

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

STADT LANGENAU „ALTSTADT“



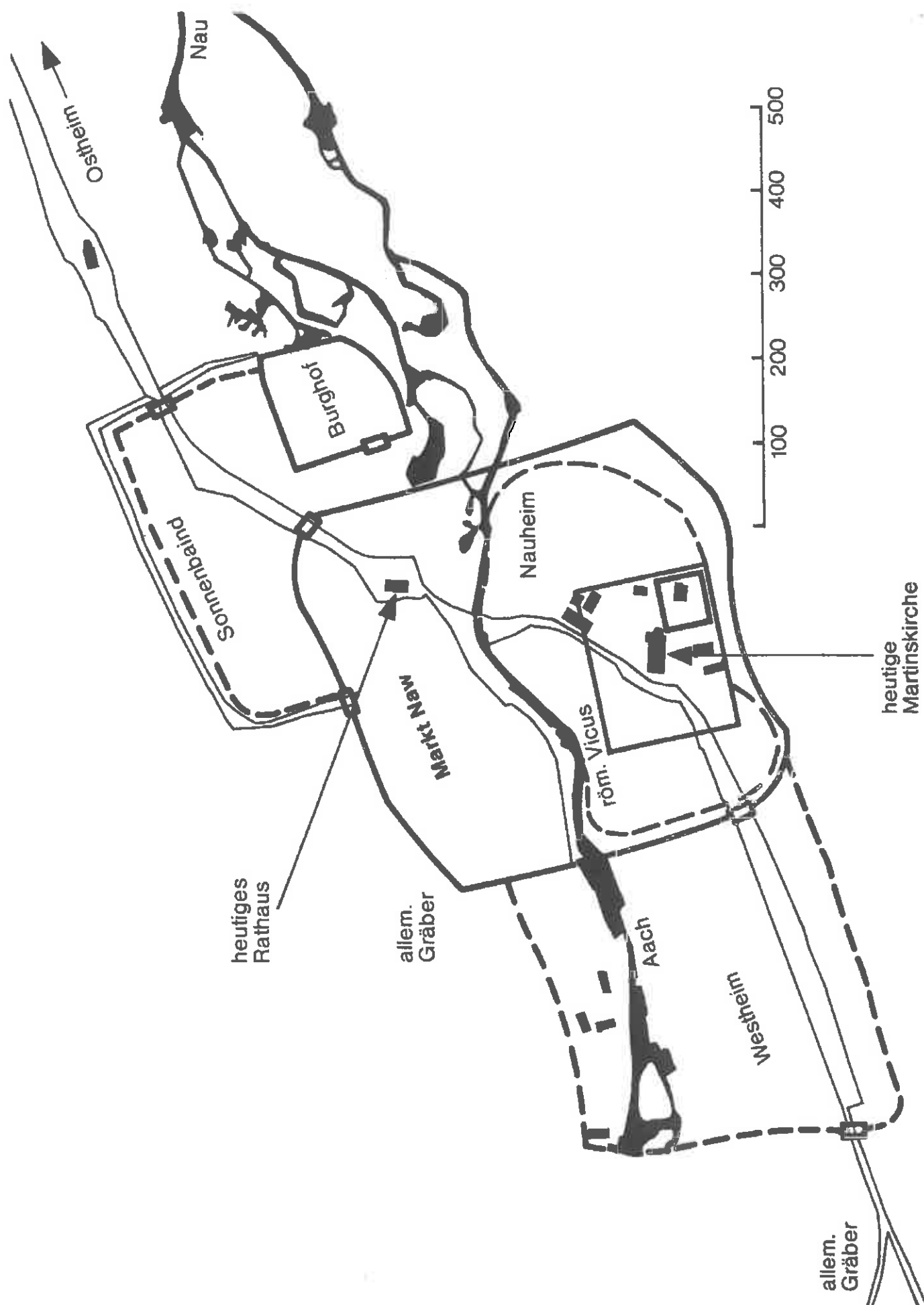
DIE WASSERSTADT

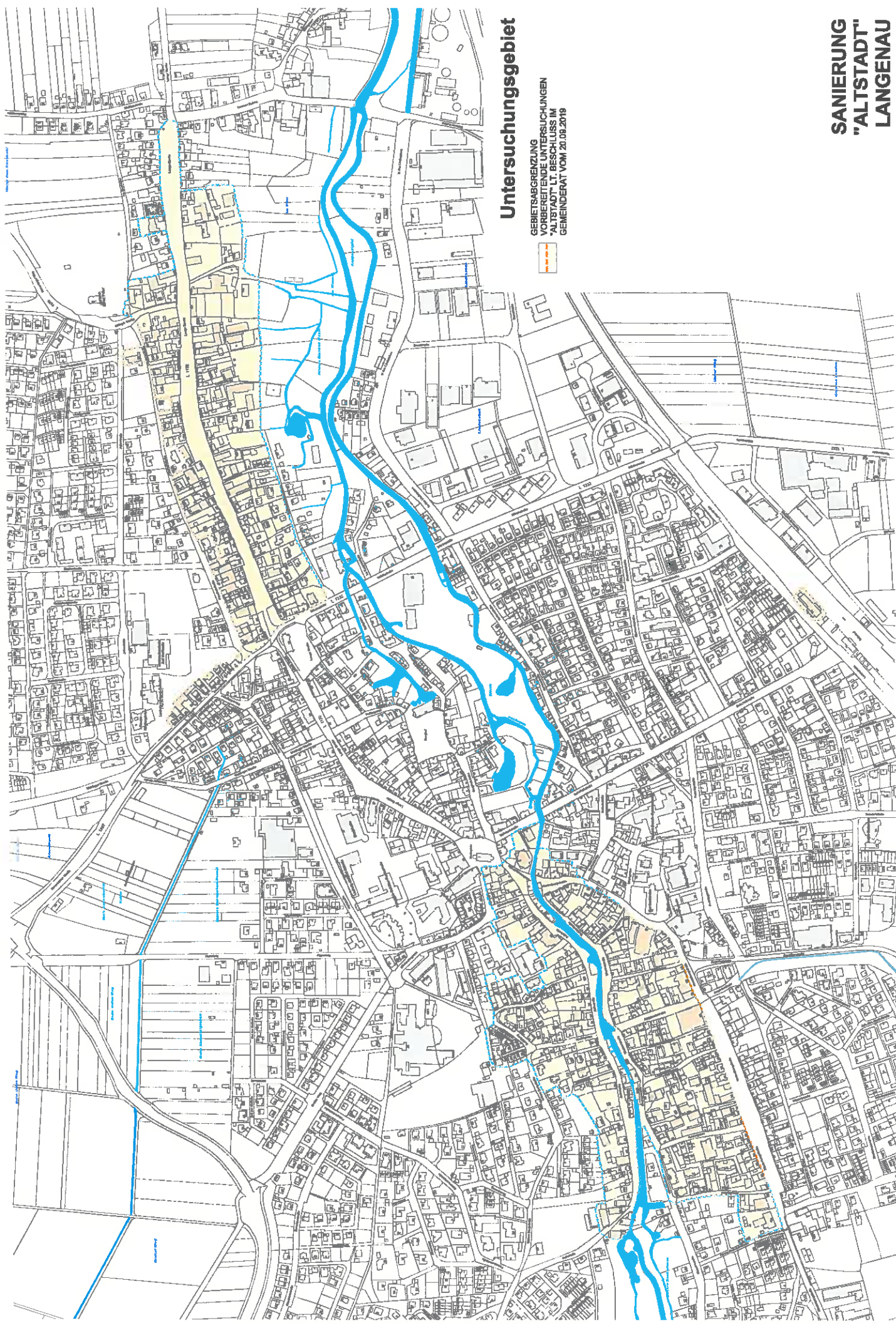


Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der hier wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.
(§ 136 Abs. 2 BauGB).

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes hat auf der Grundlage dieser gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

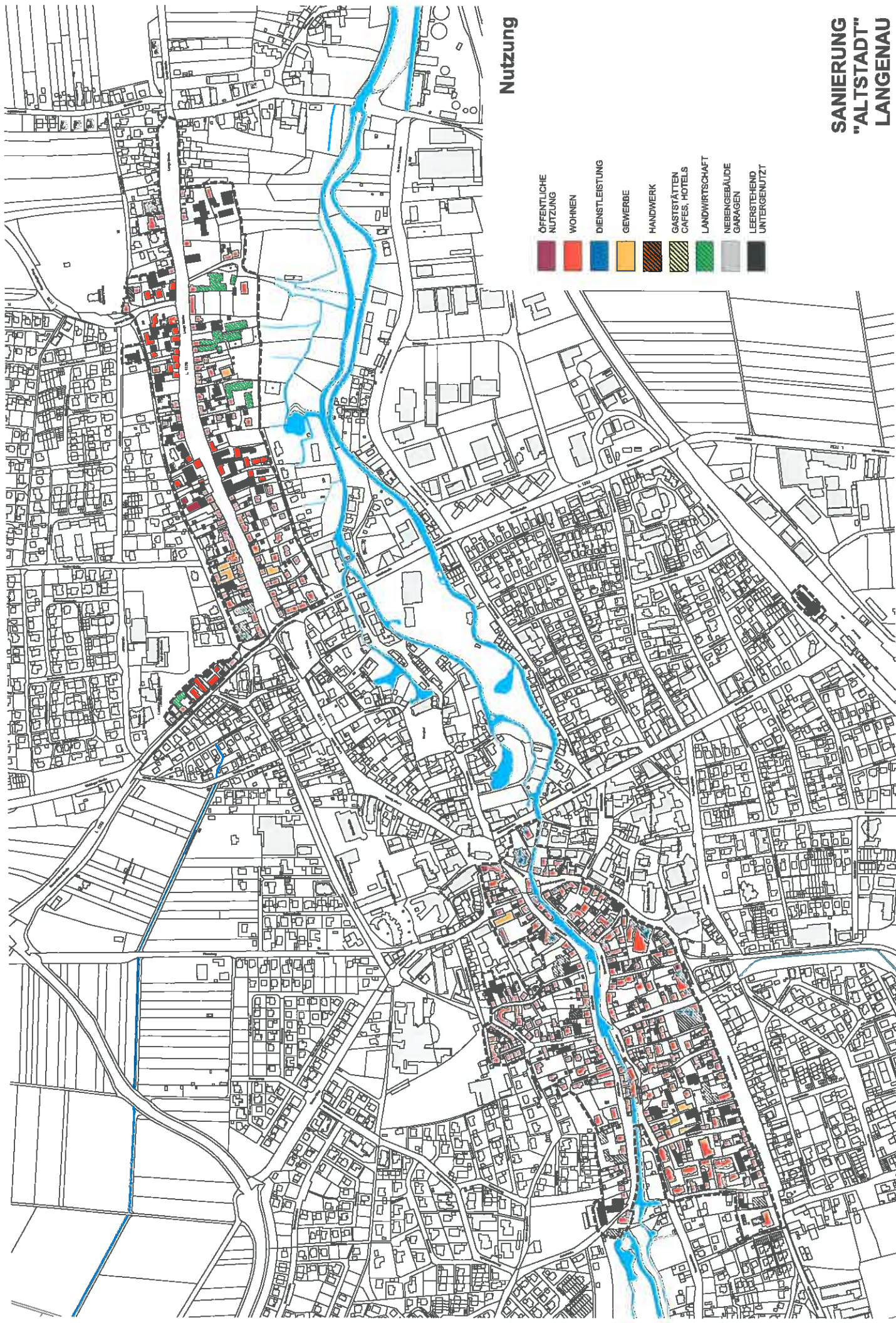






Bebauungsstruktur

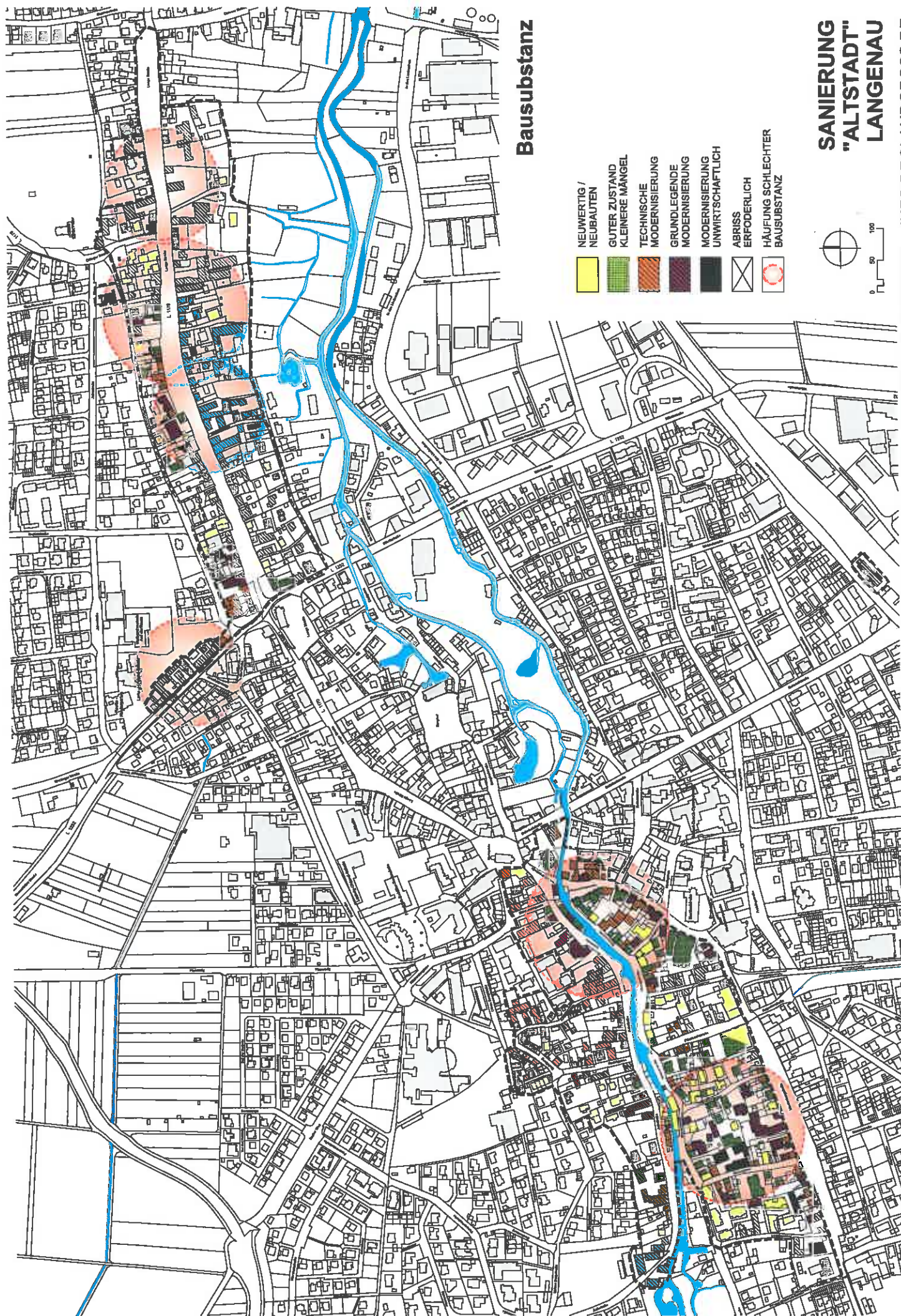
SANIERUNG
"ALTSTADT"
LANGENAU



Nutzung

- ÖFFENTLICHE NUTZUNG
- WOHNEN
- DIENTLEISTUNG
- GEWERBE
- HANDWERK
- GASTSTÄTTEN CAFES, HOTELS
- LANDWIRTSCHAFT
- NEBENGEBAUDE GARAGEN
- LEERSTEHEND
- UNTERGENUTZT

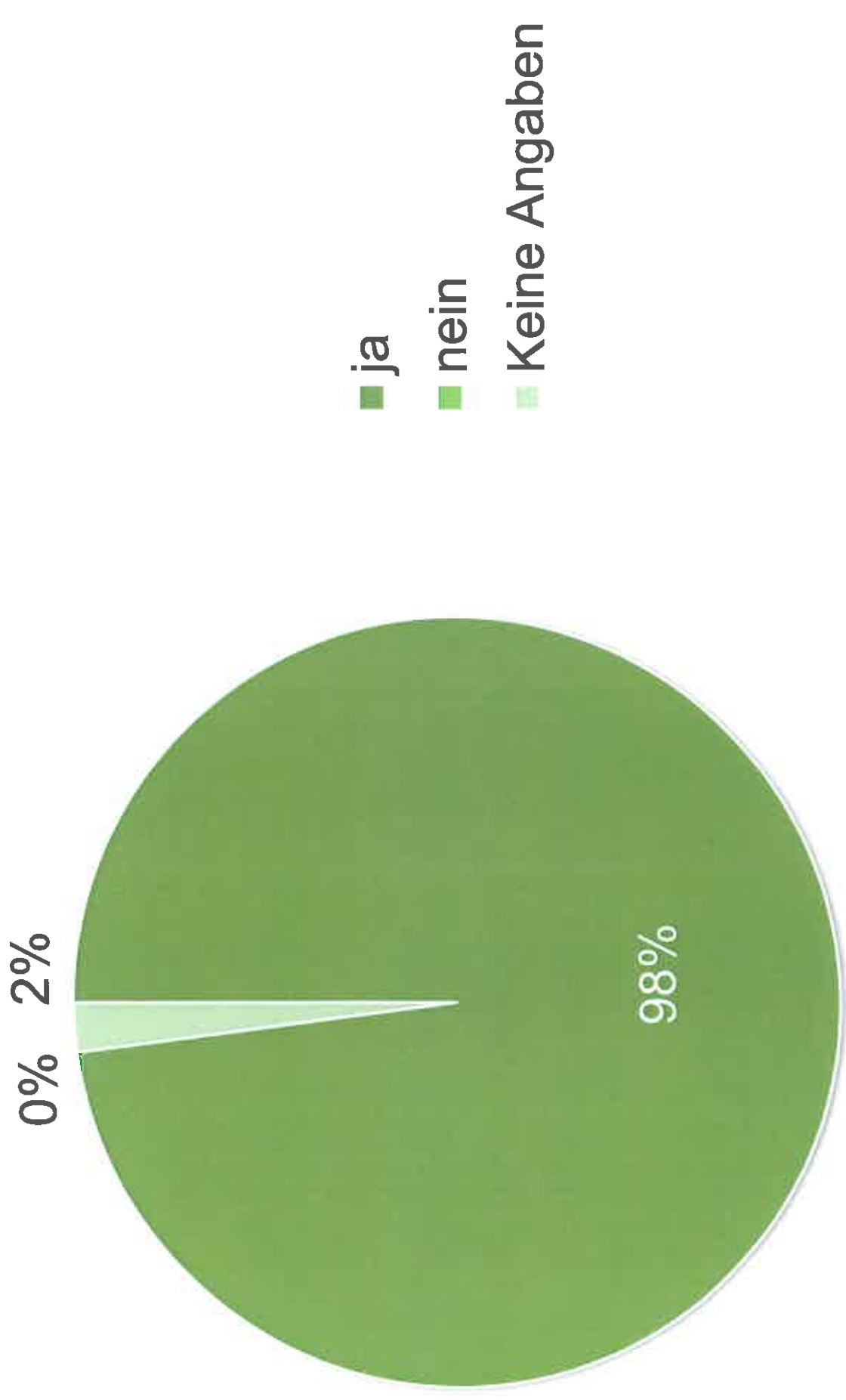
SANIERUNG
"ALTSTADT"
LANGENAU



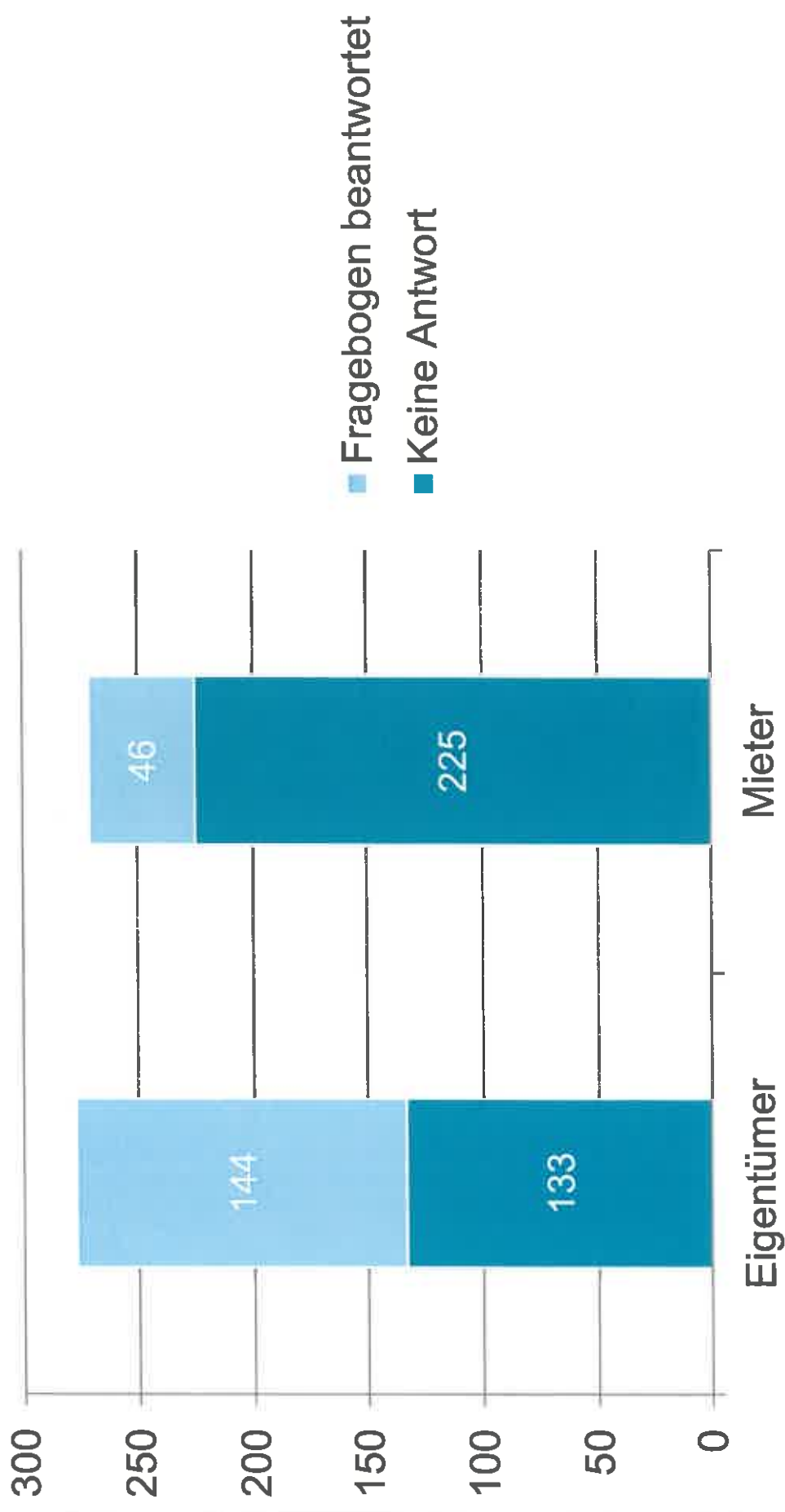
SANIERUNG "ALTSTADT" LANGENAU

DIPL.-ING. R. GROSS STADTPLANER OSRL FREIER ARCHITEKT HAUPTSTRASSE 10 88361 ALTSHAUSEN TELEFON 07584/921505 INFO@ROLANDGROSS.DE

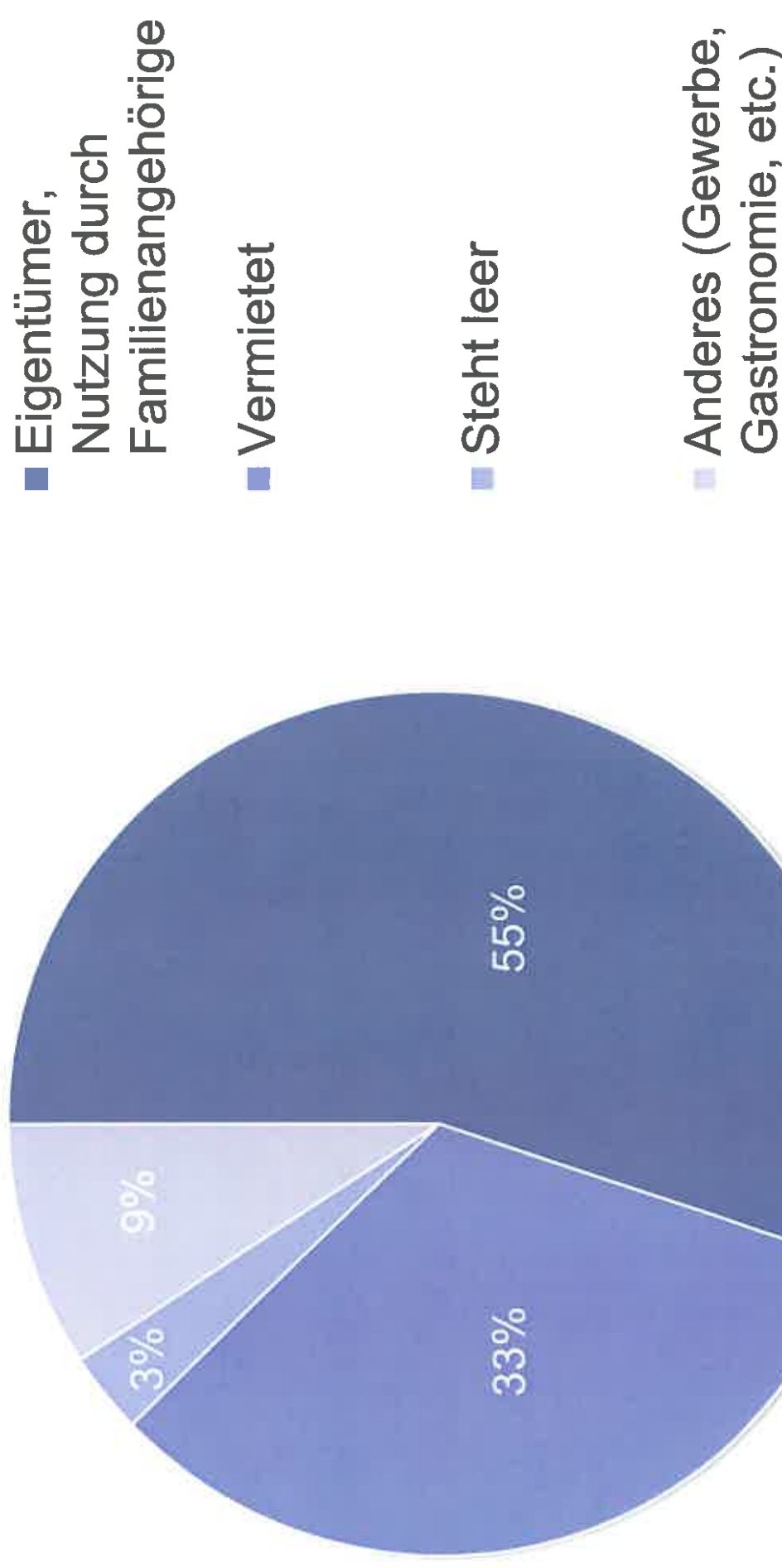
Wohnen Sie gerne in Langenau?



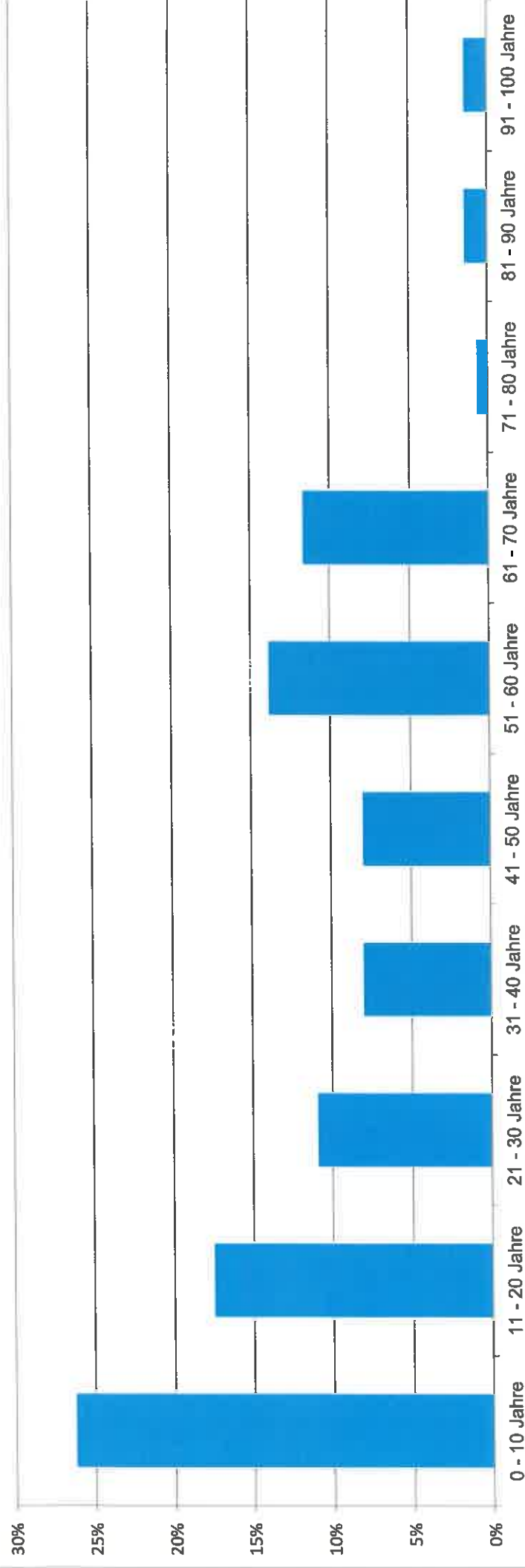
Mitwirkungsbereitschaft (Betrachtung Beteiligte)



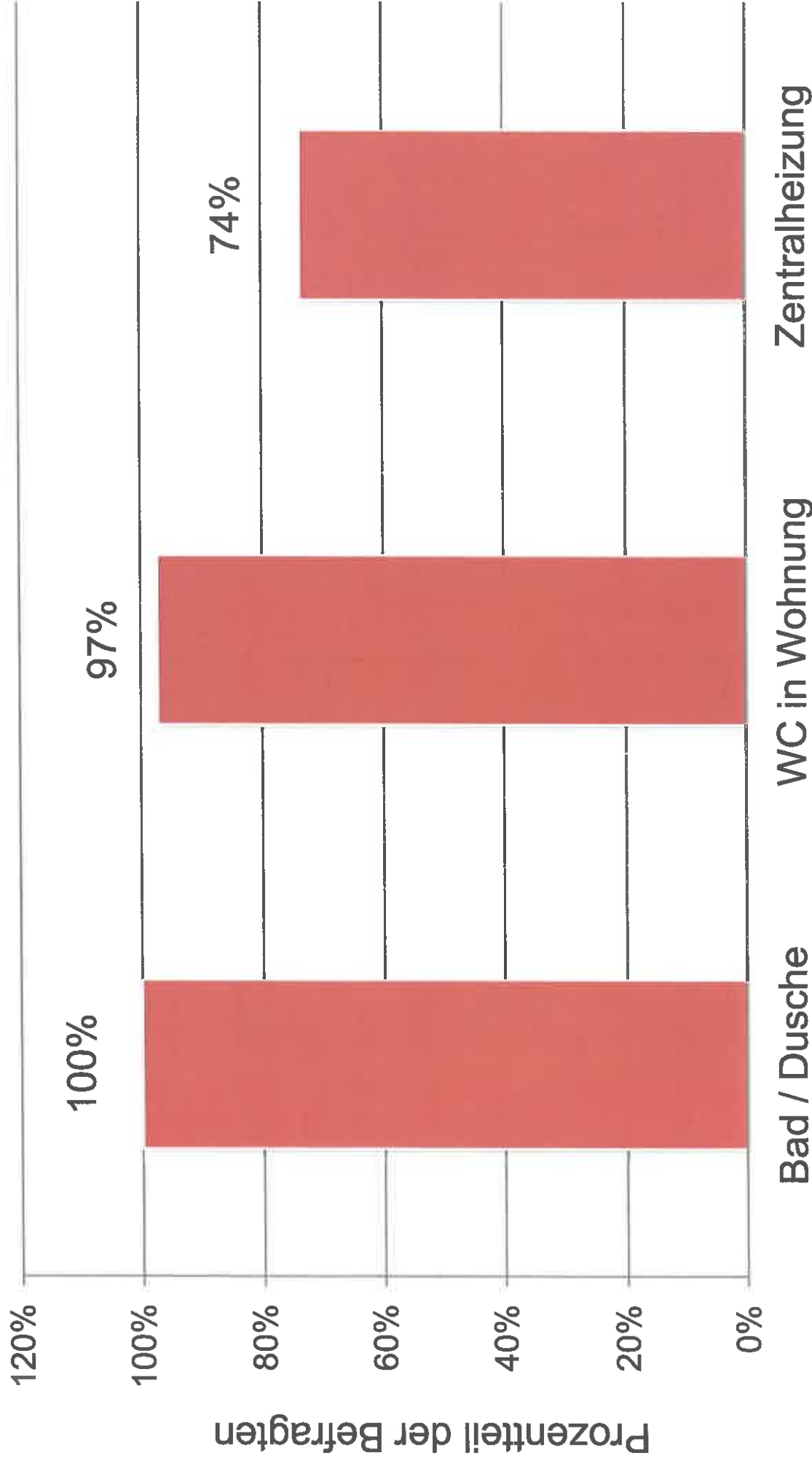
Nutzung der Wohnung / Einheit



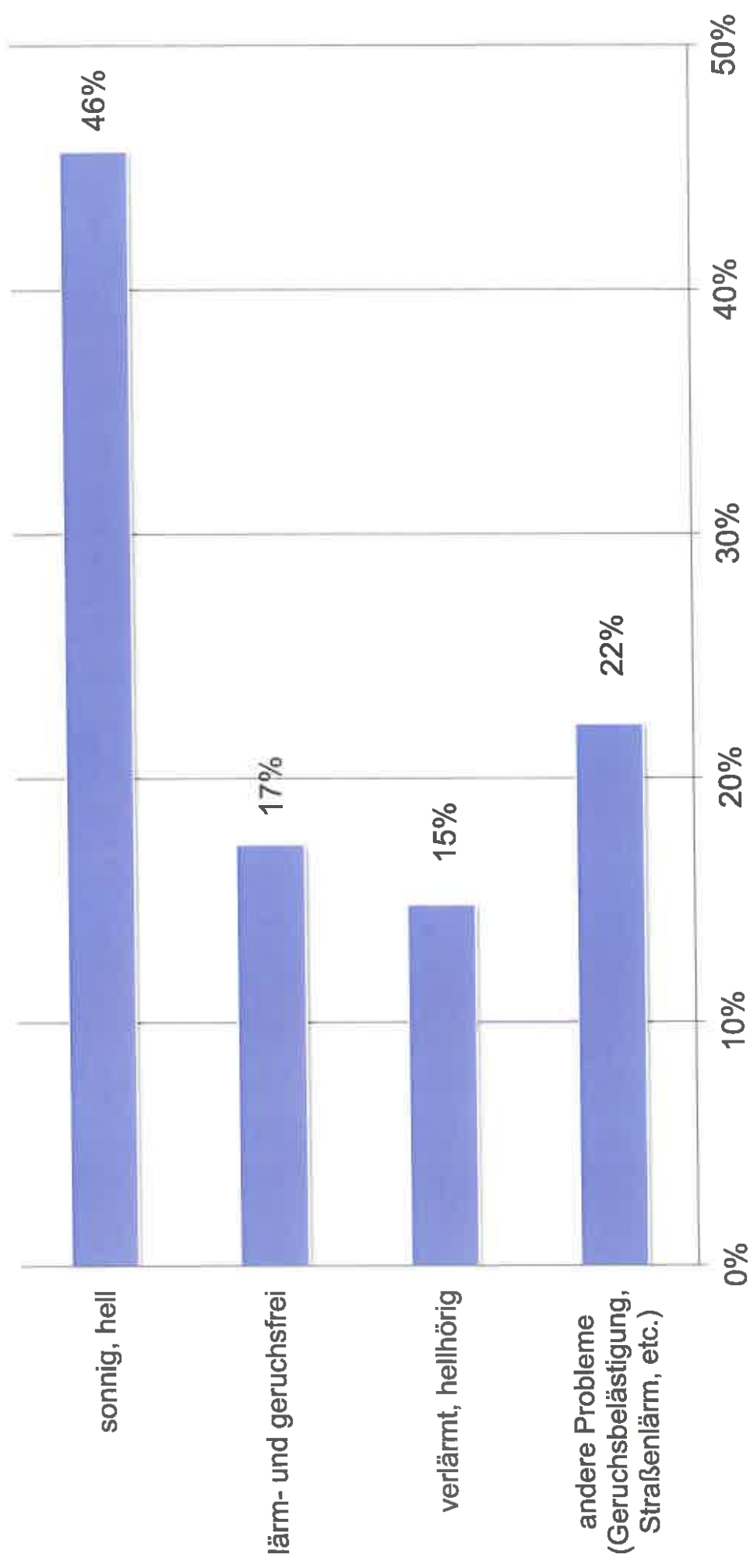
Seit wie vielen Jahren sind Sie in Ihrer Wohnung wohnhaft?



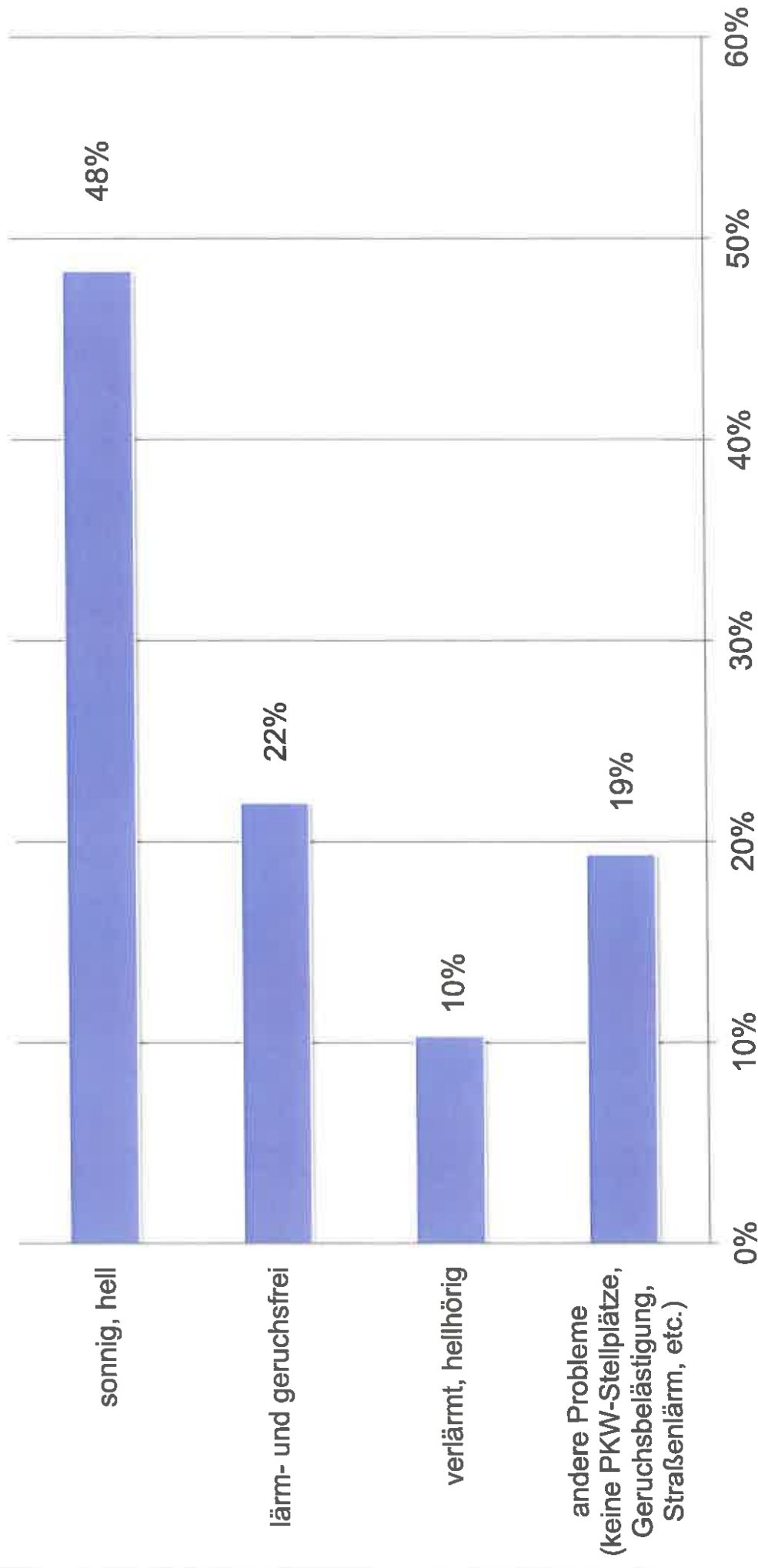
Ausstattung der Wohnung



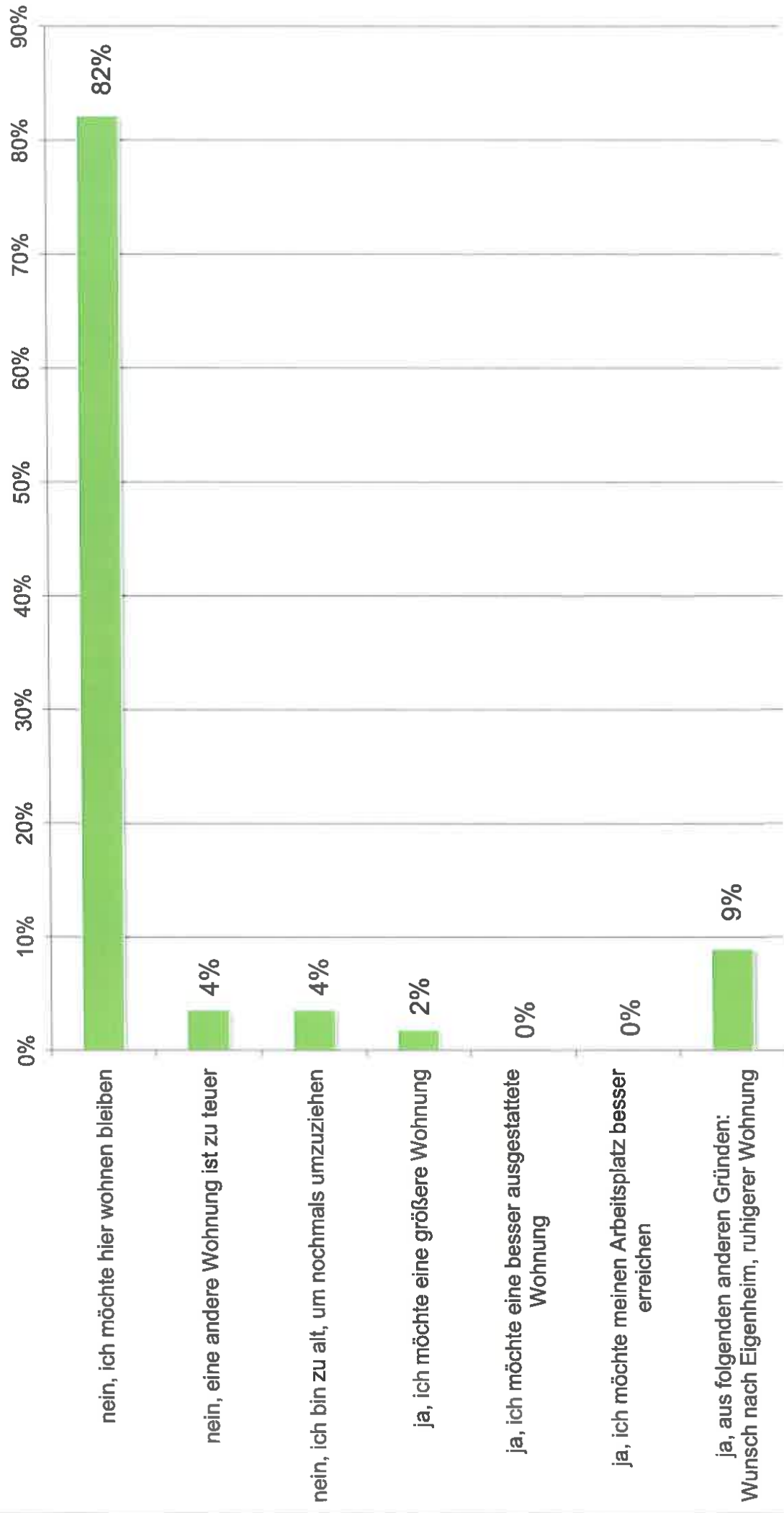
Charaktereigenschaften der Wohnung und Umgebung - Ost



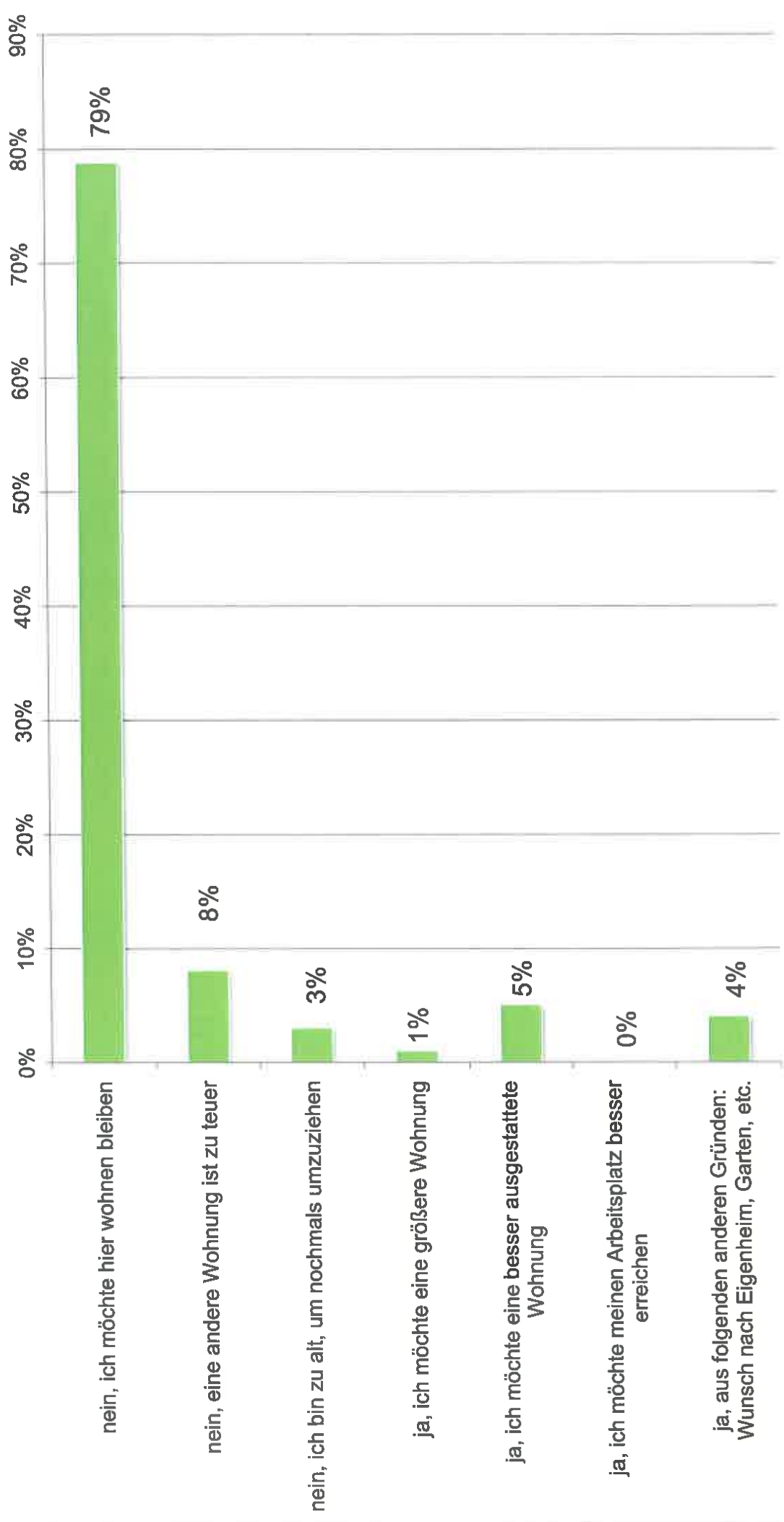
Charaktereigenschaften der Wohnung und Umgebung - West



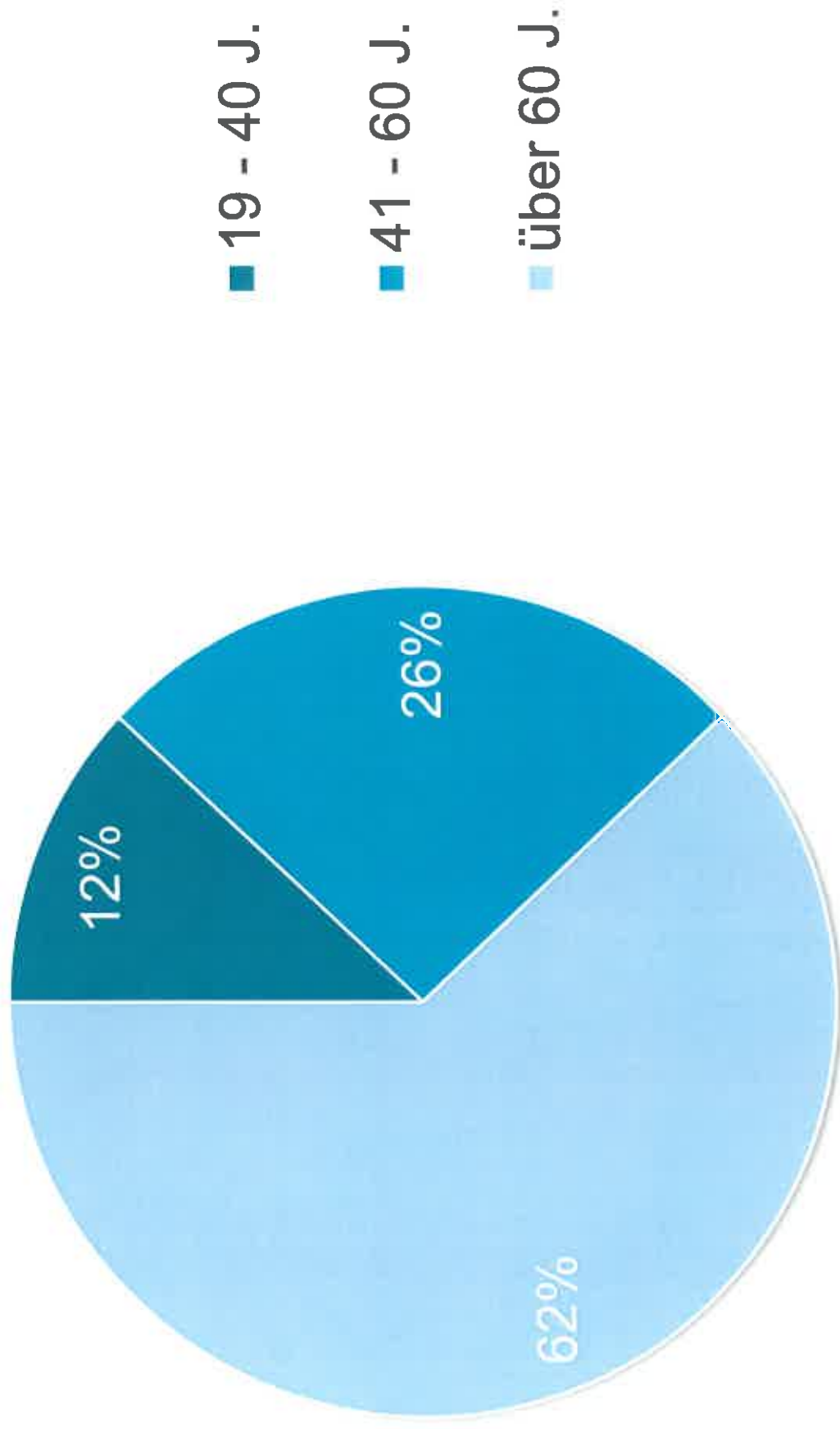
Wohnungswechsel - Ost



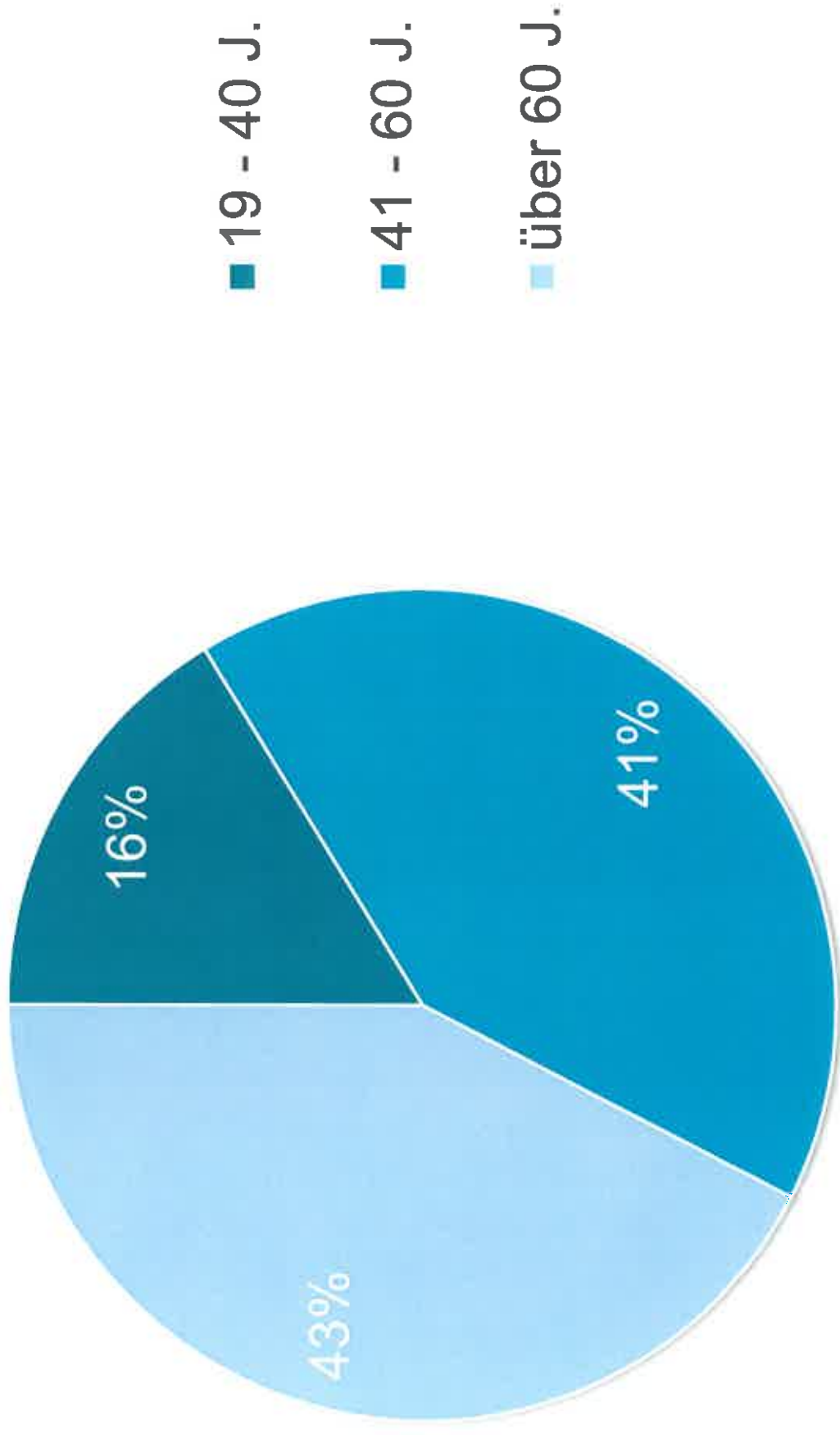
Wohnungswechsel - West



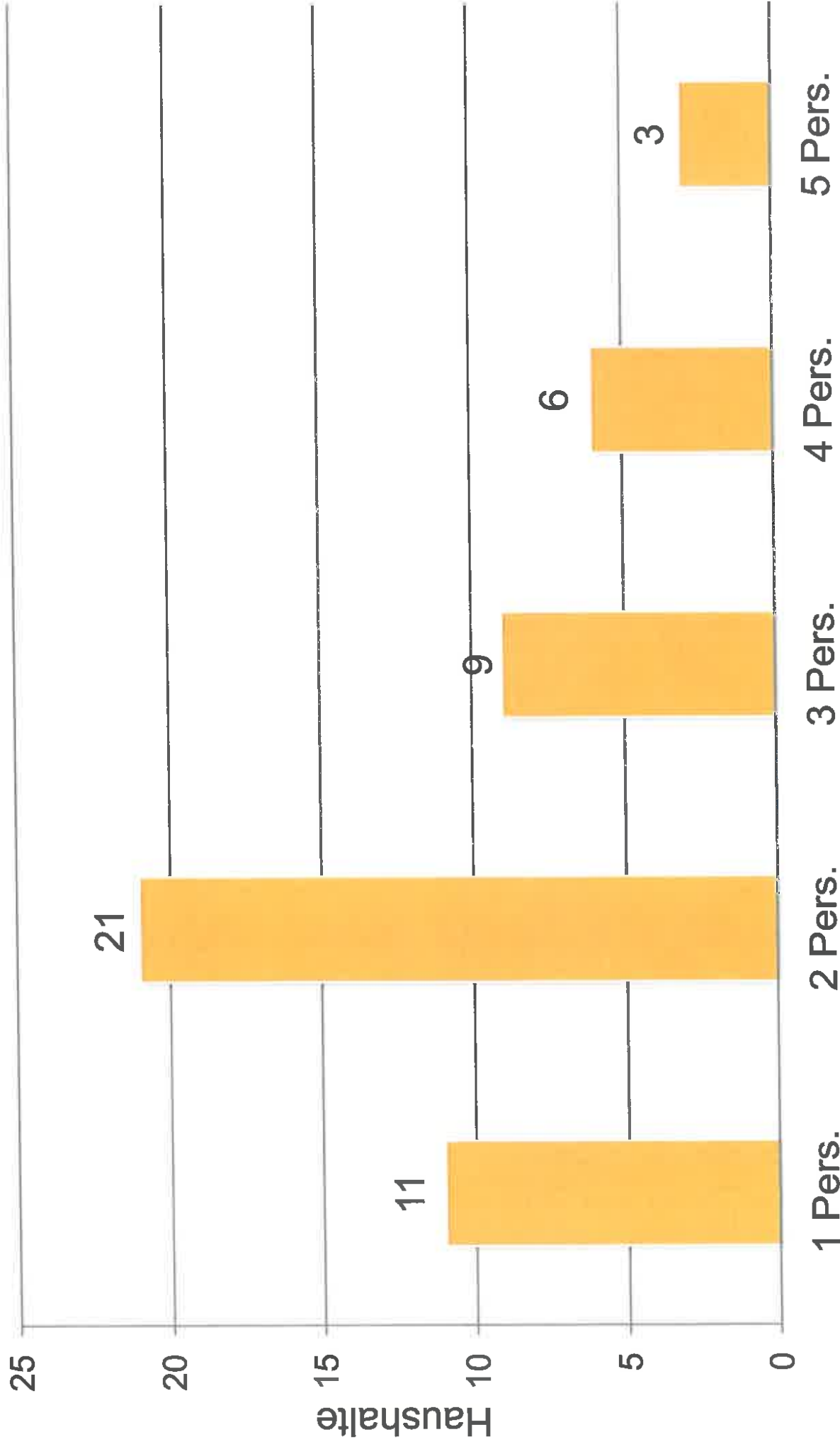
Alter der Befragten - Ost



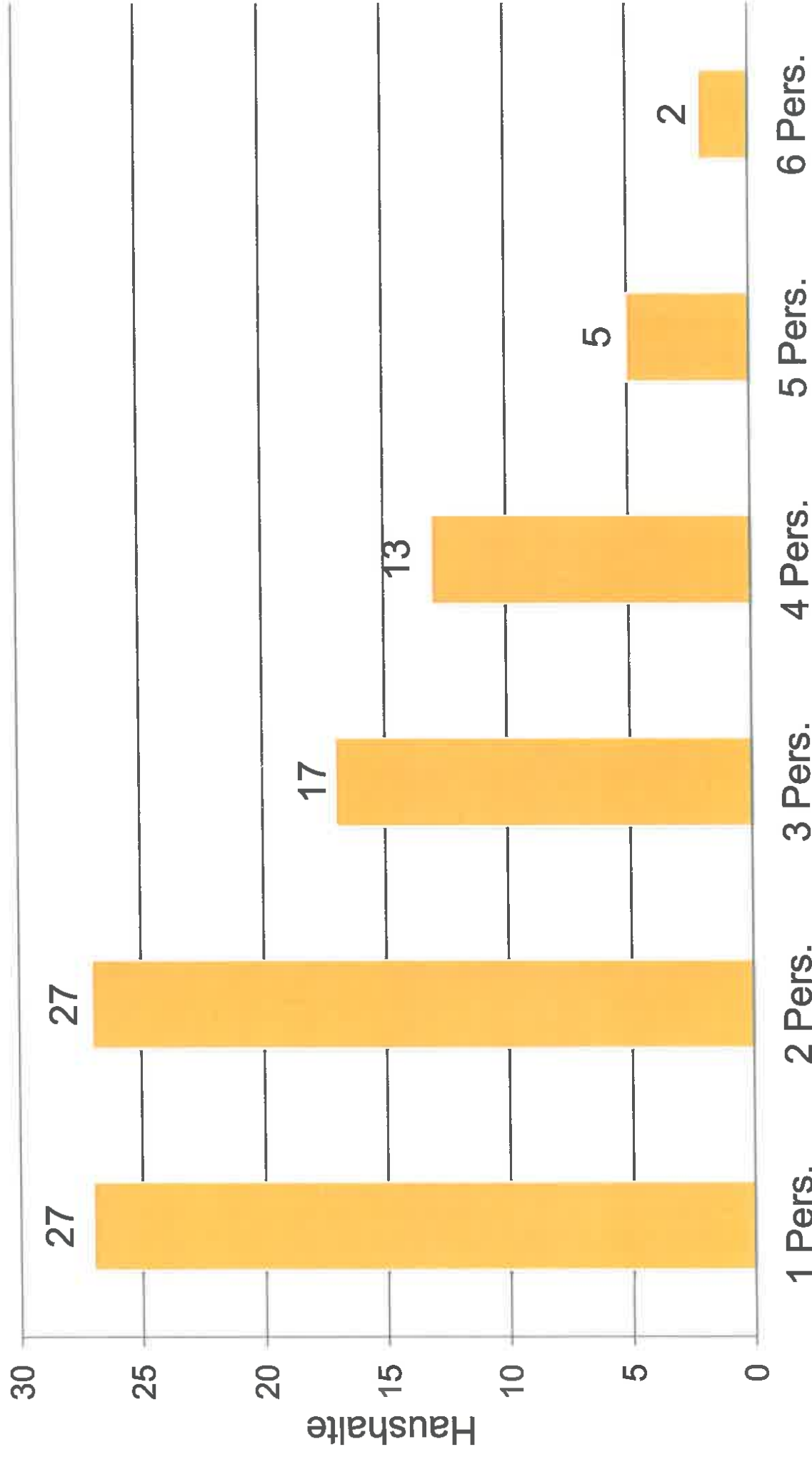
Alter der Befragten - West



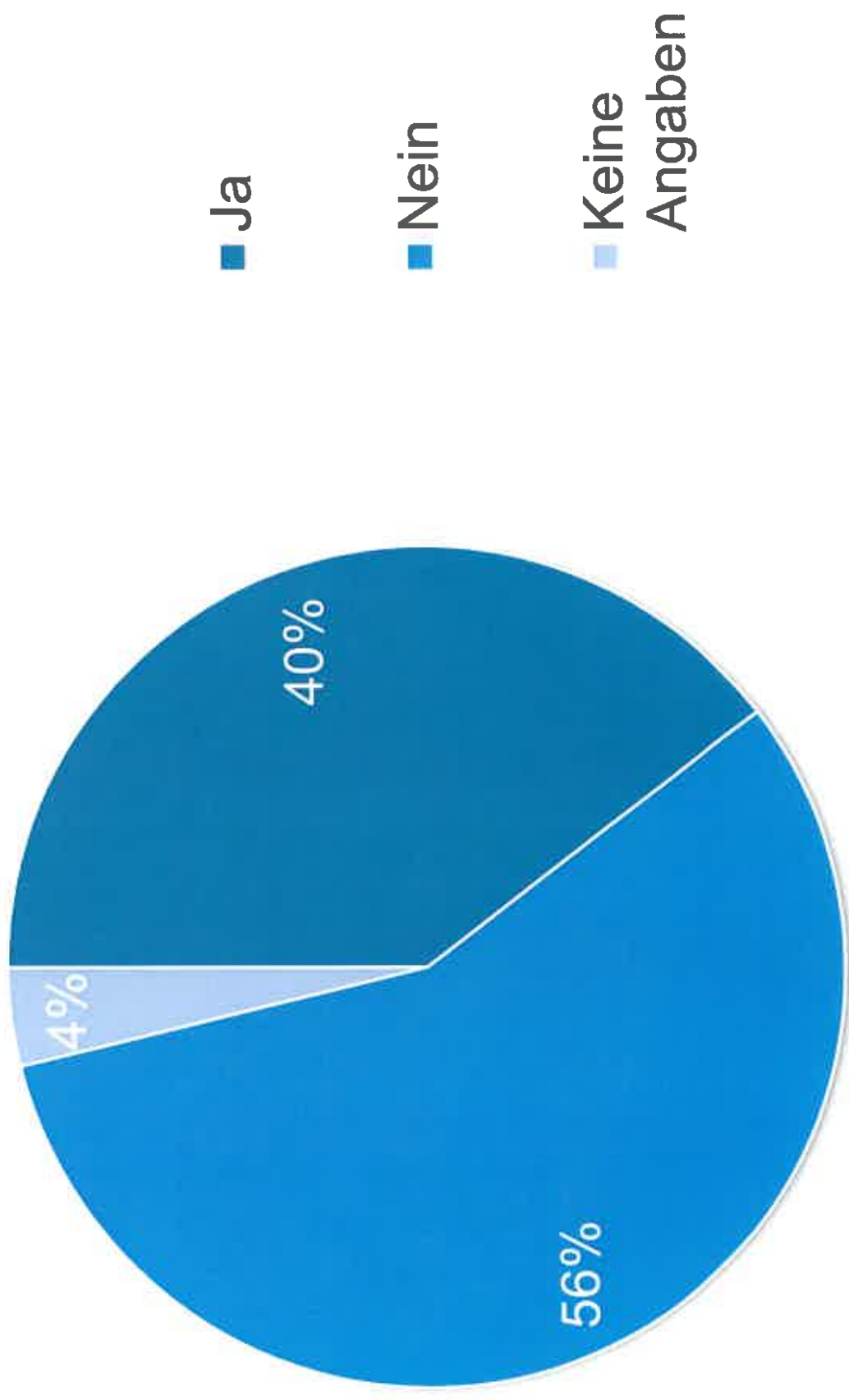
Anzahl der Personen pro Haushalt - Ost



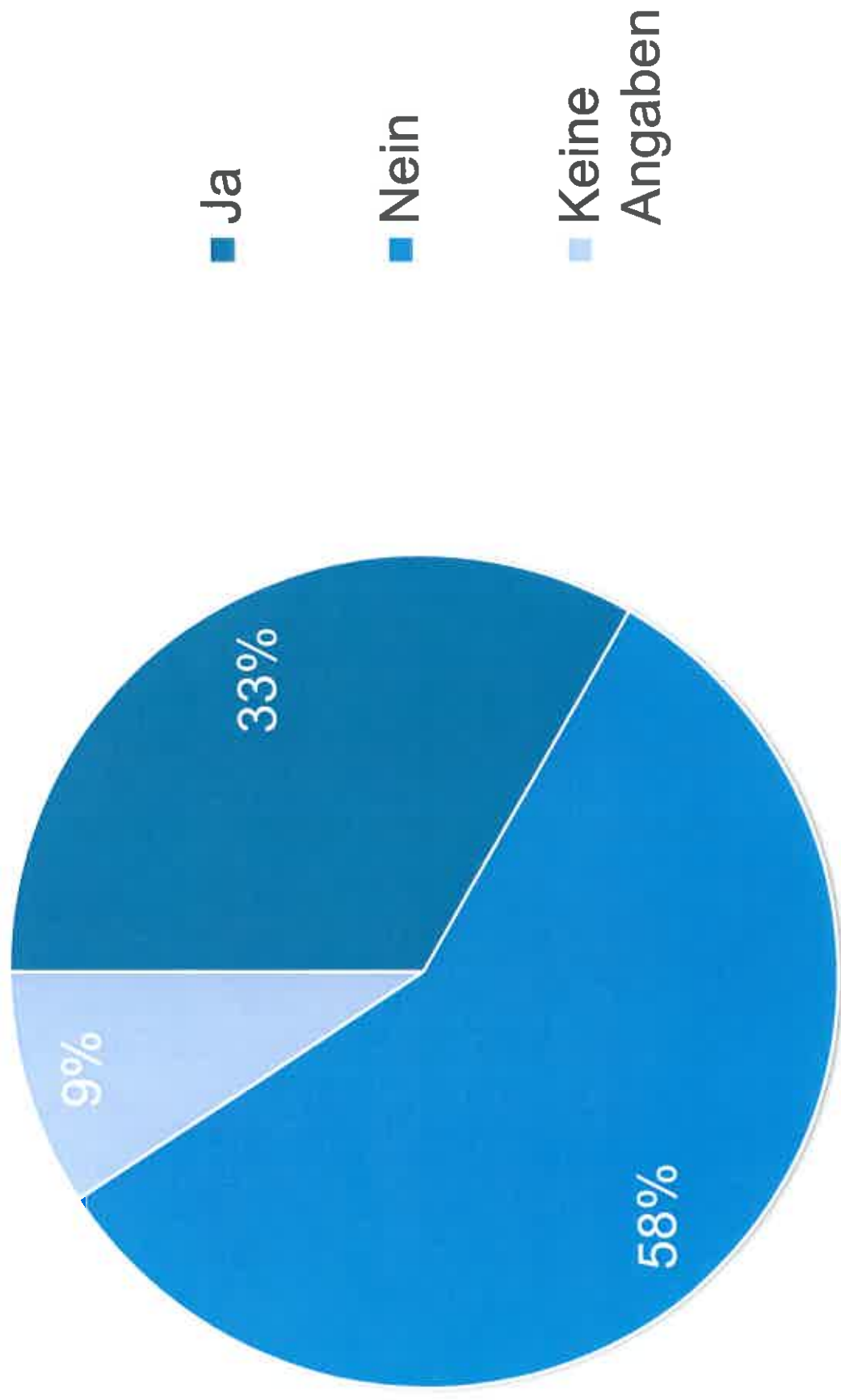
Anzahl der Personen pro Haushalt - West



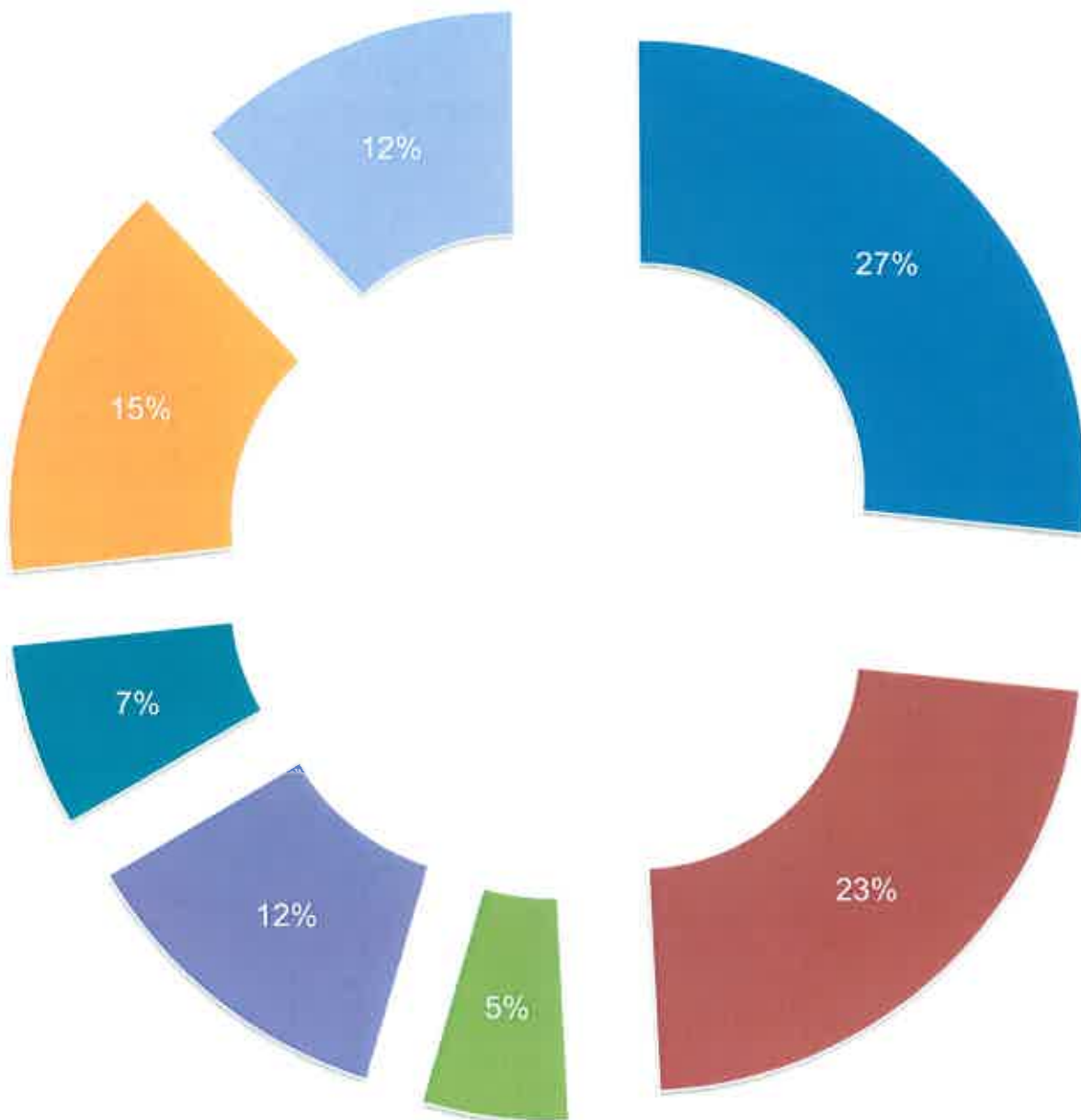
Durchführung Wärmedämmmaßnahmen - Ost



Durchführung Wärmedämmmaßnahmen - West



Wünsche und Anregungen - Ost



■ Keine Angaben

■ Verkehr

■ Wohnen

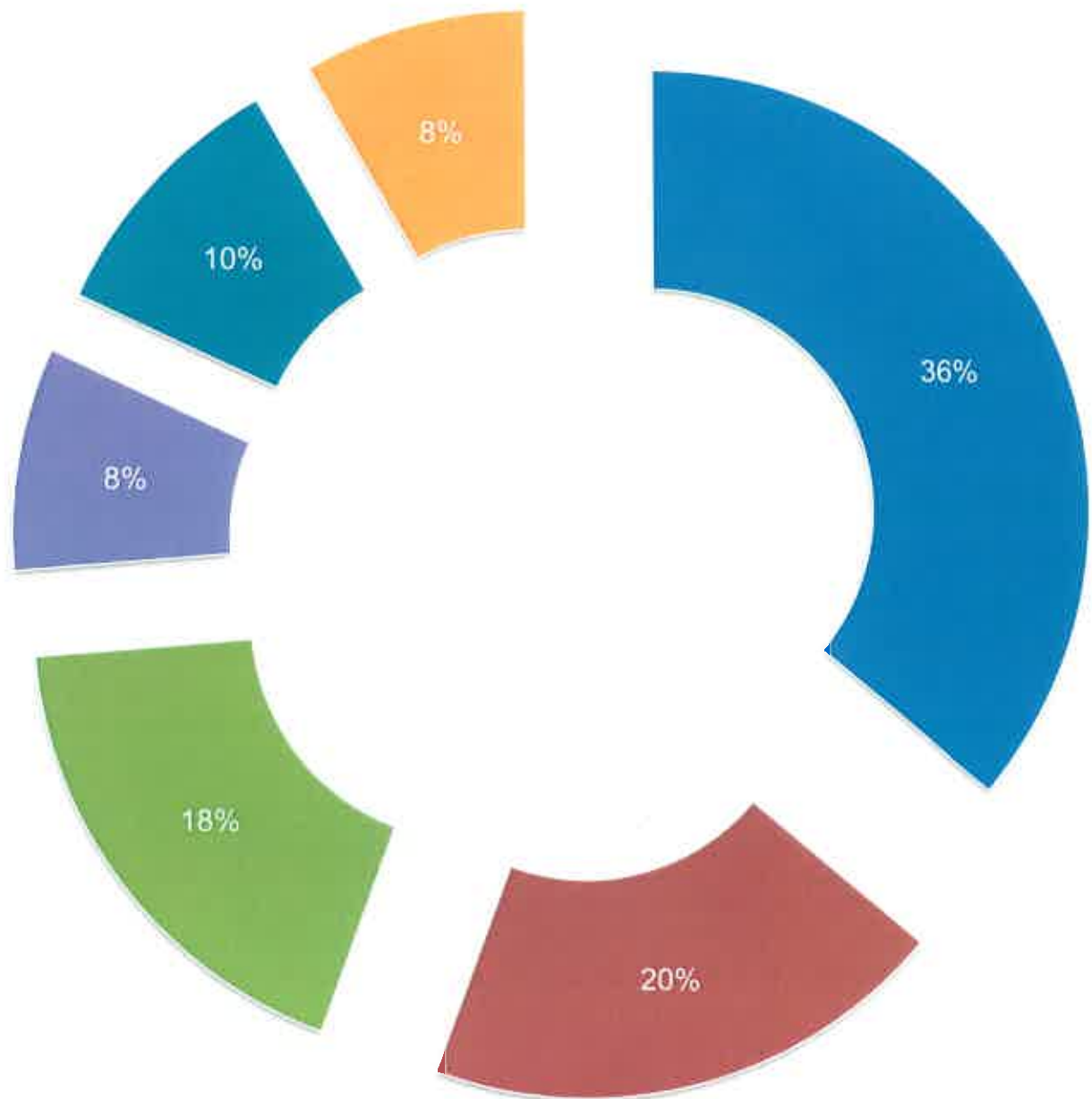
■ Anderes

■ Parksituation

■ Straßenraum / Öffentlicher Raum

■ Straßenbeleuchtung

Wünsche und Anregungen - West



■ Keine Angaben

■ Parksituation

■ Verkehr

■ Straßenraum / Öffentlicher Raum

■ Wohnen

■ Anderes

4.3. ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

dipl. ing. roland gross planer OSRL freier architekt hauptstraße 10

Planungsbüro Roland Groß, Hauptstraße 10, 88361 Altshausen

Altshausen, den 05.02.2020

**Anhörung der Träger Öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB + § 139 (2) BauGB
für das Sanierungsgebiet „Altstadt“ der Stadt Langenau**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat von Langenau hat am 20.09.2019 die Einleitung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ für das zukünftige Sanierungsgebiet „Altstadt“ der Stadt Langenau, beschlossen und unser Planungsbüro mit der Durchführung beauftragt.

Grundlage dieses Gemeinderatsbeschlusses und der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist die bereits von uns durchgeführte vorliegende Grobanalyse. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Abgrenzungsplan. Wir möchten Sie bitten im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB als Träger Öffentlicher Belange uns durch die Beteiligung am Verfahren mitzutellen inwieweit Sie berührt werden und ob Sie uns weitere Hinweise für das geplante Sanierungsgebiet geben können.

Wir bitten Sie Ihre fachspezifischen Belange, Anregungen oder Bedenken bis zum 10.03.2020 schriftlich an uns mitzuteilen. Weiterhin bitten wir Sie uns mitzuteilen ob Sie eine Beteiligung am weiteren Verfahren wünschen.

Planungsbüro Roland Groß
Hauptstr. 10, 88361 Altshausen
Telefon: 07584/921 505, E-Mail: info@rolandgross.de

Für Ihre Mitwirkung dürfen wir uns bereits jetzt bedanken.

Mit freundlichen Grüßen



Roland Groß

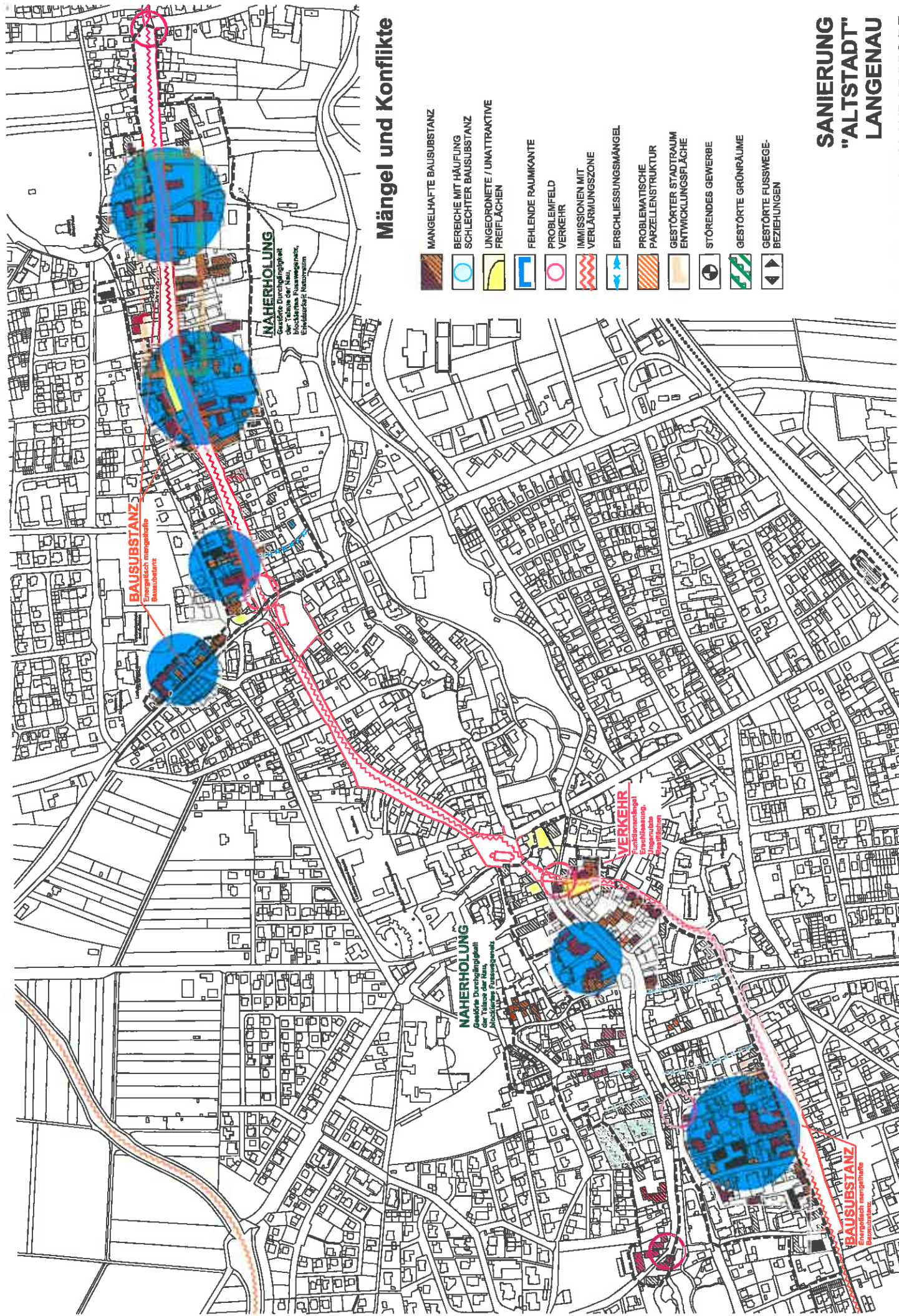
Anlagen: Katasterplan mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (A3) vom 20.09.2019

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit einem Anschreiben vom 05.02.2020 mit den Plänen der „Vorbereitenden Untersuchungen“, sowie den städtebaulichen Grundsatzzielen zur beabsichtigten Ausweisung des Sanierungsgebietes „Altstadt“, um Stellungnahme gebeten.

Auf den nachfolgenden Seiten befindet sich die tabellarische Zusammenstellung.

Die Sanierungsgebietsausweisung wird von den Trägern öffentlicher Belange, soweit sie betroffen sind, grundsätzlich positiv bewertet und unterstützt. Sobald konkrete Maßnahmen begonnen werden, die die Zuständigkeit einzelner Träger berühren, ist mit diesem im Vorfeld der Planung das weitere Vorgehen abzustimmen.

88361 altshausen t 07584/921505 f 07584/921351 info@rolandgross.de stadtplanung architektur grünraum landschaft



Mängel und Konflikte

- MANGELHAFT BBAUSUBSTANZ
- BEREICHE MIT HÄUFLUNG SCHLECHTER BBAUSUBSTANZ
- UNGEDRUNGENE / UNATTRAKTIVE FREIFLÄCHEN
- FEHLENDE RAUMKANTE
- PROBLEMFELD VERKEHR
- IMMISSIONEN MIT VERLÄRMUNGSZONE
- ERSCHLIESSUNGSMÄNGEL
- PROBLEMATISCHE PARZELLENSTRUKTUR
- GESTÖRTER STADTRAUM ENTWICKLUNGSFLÄCHE
- STÖRENDES GEWERBE
- GESTÖRTE GRÜNRÄUME
- GESTÖRTE FUSSWEGE-BEZIEHUNGEN

**SANIERUNG
"ALTSTADT"
LANGENAU**

Grünräume

Die inneren und äußeren Grünräume der historischen Ortslage der Stadt Langenau sind, weitgehend durchgängig in ihrer Struktur, intakt erhalten. Die Talaue der Nau ist von besonderer Qualität und unverbaut. Ausnahme hiervon ist der Mittelabschnitt beidseitig der Hindenburgstraße am Lohplatz (siehe folgende Seite).

Mit dem geplanten Abriss von einigen Gebäuden, ist strukturell die Durchgängigkeit der Freiräume wieder in diesem Kernbereich herstellbar. Dies gilt insbesondere hinsichtlich attraktiver Sichtbeziehungen in die Talaue, wie auch der Chance fehlende neue innerörtliche Grünstrukturen zu schaffen.

Die Talaue der Nau, als besonderer „innerörtlicher Grünbereich“ und gleichzeitig Naherholungsraum, nimmt hierbei eine Sonderrolle ein.





Hieraus abgeleitet ist das übergeordnete städtebauliche Ziel:

„Beseitigung der städtebaulichen Missstände durch eine aktive Innenentwicklung in beiden Bereichen. Zur Schaffung von neuem Wohn- und Lebensraum mit Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes.“

Die Wasserstadt

INNENENTWICKLUNG

- Nutzung Baupotentiale, leerstehende Hofstellen
- Stärkung Wohnen und Arbeiten
- Nachverdichtung

ENERGIE / KLIMA

- Energetische Sanierung und Modernisierung
- Frischluftdurchfluss durch Aufwertung Talae mit Nau

MOBILITÄT

- durchgängiges Fußwegenetz
- durchgängiges Radwegenetz

GRUNDVERSORGUNG

- Sicherung und Aufwertung des Handels und der Dienstleistung

LEERSTAND

- neues Wohnen in alten Hofstellen

WOHNUMFELD

- besonderes Wohnen mit Landschaftsbezug Talae
- grüner Straßenraum mit Spiel und Aufenthaltsbereichen

GRUNDVERSORGUNG

- Handel
- Dienstleistung
- Handwerk als Mischnutzung

WOHNQUARTIERE

- Wohnen und Arbeiten
- grüne Innenhöfe
- städtischer Wohnraum

STRASSENRAUM

- Spiel und Aufenthalt
- Platzbereich
- Baumallsee

REAKTIVIERUNG / LEERSTAND

- Wohnen und Arbeiten
- Umnutzung Hofstellen
- Baureifmachung

Neuordnungskonzept

- RÜCKBAU / AUFWERTUNG STRASSENRAUM
- HÄUFUNG SCHLECHTER BAUSUBSTANZ
- FUSSWEGEVERBINDUNGEN
- ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE TG (BEWOHNERGARAGEN)
- ÖFFENTLICHE + PRIVATE GRÜNRÄUME
- WICHTIGE PLATZBEREICHE
- BAUPOTENTIAL

**SANIERUNG
"ALTSTADT"
LANGENAU**

LEERSTAND

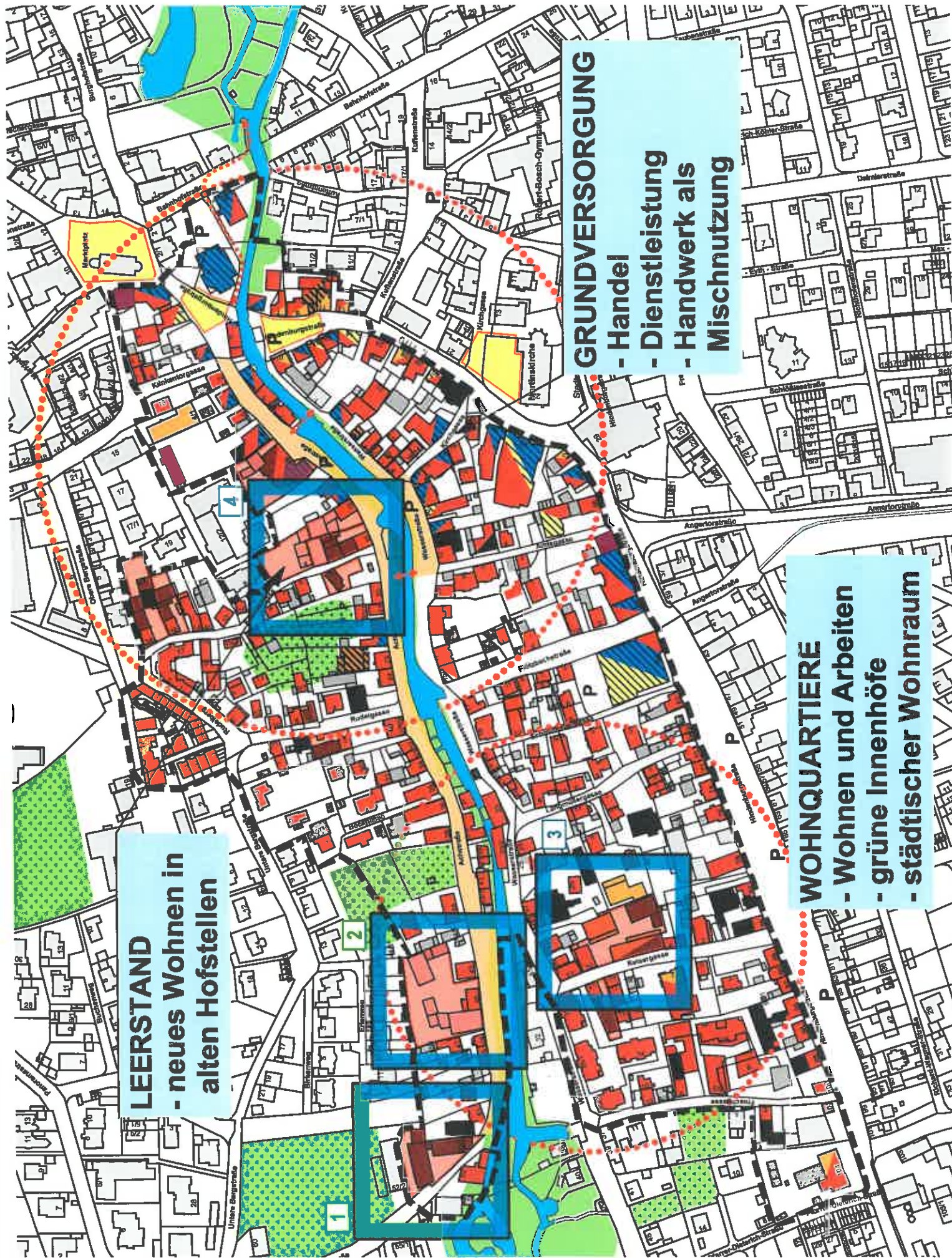
- neues Wohnen in alten Hofstellen

GRUNDVERSORGUNG

- Handel
- Dienstleistung
- Handwerk als Mischnutzung

WOHNQUARTIERE

- Wohnen und Arbeiten
- grüne Innenhöfe
- städtischer Wohnraum

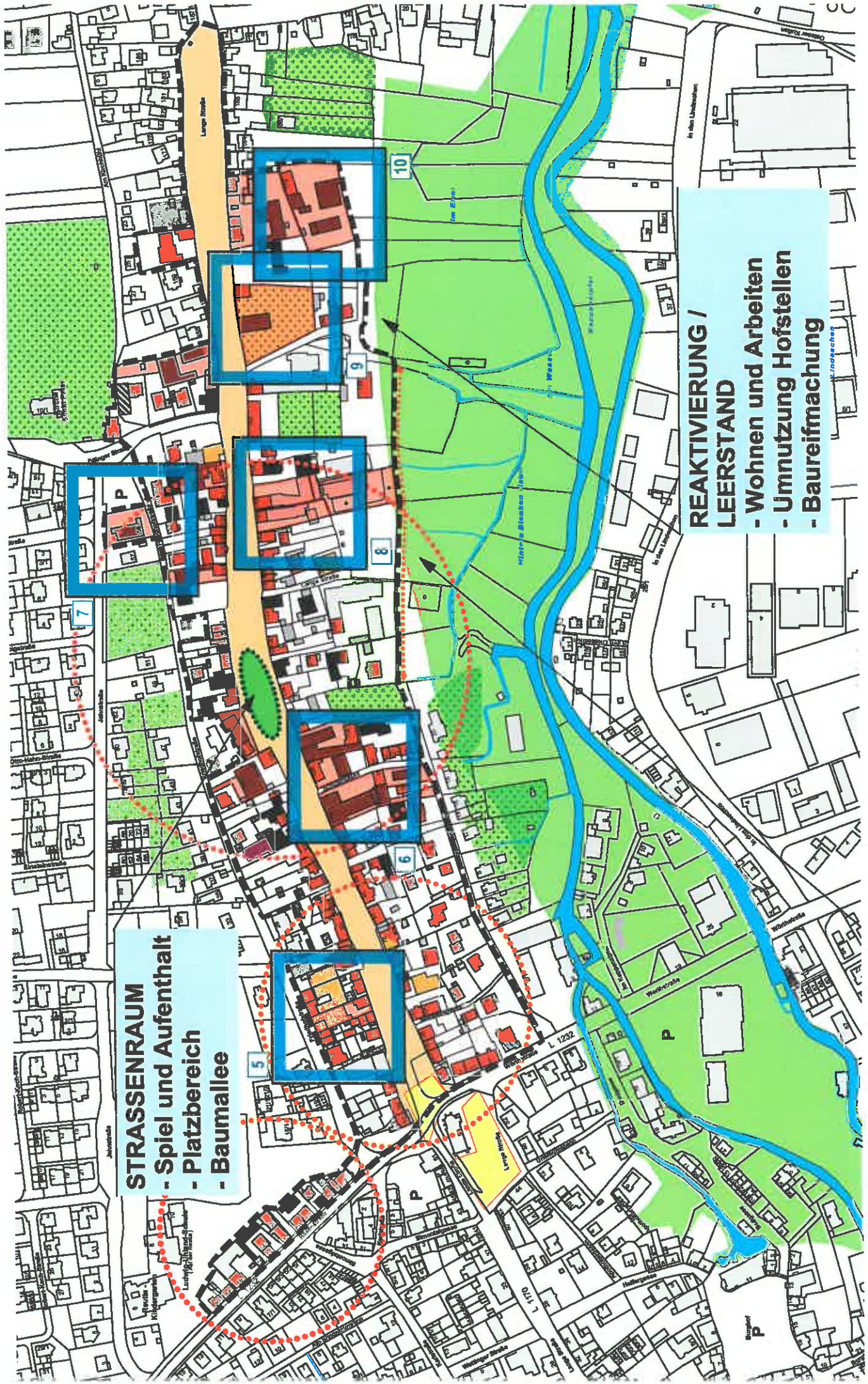


STRASSENRAUM

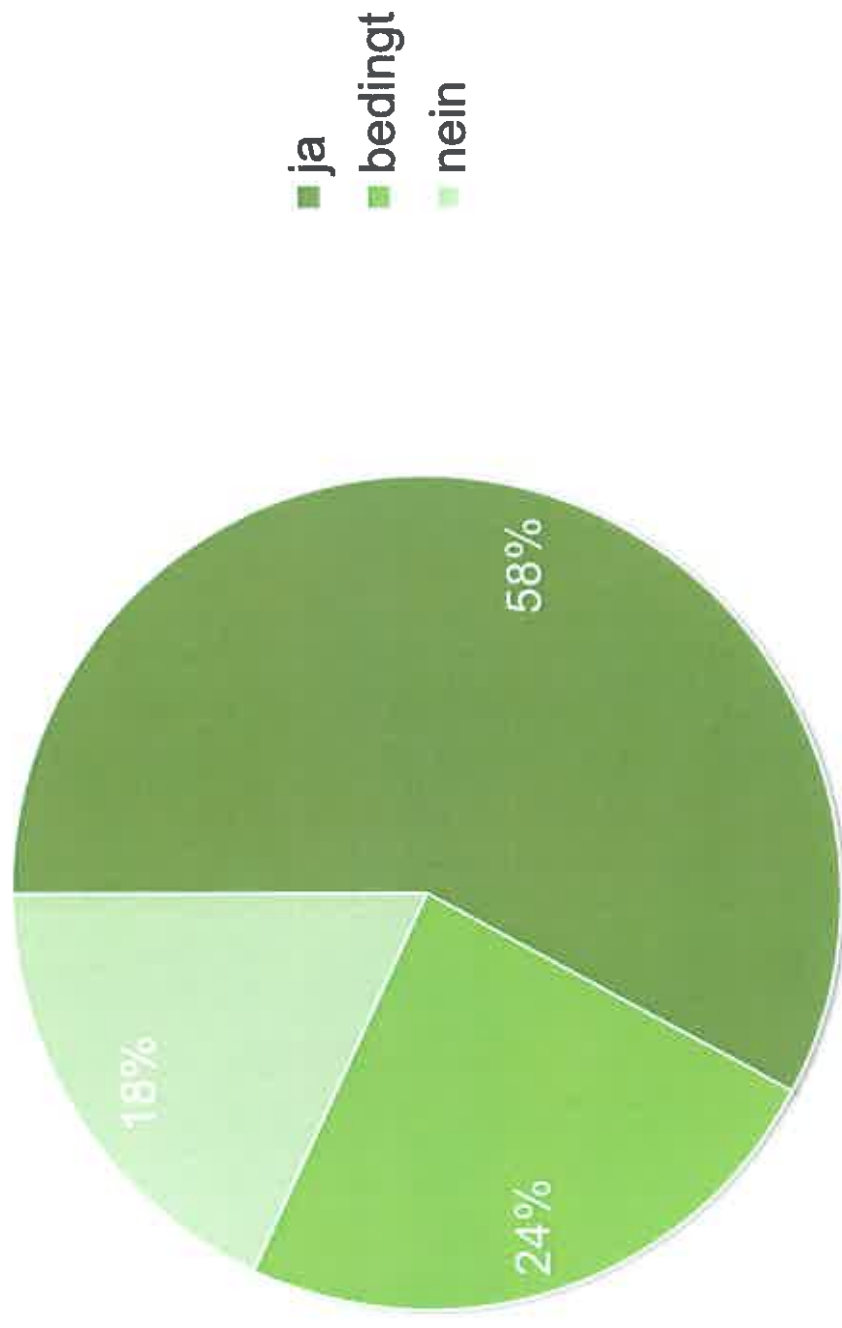
- Spiel und Aufenthalt
- Platzbereich
- Baumallee

REAKTIVIERUNG / LEERSTAND

- Wohnen und Arbeiten
- Umnutzung Hofstellen
- Baureifmachung



Würden Sie Baumaßnahmen durchführen, wenn Fördermittel gegeben sind?



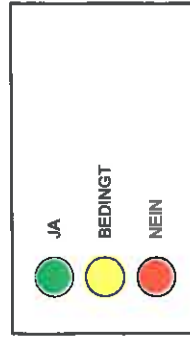
**SANIERUNG
"ALTSTADT"
LANGENAU**

**Durchführung von
Maßnahmen**



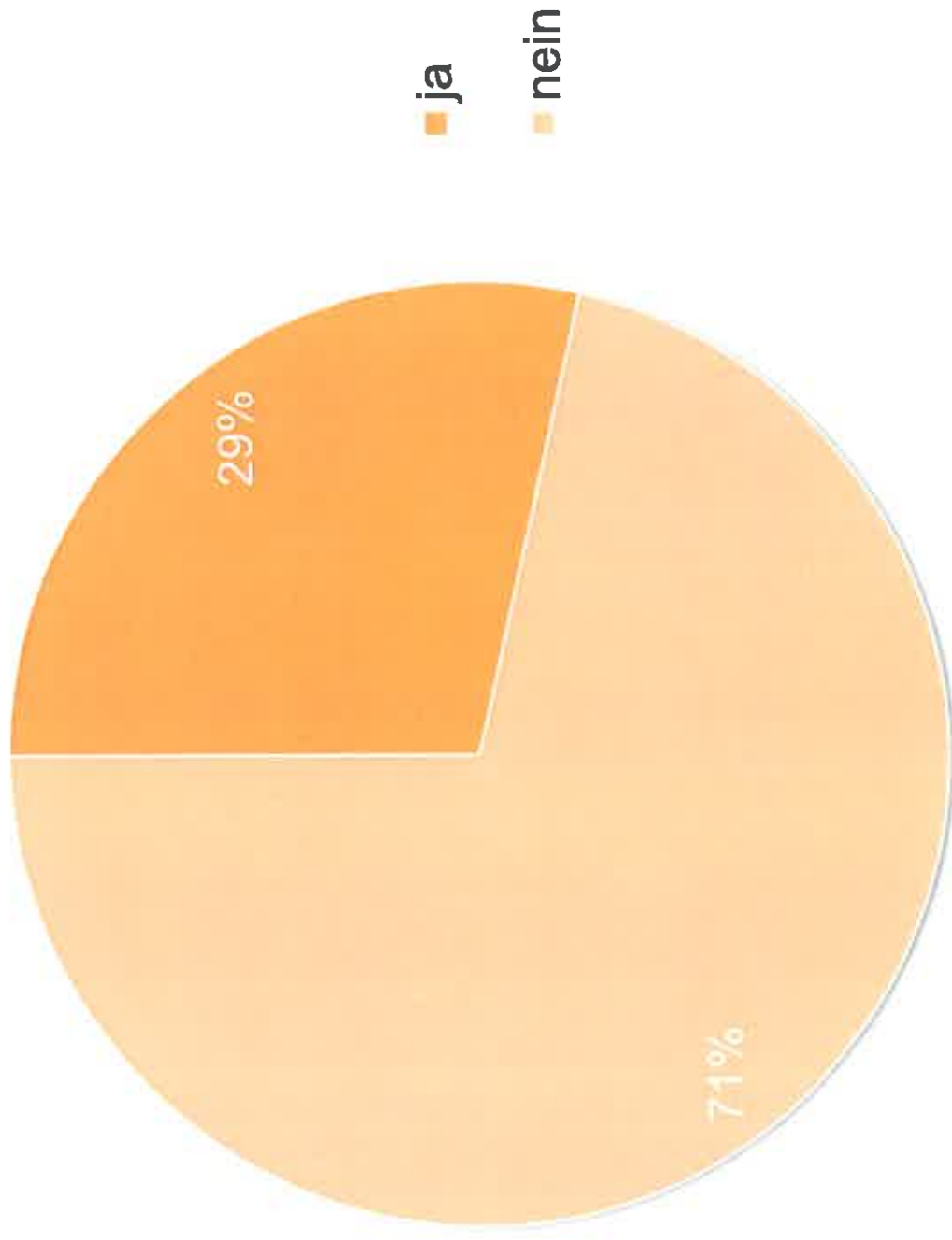


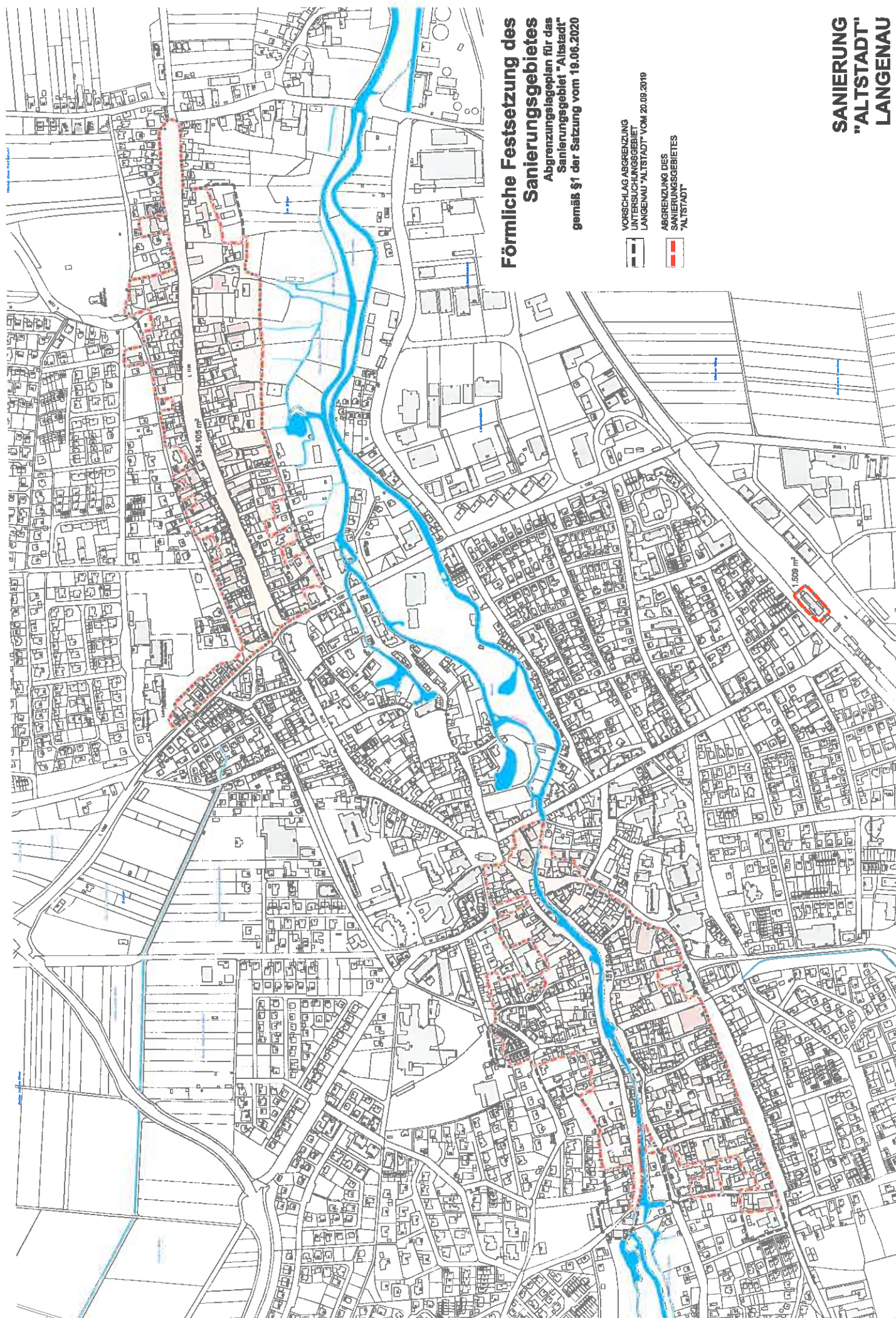
Durchführung von
Maßnahmen



SANIERUNG
"ALTSTADT"
LANGENAU

Wünschen Sie ein persönliches Gespräch?





Förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes Abgrenzungslageplan für das Sanierungsgebiet "Altstadt" gemäß §1 der Satzung vom 19.06.2020

VORSCHLAG ABGRENZUNG
 UNTERSUCHUNGSGEBIET
 LANGENAU "ALTSTADT" VOM 20.03.2019

ABGRENZUNG DES
 SANIERUNGSGEBIETES
 "ALTSTADT"

**SANIERUNG
 "ALTSTADT"
 LANGENAU**

INFO@ROLANDGROSS.DE

TELEFON 07584/921505

88361 ALTSHAUSEN

HAUPTSTRASSE 10

FREIER ARCHITEKT

STADTPLANER OSRL

DIPL.-ING. R. GROSS

8.1. WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

- umfassendes oder vereinfachtes Verfahren nach dem BauGB -

Die rechtlichen Grundlagen und das prinzipielle Vorgehen für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sind im Baugesetzbuch und dort im Kapitel besonderes Städtebaurecht, 1. Teil – städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in den §§ 136 ff. BauGB verankert.

Die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR) regelt die Vorbereitung, Durchführung und Förderabwicklung der städtebaulichen Förderprogramme in Baden-Württemberg.

Die „städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ wurde mit dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) im Jahr 1971 eingeführt. Im StBauFG gab es ursprünglich nur ein Verfahren, das heute als das klassische Sanierungsverfahren bezeichnet wird. In diesem kommen die besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 152 – 156a Baugesetzbuch (BauGB) und die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB zur Anwendung.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB ist mit der StBauFG-Novelle 1984 in Kraft getreten. Es sieht vor, dass die Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB ausgeschlossen wird und die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ganz oder teilweise ausgeschlossen werden kann.

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanie-

rungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

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

zur Verfügung stehen.

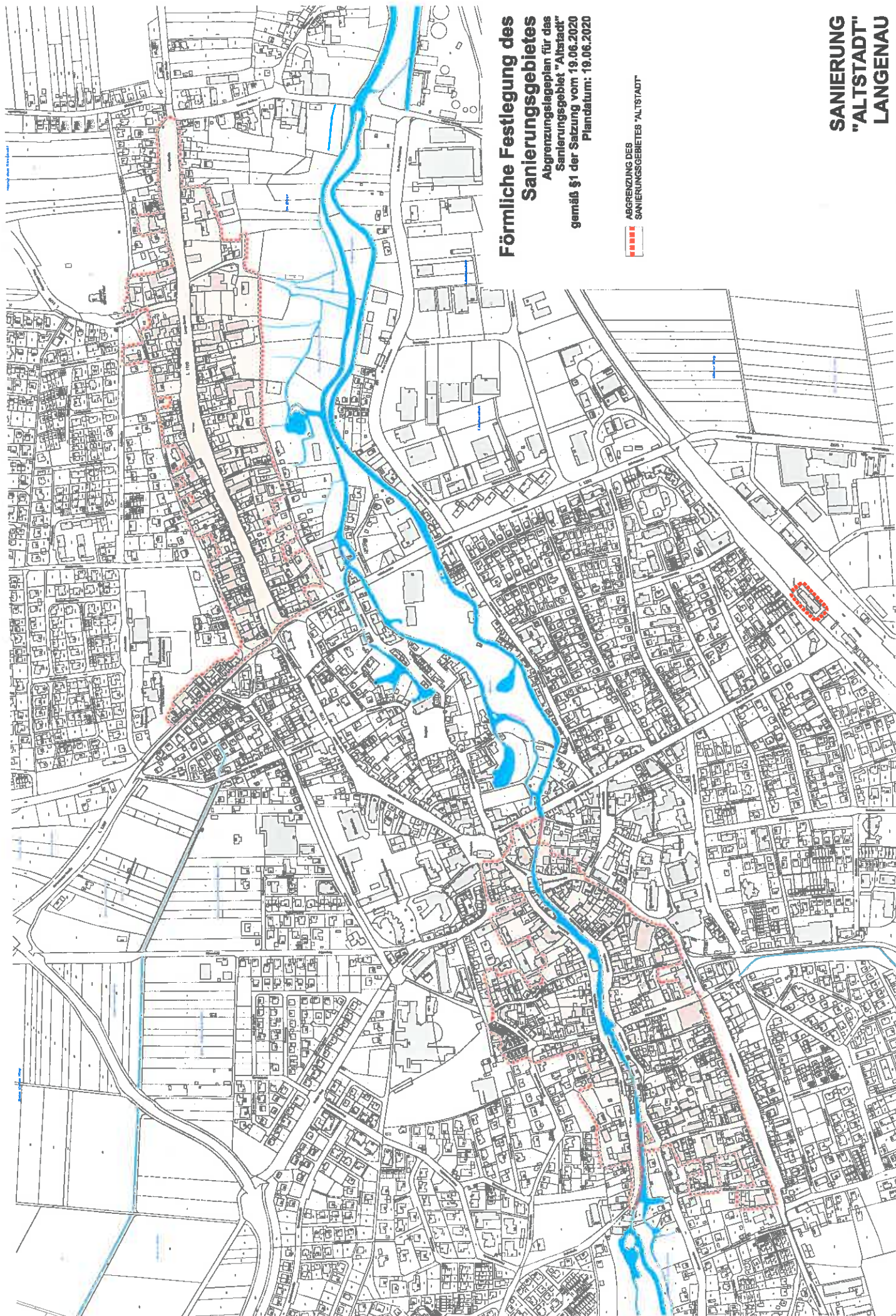
Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h., ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss von der Kommune aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden. Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

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

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

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

Aus heutiger Sicht wird daher empfohlen, die Sanierung unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB), also im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.



Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Abgrenzungslageplan für das
Sanierungsgebiet "Altstadt"
gemäß §1 der Satzung vom 19.06.2020
Plandatum: 19.06.2020

ABGRENZUNG DES
SANIERUNGSGEBIETES "ALTSTADT"

**SANIERUNG
"ALTSTADT"
LANGENAU**

INFO@ROLANDGROSS.DE

TELEFON 07584/921505

88361 ALTSHAUSEN

HAUPTSTRASSE 10

FREIER ARCHITEKT

STADTPLANER OSRL

DIPL.-ING. R. GROSS

