozialstruktur einer Verschlechterung des Gebiets vorzubeugen. Da bei vielen Anwesen wenig Freiraum auf den Grundstücken vorhanden ist, galt es vor allem, den öffentlichen Raum als Wohnumfeld zu verbessern.
Bei den Maßnahmen wurde versucht, die verschiedenen Ziele – Anpassung an heutige Bedürfnisse, Bebauung von bestehenden Grünflächen und Erhaltung der charakteristischen, identitätsbildenden Struktur – in Einklang zu bringen. Um dies zu unterstützen, war ein wichtiges Ziel im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit, bei einer Sanierung das Bewusstsein für die Merkmale von Gebäuden und der Bebauungsstruktur zu verstärken. Ein herausragendes Projekt war die Sanierung der historischen Weinbrennerkelter als Veranstaltungsraum für ganz Kämpfelbach.

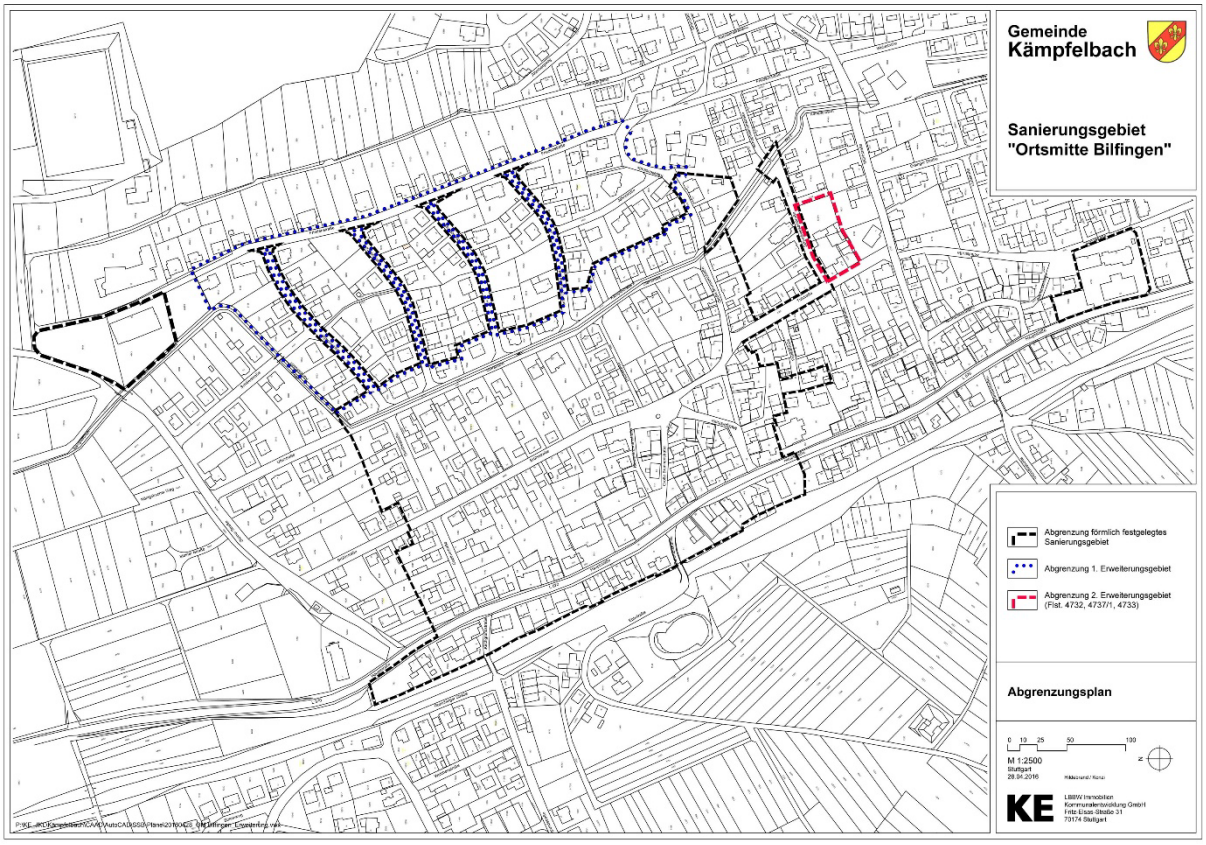


Abbildung 6: Vorausgegangenes Sanierungsgebiet „Ortsmitte Bilfingen“ mit Erweiterungen; Quelle: KE LBBW

Sanierungsgebiet „Ortsmitte Bilfingen“ (Laufzeit vom 01.01.2008 bis 30.04.2022)

Die Sanierung befindet sich im letzten Teil der Durchführungsphase. Nachfolgend genannte Maßnahmen wurden bisher im Rahmen der Sanierung begonnen oder bereits abgeschlossen:

- Neugestaltung der Metzgerstraße, Goethestraße, Hebelstraße, Scheffelstraße, Kleinen und Großen Brunnenstraße, Bergle sowie Hans-Thoma-Straße abgeschlossen.
- Erneuerung der Kämpfelbachhalle im IVP abgeschlossen.
- Parkplatz bei der Weinbrennerkelter/ Öffentliche Flächen Umfeld Kelter abgeschlossen.
- Grunderwerb und Neuordnung der Hauptstraße 33 mit Freiraumgestaltung Flst.-Nr. 94 abgeschlossen.

- Förderung einer privaten Abbruchmaßnahme im Rahmen einer Ordnungsmaßnahmen-vereinbarung.
- Sanierung der Historischen Weinbrennerkelter abgeschlossen.
- Grunderwerb „Kämpfelbacher Hof“, Talstraße 9.
- Förderung von 21 privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung. Davon sind alle Maßnahmen bereits abgeschlossen. Die von der Gemeinde gewährten Zuschüsse betragen bislang 128.079,54 €.
- Freilegung „Kämpfelbacher Hof“, Talstraße 9.
- Erneuerung Rathaus.

Abbildung 7: Abgeschlossene Maßnahme Weinbrennerkelter in Bilfingen

3 INTEGRIERTE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Die städtebauliche Erneuerung im Bereich „Ortsmitte Ersingen“ in Kämpfelbach wird in die Entwicklungskonzeption der Gemeinde integriert. Die Bürgerschaft wurde im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts mit dem Schwerpunkt auf der Ortsmitte von Ersingen intensiv bei der Findung von vorhandenen Stärken und Schwächen sowie daraus abgeleiteten Zielkonzepten beteiligt. Deshalb konnte im Dezember 2021 das Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) für die Gemeinde Kämpfelbach im Gemeinderat als informelles Planungsinstrument beschlossen und gleichzeitig das ISEK für den Bereich der Ortsmitte Ersingen darauf abgestimmt werden.

3.1 GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT (GEK) 2021

Die Gemeinde Kämpfelbach hat die Erarbeitung eines Gemeindeentwicklungskonzepts mit einem vorläufigen Zielhorizont bis 2035 beschlossen, um die Entwicklungen und Zielsetzungen für die Gesamtgemeinde zu strukturieren, neue Projekte vorzubereiten und diese in eine zeitlich geordnete Abfolge zu bringen. Nach intensiver Bestandsaufnahme und Analyse unter Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Stärken und Besonderheiten sowie strukturelle Probleme der Gemeinde herausgearbeitet (Stärken-Schwächen-Analyse). Auf Grundlage der ermittelten Daten konnten Perspektiven und Handlungsansätze zu verschiedenen Handlungsfeldern erarbeitet werden. Das Untersuchungsgebiet in Ersingen wird dabei als Ortsmitte mit wichtigen öffentlichen Einrichtungen und zentraler Wohnlage mit Defiziten in einigen Teilbereichen beschrieben: Die Wohnqualität des Gebiets wird durch die hohe Verkehrsbelastung entlang der Durchgangsstraßen beeinträchtigt. Aufgrund dessen haben die Straßen stellenweise den Charakter einer räumlichen Barriere, welche eine trennende Wirkung für das Gebiet hat. Auch treten gerade an diesen Straßen vermehrt Gebäudeleerstände und damit oftmals einhergehend ein schlechter Zustand der Bausubstanz zutage, die es zu beseitigen gilt.

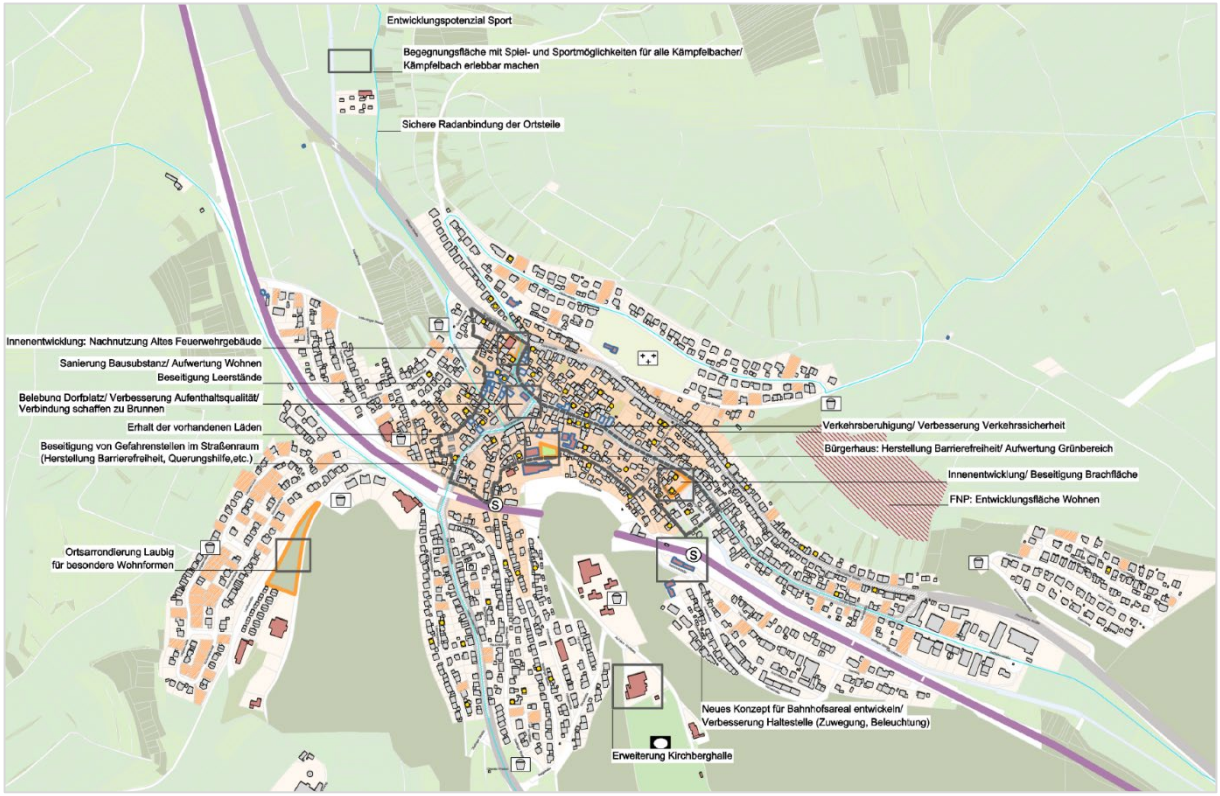


Abbildung 8: Ausschnitt Gemeindeentwicklungskonzept: Missstände und Potenziale

Räumliche Entwicklungsschwerpunkte aus dem GEK im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen:

1. **Ortsmitte Ersingen**:
   - **Sanierung der ortbildprägenden Bausubstanz, Aufwertung des Wohnungsbestandes.**
   - **Beseitigung von Leerständen.**
   - **Innentwicklung:** Nachnutzung **altes Feuerwehrgebäude** nach Umzug an neuen Standort, davor Entwicklung eines Konzepts für den Bereich.
   - **Belebung des Dorfplatzes „Uff de Brück“ und Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Vernetzung mit dem Brunnenplatz.**
   - **Erhalt der vorhandenen Läden** zur Sicherung der Grundversorgung.
   - **Beseitigung von Gefahrenstellen im Straßenraum** (Herstellung Barrierefreiheit, Querungshilfen, etc.).
   - **Bürgerhaus: Herstellung Barrierefreiheit** und **Aufwertung** des anschließenden **Grünbereichs.**
   - **Innenentwicklung im Bereich Lange Straße 40/ Am Mühlrain 5:** Erwerb durch die Gemeinde/ Nutzungskonzept entwickeln.
2. **Neues Konzept für das Bahnhofsareal entwickeln,** Bahnhof als weiteren Ortseingang aufwerten und Verbesserung der Haltestelle in Bezug auf Zuwegung, Beleuchtung etc.
3. […] **Kämpfelbach erlebbar machen**.
4. […] Besondere Wohnformen (Betreutes Wohnen, Alters-WG, Generationenwohnen) etablieren (Umsetzung mittelfristig/ nach Bedarf).

Darüber hinaus sind noch folgende Themen räumlich im Entwicklungsplan genannt, die im zukünftigen Sanierungsgebiet beachtet werden sollen: Sichere Radanbindung der Ortsteile, Verkehrsberuhigung bzw. Verbesserung der Verkehrssicherheit in den Durchgangsstraßen.

3.2 BÜRGERBETEILIGUNG

Aufgrund der angespannten Corona-Lage mit dem Gebot der Einschränkung sozialer Kontakte wurden neue Formate der direkten Bürgerbeteiligung gewählt, weshalb auch keine Auftaktveranstaltungen in Form von Bürgerworkshops stattfanden, sondern gezielt Personen per Telefon interviewt wurden, die aufgrund ihres Berufs, ihres ehrenamtlichen Engagements oder ihrer Funktion in der Gemeinde Multiplikatoren sind und so die Meinung von vielen Bürgerinnen und Bürgern wiedergeben konnten. Im Befragungszeitraum zwischen dem 12. und 28. Juli 2021 wurden 10 Frauen und 10 Männer (jeweils 10 Bürgerinnen und Bürger aus beiden Ortsteilen) zwischen 18-69 Jahren (Ø ca. 49 Jahre) befragt.
Bei der Frage, was den Schlüsselpersonen in Kämpfelbach gut gefällt bzw. was das Besondere in Kämpfelbach ist, wurden das vielfältige und rege Vereinsleben, das familiäre Miteinander und die gute ÖPNV-Verbindung sowie die schöne, ruhige naturräumliche Lage trotz Nähe zur Stadt und die gute fußläufige Erreichbarkeit von Kitas und Grundschulen angegeben.
Es wurde auch danach gefragt, was die Befragten an Kämpfelbach stört bzw. was sie vermissen. Als vordergründig störend wird mit vielen Nennungen die Verkehrsbelastung sowie die Park- und Gehwegsituation in den Durchgangsstraßen (z. B. Lange Straße, Pforzheimer Straße und Vaihenwiesenstraße Ersingen) genannt. Auch die Parksituation und die Belastung durch innerörtlichen Verkehrslärm gehören thematisch hierzu. Ebenfalls bemängelt wurde, dass es zu wenig Gewerbe in

der Gemeinde gibt. Auch die Umsetzung von Projekten wie z. B. dem Feuerwehrhaus dauern den Befragten zu lange. Für Jugendliche gebe es nach Aussagen der Teilnehmenden nur wenige Freizeit- und Kulturangebote, darüber hinaus keine Aufenthaltsorte zum Treffen. Auch der Zustand der öffentlichen Einrichtungen (Hartplatz Ersingen, Spielplätze, Johanneskirche) sei nicht befriedigend. Vermisst werden u. a. ein ausreichendes gastronomisches Angebot, Treffpunkte und öffentliche Räume zum Austausch für die Bürgerschaft. Auch wünscht man sich Bauflächen für junge Familien oder Seniorenwohnen. Zusätzliche Stellplätze und Parkregelungen sowie die Stärkung alternativer Mobilitätskonzepte fehlen den Beteiligten ebenso.

Als weitere Form der direkten Beteiligung wurden Ortsspaziergänge veranstaltet, um den bürgergestützten Entwicklungsprozess fortzuschreiben und zu verstetigen. Am 13. September 2021 trafen sich ca. 22 interessierte Bürgerinnen und Bürger zu einem etwa zweistündigen Spaziergang mit anschließendem Gespräch zum Thema „Gemeindeentwicklungskonzept Kämpfelbach“ vor dem Rathaus in Ersingen. Ziel des Spaziergangs war es, an verschiedenen wichtigen Plätzen anzuhalten, über den Ort zu sprechen und Anregungen der Teilnehmenden dazu entgegenzunehmen.

Abbildung 9: Rundweg Ersingen

Startpunkt in Ersingen war das Rathaus und der Dorfplatz „Uff de Brück“ (1). Weiter führte der Weg zum Feuerwehrareal (2) über die Lange Straße (3) bis hin zum Bahnhof (4). Vorletzter Halt war das Bürgerhaus (5) und der Zielpunkt die Turn- und Festhalle, in welcher abschließend gemeinsam über die besichtigten Orte und weitere Themen diskutiert wurde. Vor allem im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Ersingen“ gab es zahlreiche Wortmeldungen, die einen Eindruck über Schwerpunkte im Ortsgefüge aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger geben konnten. Das Protokoll des Spaziergangs ist dem Anhang der VU zu entnehmen.

4 BESTANDSAUFNAHMEN UND ANALYSEN

Die nachfolgenden Ergebnisse sind durch Begehungen im Sommer 2022 und aus Unterlagen der Gemeinde Kämpfelbach ermittelt worden.
Zusätzlich wurden die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie die Eigentümer im Untersuchungsgebiet schriftlich befragt. Der Rücklauf der Fragebögen war erfreulich hoch, was auch ein großes Interesse an Sanierungsmaßnahmen in der Ortsmitte von Ersingen widerspiegelt. Von 226 verschickten Fragebögen an die Eigentümer wurden 95 Fragenbögen ausgefüllt zurückgeschickt, dies entspricht einer Rücklaufquote von über 42 %. Es wurden zusätzlich 44 Fragebögen an Gewerbetreibende im Gebiet versendet, wovon 14 Stück (32 %) ausgefüllt zurückgeschickt wurden.
Auf diese Weise konnten viele weitere Informationen zum Gebiet selbst und auch zu den Anwesen im Gebiet gesammelt und ausgewertet werden.

In den Bestandsaufnahmen wurden erfasst:

- Nutzungen der Grundstücke und Gebäude,
- Gebäudeform und Gebäudezustand,
- Grundstücksstruktur,
- städtebauliche Situation und öffentlicher Raum sowie
- Straßenzustand und Parksituation.

4.1 GRUNDDATEN DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets umfasst ca. 8,38 ha.

Öffentliche Straßen- und Wegeflächen, Spielplatz und Grünfläche ergeben zusammen eine Fläche von ca. 1,92 ha und der Kämpfelbach nimmt eine Fläche von 0,62 ha ein. Es verbleiben somit Grundstücksflächen von insgesamt ca. 5,84 ha mit 164 bebauten Grundstücken.

Flächenverhältnisse	Fläche	Anteil
Gesamtfläche Untersuchungsgebiet	8,38 ha	100 %
davon Straßen- und Wegeflächen, mit Spielplatz und Grünfläche	1,92 ha	23 %
davon Grundstücksflächen	5,84 ha	70 %
Kämpfelbach (Gewässer)	0,62 ha	7 %

Erfasste Bewohner und Leerstände	
Anzahl der leerstehenden/ untergenutzten Anwesen	10
Anzahl der erfassten Bewohner	435

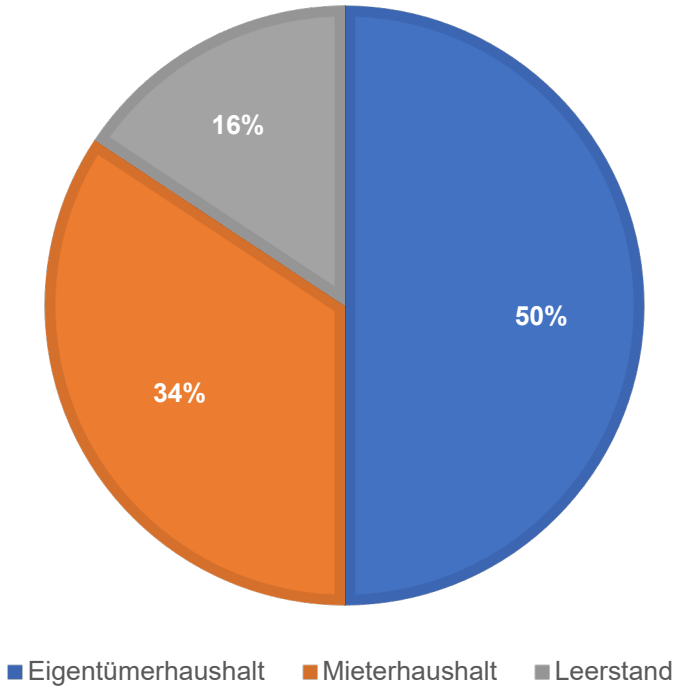
4.2 PARZELLIERUNG UND EIGENTUM

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine große Varianz an Parzellenstrukturen. Teilweise sind diese sehr großzügig geschnitten, während wiederum andere eher eng sind. Die größten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde und der Kirche. Auch die Bebauung auf den Flurstücken ist sehr unterschiedlich. An einigen Stellen befinden sich eng bebaute Strukturen die einen Straßenzug bilden,

wie entlang der Lange Straße. An anderer Stelle lockert sich die Bebauung auf und es stehen einzelne Häuser auf den Grundstücken.

Die Straßen sowie einige Grundstücke verteilt im Gebiet sind gemeindeeigene Flächen. Darunter fallen die Flächen des Bahnhofs, das Bürgerhaus, das Rathaus, das ehemalige Feuerwehrhaus sowie ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude im Untersuchungsgebiet. Die restlichen Grundstücke sind in privatem Besitz.

HAUSHALTSSTRUKTUR | Im Untersuchungsgebiet ergibt sich folgende Struktur: Es konnten durch die Befragung Daten zu 134 Haushalten erfasst werden. Davon sind 50 % Eigentümerhaushalte, 34 % Mieterhaushalte und 16 % sind unbewohnt.

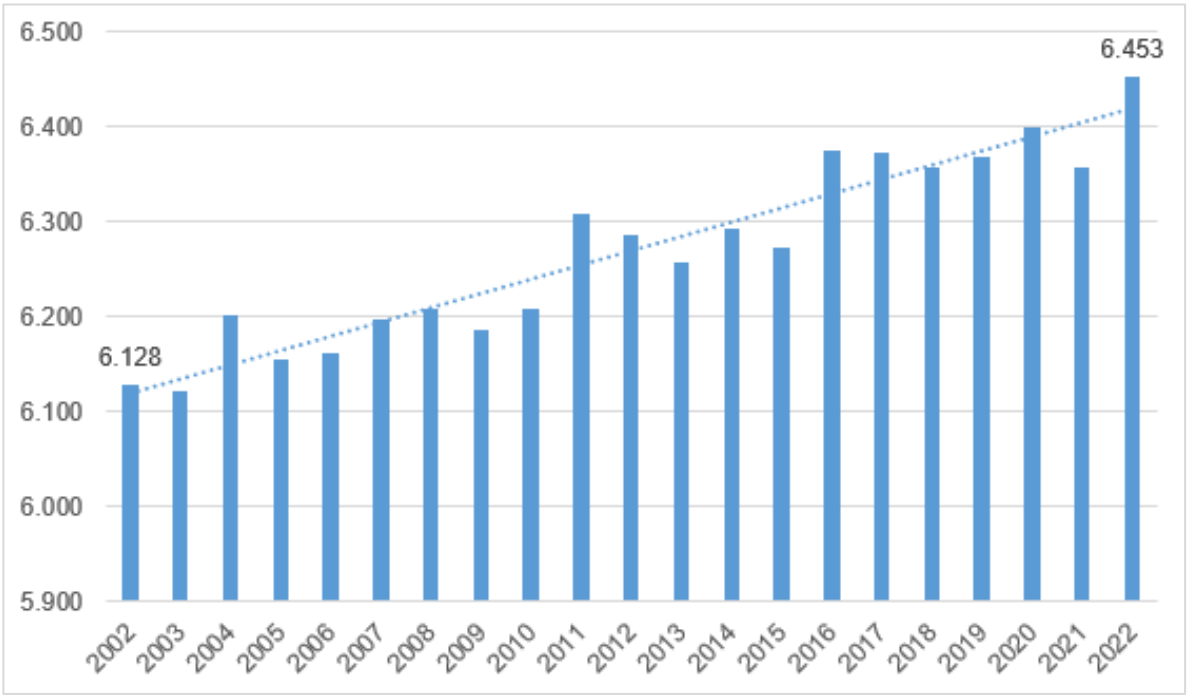


4.3 BEVÖLKERUNGS- UND SOZIALSTRUKTUR

Die soziostrukturellen Kriterien wie Altersstruktur, Haushaltsgröße und Bevölkerungsdichte ergeben mittelbare Hinweise auf Sanierungstatbestände.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG | Die Einwohnerzahl von Kämpfelbach ist von 2002 bis 2022 insgesamt gestiegen. Trotz kleinerer Schwankungen konnte mit einer Zunahme der Einwohnerzahl von 6.128 (2002) auf 6.453 (2022) insgesamt eine Steigerung um 5 % verzeichnet werden. Dies lässt auf einen stetig ansteigenden Bedarf an Wohnraum schließen. Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie steht hierbei die Innenentwicklung, also die Nachverdichtung, Umnutzung bzw. Reaktivierung von leerstehenden Gebäuden und brachliegenden Flächen im Vordergrund. Diese Entwicklung kann durch städtebauliche Fördermittel bezuschusst werden.

Bevölkerungsentwicklung zwischen 2002 und 2022



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

BEVÖLKERUNGS- UND ALTERSSTRUKTUR | Im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Ersingen“ leben mit Stand Juli 2022 435 Personen, was in etwa 7,2 % der Bevölkerung Kämpfelbachs ausmacht. Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet stimmt mit der Altersstruktur der Gesamtgemeinde überein, es gibt nur Abweichungen in sehr geringem Maße. Etwa 20 % der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet sind 66 Jahre oder älter. Die Gruppe der „Kinder bis jungen Erwachsenen“ (bis einschließlich 29 Jahre) macht knapp 30 % der Bevölkerung im Gebiet aus, die Gruppe der „berufstätigen Erwachsenen“ (30 - 65-Jährige) hat mit 50 % den Hauptanteil, was sich positiv auf die Sanierungstätigkeit im Gebiet auswirken kann.

Durch den Trend hin zu einer älter werdenden Gesellschaft steigt die Nachfrage nach angepassten bzw. neuen Wohnformen. Dabei spielt insbesondere das Thema Barrierefreiheit eine wichtige Rolle. Darüber hinaus gilt es, den Bedürfnissen von jungen Familien – beispielsweise in Form von günstigem Wohnraum oder Mehrgenerationenwohnen – gerecht zu werden.

Die Altersstruktur im Gebiet und in der Gesamtgemeinde stellt sich wie folgt dar:

	Untersuchungsgebiet		Kämpfelbach gesamt	
	Anzahl	**Prozent**	**Anzahl**	**Prozent**
0-17-Jährige	64	14,8 %	1.020	16,0 %
18-29-Jährige	55	12,6 %	835	13,1 %
30-44-Jährige	87	20,0 %	1.150	18,1 %
45-65-Jährige	135	31,0 %	1.981	31,2 %
66 und älter	94	21,6 %	1.370	21,6 %
Gesamtzahl	**435**	**100,0 %**	**6.356**	**100,0%**

Quellen: Daten der Gemeinde Kämpfelbach und des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; Stand 2021

4.4 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | KULTURDENKMALE

Das Untersuchungsgebiet ist von einer Mischnutzung geprägt. Neben der dominierenden Wohnnutzung sind auch kleinere gewerbliche Betriebe und öffentliche Nutzungen vorhanden. Diese sind im Nutzungsplan (Kapitel 13) verortet und werden in Kapitel 4.6 und 4.7 näher beschrieben.
Typisch für die Siedlungsstruktur des Gebiets ist die kleinteilige städtebauliche Struktur des Ortskerns mit einer Mischung aus reiner Wohnbebauung und einer horizontalen Nutzungsgliederung der Gebäude entlang der Haupterschließungsstraßen mit kleinen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen. In dieser Struktur heben sich die öffentlichen Gebäude wie Bürgerhaus, Rathaus und Feuerwehr mit ihrer Kubatur und dem umgebenden öffentlichen Raum deutlich ab.
Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes befinden sich folgende Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Bahnhofstraße 7 (§2 DSchG)	"Wittumhof", unverputzter Fachwerkbau, zweigeschossig, Eckpfosten mit Kreuznische, bezeichnet 1702, am Keller bezeichnet 1537.
Bahnhofstraße 9 (§2 DSchG)	Pfarrgehöft, zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, Hauseingang mit Oberlicht und Wappen der Frauenalber Äbtissin Gertrud von Ichtersheim, bezeichnet 1720, am Waschhaus gegenüber Wappen von Ichtersheim, bezeichnet 1741, am östlichen Neubau älteres Steinkreuz, im Hof alte Pflasterung (Sachgesamtheit).
Bahnhofstraße 40 (§2 DSchG)	Bahnhof, zweigeschossiges verputztes Empfangsgebäude mit östlichem eingeschossigem Anbau, Walmdächer, 1859, hier ansetzend zwei eingeschossige Lagergebäude für den Güterverkehr, 1913-25.
Färbergasse 2 (§2 DSchG)	Ehemalige Amtskellerei, ab 1871 Gasthaus "Zum Deutschen Kaiser", ab 1929 "Zum Amtskeller", zweigeschossiger, giebelständiger Fachwerkbau mit Ökonomiegebäuden, 18. Jahrhundert, an der Seite Wappenstein, bezeichnet 1750 (Sachgesamtheit).
Im Winkel 1 *(Stein + Statue, nicht das Gebäude)* (§2 DSchG)	Wappenstein der Maria Gertrud von Ichtersheim/ Ichtratzheim, Äbtissin von Frauenalb (1715-1761), bezeichnet 1728, und eine sehr wahrscheinlich von ihr gestiftete Nepomuk-Statue in einer Nische an der Hausecke mit Blick zum Kämpfelbach an der ehem. Klostermühle.
Im Winkel 3 (§2 DSchG)	Hofanlage: Wohnhaus, giebelständiger und eingeschossiger, teilweise verputzter Fachwerkbau auf massivem Sockel mit Außentreppe, frei

	liegendes Giebelfachwerk, bezeichnet am Eckpfosten 1715 mit Nischenkreuz, am Kellerbogen bezeichnet 1780, freistehender Scheunenbau in Fachwerkbauweise.
Kelterstraße 1 (§2 DSchG)	Rathaus, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach und Dachreiter, Stockwerkgesims, bezeichnet 1881; eingemauerter Wappenstein der Äbtissin Gertrud von Ichtersheim, bezeichnet 1749.
Kelterstraße 2 (§2 DSchG)	Gasthaus „Engel“, Fachwerk, Erdgeschoss verputzt, zweigeschossig, traufseitig, zwei Giebelverdachungen, Krüppelwalmdach, 2. Hälfte 18. Jahrhundert.
Kelterstraße 6 (§2 DSchG)	Wohnhaus einer ehemaligen Hofanlage, zweigeschossiger, giebelständiger Fachwerkbau, Schwelle geschnitzt und profiliert, Ausfachung mit geschosshohem Rautennetz, neu bezeichnet 1773.
Kelterstraße 8,10 (§2 DSchG)	Doppelhofanlage, zweigeschossiger, traufseitiger Fachwerkbau mit Hofeinfahrt in der Mitte. Zu ihren beiden Seiten große Zwerchhäuser, bezeichnet am Kellerfenster 1782.
Kirchstraße 3 (§2 DSchG)	Ehemaliger herrschaftlicher Zehntkeller mit Zehntspeicher, 1598 erbaut, ab 1827 Rat- und Schulhaus, heute Bürgerhaus, großer Putzbau mit Eckquaderung und Krüppelwalmdach, Fenstereinfassungen aus Werkstein, über dem Rundbogentor auf der Talseite große Steinkonsolen vom ehemaligen Wetterdach.
Lange Straße 5, 7, 9 (§2 DSchG)	Wohnhaus, heute Gasthof, freiliegendes Fachwerk auf massivem Erdgeschoss, Pfosten überblattet, giebelständig, zweigeschossig, Dielung sichtbar, frühes 16. Jahrhundert.
Lange Straße 21 (§2 DSchG)	Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Fachwerkbau auf massivem Sockelgeschoss, bezeichnet 1786.
Schloßgasse 2 (§2 DSchG)	Wohnstallhaus, heute Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelseitiger Fachwerkbau mit massivem Erdgeschoss. Giebelspitze abgewalmt, Pfosten überblattet, Dielung sichtbar, frühes 16. Jahrhundert.
Thomasbrunnenstraße 4 (§2 DSchG)	Wohnhaus, zweigeschossiger und verputzter traufständiger Fachwerkbau in halboffener Bauweise auf massivem Untergeschoss, Giebel mit Wetterdächern, 1. Hälfte 19. Jahrhundert.
Thomasbrunnenstraße 6 (§2 DSchG)	Hofanlage: Wohnhaus, zweigeschossiger und unverputzter Fachwerkbau, zugehörige Fachwerkscheune am Kämpfelbach, 1. Hälfte 19. Jahrhundert

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zudem die folgenden hochwertigen archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG/ Prüffälle (s. Karte):

Im Planungsgebiet befinden sich die

- **mittelalterliche Siedlung Ersingen (MA 1**, ADAB-Id. 99887759/ Prüffall) sowie
- **die mittelalterliche/ frühneuzeitliche Mittlere Mühle (MA 7**, ADAB-Id. 110728117).

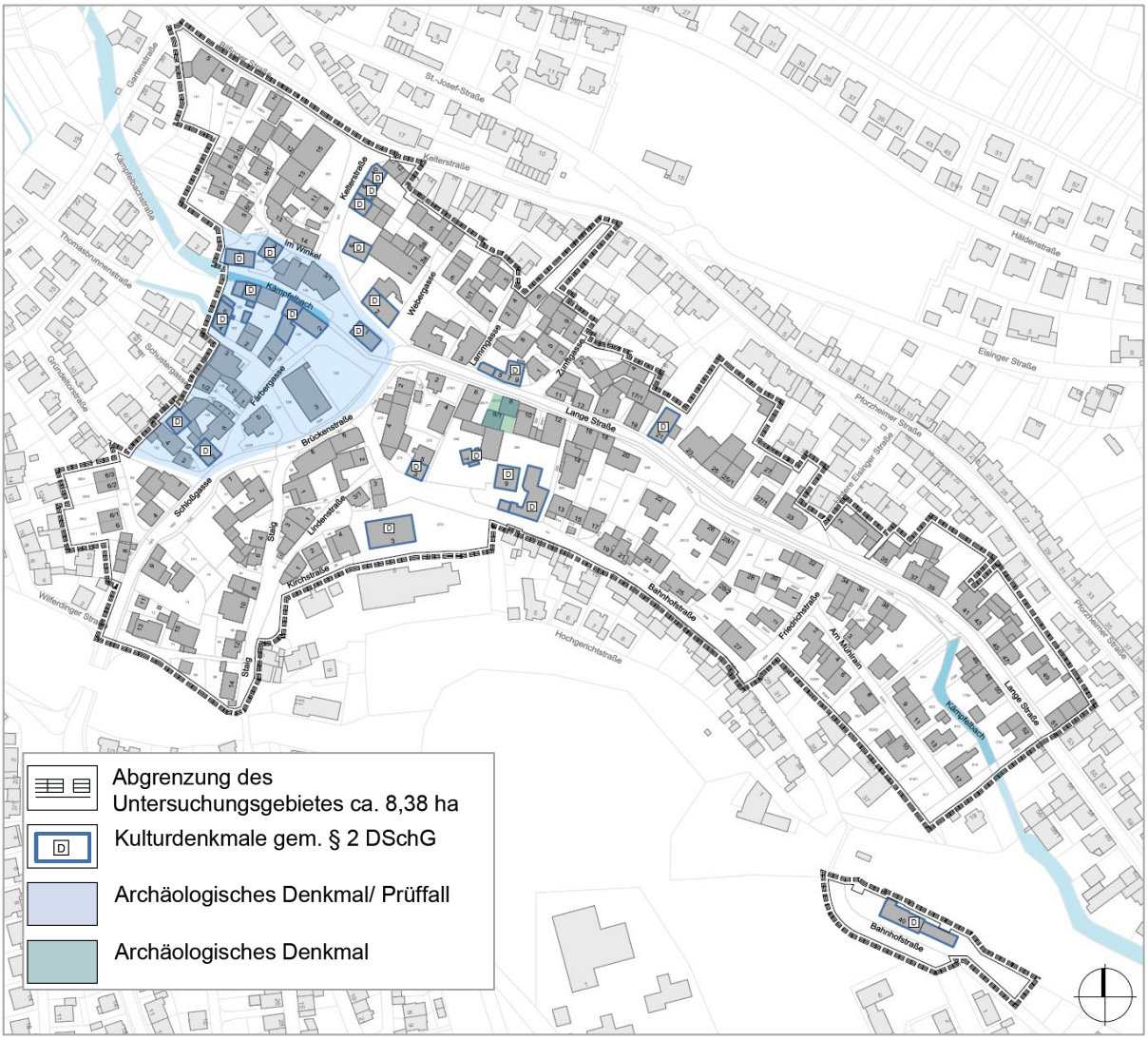


Abbildung 10: Kulturdenkmale im Gebiet; Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

LEERSTAND UND UNTERGENUTZTE GEBÄUDE | Im Gebiet stehen mit Stand Herbst 2022 17 Gebäude vollständig leer bzw. sind untergenutzt. Auf das Gebiet bezogen ist dies ein relativ hoher Wert, den es zu reduzieren gilt. Denn mit der fehlenden Nutzung verringert sich erfahrungsgemäß das Erhaltungsinteresse der Eigentümer, was sich teilweise in einer sanierungsbedürftigen Bausubstanz zeigt und dem mit der Ausweisung eines Sanierungsgebiets entgegengewirkt werden soll. Ziel ist der Erhalt und die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz für die Schaffung von zeitgemäßem Wohnen in der Ortsmitte.

4.5 GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZUSTAND

Die Erfassung und Beurteilung des Gebäude- und Wohnungszustandes schafft in der Analyse wesentliche Fakten zur Einschätzung der Sanierungserfordernis.
Beurteilt wurde sowohl der innere als auch der äußere Gebäude- und Wohnungszustand.

GEBÄUDEZUSTAND | Die anhand der Befragung und Begehung festgestellten Gebäudemängel wurden bei der Auswertung im Hinblick auf den zu erwartenden Umfang der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten in vier Schadenskategorien unterteilt:

Schadenskategorie I: Hier sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht oder lediglich als Restmaßnahmen erforderlich.
Schadenskategorie II: Hier sind überwiegend Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwendungen von mittlerer Intensität notwendig.
Schadenskategorie III: Hier sind umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten vorzunehmen.
Schadenskategorie IV: Hier ist ein sehr schlechter Gebäudezustand anzutreffen, bei dem ein Erhalt zu prüfen ist.

Die grundstücks- bzw. gebäudebezogenen Einzelauswertungen sind im (nicht öffentlich zugänglichen) Materialband als Arbeitsunterlage für die Durchführung enthalten.

Es wurde im Rahmen der Untersuchungen vor Ort vermerkt, welche Gebäudeteile mit Schäden behaftet sind. Dabei gab es folgende Einteilung:

- Schadhaftes Dach (Dachkonstruktion bzw. Dachdeckung)
- Schadhafte Fassade
- Schadhafter Sockelbereich/ KG
- Wärmeschutz mangelhaft
- Schadhafte Fenster bzw. Türen
- Schäden an der Gebäudekonstruktion
- Heizung veraltet/ Art der Heizung
- Fenster veraltet
- Leitungssysteme veraltet.

Insgesamt sind im Gebiet **182 Hauptgebäude** vorhanden.

Nach den festgelegten Mängelkategorien ist bei Gebäuden der **Kategorie III - IV mit Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand in größerem Umfang** zu rechnen. **90 Hauptgebäude** (49,5 % des bewerteten Bestands) sind diesen Kategorien im Untersuchungsgebiet zugeordnet, davon trifft Kategorie **IV auf 20** der erfassten Hauptgebäude zu.
Insgesamt weisen **74 Hauptgebäude (Kategorie II) geringere bis mittlere Schäden** auf.

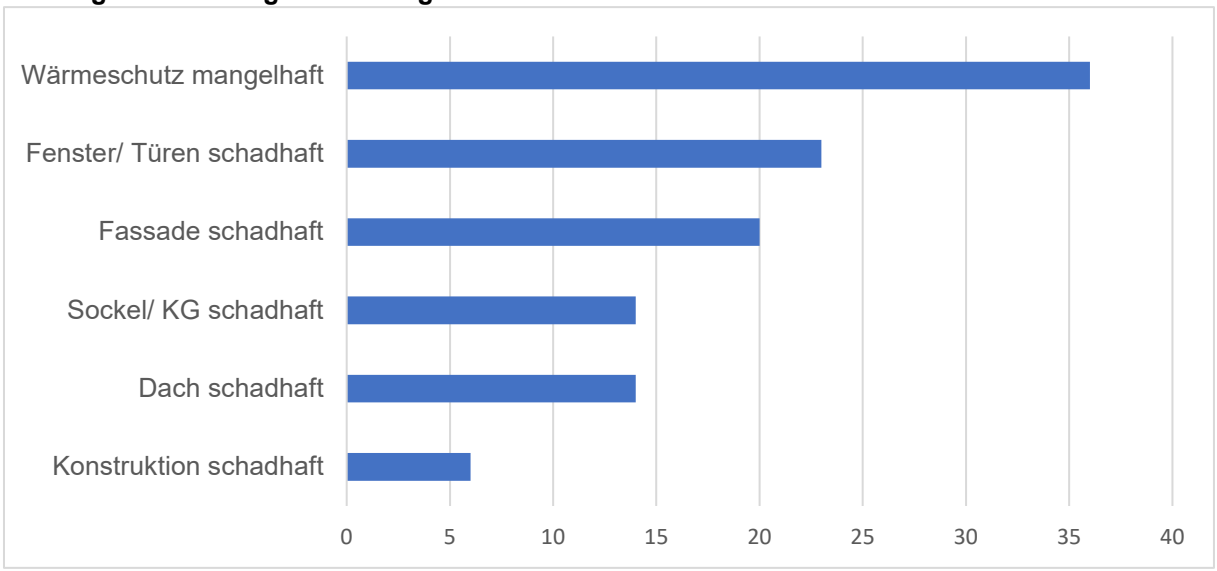
Gebäudezustand der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet:

Schadenskategorie	Hauptgebäude	Prozentanteil
Schadenskategorie I (keine oder geringe Mängel)	18	9,9 %
Schadenskategorie II (geringe bis teilweise größere Mängel)	74	40,7 %
Schadenskategorie III (erhebliche Mängel)	70	38,4 %
Schadenskategorie IV (substanzielle Mängel)	20	11,0 %
Bewertete Hauptgebäude insgesamt	**182**	**100,0 %**

Bei den Gebäuden der Schadensklasse IV ist noch näher zu prüfen, ob ein Erhalt wirtschaftlich machbar und sinnvoll erscheint oder ob eine Neuordnung in Betracht zu ziehen ist. Im Hinblick auf die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude lässt sich feststellen, dass diese Arbeiten Kosten erwarten lassen, die in der Mehrzahl der Fälle die Finanzkraft der privaten Grundstückseigentümer übersteigen könnte. Es wird aufgrund der festgestellten baulichen Mängel empfohlen, Anreize für eine Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz zu schaffen.

Durch die schriftliche Befragung der Eigentümer im Untersuchungsgebiet konnten dezidiertere Aussagen zu Mängeln an den Gebäuden gesammelt werden. In diesem Zusammenhang wurden mangelnder Wärmeschutz sowie schadhafte Türen oder Fenster am häufigsten genannt.

Aussagen der Befragten zu Mängeln an den Gebäuden:



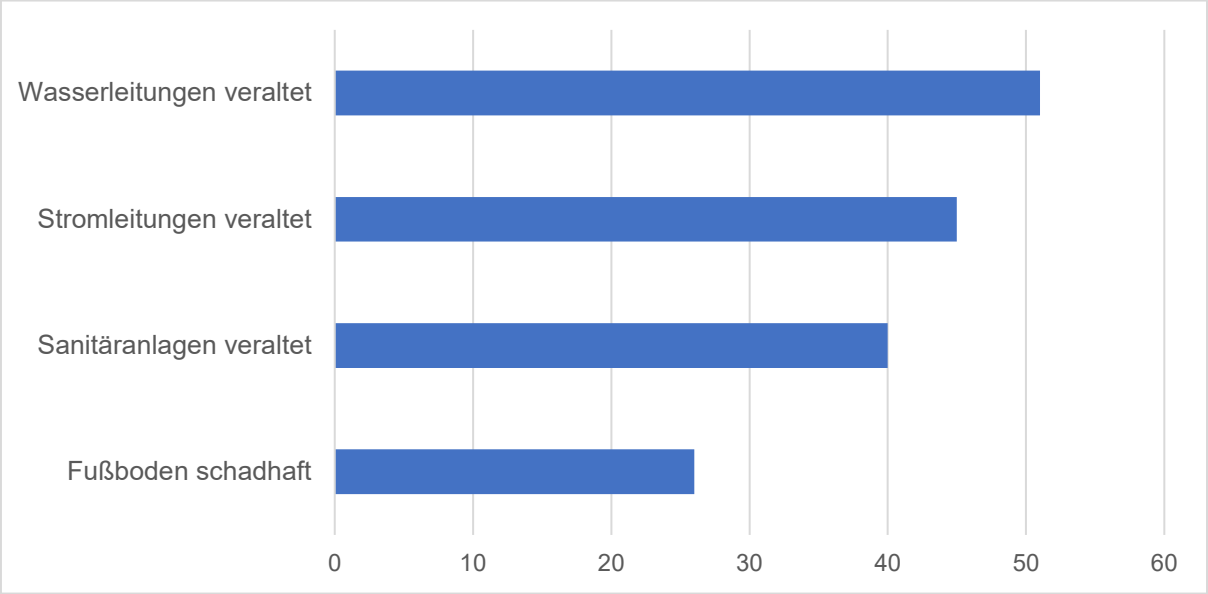
WOHNUNGSZUSTAND | Analog zur Bewertung des Gebäudezustandes wurde der Wohnungszustand anhand von Kriterien festgestellt. Neben Ausstattungsmerkmalen wurden beispielsweise Lärm und anderweitige Störungen als Merkmale herangezogen. Die Werte stammen aus der schriftlichen Befragung der Eigentümer im Gebiet.

Wohnungszustand | nach Rücklauf der Fragebögen (143 Nennungen):

Schadenskategorie I (keine oder geringe Mängel)	50	35,0 %
Schadenskategorie II (geringe bis teilweise größere Mängel)	53	37,1 %
Schadenskategorie III (erhebliche Mängel)	37	25,9 %
Schadenskategorie IV (substanzielle Mängel)	3	2,0 %
Erfasste Wohnungen insgesamt	**143**	**100,0 %**

Darüber hinaus konnten genauere Aussagen der Befragten zu Mängeln in den Wohnungen/ Betrieben gesammelt werden. In diesem Zusammenhang wurden veraltete Wasser- und Stromleitungen sowie veraltete Sanitäranlagen am häufigsten genannt.

Aussagen der Befragten zu Mängeln in den Wohnungen:



4.6 BETRIEBE UND GEWERBLICHE NUTZUNGEN

Im Untersuchungsgebiet sind kleinteilige gewerbliche Strukturen vorhanden. Diese haben ihren Schwerpunkt in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und zum Bürgerhaus sowie entlang der Lange Straße.

Bei den Betrieben, die im Ortskern sichtbar vorhanden sind und im Erdgeschoss liegen, handelt es sich um:

- 15 private Dienstleistungsbetriebe/ Handel: 1 Apotheke, 1 Fahrschule, 1 Physiotherapie, 1 Heilpraktiker, 1 Grafiker/ Druckerei, 1 Zahnarzt, 2 Banken, 1 Post, 1 Übersetzer, 1 Hausverwaltung, 1 Fotostudio, 1 Secondhand-Laden, 1 Dorfladen, 1 Krankenpflege.
- 4 Gastronomiebetriebe: 3 Gasthöfe bzw. Gasthöfe, 1 Bar.
- 4 Handwerksbetriebe: 1 Installateur, 2 Friseure, 1 Holzwerkstatt.

Die vorhandenen Betriebe im Gebiet haben teilweise Erneuerungsbedarf in der Bausubstanz (siehe Plan Gebäudezustand/ Kapitel 13). Hierbei handelt es sich um eine umfassende oder eine energetische Sanierung. Darüber hinaus weisen die Vor- bzw. Außenbereiche der Betriebe Aufwertungspotenzial, auch in Bezug auf die Barrierefreiheit, auf. Im Untersuchungsgebiet befinden sich noch weitere angemeldete gewerbliche Nutzungen, die im Nebenerwerb ohne sichtbare Außenwirkung oder Ortsbezug betrieben werden. Diese werden hier nicht mit aufgeführt (z.B. Ableseservice Messgeräte, Telefondienstleister, Dienstleistungsagenturen, etc.)

4.7 ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Im Gebiet sind folgende öffentlichen Einrichtungen vorhanden:

- Rathaus (Kelterstraße 1)
- Feuerwehr (Kelterstraße 13)
- Bürgerhaus (Kirchstraße 3)
- Bernhardusheim/ Pfarrzentrum (Bahnhofstraße 9)
- Bahnhof (Bahnhofstraße 40)

Darüber hinaus grenzt südlich an das Gebiet die Christ-König Kirche mit dem katholischen Pfarramt an und auch die Turn- und Festhalle ist vom Untersuchungsgebiet aus in wenigen Gehminuten zu erreichen.

4.8 VERKEHR

Die Landstraße L570 verbindet die Ortsteile miteinander und verknüpft die Gemeinde nördlich mit Königsbach-Stein und südlich mit Ispringen. In mittelbarer Entfernung verläuft im Süden die Bundesstraße B10, die den Anschluss an die Bundesautobahn A8 herstellt. Aus dem Lärmaktionsplan (s. Kap. 4.9) geht hervor, dass diese Verbindungen durch das Verkehrsaufkommen eine erhöhte Lärmbelästigung für Anwohner darstellen. Dies wird vor allem durch die Hauptstraßen und die dichte Bebauung in Ersingen betont.
Die Gemeinde ist über drei Haltepunkte - Bilfingen, Ersingen und Ersingen West - an die Bahnstrecke Karlsruhe – Mühlacker (– Stuttgart) angeschlossen. Die S-Bahnen der Linie S5 fahren im 30-Minuten-Takt. Der Busverkehr des Verkehrsbundes Pforzheim-Enzkreis unterstützt das ÖPNV-Angebot.
Die Radinfrastruktur wird aktuell ausgebaut. Vor allem Verbindungen in Nachbarorte aber auch innerorts sollen verbessert und so die Sicherheit garantiert werden.

4.9 LÄRMAKTIONSPLAN

Der vom Planungsbüro Köhler & Leutwein im Jahr 2020 fertiggestellte Lärmaktionsplan zeigt deutlich, dass im Ortsteil Ersingen sowohl in der Pforzheimer Straße, der Lange Straße, der Schloßgasse als auch in der Vaihenwiesenstraße der Grenzwert von 8.200 Fahrzeugen überschritten wird. Hinzu kommt der durch die Enge der Straßen bedingte erhöhte Lärmpegel. Aufgrund der höheren Bevölkerungsdichte ist der Ortsteil Ersingen demnach stärker belastet.

Errechnet wurde, dass über 400 Personen dauerhaft gesundheitsgefährdendem Straßenverkehrslärm ausgesetzt sind. Im Vergleich zu anderen Gemeinden ist die Lärmbelastung in Kämpfelbach überdurchschnittlich hoch. In der Untersuchung wurde darauf hingewiesen, dass in der Ortsdurchfahrt bereits neue und leisere Fahrbahnbeläge aufgebracht wurden. Der Bau einer Umgehungsstraße, um den Verkehr innerhalb der Ortsteile zu reduzieren, hat keinerlei Aussicht auf Erfolg. Einer Einbahnstraßenregelung steht das Planungsbüro in der Maßnahmensuche skeptisch gegenüber, da sich der Verkehrslärm durch zusätzliche längere Wege noch erhöhen würde.

Im Ergebnis bliebe als kurzfristig wirksame Maßnahme lediglich eine Geschwindigkeitsreduzierung des fließenden Verkehrs übrig, um den entstehenden Verkehrslärm zu mindern. Dies trüge als positive Folge auch zu mehr Sicherheit im Straßenverkehr bei. Es wurde deshalb vorgeschlagen in Ersingen bei der Ortsdurchfahrt (L570) ab Abzweig Gartenstraße bis Abzweig Lange Straße und bei der Kreisstraße (K4538) die komplette Lange Straße, Brückenstraße, Schloßgasse und Vaihenwiesenstraße Tempo 30 anzuordnen. Dies wurde im Maßnahmenplan der Vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt.

Die Verkehrsbehörde des LRA Enzkreis hat nach Abwägung der rechtlichen Rahmenbedingungen die Vorschläge für eine Geschwindigkeitsreduzierung in den oben genannten Bereichen abgelehnt, mit der Begründung, dass Tempo 30 gemäß Straßenverkehrsordnung eine Ausnahme und nicht die Regel sein dürfe. Ziel der Gemeinde bleibt es trotzdem, die genannten Straßen zu Tempo-30-Zonen umzuwidmen.

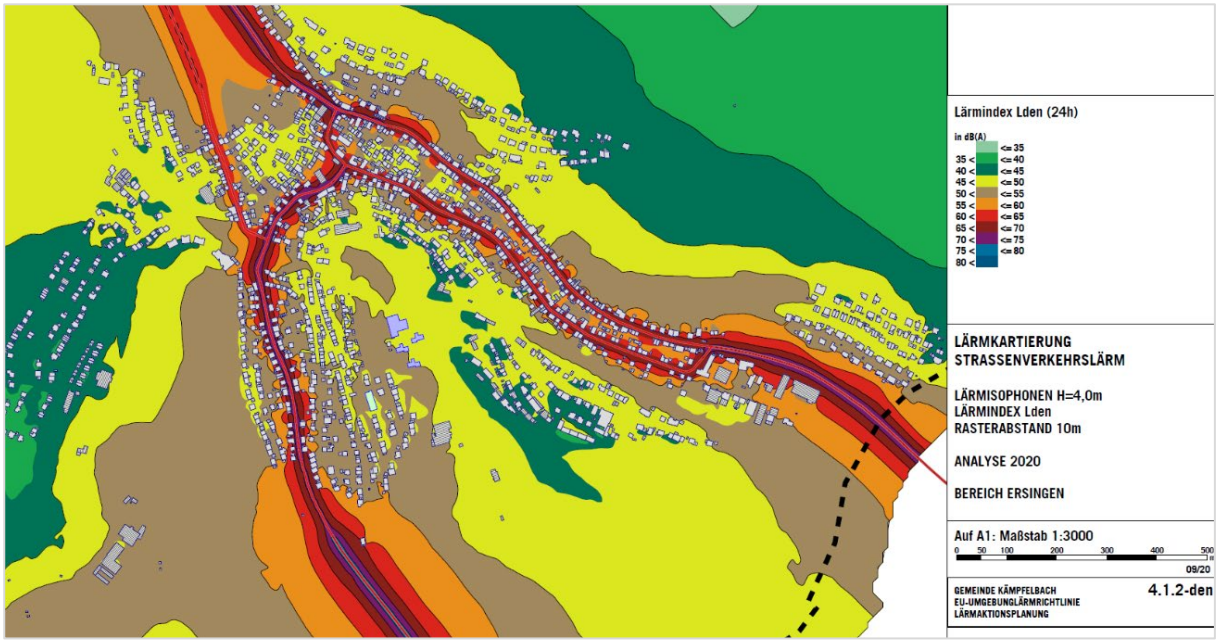


Abbildung 11: Ersingen: Lärmkartierung Straßenverkehrslärm Analyse 2020; Quelle: Koehler & Leutwein

4.11 GRÜNFLÄCHEN

Im Untersuchungsgebiet gibt es aufgrund der dichten Baustruktur im Ortskern keine größeren zusammenhängenden, öffentlichen Grünflächen. In den Bereichen mit Wohnbebauung liegen die privaten Grünflächen bei größeren Grundstücken meist im rückwärtigen Bereich und sind von der Straße aus nur teilweise einsehbar. Kleine Grundstücke mit einer Haus-Hof-Struktur weisen oft eine hohe Versiegelung des Hofbereichs auf.

Daneben gibt es im öffentlichen Bereich noch Baumbestände auf dem Rathausplatz sowie östlich des Bürgerhauses. Entlang der Straßen im Gebiet ist straßenbegleitendes Grün meist lediglich auf privaten Flächen vorhanden, was dem teilweise engen Straßenquerschnitt und der Klassifizierung der Straßen geschuldet ist. Vom Untersuchungsgebiet aus gelangt man in Richtung Süden auf einem steileren Weg auf den bewaldeten Kirchberg und damit zu den öffentlichen Einrichtungen Schule, Kindergarten, Sportplätze und Hallenbad. Dieser topografisch aufragende Grünbereich gibt dem Untersuchungsgebiet seine typische Charakteristik und ist schon von weitem zu sehen. Von hier aus gelangt man auch weiter in die umgebende bewaldete Landschaft.

Der Erhalt der privaten Grünbereiche ist wichtig für die Wohnqualität und das Kleinklima. Zudem kann durch Umgestaltungsmaßnahmen ein Beitrag zur Reduzierung des Versiegelungsgrads geleistet werden. Auch sollten bei allen Maßnahmen im Straßenraum die Anpflanzung von Bäumen oder straßenraumbegleitendem Grün geprüft werden.

Abbildung 12: Historisch dichte Bebauung mit wenig Grün im öffentlichen Raum

5 ORTSBILD UND STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Ersingen“ umfasst große Teile des historischen Ortskerns von Ersingen. Der dicht überbaute Kern des Haufendorfs liegt am Kirchberg, einem schmalen Bergrücken zwischen dem Kämpfelbach- und einem Seitental. Charakteristisch für das Gebiet ist die bewegte Topografie und die wechselnden Sichtbeziehungen und Ausblicke. Die Struktur des Gebiets ist kleinteilig und weist einen hohen Überbauungsgrad auf. Unterbrochen wird diese Struktur durch den Bereich des Rathauses mit Dorfplatz und durch das weithin sichtbare Bürgerhaus mit dahinterliegender Kirche, die bereits außerhalb des Untersuchungsgebiets liegt. Das Gebiet ist geprägt durch die Wohnnutzung, aber auch einigen kleinteiligen gewerblichen Strukturen, die eine lange Tradition aufweisen. Als Beispiel ist hier der historische Amtskeller zu erwähnen, der bereits seit über 150 Jahren als Gasthof genutzt wird und als historisches Fachwerkgebäude einen wichtigen Beitrag zur Identität des Ortes leistet. Im Gebiet sind einige denkmalgeschützte Gebäude vorhanden, die zum Teil Mängel in der Bausubstanz aufweisen. Einige Gebäudefassaden im Gebiet sind darüber hinaus modernisierungsbedürftig bzw. weisen generell gestalterische Mängel auf, was sich wiederum störend auf das Ortsbild auswirkt. Des Weiteren wird das Gebiet durch die stark befahrene K4538 geprägt. Die dadurch entstehende Lärmbeeinträchtigung und Barrierewirkung wertet die Wohnfunktion und Aufenthaltsqualität im Gebiet ab.

Für die zukünftige Gebietsentwicklung gilt es, die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Gebiets in Einklang zu bringen. Es ist auf eine verträgliche und qualitätsvolle Weiterentwicklung mit Rücksichtnahme auf die umgebende Wohnnutzung zu achten. Zudem gilt es, einen Kompromiss zwischen den heutigen Nutzungsanforderungen und dem Erhalt der noch vorhandenen, historischen Bebauung als Zeugnis der örtlichen Geschichte und Entwicklung zu finden.

Die städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet wird charakterisiert durch:

- Die bewegte Topografie mit dem Kirchberg.
- Den stellenweise offenen Kämpfelbach, der der Gemeinde ihren Namen gibt.
- Die verwinkelte Baustruktur mit abwechselnd trauf- und giebelständigen Gebäuden.
- Das Rathaus mit neugestaltetem Dorfplatz.
- Das weithin sichtbare Bürgerhaus mit Museum, Bürgersaal und Bücherei am Fuß des Kirchbergs unterhalb der Kirche.
- Die Feuerwehr am Kreuzungspunkt von Bilfinger Straße und Kelterstraße.
- Das ortsbildprägende Bernhardusheim mit dem Wittumhaus als denkmalgeschütztes Gesamtensemble.
- Das Bahnhofsgebäude mit Vorbereich.
- Weitere ortsbildprägende und denkmalgeschützte Fachwerkhäuser wie den Landgasthof „Amtskeller“ und Gebäude in der Färbergasse oder im Winkel.
- Die noch vorhandenen, früher landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude im Anschluss oder im Winkel zum Hauptgebäude.
- Die schmalen Gassen und Wege im Gebiet, oft mit Treppenanlagen zu höhergelegenen Bereichen.
- Die Läden im Bereich um das Rathaus und in der Lange Straße.
- Die zum Teil hohe Versiegelung privater Flächen.
- Die teilweise fehlende Begrünung im Straßenraum und auf privaten Grundstücken.
- Die trennende Wirkung der Hauptverkehrsstraßen sowie die hohe Verkehrsbelastung im Gebiet (K4538).

Bei allen Maßnahmen, Ergänzungen, Modernisierungen und Neubauten sollte Wert auf eine zurückhaltende Gestaltung und eine angemessene bauliche Ausnutzung von Grundstück und Gebäuden gelegt werden, um die vorhandenen Qualitäten des Ortsbildes zu erhalten und zu stärken.

Eine Beratung der Eigentümer bei konkreten Maßnahmen ist daher bei der Realisierung der Sanierung unbedingt notwendig.

6 EINSCHÄTZUNG DER MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT UND BETEILIGUNG

6.1 MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT BEI DEN BETROFFENEN

Die Mitwirkungsbereitschaft ist bei den Betroffenen in der Vorbereitungsphase zur Sanierung nur näherungsweise zu ermitteln. Im Rahmen der weiteren Sanierungsdurchführung wird es möglich sein, die Bedeutung der Sanierung schrittweise zu verdeutlichen.

Die Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft erfolgte anhand von Begehungen und schriftlicher Befragung der Eigentümer der vorhandenen Grundstücke sowie der Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet.

Neben Fragen zum Gebäude- und Wohnungszustand sowie der Nutzung und der Haushaltsgröße wurde auf folgende Fragenkomplexe näher eingegangen:

- Ist Bereitschaft vorhanden, bei einer Unterstützung durch öffentliche Mittel eine Modernisierung der Gebäudesubstanz anzugehen?
- Welche konkreten Veränderungen an Grundstück und Gebäude sind für die nächsten 8 Jahre geplant?
- Wie ist die Einstellung gegenüber den zu erwartenden Sanierungsmaßnahmen?

Von **226 verschickten Fragebögen für Haushalte**, wurden **95 ausgefüllt im Rathaus abgegeben**, was einem prozentualen Anteil von 42 % entspricht. Es wurden zudem **44 Fragebögen an Gewerbetreibende** versendet, wovon 14 (32 %) ausgefüllt zurückgeschickt wurden. Nachfolgend sind die Aussagen der bis zum 21.10.2022 eingegangenen Fragebögen dargestellt.

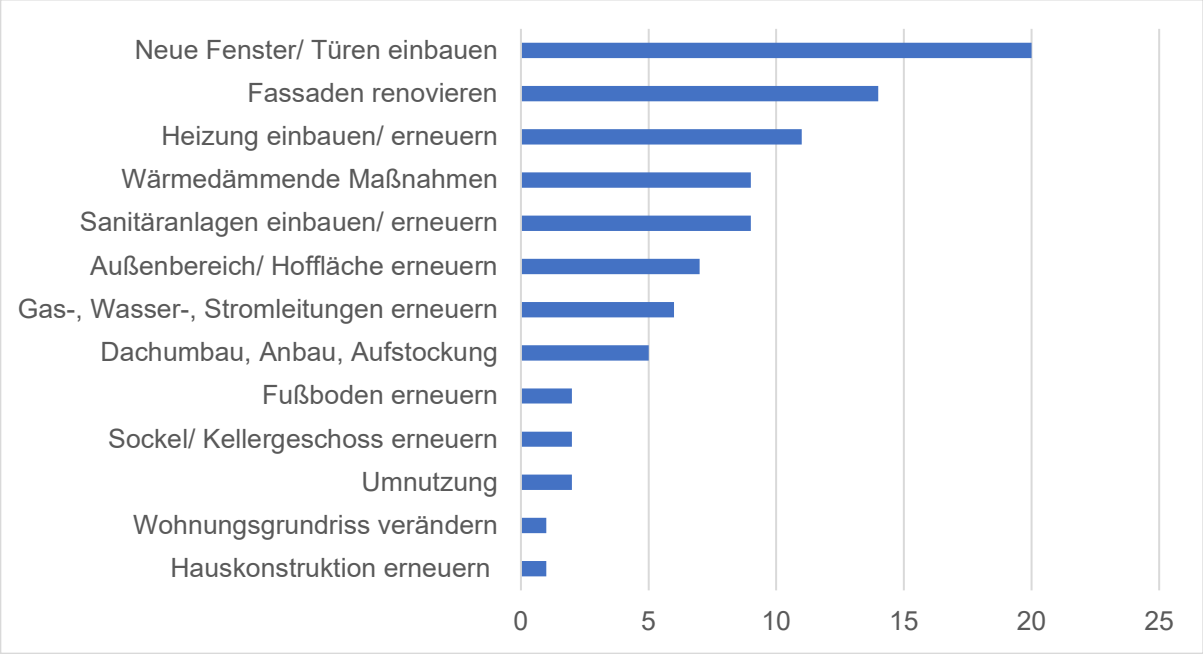
Als Ergebnis kann festgehalten werden:

SANIERUNGSEINSTELLUNG (ermittelt aus den abgegebenen Fragebögen, 102 Nennungen) | 36,3 % der Befragten sehen eine städtebauliche Sanierung positiv und möchten sich daran beteiligen. 33,3 % stehen der städtebaulichen Sanierung zwar positiv gegenüber, haben jedoch keine Maßnahmen geplant. 29,4 % sind noch unentschieden und 1,0 % sind der Meinung, dass eine städtebauliche Sanierung keine gute Idee ist.

MODERNISIERUNGSABSICHTEN IN DEN NÄCHSTEN 8 JAHREN | 90 Nennungen wurden zu den Sanierungsabsichten in den nächsten Jahren abgegeben: 34,4 % haben in den nächsten acht Jahren konkrete Maßnahmen an ihrem Gebäude geplant. 36,7 % ziehen eine Sanierung ihres Gebäudes in Betracht, wollen sich aber noch nicht festlegen. Diese hohen Prozentzahlen lassen auf eine erfolgreich verlaufende Sanierung schließen. 12,2 % haben kein Interesse an einer Sanierung, 16,7 % sehen aufgrund von guter Bausubstanz keine Notwendigkeit für Modernisierungsmaßnahmen.

Die **häufigsten Antworten** auf die Frage, **welche Gebäudeteile die Eigentümer sanieren** wollen, waren: Neue Fenster/ Türen einbauen, gefolgt von Fassade renovieren und Heizungsanlage einbauen/ erneuern.

ZUR FRAGE, WELCHE TEILE IHRES GEBÄUDES DIE EIGENTÜMER IN DEN NÄCHSTEN 8 JAHREN MODERNISIEREN WOLLEN, ERGAB SICH FOLGENDES BILD:



STÖRUNGEN IM GEBIET (ermittelt aus den abgegebenen Fragebögen, 148 Nennungen)
55,4 % der Befragten gaben an, dass sie sich durch Lärm im Allgemeinen gestört fühlen. Für 32,4 % ist die Wohnqualität durch Abgase eingeschränkt. 12,2 % der Befragten sind der Meinung, dass sich Defizite durch sonstige Störungen, wie beispielsweise der Verkehrslärm durch PKW und LKW (14 Nennungen), Hundegebell in der Nachbarschaft (3 Nennungen), laute Gastronomie (2 Nennungen), Rußgeruch durch Holzöfen, Staub, Emission oder der fehlende Hochwasserschutz am Kämpfelbach, ergeben.

ZUR FRAGE, WAS DEN BEFRAGTEN IM GEBIET FEHLT, ERGAB SICH FOLGENDES BILD:

- Parkmöglichkeiten (10 Nennungen)
- Einkaufsmöglichkeiten wie ein Bäcker oder Einkaufsladen (8 Nennungen)
- Tempolimit von 30 km/h für den motorisierten Individualverkehr (6 Nennungen)
- Ruhe aufgrund des Verkehrslärms (3 Nennungen)

Einzelnennungen: Öffentliche Grünflächen im Gebiet ● Treffpunkt für Senioren ● Radweg entlang der Lange Straße ● Verkehrskonzept ● Einbahnstraße bei manchen besonders frequentierten Straßen ● Hochwasserkonzept für den Kämpfelbach ● Aufenthaltsqualität im Straßenraum ● Platz, um auf das Grundstück zu fahren ● Gehwege ● Ausbau der Biogasanlage ● Nahwärme ● Zisterne.

ZUR FRAGE, WAS SIE IM GEBIET GERNE ÄNDERN WÜRDEN, WURDE FOLGENDES ANGEGEBEN:

- Veränderung des Autolärms (4 Nennungen)
- Neue Parksituationen/ -verhalten (4 Nennungen)
- Weniger Verkehr aufgrund der hohen Verkehrsbelastung (3 Nennungen)
- Tempo-30-Zone (2 Nennungen)
- Verkehrssituation im Allgemeinen (2 Nennungen)

Einzelnennungen: Einbahnstraße ● Verkehrssicherheit ● Durchgangsverkehr reduzieren ● Verkehrsführung ändern ● Baulücken leichter schließen lassen ● Abriss des Nachbarhauses und Neubau ● Kämpfelbach entdolen ● das Bahnhofsgelände aufwerten ● Wassereingangsdruck verstärken ● Straßenbeleuchtung dimmen ● Optik der Trafohäuser und Mauer verschönern.

WEITERE ANMERKUNGEN/ WICHTIGE THEMEN FÜR DIE BEFRAGTEN WAREN:

- Parksituation ist problematisch (10 Nennungen)
- Probleme mit Abgasen und Lärm durch Verkehr (5 Nennungen)
- Verkehrssicherheit erhöhen, vor allem für Radfahrer und Schulkinder (4 Nennungen)
- Problematische Verkehrssituation/-belastung (4 Nennungen)
- Störenden Durchgangsverkehr reduzieren (4 Nennungen)
- Tempo-30-Zone im Gebiet (3 Nennungen)
- Verkehrsberuhigung (3 Nennungen)
- Beläge der Gehwege sollen altersgerecht ausgeführt werden, zudem ist Kopfsteinpflaster im Unterhalt mit viel Aufwand verbunden (3 Nennungen)
- Gehwege sind zu schmal oder gar nicht erst vorhanden (2 Nennungen)
- Neue Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sollen im Gebiet entstehen (2 Nennungen)

Einzelnennungen:
Querungshilfen für Fußgänger an stark frequentierten Straßen ● belebtere Innenstadt durch neue Geschäfte ● Wurzeln von Bäumen im öffentlichen Raum können Leitungen zerstören oder sind durch rausstehende Wurzeln und fallendes Laub eine Gefahr ● Bäume werfen Schatten auf Solaranlagen ● Einbahnstraße ● Sperren der Kelterstraße für den Schwerlastverkehr ● innovative Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen im Gebiet ● Ermöglichung von Parkplätzen für z. B. Carsharinganbieter ● Platz vor Rathaus als Ort der Zusammenkunft ● im Gebiet sollen mehr Mülleimer aufgestellt werden.

Aus den abgegebenen Fragebögen lassen sich sowohl ein großes Interesse an der Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz mit Hilfe von Fördermitteln ablesen, überdies gibt es auch eine große Übereinstimmung zwischen den Sanierungszielen aus den Vorbereitenden Untersuchungen und den vorgeschlagenen Maßnahmen in den abgegebenen Fragebögen.

6.2 BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sollen im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB die Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unterstützen. Sollten ihre jeweiligen Belange berührt werden, wurden sie um eine entsprechende Mitteilung gebeten.

Mit Schreiben vom 08.07.2022 wurde den TÖB mitgeteilt, dass die Gemeinde Kämpfelbach beabsichtigt, für das Gebiet „Ortsmitte Ersingen“ eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchzuführen.

Sie wurden aufgefordert mitzuteilen, ob Ihrerseits Vorhaben oder Planungen durchgeführt werden sollen, die für die Sanierung des Gebiets von Bedeutung sind. Die Gebietsabgrenzung wurde durch einen beiliegenden Plan ersichtlich.

Die TÖB wurden gebeten, zu der beabsichtigten Sanierung bis 12.08.2022 Stellung zu nehmen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Interessen der Träger öffentlicher Belange, die sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht gemeldet haben, nicht berührt werden.

In der nachfolgenden Übersicht sind die angehörten Träger öffentlicher Belange mit der Zusammenfassung des Inhaltes aufgeführt, von denen Stellungnahmen eingingen. Alle Stellungnahmen sind dem Materialband beigefügt.

Behörde	Amt/ Abteilung	Keine Anregungen und Bedenken	Stellungnahme
Regierungspräsidium Freiburg	Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	x	
TransnetBW GmbH		x	Im geplanten Geltungsbereich der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Ersingen“ in Kämpfelbach Ersingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.
Regierungspräsidium Freiburg	Abt. 8 Forstdirektion - Referat Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion	x	
Netze-Gesellschaft Südwest mbH		x	Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).
Regierungspräsidium Karlsruhe	Referat 21 - Raumordnung, Baurecht,	x	

	Denkmalschutz		
terranets bw GmbH		x	Im Geltungsbereich des oben genannten Untersuchungsgebietes liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.
Landratsamt Enzkreis	Vermessungs- und Flurneuordnungs-amt	x	Im Planungsbereich befindet sich kein vorhandenes und kein geplantes Flurneuordnungsverfahren. Die Belange der Flurbereinigungsbehörde sind nicht berührt.
Handwerkskammer Karlsruhe		x	
Stadt Pforzheim	Planungsamt	x	
Polizeipräsidium Pforzheim	Stabsbereich Einsatz/Verkehr-	x	
Regierungs-präsidium Karlsruhe	Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen		Abstimmung der Planung, falls Maßnahmen an der L570 vorgesehen sind. Beim Gehwegausbau entlang der L570 wurden KLGVFG Mittel eingesetzt. Ggf. Beachtung der Zweckbindungsfrist von 10 Jahren
Landratsamt Enzkreis	Amt für Baurecht, Naturschutz und Bevölkerungs-schutz		**Baurecht:** Die Überführung bestehender innerörtlicher Strukturen in geordnete Bauleitplanung und in diesem Zuge die Aktivierung innerörtlicher Potentiale wird ausdrücklich begrüßt. **Naturschutz:** Das betroffene Gebiet befindet sich gänzlich im Innenbereich und grenzt somit nicht an betroffene Schutzkulissen. Bei der Umsetzung von Erneuerungsmaßnahmen an Gebäuden und/ oder Grünflächen ist zu beachten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, hierzu sind ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Ebenfalls zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz möchten wir Sie auf eine insektenfreundliche Beleuchtung gem. § 21 NatSchG BW hinweisen. Unter Einhaltung des Artenschutzes bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. **Umweltamt:** Der Kämpfelbach durchfließt den Planbereich zu großen Teilen verdolt. Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten (HWGK) tritt der Kämpfelbach bei HQ100 aus der Verdolung und führt zu Überschwemmungen im Plangebiet. In Abhängigkeit der Maßnahmen sowie der Betroffenheit vom Überschwemmungsgebiet (ÜSG) sind die Anforderungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu erfüllen. Die Bestimmungen zum Gewässerrandstreifen (5 m Breite im Innenbereich nach § 29 WG) sind im Bereich der offen verlaufenden Gewässerabschnitte zu berücksichtigen und einzuhalten.

			Abwasser Die dem aktuell gültigen AKP (Entscheidung vom 18.12.2008) zugrundeliegenden Befestigungsgrade sind einzuhalten. In Abhängigkeit der vorgesehenen Maßnahmen (z.B. Ausweisung neues Bebauungsgebiet) sind Anschlussmöglichkeiten und Kapazitäten der Kämpfelbachverdolung zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen. Zu berücksichtigen wäre eine ggf. erforderliche Rückhaltung. In Abhängigkeit der vorgesehenen Maßnahmen (Straßenaufbruch) ist der Austausch hydraulisch überlasteter/ sanierungsbedürftiger Kanäle nach AKP zu prüfen. Geeignete Flächen (Parkplätze o.Ä.), auf denen gering belastetes Niederschlagswasser anfällt, sind mit versickerungsfähigen Belägen zu errichten. **Grundwasserschutz, Bodenschutz und Altlasten:** Der Planungsbereich befindet sich außerhalb von rechtskräftigen oder fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebieten. Für das Plangebiet werden die Flurstücke Nr. 267 (Kelterstr. 6), Nr. 253 (Lange Str. 1) und Nr. 219 (Zunftgasse 2) im Bodenschutzkataster des Umweltamtes Enzkreis mit dem Handlungsbedarf „Entsorgungsrelevanz“ geführt. Für diese Flächen gilt, dass bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigter Bodenaushub anfallen kann, der dann ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen ist. Die Eingriffe in den Untergrund haben unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen. **Immissionsschutz:** Es sollte darauf geachtet werden, dass durch die Sanierungsmaßnahmen die Betriebe mit ihren derzeit genehmigten Tätigkeiten in ihrem Bestand nicht eingeschränkt werden. Ggf. neu geplante Wohnnutzungen sollten deshalb abhängig von ihrer Lage auf ihr mögliches Konfliktpotenzial mit den bestehenden Nutzungen (z. B. Gastronomie und Handwerk) hin überprüft werden. Weiterhin verlaufen im Norden des Sanierungsgebiets die Durchgangsstraße Pforzheimer Straße/ Kelter Straße / Bilfinger Straße und südlich des Sanierungsgebiets die Bahnstrecke Karlsruhe-Mühlacker. Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Lärmaktionsplanung (vgl. Foliensatz „Lärmaktionsplanung Gemeinderatssitzung 09.11.2020) sowohl den Straßenverkehrslärm als auch den Lärm an Schienenwegen von Eisenbahnen betrachten lassen, es liegen damit Erkenntnisse zu den Lärmbelastungen durch Verkehrslärm im Sanierungsgebiet und daraus abgeleitet mögliche Maßnahmen zur Lärmminderung auf kommunaler Ebene vor,

			welche jedoch nach unserem Kenntnisstand noch nicht umgesetzt sind. **Nachhaltige Mobilität:** Generell wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Erneuerungsmaßnahme alle betroffenen Fußgängerquerungsstellen barrierefrei, vorzugsweise mit differenzierten Bordhöhen, umzugestalten, ggf. können weitere Querungsstellen für den Fußverkehr geschaffen werden. Die Schloßgasse, Brückenstraße und Lange Straße sind Bestandteil des RadNETZ BW bzw. des Radverkehrskonzeptes Enzkreis. Geprüft werden sollte hier die Möglichkeit einer Radinfrastruktur, z.B. in Form eines einseitigen Schutzstreifens. Attraktive Fahrradabstellplätze an stärker frequentierten Zielen (z. B. Rathaus, Post, Sparkasse etc.) können zu einer vermehrten Radnutzung führen.
Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik Niederlassung Südwest	x	Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.
Landratsamt Enzkreis	Amt für Abfallwirtschaft	x	
Netze BW GmbH		x	Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist (z.B. die Errichtung einer oder mehrerer Ortsnetzstationen), kann erst festgelegt werden, wenn der zusätzliche elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Der Platzbedarf einer Ortsnetzstation beträgt 5,5m x 5,5m, sie muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.
Landesamt für Denkmalpflege	Regierungspräsidium Stuttgart		**Bau- und Kulturdenkmalpflege (s. Kap. 4.4)** An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 12 und 28 DSchG i. V. m. §§ 8 und 15 (3) DSchG). Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmal-pflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

			Archäologische Denkmalpflege 1.) Darstellung des Schutzgutes Im Untersuchungsgebiet befinden sich insbesondere die folgenden hochwertigen archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG/Prüffälle: Im Planungsgebiet befinden sich die mittelalterliche Siedlung Ersingen (MA 1, ADAB-Id. 99887759) sowie die mittelalterliche/ frühneuzeitliche Mittlere Mühle (MA 7, ADAB-Id. 110728117). 2.) Fachliche Erläuterungen zum Denkmalschutz: Dabei handelt es sich insbesondere bei den Archäologischen Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG, um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden. 3) Darstellung der weiteren Vorgehensweise: Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Frühzeitige Abstimmung von Maßnahmen mit der Denkmalpflege

7 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

7.1 NACHWEIS STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Aufgrund der Untersuchungen und Analysen können die im Untersuchungsgebiet "Ortsmitte Ersingen" vorgefundenen städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB durch die Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt werden:

Die Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse sind beeinträchtigt in Bezug auf:

- Mangelhafte Gebäudequalität, bedingt durch einen schlechten Zustand der Bausubstanz in einigen Bereichen sowie teilweise nicht zeitgemäßen Dämmstandards.
- Den schlechten Zustand einiger Fassaden (unangemessene Materialwahl, Erhaltungszustand).
- Ein unattraktives Wohn- und Arbeitsumfeld durch den schlechten Zustand einiger Straßen im Gebiet.
- Die Gemengelage, welche durch die Nutzungsmischung von Wohnen und Feuerwehr auf engem Raum bedingt wird.
- Fehlendes Grün im öffentlichen und privaten Raum, was negative Auswirkungen auf das Kleinklima hat.
- Den hohen Anteil an versiegelten und teilweise ungeordneten Flächen.

Die Funktionsfähigkeit wird beeinträchtigt durch:

- Eine unzureichende Nutzungsintensität bedingt durch Leerstände bzw. untergenutzte Flächen entlang der Lange Straße.
- Die hohe Verkehrsbelastung bzw. Lärmemissionen im Bereich der Ortsdurchfahrt (K4538 und Kelterstraße).
- Gestaltungsdefizite und Modernisierungsbedarf im Bahnhofsbereich sowie fehlende Barrierefreiheit am Bahnhof selbst.
- Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum und fehlende Aufenthaltsqualität.
- Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.
- Den schlechten Zustand von Erschließungsstraßen.
- Unausgeprägte bzw. enge Fuß- und Radwegeverbindungen und dem damit einhergehenden Gefahrenpotenzial für den nicht motorisierten Verkehr.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse ist es gerechtfertigt, die Sanierung nach dem BauGB voranzutreiben.

8 KONZEPT FÜR DIE SANIERUNG

8.1 ZIELE FÜR DIE NEUORDNUNG

Das städtebauliche Konzept der Sanierung bildet den groben Entwicklungsrahmen, in den im weiteren Verlauf des Umsetzungsprozesses konkrete Planungen eingebunden werden. Im Rahmen der Vorgaben sind auch vorhandene Planungen in die Überlegungen mit einzubeziehen.
Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Bedeutung des Untersuchungsgebiets als identitätsstiftende Ortsmitte von Ersingen, als Treffpunkt und wichtigen Nahversorgungsbereich. Darüber hinaus bezieht es sich auf Ergebnisse der übergeordneten strategischen Planungen wie das Gemeindeentwicklungskonzept und setzt somit das Untersuchungsgebiet in einen gesamtgemeindlichen Zusammenhang. Wohnen und Einkaufen in zentraler Lage hat eine besondere Bedeutung, deshalb muss eine Stabilisierung und Verbesserung der Versorgungsstrukturen sowie der innerörtlichen Wohnnutzung sichergestellt werden und zudem ein verträgliches Miteinander mit gewerblichen sowie öffentlichen Einrichtungen gefunden werden. Bei allen Ergänzungen/ Neubaumaßnahmen ist auf eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke Wert zu legen. Bei der Planung muss die Dimensionierung der vorhandenen Gebäude berücksichtigt werden, das Maß der Nutzung ist am Bestand zu orientieren und – wo nötig – an heutige Standards anzupassen. Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen, Analysen sowie den festgestellten Mängeln und Missständen werden folgende Ziele für die Neuordnung des Untersuchungsgebiets abgeleitet:

Gestaltung

- Rücksichtnahme bzw. Beachtung der umgebenden Strukturen in der Ortsmitte bei Neubauten.
- Zurücknahme unangemessener Fassadengestaltungen und Materialien.
- Ansprechende und zurückhaltende Werbung an Gebäuden (Banner, Leuchtreklame, Schriftzüge).

Gewerbe, Einzelhandel sowie private und öffentliche Dienstleistungen

- Ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Infrastruktur finden, Gemengelagen beseitigen.
- Sicherung der Versorgung ortsansässiger Bevölkerung und deren Umgebung.
- Qualitative Aufwertung und Ergänzung des Einzelhandelsangebots in Schwerpunktbereichen, Leerstände vermeiden.
- Barrierefreier Ausbau der Geschäfte, insbesondere der Eingangsbereiche.
- Umnutzung/ Neuordnung des Feuerwehrareals nach Umsiedlung der Feuerwehr.
- Barrierefreier Ausbau des Bürgerhauses zur Sicherung der uneingeschränkten Nutzung als Treffpunkt für alle Bürgerinnen und Bürger sowie als Museum.
- Modernisierung und barrierefreier Umbau/ Ausbau des Bahnhofs mit Umfeld zur Schaffung eines ansprechenden „Ortseingangs“ für Ersingen.

Ladenleerstand

Feuerwehrareal mit Umnutzungspotenzial

Wohnen

Verbesserung und Erweiterung der innerörtlichen Wohnnutzung durch:

- Erhaltung und Modernisierung der Wohnungen im Bestand.
- Ergänzung und Erweiterung des Wohnungsangebots nach Größe, Ausstattung und Qualität sowie für unterschiedliche Nutzergruppen (Mehrgenerationenwohnen, Betreutes Wohnen, etc.).
- Ergänzung der Wohnnutzung in freiwerdender oder leerstehender Bausubstanz.
- Energetische Sanierung von Gebäuden.
- Entwicklung der vorhandenen innerörtlichen Potenzialflächen (Untergenutzte Bereiche/ Baulücken).
- Erhöhung der Wohnqualität durch Aufwertung des öffentlichen Raums.
- Verbesserung des Kleinklimas durch Entsiegelung und Erhöhung des öffentlichen Grünanteils.

Modernisierungsbedarf auch bei neueren Gebäuden

Umnutzungspotenzial

Verkehr

- Modernisierung und Neugestaltung von Straßenräumen (Bahnhofstraße, Friedrichstraße, Lindenstraße, Kirchstraße) auch unter Berücksichtigung des Kleinklimas (Oberflächengestaltung, Begrünung).
- Verkehrsberuhigung durch Ausweisung einer Tempo-30-Zone mit entsprechender Gestaltung in der Kelterstraße, Brückenstraße und Schloßgasse innerhalb des Untersuchungsgebiets.
- Aufwertung der vorhandenen Fußwegeverbindungen.
- Schaffung von sicheren Radwegeverbindungen. Prüfung der Schloßgasse, Brückenstraße und Lange Straße (Bestandteil des RadNETZ BW bzw. des Radverkehrskonzeptes Enzkreis) auf die Möglichkeit einer Radinfrastruktur, z.B. in Form eines einseitigen Schutzstreifens.
- Ausbau der Barrierefreiheit auf Fußwegen und Querungen.
- Barrierefreie Umgestaltung von Fußgängerquerungshilfen, vorzugsweise mit differenzierten Bordhöhen, Ergänzung von Querungshilfen im Ortskern.

Kelterstraße mit engen Fußwegen und ohne Grün

Staig mit Modernisierungsbedarf

Grün- und Freiflächen

- Aufwertung von Aufenthalts- /Platzbereichen (Schloßgasse, Thomasbrunnenstraße) und Neugestaltung der Grünfläche neben dem Bürgerhaus als grünen Begegnungs- und Aufenthaltsraum.
- Sicherung der vorhandenen, privaten Grünbereiche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.
- Prüfung von ergänzenden, standortgerechten Baumpflanzungen im öffentlichen Raum bei allen Maßnahmen im Straßenraum zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen für Einfahrten, Parkplätze etc.
- Potenziale für erneuerbare Energien/ Dachbegrünung nutzen.

Aufwertung Platzbereich Thomasbrunnenstraße

Aufwertung Platzbereich Schloßgasse

Klima und Umwelt

Wegen des hohen Stellenwerts werden die klimatischen und umweltrelevanten Ziele aus den vorangegangenen Themenbereichen zusammengefasst und ergänzt:

- Nachhaltige und ressourcenschonende Gemeindeentwicklung durch Erhalt und Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz vor Neubaurealisierungen.
- Einsatz von regenerativen Energien und nachhaltigen, nachwachsenden und nach Möglichkeit regionalen Materialien bei der energetischen Sanierung von privaten Gebäuden.
- Sicherung der vorhandenen, privaten Grünbereiche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.
- Prüfung von ergänzenden, standortgerechten Baumpflanzungen im öffentlichen Raum bei allen Maßnahmen im Straßenraum zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Gestaltung und ökologische Aufwertung der öffentlichen Grünflächen im Gebiet.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen für Einfahrten, Parkplätze etc.
- Insektenfreundliche Bepflanzung von Grünbereichen und Beeten, Verwendung von insekten-freundlicher Beleuchtung.
- Förderung der Elektromobilität (z.B. Carsharing mit E-Autos).

Rückwärtige Grundstücksbereiche Weinsteigstraße

Nutzungspotenzial für Solarenergie

8.2 GRUNDSÄTZE FÜR DEN SOZIALPLAN

Die Gemeinde ist im Rahmen der Durchführung einer städtebaulichen Erneuerung nach § 180 BauGB verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass eventuell durch die Sanierung entstehende Nachteile für Einzelne oder Gruppen unter sozialen Gesichtspunkten ausgeglichen oder gemildert werden. Die Aufstellung eines Sozialplanes ist angesichts der Sozial- und Eigentümerstruktur im Sanierungsgebiet voraussichtlich nicht notwendig. Mieterhöhungen durch Modernisierungen sind nur in Einzelfällen und in vertretbarem Ausmaß zu erwarten. Umsiedlungen sind bei der erhaltenden Erneuerung nicht vorgesehen und im Falle des Abbruchs nicht notwendig, da es sich bei diesen Gebäuden um unbewohnte Gebäude handelt oder aber diese Gebäude bereits leer stehen. Damit werden auch soziale Bindungen durch die Sanierung nicht gestört. Aus diesem Grund gibt es zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für die Aufstellung eines Sozialplans, wobei im Rahmen der Sanierungsdurchführung eine fortlaufende Überwachung der Gesichtspunkte notwendig ist, falls wider Erwarten dennoch nachteilige Auswirkungen auftreten sollten. Etwaig erforderliche Betriebsverlagerungen oder Umzüge von Bewohnern werden im Einzelfall geregelt.

9 MAßNAHMENKONZEPT UND PLANUNGSEMPFEHLUNGEN

Auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts, der festgestellten Sanierungstatbestände und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ziele ist für das Untersuchungsgebiet ein Maßnahmenkonzept aufgestellt worden, welches bei Bedarf fortgeschrieben und insofern an veränderte Gegebenheiten angepasst werden kann. Es gliedert sich in folgende Maßnahmenschwerpunkte:

Ortsbild

- Erhalt der ortbildprägenden Gebäude, Freiräume und Wegeverbindungen.
- Umsetzung von Neubauvorhaben mit Rücksichtnahme auf umgebende Strukturen.
- Zurücknahme unangemessener Fassadengestaltung und Materialien an Gebäuden.
- Erhöhung des Grünanteils im öffentlichen und privaten Raum.

Versorgung und Infrastruktur

- Qualitative Aufwertung des Einzelhandels.
- Zukunftssicherung des Nahversorgungsangebots.
- Barrierefreier Ausbau der Geschäfte, insbesondere der Eingangsbereiche.
- Barrierefreier Ausbau der öffentlichen Einrichtungen, z.B. Bürgerhaus.
- Verlagerung des Feuerwehrgebäudes, Ansiedlung eines Ärztehauses o.ä. zur Sicherung der medizinischen Versorgung.
- Gestaltung und barrierefreier Ausbau des Bahnhofs mit Bahnhofsumfeld.
- Beseitigung von Mängeln an öffentlichen Gebäuden (Feuerwehr, Bürgerhaus, Bahnhof).

Aufwertung des Wohnungsangebots

- Erhalt und Modernisierung der Gebäude in schlechtem Zustand.
- Schaffung von neuem Wohnraum durch Umnutzung, Neubauten und Beseitigung von Leerständen.
- Erweiterung des Wohnungsangebots für alle Bevölkerungsgruppen: barrierefreies Wohnen, bezahlbares Wohnen, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen (im Bereich Schuster-Areal).

Aufwertung des Wohnumfeldes

Straßenräume und Fußwege

- Neuordnung und Neugestaltung der Straßen und Fußwege in schlechtem Zustand unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Kleinklima (Begrünung, Oberflächen).
- Verkehrsberuhigung durch Straßenraumgestaltung/ Ergänzung von Querungshilfen.
- Schaffung einer sicheren Radinfrastruktur (Schloßgasse, Brückenstraße und Lange Straße).

Grüne und blaue Infrastruktur/ Ökologie

- Prüfung ergänzender standortgerechter Baumpflanzungen zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Prüfung der Potenziale des Kämpfelbachs zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Entsiegelung, Umgestaltung und Bündelung von versiegelten Vorbereichen und Einfahrten.
- Sicherung der vorhandenen privaten Grünflächen in den rückwärtigen Bereichen zum Erhalt des Kleinklimas und als Erholungsbereich für die Bewohner.
- Potenziale für erneuerbare Energien bzw. Dachbegrünung nutzen.

Vorhandene Potenzialflächen

- Entwicklung der vorhandenen Potenzialfläche durch Neuordnung und Sicherung als Fläche für Gemeinbedarf, Versorgung sowie besondere Wohnformen (vertiefende städtebauliche Planungen notwendig, Sicherung über Bebauungspläne).

Die verorteten Maßnahmen sind dem Maßnahmenplan (Kapitel 13) zu entnehmen. Das Maßnahmenkonzept ist Grundlage für die Ermittlung der Kosten für eine Sanierung des Gebiets und die Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

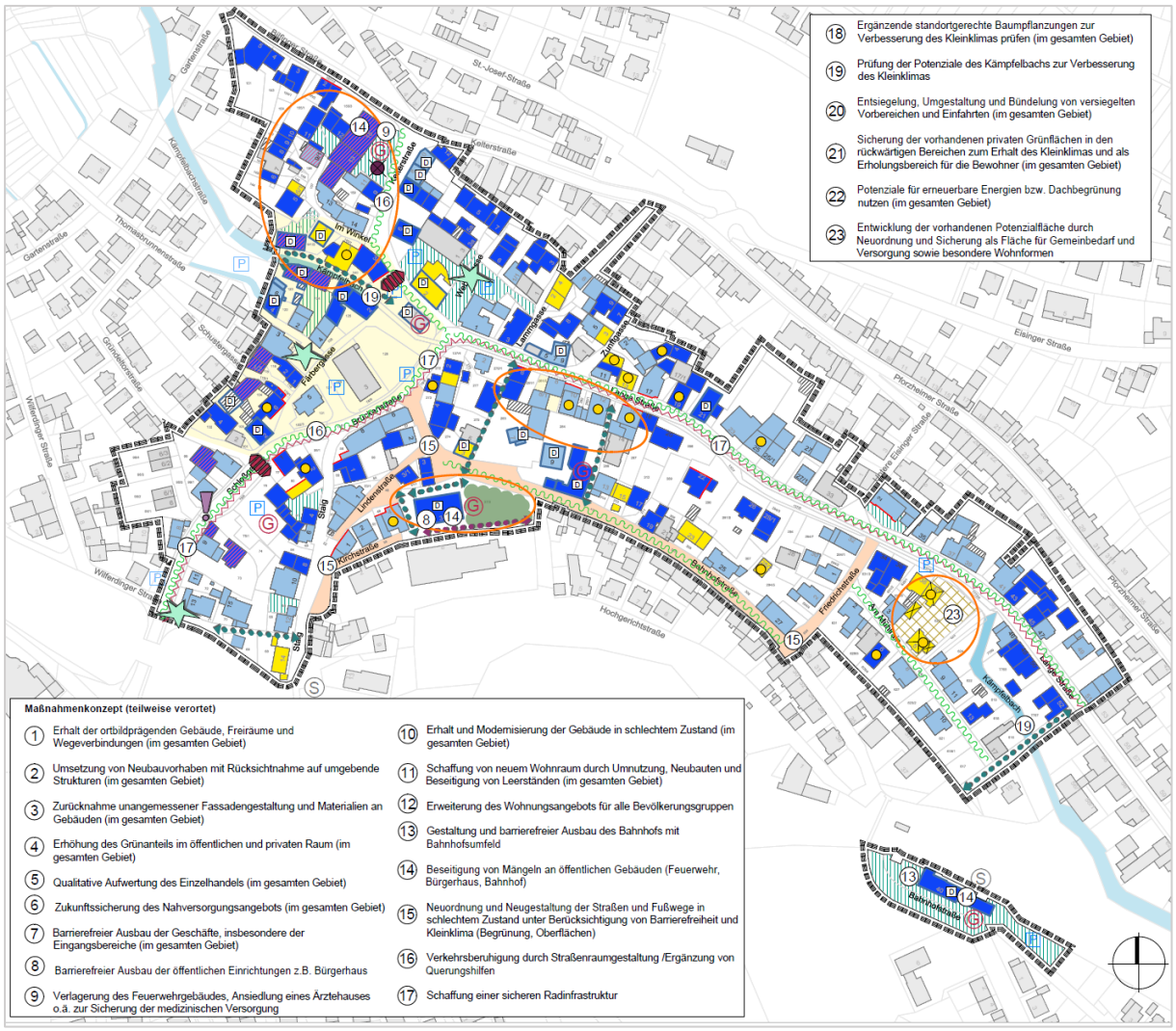


Abbildung 13: Maßnahmenplan

10 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

10.1 KOSTENKATEGORIEN

Weitere Vorbereitung der Sanierung

Zur weiteren Vorbereitung der Sanierung gehören:

- Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets.
- Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (Erarbeitung des endgültigen Sanierungskonzepts).
- Die städtebauliche Planung (z. B. für die Sanierung erforderliche Wettbewerbe, Rahmenplanung, Bauleitplanung, etc.).
- Die Erörterung der beabsichtigten Sanierung, dazu gehören auch Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung.
- Die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans.
- Einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.

Grunderwerb

Zum Grunderwerb gehören:

- Der freihändige Erwerb.
- Der Erwerb nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und den durch dieses Gesetz abgelösten Bestimmungen; hierzu gehören insbesondere: die Ausübung des städtischen Vorkaufs- und Grunderwerbsrechts, die Übernahme von Grundstücken oder die Entziehung des Eigentums auf Verlangen des Eigentümers, die Enteignung und die Überführung von Grundstücken des Sanierungsträgers in das Treuhandvermögen.
- Der Erwerb nach anderen gesetzlichen Vorschriften, z. B. nach dem Zwangsversteigerungsgesetz.

Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme notwendig sind, um die städtebaulichen Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- Die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken.
- Der Umzug von Bewohnern und Betrieben.
- Die Freilegung von Grundstücken.
- Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
- sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Baumaßnahmen

Zu den Baumaßnahmen zählen:

- Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden.
- Die Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen durch Umnutzung von Altbauten und durch Neubau sowie
- Baumaßnahmen im Sinne von § 148 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 BauGB zur zügigen und zweckmäßigen Durchführung der Sanierung gemeindeeigener oder privater Gebäude.

10.2 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Auf der Grundlage des Neuordnungskonzeptes und des Maßnahmenplanes ergibt sich folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht:

Kostengruppe	Zwischensumme in €	Förderfähige Gesamtkosten in €
I. Vorbereitende Untersuchungen	22.300,00	**22.300,00**
II. Weitere Vorbereitung		**35.000,00**
▪ Städtebauliche Planungen, ISEK, Konzepte	30.000,00	
▪ Öffentlichkeitsarbeit	5.000,00	
III. Grunderwerb		
▪ Vorbereitender Grunderwerb	500.000,00	**500.000,00**
IV. Ordnungsmaßnahmen		**1.644.500,00**
▪ Neugestaltung Friedrichstraße 485 qm x 250 €/qm	121.250,00	
▪ Neugestaltung Lindenstraße 486 qm x 250 €/qm	121.500,00	
▪ Neugestaltung Kirchstraße, 384 qm x 250 €/qm	96.000,00	
▪ Neugestaltung Bahnhofstraße, 2.163 qm x 250 €/qm	540.750,00	
▪ Umfeld/Grünbereich Bürgerhaus, 868 qm X 250 €/qm	217.000,00	
▪ Gestaltung Umfeld Bahnhofsgebäude, 1.552 qm X 250 €/qm	388.000,00	
▪ private Abbruchmaßnahmen 8 x 20.000,00 €	160.000,00	
V. Baumaßnahmen		**2.150.000,00**
▪ Ca. 30 % Erneuerungen von Wohngebäuden 40 a 20.000 €	800.000,00	
▪ Energetische Erneuerung/Barrierefreiheit Bürgerhaus 85 % zuwendungsfähig	750.000,00	
▪ Umnutzung/Erneuerung Feuerwehrhaus, 60 % zuwendungsfähig	500.000,00	
▪ Erneuerung Bahnhofsgebäude	100.000,00	
VI. Sonstiges		
VII. Vergütungen	100.000,00	**100.000,00**
Summe förderfähiger Kosten		**4.451.800,00**
Sanierungsbedingte Einnahmen		**200.000,00**
▪ Erlöse	200.000,00	
Unrentierliche Kosten/Förderrahmen		**4.251.800,00**

Diese Kostenübersicht gilt es im Verlauf des Verfahrens laufend zu aktualisieren. Der kommunale Anteil mit 40 Prozent beläuft sich auf 1.700.720,00 €. Bei einer erwarteten Laufzeit der Sanierung von acht bis zehn Jahren beträgt der jährliche Aufwand für die Gemeinde durchschnittlich in etwa 188.969,00 € pro Haushaltsjahr.

11 VERFAHRENSWAHL

11.1 UMFASSENDES UND VEREINFACHTES SANIERUNGSVERFAHREN

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Das vereinfachte Verfahren ist dann anzuwenden, wenn die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich werden und die Sanierungsdurchführung ohne ihre Anwendung nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Ergibt sich aus dem Sanierungskonzept, dass durch die Sanierung lediglich Bestandserhalt ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse erzielt wird, ist das vereinfachte Verfahren angebracht. Beispiele hierfür sind die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums, die Neuordnung historischer Altstädte und die Verbesserung von älteren Großsiedlungen.

Wird die Satzung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften finden keine Anwendung.
- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach § 153 Abs. 1 BauGB sind nicht wie beim umfassenden Verfahren begrenzt.
- Die Genehmigung von Kaufverträgen kann nicht versagt werden, wenn nur der Grundstückswert den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt (keine Preiskontrolle) (§ 153 Abs. 2 BauGB). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde nicht die Möglichkeit, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem vom Gutachterausschuss durch Wertermittlungsgutachten festgestellten Wert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen gilt das allgemeine Städtebaurecht, d. h. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB werden erhoben, sofern Erschließungsanlagen hergestellt werden.

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen auch im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 142 Abs. 4 in Verbindung mit § 144 BauGB besteht die Möglichkeit einer differenzierten Anwendung. Dies gilt besonders für die Verfügungs- und Veränderungssperre. Die Gemeinde hat folgende, auf ihre konkreten Sanierungsbedürfnisse abgestimmte Gestaltungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Satzung:

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB gelten uneingeschränkt. Diese Möglichkeit gilt automatisch, wenn in der Satzung außer dem Wegfall der §§ 152 bis 156 BauGB nichts anderes bestimmt ist. Die allgemeinen Vorschriften der §§ 14 bis 21 sowie § 51 BauGB finden dann keine Anwendung.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB werden insgesamt ausgeschlossen.

Umfassendes Sanierungsverfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Instrumente der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sein.

Dies ergibt sich aus dem Sanierungskonzept. Die Gemeinde muss das umfassende Verfahren anwenden, wenn

- durch Bodenordnungsmaßnahmen in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingegriffen werden muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht, ausgelöst allein durch die Aussicht auf Sanierung,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Gemeinde erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht abgeschöpft werden können,
- umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§ 153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144 und § 153 Abs. 2 BauGB). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.
- Die Gemeinde darf nur zum Anfangswert kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB), ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zum Neuordnungswert – Wert nach Abschluss der Sanierung – veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).
- Die Gemeinde muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

11.2 SANIERUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN FÜR BEIDE VERFAHRENSARTEN

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten Sanierungsverfahren als auch im Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (umfassendes Verfahren) zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
- § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen.
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvor-gängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und Härteausgleich.
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhält-nissen und anderen Vertragsverhältnissen.

11.3 WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS FÜR DAS ERNEUERUNGSGEBIET „ORTSMITTE ERSINGEN“

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die städtebauliche Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden:

- Die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im festzulegenden Gebiet.
- Die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise; soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf
    - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB
    - die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB) oder
    - die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Ersingen“ angewendet wird. Maßgebend sind folgende Kriterien:

- Stand der städtebaulichen Entwicklung
- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets
- Erschließungszustand des Sanierungsgebiets
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit.

Für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich folgendes:

- Die städtebauliche Entwicklung im Bereich des geplanten Sanierungsgebiets „Ortsmitte Ersingen“ soll im Wesentlichen nicht verändert werden; die Entwicklung findet insbesondere in Form von erhaltenden Erneuerungsmaßnahmen im Bestand statt. Bei den nur vereinzelt erforderlichen Abbrüchen werden, falls sich wider Erwarten Wertsteigerungen ergeben sollten, diese bei der Bemessung der Entschädigungsleistungen berücksichtigt.
- Lage, Struktur und Entwicklungsstufe des Gebiets werden durch die erhaltende Erneuerung nur unwesentlich verändert.
- Art und Maß der baulichen Nutzung ändern sich durch die geplanten Maßnahmen nicht relevant.
- Der Erschließungszustand des Gebiets ändert sich bedingt durch die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nicht. Grundlegende wertbeeinflussende Neuordnungen privater Grundstücke sind nicht vorgesehen.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die die Sanierung erschweren, werden nicht erwartet.

Der Gemeinde Kämpfelbach wird deshalb empfohlen, die Sanierung des Gebiets „Ortsmitte Ersingen“ im **vereinfachten Verfahren** durchzuführen.

11.4 ABGRENZUNG UND FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Die Ergebnisse des gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzeptes haben gezeigt, dass im Untersuchungsbereich „Ortsmitte Ersingen“ städtebauliche, strukturelle und funktionale Missstände im Sinne des Baugesetzbuches vorhanden sind.

An der Beseitigung der Missstände im Gebiet „Ortsmitte Ersingen“ besteht ein öffentliches Interesse. Die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 136 ff BauGB erscheint zur Umsetzung der Sanierungsziele erforderlich.

Ein von der Gemeinde Kämpfelbach förmlich festzulegendes Städtebauliches Erneuerungsgebiet ist gem. § 142 Abs. 1 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Einbeziehung der Grundstücke muss gemäß der planerischen Konzeption der Gemeinde gerechtfertigt sein.

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen hat eine Größe von 8,38 ha. Das vorgeschlagene Satzungsgebiet ist dazu deckungsgleich. Die Abgrenzung (Kapitel 13) entspricht einer plausiblen und sinnvollen Abgrenzung aufgrund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme vor Ort, sowie den Ergebnissen der schriftlichen Befragung der Betroffenen im Gebiet und der Träger öffentlicher Belange. Weder die Verteilung der beurteilten Gebäudezustände noch die Rückmeldungen der Mitwirkungsbereitschaft privater Grundstückseigentümer lassen es sinnvoll erscheinen, das vorgeschlagene Satzungsgebiet zu verkleinern.

11.5 WEITERES VORGEHEN

Im weiteren Verlauf sind folgende Schritte zu unternehmen:

- Abgrenzung des Gebiets zur förmlichen Festlegung und Entscheidung über das Sanierungsverfahren.
- Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung nach § 142 BauGB (Sanierungssatzung (§ 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung (§ 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Zusendung Ausfertigung Satzung an das RP Karlsruhe.
- Beschluss über die gemeindlichen Förderrichtlinien zur Förderung von privaten Bau- und Ordnungsmaßnahmen.
- Benachrichtigung des Grundbuchamtes (§ 143 Abs. 2 BauGB).
- Weiterentwicklung des Sanierungskonzeptes durch Aufstellung von Rahmenplänen und/ oder Bebauungsplänen.
- Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen.
- Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB).

In der Folge sollten die Eigentümer im Sanierungsgebiet nicht nur über die Fördermöglichkeiten und die Genehmigungspflicht von Vorhaben informiert, sondern auch über die weiteren Planungen auf dem Laufenden gehalten werden.

12 FOTODOKUMENTATION

Die Rechte an den aufgenommenen Fotos im Gebiet liegen bei SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten.

Ortsbild

Am Mühlrain

Bahnhofstraße

Bilfinger Straße

Brückenstraße

Färbergasse

Friedrichstraße

Gründeltorstraße

Im Winkel

Kelterstraße

Kirchstraße

Lammgasse

Lange Straße

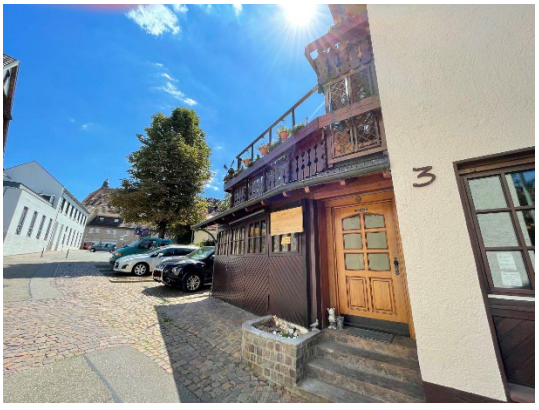
Lindenstraße

Schloßgasse

Schustergasse

Staig

Thomasbrunnenstraße



Untere Eisinger Straße

Webergasse

Zunftgasse

13 PLANTEIL

- Lage im Raum
- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
- Schwarzplan
- Ortsstruktur
- Lage der VU in der Gemeinde und vorausgegangene Sanierungen
- Nutzungen im Erdgeschoss
- Gebäudezustand
- Ortsbild und Missstände
- Vorschlag Förmliche Festlegung
- Maßnahmenkonzept
- Gemeindeentwicklungskonzept mit Einbindung des VU-Gebiets in den Gesamtzusammenhang
- Neuordnungskonzept
- Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet (Satzung)

Planzeichenlegende

Lage Kämpfelbach

Lage im Raum

Gemeinde Kämpfelbach

Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Ersingen"

Maßstab 1:2000 09. Dezember 2022

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Planzeichenlegende

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
ca. 8,38 ha

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Gemeinde Kämpfelbach

Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Ersingen"

Maßstab 1:2000 09. Dezember 2022

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Planzeichenlegende

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
ca. 8,38 ha

Schwarzplan

Gemeinde Kämpfelbach

Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Ersingen"

Maßstab 1:2000 09. Dezember 2022

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Planzeichenlegende

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
ca. 8,38 ha

Ortsstruktur

Gemeinde Kämpfelbach

Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Ersingen"

Maßstab 1:2000 09. Dezember 2022

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Bilfingen

Ersingen

Planzeichenlegende

- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets "Ortsmitte Ersingen"
- Sanierungsgebiet "Ortsmitte Bilfingen" (abgeschlossen)
- 1. Erweiterung "Ortsmitte Bilfingen"
- 2. Erweiterung "Ortsmitte Bilfingen"

Lage Untersuchungsgebiet und vorausgegangene Sanierungen

Gemeinde Kämpfelbach

Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte Ersingen"

Maßstab 1:7500 09. Dezember 2022

SCHÖFFLER
STADTPLANER/ARCHITEKTEN

Planzeichenlegende

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ca. 8,38 ha

Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG

Archäologisches Denkmal/ Prüffall

Archäologisches Denkmal

Denkmalschutz

Gemeinde Kämpfelbach

Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Ersingen"

Maßstab 1:2000 09. Dezember 2022

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Planzeichenlegende

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ca. 8,38 ha
- Öffentliche und kirchliche Einrichtungen
- Private Dienstleistung/ Handel
- Gastronomie
- Handwerk
- Wohnnutzung
- Nebennutzung/ Garage
- Leerstehende/ untergenutzte Bausubstanz
- keine Bewertung möglich
- Parkplätze
- S-Bahn-Haltestelle

Nutzungen im Erdgeschoss

Gemeinde Kämpfelbach

Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Ersingen"

Maßstab 1:2000 09. Dezember 2022

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Planzeichenlegende

- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ca. 8,38 ha
- Gebäude der Schadensklasse I keine oder geringe Mängel
- Gebäude der Schadensklasse II partielle/energetische Mängel
- Gebäude der Schadensklasse III umfangreiche Mängel
- Gebäude der Schadensklasse IV substanzielle Mängel
- Gebäude ohne Bewertung
- Leerstände / untergenutzte Bausubstanz

Gebäudezustand

Gemeinde Kämpfelbach

Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Ersingen"

Maßstab 1:2000 09. Dezember 2022

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Planzeichenlegende

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ca. 8,38 ha
- Denkmalgeschützte Gebäude nach §2 DSchG
- Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz
- Gebäude ohne Mängel in der Bausubstanz
- Gebäude ohne Bewertung
- Gebäude mit Mängeln im Fassadenbereich
- leerstehende/ untergenutzte Bausubstanz
- Störende Gemmenlage
- Neue Platzgestaltung
- Gestaltungsbedarf im öffentlichen Raum
- Grünfläche
- Fehlendes Grün im Straßenraum
- Hoher Versiegelungsgrad
- Mindergenutzte Fläche / innerörtliche Potentialfläche
- vorhandene Wegeverbindungen teilw. mit Mängeln auch hinsichtl. Barrierefreiheit
- Missstände im Erschließungsbereich
- Handlungsbedarf "Entsorgungsrelevanz"
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen/ Trennende Wirkung / Barriere
- Engstelle/ Gefahrenstelle im Straßenraum
- Fehlende Querungshilfe
- S-Bahn-Haltestellen
- Parkplatzflächen
- Überschwemmungsgefahr HQ100

Ortsbild und Missstände

Gemeinde Kämpfelbach

Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Ersingen"

Maßstab 1:2000 09. Dezember 2022

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Planzeichenlegende

Vorschlag förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ca. 8,38 ha

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ca. 8,38 ha

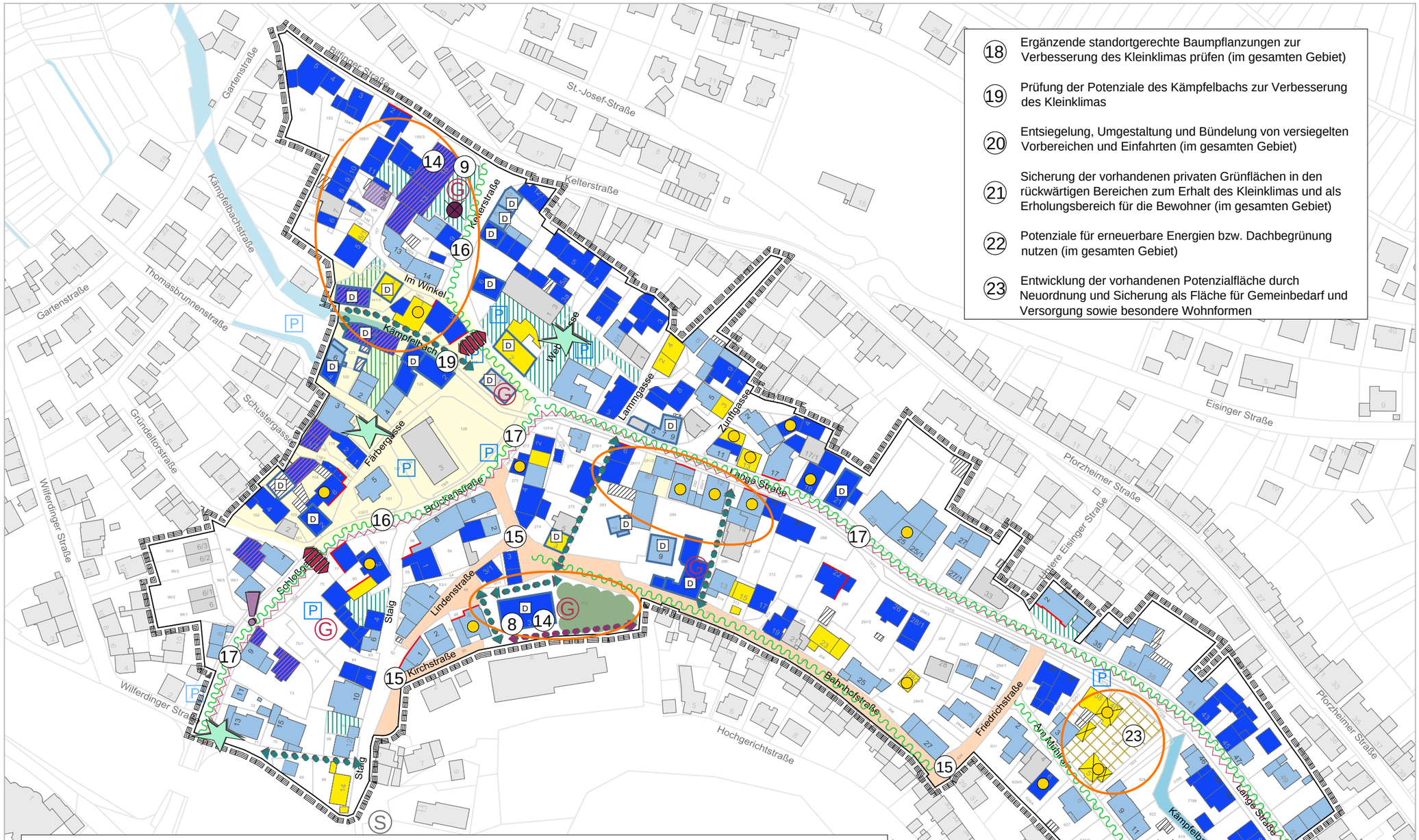
Förmliche Festlegung

Gemeinde Kämpfelbach

Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Ersingen"

Maßstab 1:2000 09. Dezember 2022

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE



Maßnahmenkonzept (teilweise verortet)

1. Erhalt der ortbildprägenden Gebäude, Freiräume und Wegeverbindungen (im gesamten Gebiet)
2. Umsetzung von Neubauvorhaben mit Rücksichtnahme auf umgebende Strukturen (im gesamten Gebiet)
3. Zurücknahme unangemessener Fassadengestaltung und Materialien an Gebäuden (im gesamten Gebiet)
4. Erhöhung des Grünanteils im öffentlichen und privaten Raum (im gesamten Gebiet)
5. Qualitative Aufwertung des Einzelhandels (im gesamten Gebiet)
6. Zukunftssicherung des Nahversorgungsangebots (im gesamten Gebiet)
7. Barrierefreier Ausbau der Geschäfte, insbesondere der Eingangsbereiche (im gesamten Gebiet)
8. Barrierefreier Ausbau der öffentlichen Einrichtungen z.B. Bürgerhaus
9. Verlagerung des Feuerwehrgebäudes, Ansiedlung eines Ärztehauses o.ä. zur Sicherung der medizinischen Versorgung
10. Erhalt und Modernisierung der Gebäude in schlechtem Zustand (im gesamten Gebiet)
11. Schaffung von neuem Wohnraum durch Umnutzung, Neubauten und Beseitigung von Leerständen (im gesamten Gebiet)
12. Erweiterung des Wohnungsangebots für alle Bevölkerungsgruppen
13. Gestaltung und barrierefreier Ausbau des Bahnhofs mit Bahnhofsumfeld
14. Beseitigung von Mängeln an öffentlichen Gebäuden (Feuerwehr, Bürgerhaus, Bahnhof)
15. Neuordnung und Neugestaltung der Straßen und Fußwege in schlechtem Zustand unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Kleinklima (Begrünung, Oberflächen)
16. Verkehrsberuhigung durch Straßenraumgestaltung /Ergänzung von Querungshilfen
17. Schaffung einer sicheren Radinfrastruktur

Planzeichenlegende

- Abgrenzung des vorauss. förml. festzulegenden Sanierungsgebiets 8,38 ha
- Gebäude ohne Modernisierungsbedarf
- Kleinere/ energetische Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
- Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
- Gebäude ohne Bewertung
- Erhalt prüfen/ Neuordnung
- Fassadenmängel beseitigen/ zur Aufwertung des Ortsbilds
- Leerstand beseitigen
- Gemeindeeigentum
- Denkmalgeschützte Gebäude und Flächendenkmal nach §2 DSchG
- Nachverdichtungsmöglichkeit nach Neuordnung
- Gebäude mit Umnutzungspotenzial
- Gemengenlage beseitigen
- Modernisierungsmaßnahmen im Straßenraum
- Verkehrsberuhigung durch Einrichtung Tempo 30 Zone
- Straßenraum gestalten/ wenn möglich Begrünen
- Grünraum erhalten/ aufwerten
- Teilw. Entsiegelung/ Gestaltungsoption
- Platzbereich gestalten/ neuordnen
- Beseitigung von Gefahrenstellen im Straßenraum
- Stärkung und Gestaltung der Fußwegsituation Schaffung neuer Fußwege
- Querungshilfe ergänzen
- Entwicklungsschwerpunkte
- Gewässer - Kämpfelbach
- Bahn-Haltestellen
- Parkplatzflächen

Maßnahmenkonzept

Gemeinde Kämpfelbach

Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte Ersingen"

Maßstab 1:2000 09. Dezember 2022

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Entwicklungspotenzial Sport

Begegnungsfläche mit Spiel- und Sportmöglichkeiten für alle Kämpfelbacher/ Kämpfelbach erlebbar machen

Sichere Radanbindung der Ortsteile

Innenentwicklung: Nachnutzung Altes Feuerwehrgebäude

Sanierung Bausubstanz/ Aufwertung Wohnen

Beseitigung Leerstände

Belebung Dorfplatz/ Verbesserung Aufenthaltsqualität/ Verbindung schaffen zu Brunnen

Erhalt der vorhandenen Läden

Beseitigung von Gefahrenstellen im Straßenraum (Herstellung Barrierefreiheit, Querungshilfe,etc.)

Ortsarrondierung Laubig für besondere Wohnformen

Verkehrsberuhigung/ Verbesserung Verkehrssicherheit

Bürgerhaus: Herstellung Barrierefreiheit/ Aufwertung Grünbereich

Innenentwicklung/ Beseitigung Brachfläche

FNP: Entwicklungsfläche Wohnen

Neues Konzept für Bahnhofsareal entwickeln/ Verbesserung Haltestelle (Zuwegung, Beleuchtung)

Erweiterung Kirchberghalle

Bestand

- Bestandsgebäude
- Öffentliche Gebäude
- Gebäude unter Denkmalschutz
- Übergeordnete Straßen
- Bahntrasse und Haltestellen
- Fließgewässer
- Alter Ortskern
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof

Konzept

- Entwicklungsschwerpunkte
- Entwicklungsschwerpunkt - ISEK
- Entwicklungsflächen (FNP)
- Verkehrsberuhigung
- Stärkung Radwege
- Innenentwicklungspotenzial: Leerstand
- Innenentwicklungspotenzial: Baulücken in Wohngebieten/ Mischgebieten
- Innenentwicklungspotenzial: Baulücken in Gewerbegebieten
- Innenentwicklungspotenzial: Brachflächen/Nutzungsaufgabe/ Arrondierung

Konzeptplan mit Schwerpunkten

Gemeinde Kämpfelbach

Gemeindeentwicklungskonzept

Ortsteil Ersingen

M. 1:7000 in A3

Dezember 2021/22

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

Planzeichenlegende

- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
- Gebäudebestand
- Gebäude neu/ Platzhalter
- Denkmalgeschützte Gebäude nach §2 DSchG
- Radwegverbindungen durch das Gebiet
  RadNETZ BW Alltag
  Radverkehrskonzept Enzkreis
- Fußwegeverbindungen durch das Gebiet
- Gehwege
- Vorhandene Plätzflächen
- Neu zu gestaltende Platzflächen
- Vorhandener Straßenraum
- Straßenraum neu gestalten und teilw. begrünen
- Bäume Bestand/Neupflanzung
- Entwicklungsschwerpunkte

1. Neuordnung des Feuerwehrareals und Umnutzung der vorhandenen Gebäude
2. Schwerpunkt Beseitigung Leerstand im Ortskern
3. Sanierung Bürgerhauses mit Anbau einer barrierefreien Erschließung und Aufwertung des Grünraums
4. Neuordnung Potenzialfläche Schusterareal für Gemeinbedarf und Versorgung

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Gemeinde Kämpfelbach

Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte Ersingen"

Maßstab 1:2000 09. Dezember 2022

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Planzeichenlegende

Abgrenzung des Sanierungsgebiets
ca. 8,38 ha

Lageplan Sanierungsgebiet

Gemeinde Kämpfelbach

Sanierungsgebiet
"Ortsmitte Ersingen"

Maßstab 1:2000 13. Februar 2023

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

14 ANHANG

Protokoll des Bürgerspaziergangs in Ersingen

SCHÖFFLER
STADTPLANER/ARCHITEKTEN

Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) Kämpfelbach

Protokoll zum Ortsspaziergang mit anschließendem Gespräch in der Turn- und Festhalle in Kämpfelbach-Ersingen
am 13. September 2021

1. Begrüßung und Vorstellung des Ablauf der Veranstaltung

Am 13. September 2021 trafen sich ca. 22 interessierte Bürger:innen zu einem Spaziergang mit anschließendem Gespräch zum Thema „Gemeindeentwicklungskonzept Kämpfelbach“ vor dem Rathaus in Ersingen. Herr Bürgermeister Kleiner, Michael Schöffler, Stefanie Ganter und Paul Bardins vom Büro Schöffler.stadtplaner.architekten begrüßten die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und gaben einen kurzen Ausblick auf die Veranstaltung mit Spaziergang und anschließendem Gespräch in der Turn- und Festhalle von Ersingen. Zu Anfang wurden die Fragen einer Teilnehmerin beantwortet, welcher Zeithorizont/Umsetzungszeitraum für das GEK angenommen wird und was ein GEK für die Ortsentwicklung leisten kann. Hierzu gaben Herr Bürgermeister Kleiner und die Moderator:innen an, dass es beim GEK um einen Zeithorizont von ca. 10 Jahre geht. Das Konzept soll Entwicklungen in der Gemeinde vorausdenken, Entwicklungsbereiche und -chancen benennen, in eine Priorität für die Umsetzung bringen und als Leitfaden für anstehende Projekte und Entscheidungen dienen.

2. Ortsspaziergang:

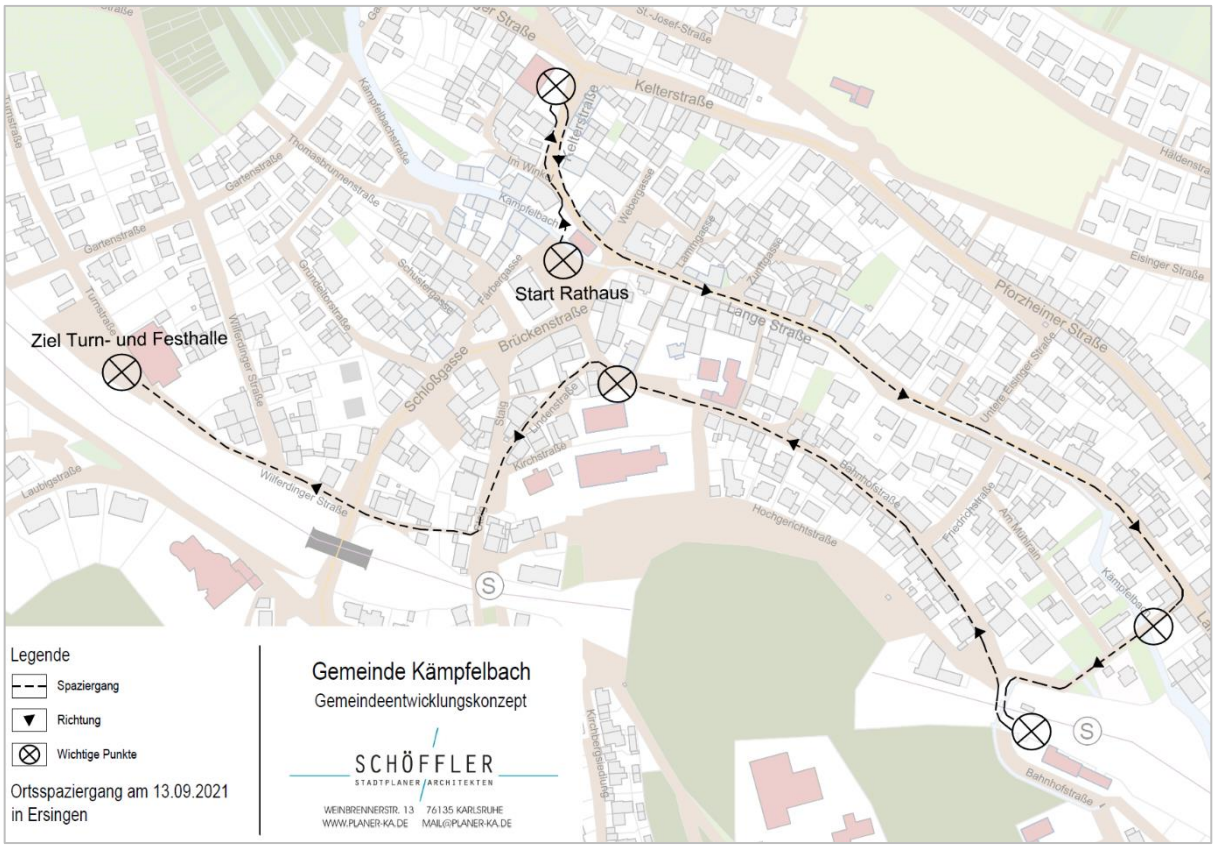
Der Rundgang durch Ersingen dauerte ca. 2 Stunden. Der Start war am Rathaus, Zielpunkt die Turn- und Festhalle in der Turnstraße.

Es wurde an verschiedenen Punkten angehalten um über den Ort zu sprechen und Anregungen der Bürger:innen dazu entgegenzunehmen. Dabei gab es zahlreiche Wortmeldungen, die einen Eindruck über wichtige Orte im Ortsgefüge aus Sicht der Bürger:innen geben konnten. Darüber hinaus wurden wichtige Themen zur zukünftigen Entwicklung von Kämpfelbach angesprochen, wie zum Beispiel das Wohnen zukünftig gestaltet werden könnte und wie man mit dem fahrenden und ruhenden Verkehr umgehen kann.

Zu Beginn wurde gefragt, ob die Anwesenden aus Ersingen oder Bilfingen kommen. Hier gab die große Mehrheit an, im Ortsteil Ersingen zu wohnen, zwei Anwesende waren aus Bilfingen gekommen.

Auf die Frage, ob sie im alten Ortskern wohnen oder in neueren Baugebieten, war das Verhältnis recht ausgewogen. Bei der Abfrage, ob es sich bei den Teilehmer:innen um „alteingesessene“ oder „zugezogene“ Bürger:innen handelt, antworteten etwas mehr als die Hälfte, dass Sie sich als „alteingesessene“ Bürger:innen fühlen, auch wenn sie nicht alle in Kämpfelbach geboren sind.

Der begangene Rundweg durch Ersingen:



Haltepunkte und Gesprächsthemen während des Spaziergangs:

<u>Rathaus und Dorfplatz „Uff de Brück“</u>

Zum Einstieg wurde nach der Ortsmitte gefragt. Hier waren sich die Teilnehmenden einig, dass man sich auf dem Platz „Uff de Brück“ in der Ortsmitte von Ersingen befindet.

Der gestaltete Platz wird für Feste und Veranstaltungen geschätzt, es wurde aber auch angemerkt, dass der Aufbau bei diesen Veranstaltungen aufwendig sei und die Nutzung durch die vorhandene Neigung eingeschränkt wird. Es gab deshalb den Wunsch, den Platz in Teilen zu begradigen. Herr BM Kleiner führte dazu aus, dass bei der Planung des Platzes verschiedene Möglichkeiten geprüft wurden, gerade auch vor dem Hintergrund der Bespielbarkeit, der Barrierefreiheit, Absturzsicherheit sowie Sichtbezüge über den Platz und dass die gebaute Variante die beste Alternative dargestellt habe. Viele Teilnehmer:innen gaben an, dass sie am Platz nur vorbeigehen und das auch eher am Rand, als dass sie ihn aktiv z.B. zum Verweilen nutzen. Auf die Frage, wie man das ändern könnte, gab es folgende Antworten: mit dem Aufstellen von mobilen Pflanzkübeln, der temporären Nutzung als Spielplatz oder auch dem Namen des Platzes „Uff de Brück“ wieder Inhalt geben, da früher der Kämpfelbach noch nicht verdolt war und es eine Brücke darüber gegeben hat.

Es gäbe zudem Probleme beim Ausparken aus den Stellplätzen am Rand des Platzes, wegen der eingeschränkten Sicht auf den fließenden Verkehr.

Auch die Verbindung zum Brunnen, der wegen der Zusammensetzung des verwendeten Wassers des Bachs oft algig ist, sollte wieder über die Straße hinweg sichtbar gemacht werden. Nicht durch eine Brücke wie früher, sondern durch andere Gestaltungselemente oder künstlerische Installationen.
Allgemein wurde gefordert, den Platz auch außerhalb von Veranstaltungen zu beleben, da es ein wichtiger Ort für die Ersinger sei.
Die Sitzbänke sollten auf Nutzbarkeit bzgl. Höhe, Sitzkomfort und Aufstehhilfen, gerade auch für ältere Personen, geprüft werden. Es wurde auch darüber nachgedacht, wie man das Element des Baches wieder erlebbar machen kann, auch hier gab es Ideen, wie z.B. eine Bachöffnung, was leider aus statischer Sicht sehr schwierig ist, oder wenigstens ein Hörbarmachen, vielleicht auch mit Hilfe eines künstlerischen Eingriffs.

Bürgermeister Kleiner begrüßt die Bürger:innen auf dem Platz „Uff de Brück" vor dem Rathaus

<u>Exkurs zum Thema Verkehrssicherheit:</u>
An der Stelle wurde auch darauf aufmerksam gemacht, dass die Ausfahrt neben dem Restaurant Engel auf die Kelterstraße hinaus sehr gefährlich ist, weil die Sicht in den Straßenraum sehr schlecht ist. Die Anbringung eines Verkehrsspiegels wurde hier als Vorschlag zur Verbesserung gemacht.

<u>Exkurs zum Thema Läden im Ortskern:</u>
Die vorhandenen Läden angrenzend und in fußläufiger Entfernung zum Platz werden von einigen Teilnehmenden genutzt. Aktuell ist es aber absehbar, dass der letzte Bäcker im Ortskern schließt. Hier wurde darauf aufmerksam gemacht, dass es einerseits an der fehlenden Kundschaft liegt, andererseits aber auch am Verhalten der Bäckerei, sich in den Ort zu integrieren. Herr Bürgermeister Kleiner machte

aber abschließend ein wenig Hoffnung, dass es einen Interessenten für die Weiternutzung der Bäckerei gibt.

Feuerwehrareal

Teilnehmer:innen erläutern ihre Ideen zur zukünftigen Nutzung des Feuerwehrareals in Ersingen

Der Zusammenschluss der beiden Feuerwehren von Ersingen und Bilfingen schafft in den nächsten Jahren – nach dem Bau des neuen Feuerwehrgebäudes am südlichen Ortsausgang von Bilfingen - Platz für eine Neunutzung des Feuerwehrareals in der Ortsmitte von Ersingen. Das Gelände hatte eine lange Tradition als Kelter und als Bummelstall, bevor es zum Museum und als Feuerwehr umgebaut wurde.
Auf die Fragen, welche Nutzung sich die Teilnehmenden für das Areal vorstellen können gab es folgende Antworten:

- Mehrfachnutzung
- Treffpunkt für Ältere und Jugendliche, weil das Areal zentral liegt und barrierearm erreichbar ist.
- Indoorspielplatz/ Spielscheune für Kinder und Jugendliche
- Öffentliche Parkplätze (kontrovers diskutiert - siehe Exkurs zum Thema Verkehr)
- Gastronomie und Café
- Proberäume und Lagerfläche für Vereinsnutzungen (Musikvereine) → hier wurde auch die Idee eines gemeinsamen Musikvereins in den Raum gestellt.
- Besondere Wohnformen für junge und ältere Menschen

Aus den Wortmeldungen wurde deutlich, dass diese Fläche ein wichtiger Bereich für die Innenentwicklung ist. Eine gemischte Nutzung mit unterschiedlich bespielbaren öffentlichen

Räumlichkeiten und vielleicht eine Dienstleistungseinrichtung sowie Wohnnutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Schallquellen sind gute erste Ideen zur Entwicklung dieser Fläche.

Exkurs zum Thema Verkehr:

Die zentrale Lage des Feuerwehrareals am Kreuzungsbereich der vielbefahrenen Kelterstraße führte bei der Diskussion vor Ort schnell zum Thema der hohen Verkehrsbelastung durch den Auto- sowie Schwerlastverkehr und die unbefriedigende Situation für Anwohner:innen, aber auch Fußgänger:innen und Radfahrer:innen.

Hier wurden folgende Ideen, aber auch Probleme angesprochen:

Oftmals werden Garagen nur noch als Abstellfläche genutzt und das Auto wird auf der Straße geparkt. Hier wäre es ein Appell an alle Bewohner:innen bzw. eine Möglichkeit der Reduzierung dieses Missstandes gut.

Warum werden die Pforzheimer Straße und die Lange Straße nicht als Einbahnstraßen ausgewiesen? Das würde den Verkehr gleichmäßiger verteilen und mehr Platz schaffen für den nichtmotorisierten Verkehr. Viele Radfahrer:innen fahren verkehrswidrig auf dem Gehweg, weil sie sich auf der Straße nicht sicher fühlen, dadurch werden aber wiederum Fußgänger:innen oder Bewohner:innen, die vom Haus auf den Gehweg oder die Straße wollen, gefährdet. Im Vorgriff auf die weitere Diskussion im zweiten Teil der Veranstaltung in der Turn- und Festhalle wurde von Bürgermeister Kleiner erklärt, dass es nahezu keine Landesstraßen mit Einbahnregelung gibt. Der Gemeinderat könnte aber mit einem Gemeinderatsbeschluss zur Einrichtung einer solchen Verkehrsführung einen ersten Schritt machen und den Druck auf die zuständigen Behörden erhöhen. Diesem Schritt würden dann viele Verhandlungen mit der Verkehrsbehörde folgen, wobei der Ausgang sehr ungewiss wäre. Der Wunsch wird dem Gemeinderat aber gerne weitergegeben.

Herr Kleiner erläutert, dass gerade ein weiteres, vom Landratsamt in Auftrag gegebenes Verkehrsgutachten, erstellt wird, weil das Landratsamt das Gutachten vom Büro Koehler+Leutwein, welches im Auftrag der Gemeinde erarbeitet wurde, anzweifelt. Hierbei ging es um die Verkehrszahlen und die daraus abgeleitete Forderung einer Tempo-30-Zone. Hierzu wurde von einem Teilnehmer angemerkt, dass eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens besser wäre als eine Geschwindigkeitsreduzierung. Beim Thema Sicherheit für Radfahrer auf Landesstraßen wird eine Untersuchung des Landes Baden-Württemberg abgewartet, die eine Sonderregelung für Radstreifen auf der Straße ermöglichen soll, was der Bund bis jetzt verbietet.

Abschließend wurde noch auf den Zusammenhang von immer mehr Leerstand und Sanierungsstau bei den Gebäuden entlang dieser verkehrsbelasteten Straßen hingewiesen, dem unbedingt durch Lösungen zur Verbesserung des Verkehrsproblems entgegengewirkt werden sollte. Auch wurde der Wunsch geäußert die Parkflächen noch mal zu überprüfen, um eine bessere Lösung bezüglich Verkehrssicherheit und Verkehrsfluss zu finden.

Lange Straße mit Halt beim Fußweg am Kämpfelbach

Teilnehmer:innen schildern ihre Eindrücke von der Langen Straße und diskutieren über Innenentwicklungschancen

Beim Gang durch die Lange Straße waren noch einmal die bereits wiedergegebene Verkehrssituation, aber auch die Brachfläche mit leerstehenden, abbruchreifen Gebäuden zwischen Langer Straße 40 und der Straße Am Mühlrain 5 Gesprächsthema.
Aufgrund des fehlenden Platzes wurde erst auf dem Fußweg zur Bahnhofsstraße im Bereich des Kämpfelbachs ein Stopp eingelegt.
Die zahlreichen Ideen und Vorschläge für das brach liegende Areal machten deutlich, dass der Bereich einen hohen Stellenwert in Ersingen hat und eine wichtige innerörtliche Entwicklungsfläche darstellt.
Folgende Beiträge gab es hierzu:

- Neues Zentrum mit Ärztehaus, Einkaufsmöglichkeiten und Wohnen
- Wohnen für junge Menschen
- Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, auf jeden Fall verdichtetes Wohnen mit Geschosswohnungsbau, um Flächen im Außenbereich zu schonen.
- Bezahlbaren Wohnraum anbieten und verhindern, dass eine große Baufirma bzw. Investor:innen das private Grundstück kaufen und die Gemeinde dann keinen Einfluss mehr auf die Nutzung hat.
- Tolle Lage und kurze Wege in den Ortskern oder zum Bahnhof.
- Auf dem Grundstück des Abbruchhauses weiter vorne in der Langen Straße 13 das den gleichen Besitzer:innen wie das Areal Lange Str. 40/ Am Mühlrain 5 gehört, könnte neu geordnet als öffentlicher Parkplatz an zentraler Stelle genutzt werden.
- Es wurde angefragt, ob die Gemeinde nicht die Flächen erwerben könnte um dann Einfluss auf die Art der Bebauung und die Nutzung zu haben. Hierzu wurde erläutert, dass die Gemeinde, im Falle

der Aufnahme des Gebiets in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung, Vorkaufsrecht hat. Falls dem nicht so ist, gäbe es auch noch weitere Möglichkeiten Einfluss zu nehmen. Z.B. durch die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Ein weiteres Thema an der Stelle war, dass der Kämpfelbach an der Stelle hochwassergefährdet ist, weil sich hier oft Treibgut festsetzt und den Wasserspiegel ansteigen lässt, wovon die dicht angrenzenden Gebäude dann betroffen sind. Hier wurde vorgeschlagen eine Sperre, einen sogenannten Rechen einzusetzen, der den Rückstau verhindern soll. Generell wurde aber positiv gesehen, dass der Kämpfelbach, wenigstens in Teilbereichen im Ort sichtbar ist. Es wurde erzählt, dass vor der Bachverdolung der Kämpfelbach offen entlang der Langen Straße geflossen ist.

Exkurs zum Thema Leerstand:

Die Teilnehmer:innen sehen den zunehmenden Leerstand von Wohnungen in ganz Kämpfelbach sehr kritisch, weil damit wertvoller Wohnraum nicht zur Verfügung steht. Auch das Aufhalten von Bauplätzen für die nächsten Generationen sog. „Enkelgrundstücke“ oder als reine Kapitalanlage wird negativ angemerkt, da dies dazu beiträgt, dass junge Menschen nicht im Ort bleiben können. Eine Idee war, dass man aktiv auf Leute zugehen soll, die im Haus eine leerstehende Wohnung haben und diese vom Nutzen der Vermietung überzeugt. Hierfür müsste es engagierte Bürger:innen bzw. Kümmerer bei der Gemeinde geben, die Hilfestellung und Beratung anbieten. Es könnten auch Anreize für die Vermietung von leerstehenden Wohnungen geschaffen werden. Auch ein Leerstandskataster wurde für Kämpfelbach vorgeschlagen. Ein Teilnehmer sieht aufgrund der aktuellen Situation die Ausweisung von neuen Baugebieten als sehr sinnvoll, um junge Familien in Kämpfelbach zu halten.

Bahnhof

Teilnehmer:innen schildern ihre Eindrücke zum Bahnhof in Ersingen

Der „Bahnhof“ von Ersingen stellt einen weiteren Ortseingang dar. Er wird aber von den Teilnehmer:innen als in schlechtem baulichen Zustand und sogar als „Schandfleck“ bewertet. Um wieder ein Aushängeschild aus dem Gebäude und den angrenzenden Flächen zu machen muss einerseits mit der Bahn, als Besitzerin der Fläche gesprochen werden, andererseits braucht es Konzepte für eine Modernisierung und zukünftige Nutzung.
Bemängelt wurden auch der Zugang zum Bahnhof und die fehlende Querungsmöglichkeit, welche auch bei heruntergelassener Schranke gefordert wurde. Eine Idee war hierzu eine Unterführung der Gleise. Ein weiterer Wunsch war die Installation einer digitalen Anzeigetafel, wie schon in vielen umgebenden Gemeinden vorhanden. Auch gibt es nur auf einer Seite einen Ticketautomaten. Hierzu verspricht Herr Bürgermeister Kleiner das Thema bei der AVG, die im Oktober 2021 in den Gemeinderat kommen, um über den barrierefreien Ausbau von Haltestellen zu sprechen, anzubringen.
Weiterer Wunsch war, dass die Beleuchtung heller sein sollte, damit keine „Angsträume“ entstehen. Hierzu merkte Herr Kleiner an, dass fehlende bzw. defekte Straßenleuchten immer direkt bei der Gemeinde gemeldet werden können.
Abschließend wurde noch angemerkt, dass viele Teilnehmer:innen aus oben genannten Gründen lieber die Haltestelle „West“ benutzen.

Bürgerhaus/ Kirche

Bürgermeister Kleiner erklärt den Bürger:innen die Planungen am Bürgerhaus

Beim nächsten Halt am Bürgerhaus wurden über die Planung für den barrierefreien und brandschutzrechtlichen Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes berichtet. An der östlichen Fassade ist ein Fahrstuhl mit umlaufenden Treppenhaus vorgesehen, der den zweiten Rettungsweg

darstellt und die barrierefreie Erschließung bis zum 2. Obergeschoss ermöglicht. Damit ist dann auch die Nutzung des Bürgerhauses als Museum und als Treffpunkt für Vereine gesichert. Die Baurechtsbehörde hat sich damit über den Denkmalschutz hinweggesetzt, weil es aus Sicht der Behörde keine denkmalgerechte Lösung gibt. Der Anbau soll begrünt werden und es sollen im Anschluss an den Aufzug 2 behindertengerechte Parkplätze in der Lindenstraße entstehen. Begrüßt wurde die geplante Aufwertung der anschließenden Grünfläche mit weitestgehendem Erhalt der Bäume und Anlage eines Weges mit Sitzmöglichkeiten unterhalb der Kirchmauer. Der Erschließungsanbau soll ebenfalls begrünt werden.

3. Gespräch und Austausch in der Turn- und Festhalle von Ersingen

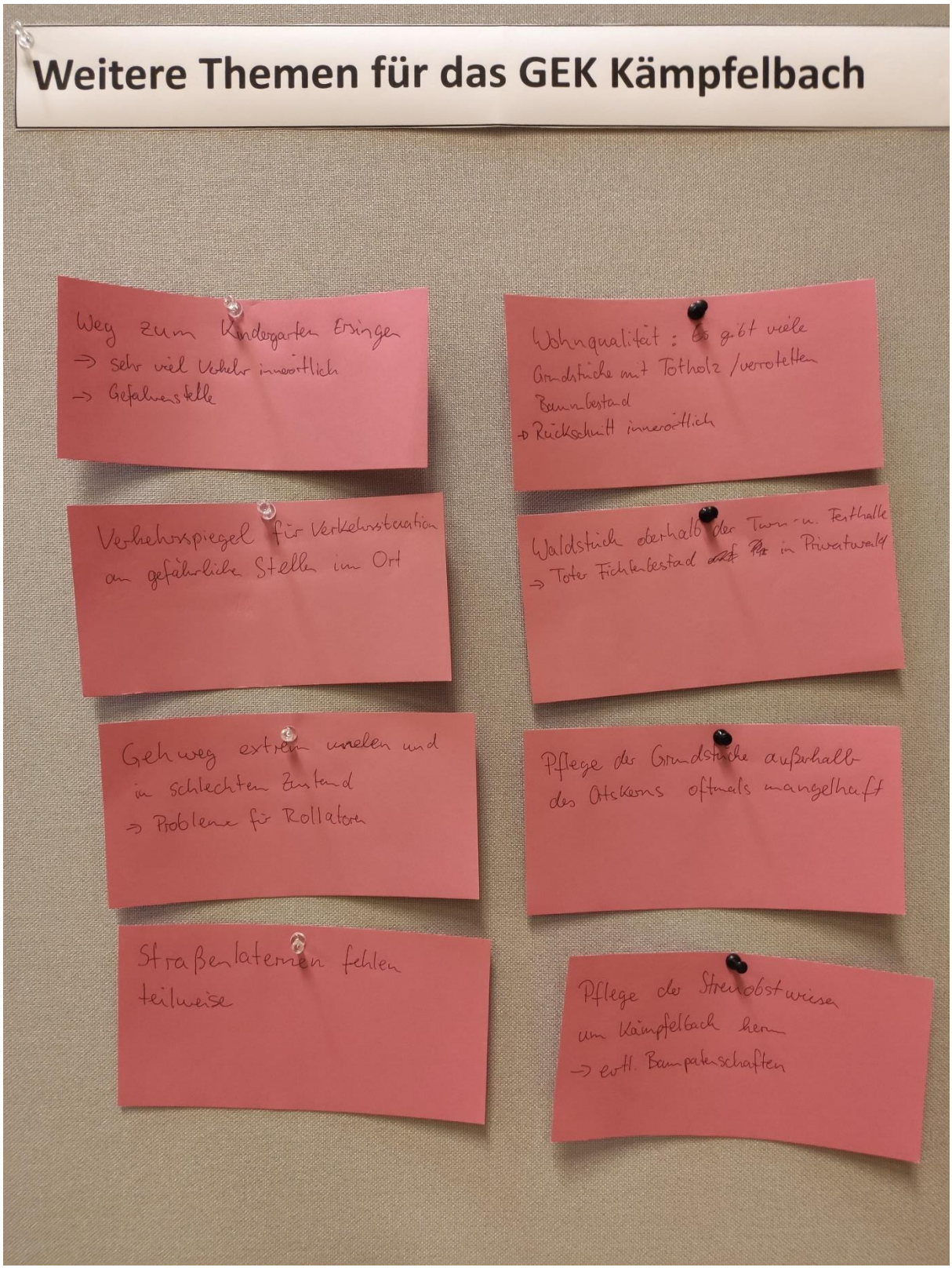
Ziele und Maßnahmen zu Themenbereichen finden

Im zweiten Teil der Veranstaltung wurden die Gespräche und Wortmeldungen während des Spaziergangs noch mal zusammengefasst. Zudem hatten die Teilnehmer:innen die Möglichkeit, Ergänzungen zu den angesprochenen Themen und Orten zu machen, sowie neue Ideen für zukünftige Ziele und Maßnahmen in Ersingen und dem Gesamtort vorzuschlagen.

Ergänzungen des Spaziergangs aus Sicht der Teilnehmer:innen
Nachfolgend sind die Beiträge der Teilnehmer:innen nach einzelnen Themenfeldern sortiert, aufgelistet.

<u>Umwelt- und Klimaschutz:</u>
- Pflege der Streuobstwiesen um Kämpfelbach herum → evtl. durch Baumpatenschaften oder Förderprogramme
- Pflege der Grundstücke außerhalb des Ortskerns oftmals mangelhaft. Spazierwege sollten offen gehalten werden – Hinweis der Gemeinde: Gemeinde hat hierfür Arbeitskräfte, bitte einen Hinweis direkt bei der Verwaltung geben, damit die Wege freigeschnitten werden können.
- Waldstück oberhalb der Turn- und Festhalle → Toten Fichtenbestand beseitigen
- Für eine bessere Wohnqualität: Es gibt viele Grundstücke mit Totholz/ verrottendem Baumbestand → Pflege und Rückschnitt innerorts wichtig

<u>Verkehr und Mobilität:</u>
- Gehweg extrem uneben und in schlechtem Zustand→ Probleme vor allem für Rollatoren
- Verkehrsspiegel an gefährlichen Stellen im Ort anbringen
- Straßenlaternen fehlen teilweise (z.B. auf dem Weg zum Kindergarten) – Hinweis der Gemeinde: Hier immer gerne bei fehlenden oder defekten Straßenlaternen an die Gemeinde herantreten
- Weg zum Kindergarten Ersingen, Gefahrenstellen durch sehr viel „selbstproduzierten“ Bring- und Abhol-Verkehr



Abgegebene Ergänzungen der Teilnehmer:innen zum Thema Entwicklungskonzept

Gespräch in der Turn- und Festhalle Ersingen

4. Teilnehmer:innenbefragung

Die Teilnehmer:innen hatten auf ihren Plätzen 4 verschiedenfarbige Kärtchen und einen Stift liegen. Auf den Kärtchen konnten sie zu 4 Fragen zur Gemeindeentwicklung Stellung nehmen bzw. ihre Meinung äußern:

- Was stört Sie an Kämpfelbach? (rotes Kärtchen)
- Was finden Sie gut an Kämpfelbach? (grünes Kärtchen)
- Wo sehen Sie Chancen für die Innenentwicklung? (blaues Kärtchen)
- Wie soll Kämpfelbach in 10 Jahren aussehen? (gelbes Kärtchen)

Nachfolgend sind die Antworten der Teilnehmer:innen aufgelistet und zusammengefasst:

Frage 1: Was stört Sie an Kämpfelbach?

- Hauptstörfaktor ist die Verkehrssituation. In der Hauptstraße ist eine Überquerung oft nur im Eiltempo möglich
- Starkes Verkehrsaufkommen
- Der Verkehr
- Der Verkehr – auch Schwerlastverkehr
- Verkehr(-sproblem) Lange Straße – Pforzheimer Straße (2)
- Verkehrssituation
- Verkehrslage stressig für Fußgänger, Radfahrer, Autofahrer

- Verkehr + Parksituation (Lange Straße, Pforzheimer Straße, Vaihenwiesenstraße, aber auch alle Nebenstraßen)
- Das Zuparken von Gehwegen wird zu wenig kontrolliert und geahndet (2)
- Parksituation in Ersingen (2)
- Vermüllte Garagen – Autos auf Straße
- Dorfplatz für Parken verwenden
- Fahrradverkehr innerorts!
- Radfahrer (rasend) auf dem Gehweg
- Kindergartenweg sicher für Fußgänger
- Entwicklung für Kleingewerbe (Bäcker, Metzger, zentrale Einkaufsmöglichkeiten)
- Bahnhof – Schandfleck
- Trostloser Dorfplatz/ Bahnhof
- Zustand der Ortsstraßen
- Kein Treffpunkt für Ältere
- Schön wären Computer- bzw. Handykurse für Ältere
- Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche
- Dorf könnte schöner gestaltet werden
- Ortsteile zum Durchfahren, aber nicht zum Bleiben und Verweilen → keine Aufenthaltsqualität/ Lebensqualität im öffentlichen Raum in den Ortskernen
- Hecken
- Grundstückspflege fehlt komplett
- Leerstand Häuser und freie Bauplätze innerorts
- Areal Lange Str. 40/ Am Mühlrain 5

Bei der Frage „Was stört Sie an Kämpfelbach“ lag der Fokus auf dem fließenden und ruhenden Verkehr, wie auch schon während des Spaziergangs. Weitere Anmerkungen bezogen sich auf die fehlende Gestaltung und Pflege der öffentlichen, aber auch privaten Bereiche sowie die Innenentwicklung, in Bezug auf Kleingewerbe und Aktivierung von innerörtlichem Wohnraum.

Frage 2: Was finden Sie gut an Kämpfelbach?

- Gut ist jedenfalls das Vereinsleben. Die Vereine sollten Unterstützung erhalten, damit der Zusammenhalt in der Gemeinde verbessert wird.
- Ich finde in Kämpfelbach das Vereinsleben gut. Die Idee bei der Kelter für die Vereine wäre gut.
- Vereinsleben (3)
- Vereinsarbeit
- Nach wie vor aktives Vereinsleben
- Gutes Zusammenleben mit den Mitmenschen
- „Man kennt sich halt“ → soziales Leben funktioniert durch Feste und Veranstaltungen
- Bürger sind sich und dem Dorf verbunden
- Romantischer Kämpfelbach
- Fischtreppe in Bilfingen
- Schöne Spielplätze
- Gelände des Turnvereins
- Schwimmbad
- Weniger selbstgemachter innerörtlicher Verkehr
- Bürgerbeteiligung!

Wie auch schon bei der Befragung der Schlüsselpersonen waren sich die Teilnehmer:innen des Spaziergangs darüber einig, dass die Vereine eine herausragenden Stellenwert in Kämpfelbach haben und das gute Zusammenleben positiv beeinflussen. Des Weiteren schätzt man im „Dorf", dass man sich untereinander kennt und verbunden fühlt, hierbei spielen auch die vielen Feste und Veranstaltungen das Jahr über eine große Rolle, die zum großem Teil von den Vereinen organisiert und durchgeführt werden. Ebenso als gut empfunden werden der Kämpfelbach, die Fischtreppe in Bilfingen und öffentliche Einrichtungen wie das Schwimmbad, Vereinsgelände und die Spielplätze, aber auch die Beteiligung der Bürger:innen.

Frage 3: Wo sehen Sie Chancen für die Innenentwicklung?

- Areal Lange Str. 40/ Am Mühlrain 5 in der Langen Straße (2)
- Bebauung des Geländes Lange Str. 40/ Am Mühlrain 5 mit altersgerechten Wohnungen bzw. Ärztezentrum
- Areal Lange Str. 40/ Am Mühlrain 5 als Altersheim
- Erweiterung der Wohnflächenbebauung durch Verdichtung und Erschließung von neuem Baugelände, um einen Wegzug von jungen Familien zu verhindern
- Sinnvolle Bebauung der Baulücken/ Leerstände
- Bebauung innerorts sollte möglich werden.
- Grundsteuer C
- Jung und Alt – Zusammen Wohnen
- Bezahlbare Mietwohnungen, keine Kapitalanleger
- Bürgerberater:in „Klimaschutzmanagement" für Beratung von Privatpersonen → Fördermittel
- Nahversorgung verbessern
- Umbau Kelter als Vereinsheim, mit Kaffee bzw. Lokal
- Einbahnstraße + Fahrradverkehr + Parkplätze als Gesamtkonzept
- Fußgängerquerung am Bhf. Ersingen (Rampe auf Nordseite + Fahrstuhl oder Rampe auf Südseite)
- Den Kämpfelbach evtl. sichtbar machen
- Kämpfelbach, leider ist er nirgends für Kinder erlebbar. Man kann fast nirgends im Bach spielen oder wandern
- Fahrradstraße: Waldstraße
- Fahrradübergang: Radweg – vom Thomasbrunnen Querung Kelterstraße/ Brückenstraße
- Parkkonzept Pforzheimer Straße umsetzen
- Kämpfelbach (Ersingen) soll vom Verkehr her ruhiger werden und alle Einwohner sollen sich wohl fühlen
- Engagierte Bürger, die sich aktiv an der Gemeindeentwicklung beteiligen → sollten auch bei zukünftigen Entscheidungen eingebunden werden

Ein wichtiges Thema, welches auch schon während des ersten Teils der Veranstaltung – beim Ortsspaziergang – diskutiert wurde, waren Möglichkeiten für die Innenentwicklung und Flächen, die für eine Innenentwicklung in Frage kommen. Hier wurde von vielen Teilnehmer:innen noch mal der Bereich zwischen Lange Straße und Straße Am Mühlrain genannt. Allgemein wurde angemahnt, Flächen im Innen- und Außenbereich zur Verfügung zu stellen, damit junge Familien nicht aus Kämpfelbach wegziehen müssen. Großes Potenzial sehen die Bürger:innen in der Aktivierung von vorhandenen Baulücken und leerstehenden Gebäuden. Hier soll mit Hilfe der Gemeindeverwaltung

nach Lösungen für die Aktivierung dieser Flächen gesucht werden, evtl. auch mit Hilfe von engagierten Bürger:innen oder aber auch gesetzlichen Vorgaben.
Es wurde auch schon weitergedacht, was auf den vorhandenen Brachflächen und Baulücken für Wohnformen entstehen können. Hier wurden besondere (Mehrgenerationenwohnen), aber auch bezahlbare Wohnformen vorgeschlagen.
Um im Innenbereich die Wohnqualität zu erhöhen, wurde die Aufwertung und Sichtbarmachung des Kämpfelbachs und die Verbesserung der Verkehrssituation für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer:innen, aber auch für die Anwohner:innen gefordert.

Frage 4: Wie soll Kämpfelbach in 10 Jahren aussehen?

- Ländlich bleiben
- Modern mit traditionellen Rückzugsorten/Denkmälern. Belebt von Jung und Alt, ein Café (und ein Kino), mehr Gastronomie.
- Gute Wohngemeinde mit genügend Kindergärten. Angebote für Ältere z.B. Altersgerechte Wohnungen, Treffpunkte und gemeinsame Veranstaltungen. Sichere Radwege.
- Belebte Zentren mit Handwerk und Einzelhandel und Plätzen zum Treffen und Verweilen
- Freundlich. Grün. Aktives Vereinsleben. Gesicherte Nahversorgung. Attraktiv für Jung und Alt.
- Hoffentlich familiäres Wohnen und Arbeiten in Ersingen
- Ortskern mit Treffpunkt für alle Altersgruppen
- Ich finde in 10 Jahren sollen die alten, nicht benutzten Häuser bewohnt sein!
- Mehrgenerationenhäuser. Altersteilverkauf von Häusern.
- Baugeländeerweiterung Schelmenäcker/Leigstenhälde in Richtung Spielplatz. Wurde bei der damaligen Geländeumlegung mit vermessen und eingeplant.
- Bach an weiteren Stellen zugänglich → Wasser/ Bach erleben. Mehr Platz für Fußgänger:innen, mehr Platz für Begegnungen, weniger Platz für den ruhenden Verkehr
- Die Bewohner werden älter, die Jungen gehen weg, da nicht genügend Baugrund zur Verfügung steht

Mit dem Blick in die Zukunft hatten viele Teilnehmer:innen die Wohnsituation im Blick, die sich positiv hin zu neuen Wohnformen und einer Aktivierung von leerstehenden Gebäuden gewandelt hat. Auch wird eine Belebung und weitere Gestaltung des Ortskerns gesehen, in dem Jeder von Jung bis Alt seinen Platz hat.
Neben vielen positiven Blicken auf die Zukunft von Kämpfelbach, wird auch kritisch auf die Wohnsituation bzw. die fehlenden Baugrundstücke und den damit einhergehenden demografischen Wandel zu einer älter werdenden Gesamtbevölkerung angesprochen.

5. Ausblick und weiteres Vorgehen

Nach den Spaziergängen in Ersingen und Bilfingen werden die Ergebnisse im Gemeinderat vorgestellt. Dieser entscheidet darüber, welche Beiträge aus der Bürgerschaft in das Entwicklungskonzept einfließen sollen und auf dieser Grundlage wird das Konzept dann weiterentwickelt. Es wird eine Priorisierung von Zielen und Maßnahmen erarbeitet. Ziel ist eine sukzessive Umsetzung der Maßnahmen mit Hilfe von städtebaulichen Förderprogrammen (z.B. Städtebauförderprogramme).

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
September 2021