

Große Kreisstadt

Leinfelden-Echterdingen

Vorbereitende Untersuchungen „Historische Mitte Echterdingen“

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Leinfelden-Echterdingen
Die schönste Seite der Filder.

Große Kreisstadt
Leinfelden-Echterdingen

Vorbereitende Untersuchungen „Historische Mitte Echterdingen“

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen
gemäß § 141 des besonderen Städtebaurechts
des Baugesetzbuches

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wird
vom Bund und dem Land Baden-Württemberg
im Städtebauförderprogramm Soziale Stadt (SSP) mitfinanziert.



Auftraggeber:

Große Kreisstadt
Leinfelden-Echterdingen
Marktplatz 1
70771
Leinfelden-Echterdingen

Auftragnehmer:

Arbeitsgemeinschaft
citiplan GmbH
Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen
die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70162 Stuttgart



Bearbeitung:

Albrecht Reuß
Johanna Petka
Arun Gandbhir
Alexander Schnirch

Datum: 28.08.2018

INHALT

Einleitung	9
1 Einführung	11
1.1 Auftrag und Aufgabenstellung	11
1.2 Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen	11
1.3 Bisherige städtebauliche Sanierungen	12
1.4 Das Untersuchungsgebiet	12
1.5 Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen	13
2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung	17
2.1 Lage im Raum	17
2.2 Übergeordnete Planung	17
2.3 Bebauungsplan	18
2.4 Stadtentwicklungsplanung	18
2.5 Bevölkerungsentwicklung	19
3 Bestandsaufnahme und Städtebauliche Analyse	23
3.1 Eigentümerstruktur	23
3.2 Ortsbild	23
3.3 Einblick in die Geschichte Echterdingens	24
3.4 Bausubstanz	33
3.5 Nutzungsstruktur	33
3.6 Soziale Infrastruktur	34
3.7 Öffentliche Räume und Nutzung	34
3.8 Grünstruktur	35
3.9 Erschließung und Straßenraum	35
3.10 Bevölkerungsstruktur / Einwohnerdichte	36
3.11 Städtebauliche Missstände	36
3.12 Potentiale	37
3.13 Raumstruktur	39
4 Fotodokumentation	41
5 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet	45
5.1 Vorgehen und Methodik	45
5.2 Befragung der Eigentümer/-innen und Bewohner/-innen	46
5.3 Befragung der Betriebe	48
5.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	50
5.5 Bürgerwerkstatt	51
6 Städtebauliche Ziele und Maßnahmen	59
6.1 Sanierungsziele	59
6.2 Maßnahmen	61

7 Sozialplan	65
7.1 Besondere Personengruppen	65
7.2 Grundsätze für den Sozialplan	65
7.3 Zielsetzungen	66
8 Kosten- und Finanzierungsübersicht § 149 BauG	69
9 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung	71
9.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung	71
9.2 Sanierungsverfahren	71
9.3 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	75
9.4 Empfehlungen zum Sanierungsverfahren	76
9.5 Förderung von privaten Einzelmaßnahmen	77
9.6 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)	77
9.7 Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB)	78
9.8 Kosten- und Finanzierung	78
Abbildungsverzeichnis	81
Tabellenverzeichnis	83
Plandarstellungen	85



Einleitung

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) gelten als Voraussetzung und Beurteilungsgrundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und für die Definition durchzuführender Sanierungsmaßnahmen in diesem Bereich. Hierfür werden soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse mittels Bestandserhebung und Analyse erarbeitet. Daraus abgeleitete Missstände und Mängel werden im Rahmen der Untersuchung aufgezeigt und begründen letztlich die Notwendigkeit einer Sanierungsdurchführung nach Baugesetzbuch (BauGB).

Die Entwicklung der Echterdinger Mitte ist eine wesentliche Zukunftsaufgabe der Stadt Leinfelden-Echterdingen. Es gilt, bisherige Fehlentwicklungen zu korrigieren, vorhandene Potentiale zu fördern und städtebauliche Missstände zu beseitigen.

Die im Jahr 2016 erstellte Grobanalyse für den Bereich „Historische Mitte Echterdingen“ und die Antragstellung zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm waren der Anfang einer intensiven Beschäftigung der Stadt Leinfelden-Echterdingen mit der städtebaulichen Entwicklung im Ortskern des Stadtteils Echterdingen. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 07.04.2017 wurden für die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme vom Bund und dem Land Baden-Württemberg im „Soziale-Stadt-Programm“ (SSP) Finanzhilfen in Höhe von 1.800.000 Euro bewilligt.

Diesem Impuls folgend beschloss der Gemeinderat der Stadt Leinfelden-Echterdingen gemäß § 141 Abs. 3 des BauGB einstimmig am 14.11.2017 die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Historische Mitte Echterdingen“. Das Planungsbüro citiplan GmbH und die STEG Stadtentwicklung GmbH wurden von der Stadt Leinfelden-Echterdingen beauftragt, die damit verbundenen planerischen Aufgaben zu übernehmen.

Die Ergebnisse der Grobanalyse und die vorliegende Vertiefung durch die vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass die Sanierung „Historische Mitte Echterdingen“ neben Erneuerungs- auch Entwicklungsaufgaben beinhaltet. Die Sanierungsnotwendigkeit wird ausführlich belegt und begründet. Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen bilden städtebauliche und bautechnische Analysen sowie die intensive Einbeziehung der beteiligten Bürger/-innen und der Träger öffentlicher Belange.

Die historische Bedeutung als Ortskern ist an den vorhandenen historischen Gebäuden gut abzulesen. Durch die Sanierung sollen diese Strukturen einerseits modernisiert und erhalten, andererseits der zentrale Ortskern mit zeitgemäßen Wohnstrukturen gestärkt werden. Besonderes Augenmerk liegt auf der Funktion der Ortsmitte als sozialer Mittelpunkt für die Stadt. Zudem soll der Einzelhandel im Sanierungsgebiet unterstützt werden.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Stadt Leinfelden-Echterdingen, dem Gemeinderat, der Verwaltung und den teilhabenden Bürgerinnen und Bürger sowie den öffentlichen Aufgabenträgern für die Unterstützung bei der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen bedanken. Aufgrund des Engagements der Sanierungsbeteiligten, den Anmerkungen und Hinweisen der öffentlichen Aufgabenträger sowie der positiven Resonanz der Bürgerschaft, sehen wir einem erfolgreichen Verlauf der anstehenden Sanierungsmaßnahme „Historische Mitte Echterdingen“ entgegen.



Abb. 2 Maiergasse

1 Einführung

1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Im Zuge vorbereitender Untersuchungen werden die bereits vorliegenden Kenntnisse mit ergänzenden Untersuchungen und Erkenntnissen aus dem Dialog mit den Beteiligten ausgebaut und zur Entscheidungsfindung über die Notwendigkeit einer Sanierung zusammengeführt. Zu den Aufgaben vorbereitender Untersuchungen zählen die Analyse der strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsbereich. Weitere Anforderungen stellen die Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsmöglichkeiten sowie die Prüfung des Geltungsbereiches der nach Abschluss der Untersuchungen zu beschließenden Sanierungssatzung dar. Die vorbereitenden Untersuchungen haben im Wesentlichen folgende Fragenkomplexe zu beantworten:

- Notwendigkeit, Umfang und Intensität der Sanierung,
- Neuordnungskonzeption und deren Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

Die breit angelegte Untersuchung dient dem Ziel städtebauliche Missstände herauszuarbeiten und zielgenaue Maßnahmen zu benennen, welche nur gesamthaft mit Hilfe des Instrumentariums der städtebaulichen Sanierung umzusetzen sind. Damit einher geht die verfahrensrechtliche Prüfung, ob die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten oder umfassenden Sanierungsverfahren unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156 a BauGB durchzuführen ist.

1.2 Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel,
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzeptes und eines Maßnahmenplans,
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
- Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches.

Dazu wurden im gesamten Untersuchungsgebiet nahezu alle Gebäude augenscheinlich nach ihrer baulichen Substanz bewertet und ein Gesamtbild der Wohnungsausstattung im Rahmen einer Fragebogenaktion ermittelt. Zudem wurden die Auswirkungen der räumlichen und funktionalen Gliederung und die Funktionsfähigkeit des Gebietes insgesamt analysiert.

Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte wurden im Rahmen einer Auftaktveranstaltung am 06.02.2018 über das geplante Sanierungsgebiet und die dazugehörigen vorbereitenden Untersuchungen informiert. Mit einer schriftlichen Umfrage wurden unter den Eigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden und darüber hinaus die Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Bedenken oder Anregungen zur anstehenden Sanierung vorzutragen.

1.3 Bisherige städtebauliche Sanierungen

In Leinfelden-Echterdingen gab es seit 1974 sieben Sanierungsgebiete:

- „Alter Ortskern Leinfelden“
1974–1978
- „Ortskern Leinfelden“
1978–1989
- „Musberg II“
1978–1983
- „Ortsmitte Echterdingen“
1984–2003
- „Ortskernerweiterung Leinfelden“
1989–2004
- „Waldhorn Echterdingen“
2000–2016
- „Westlich der Max-Lang-Straße“
seit 2002

Im ehemaligen Sanierungsgebiet „Ortsmitte Echterdingen“ von 1984 bis 2003 wurde der Platz zwischen Kirche und Altem Rathaus neu hergestellt. Diese Außenraumgestaltung ist heute in schlechtem Zustand und nicht barrierefrei,

so dass das Sanierungsgebiet in dem Untersuchungsgebiet „Historische Mitte Echterdingen“ erneut berücksichtigt wird.

Nach der Sanierung der Ortsmitte in Echterdingen wurde im Jahr 2000 ein Antrag zur Aufnahme ins Landessanierungsprogramm für den Bereich rund um die Waldhornstraße in Echterdingen gestellt. Die Durchführung ergab ein urbanes Zentrum mit der Neuschaffung eines Platzes, den sogenannten Zeppelin-Platz, ein neues Wohn- und Geschäftshaus, mit 1000 qm² Einzelhandel eines Lebensmittelversorgers im Echterdinger Carré, und ein neues Kinderhaus. Auch private Gebäude wurden saniert und modernisiert. Die Abrechnung des Sanierungsgebietes erfolgte 2016.

1.4 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst einige der bedeutenden funktionalen, historischen und infrastrukturellen Orte Echterdingens wie z.B. die Stephanuskirche, das alte und neue Rathaus, das Pfarrhaus, das Backhaus, die Zehntscheuer, die Alte Schule, die alte Kin-

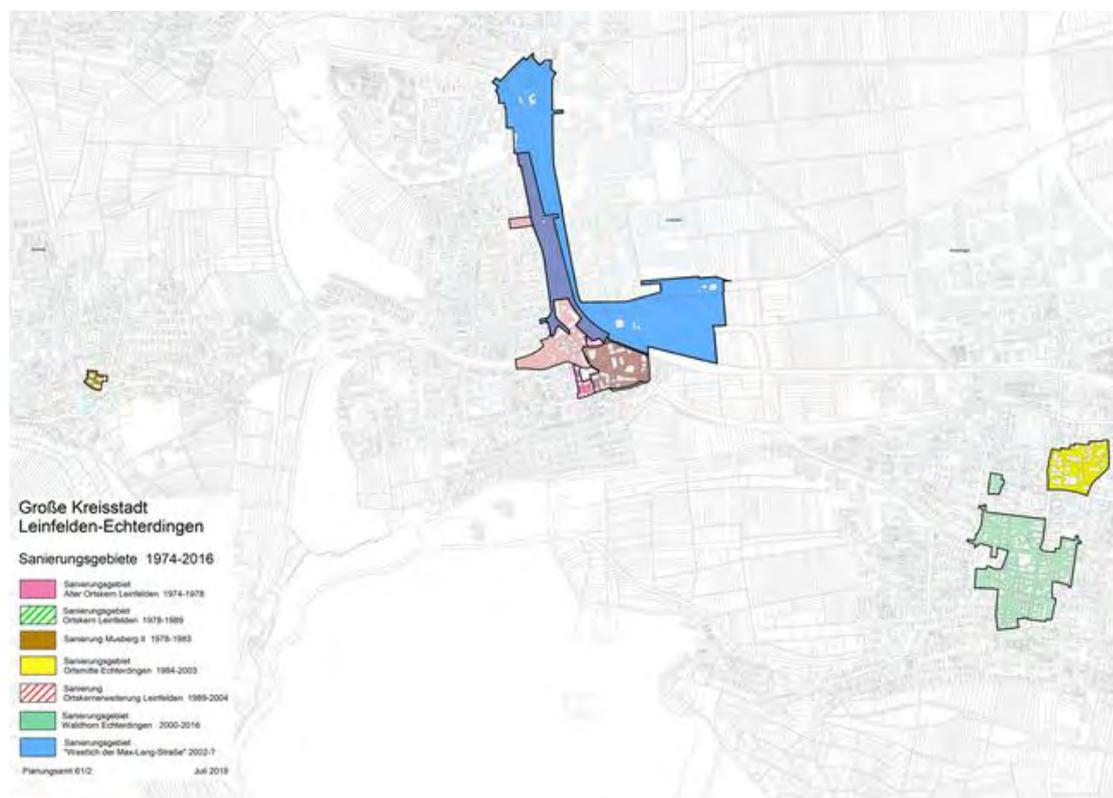


Abb. 3 Sanierungsgebiete der Stadt Leinfelden-Echterdingen von 1974 bis 2016

derschule (heute vhs) und den Kirchplatz mit Pfarrwette. Genauer betrachtet werden folgende Straßenzüge bzw. Teilbereiche davon:

- Bäckergrasse
- Backhausgasse
- Bernhäuser Straße
- Bismarckstraße
- Burgstraße
- Christophstraße
- Filderbahnstraße
- Gartenstraße
- Hauptstraße
- Im Gäßle
- Leinfelder Straße
- Maiergasse
- Moltkestraße
- Plieninger Straße
- Schafrain

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 12,3 ha. Untersucht wurde nicht nur die Beschaffenheit der baulichen Substanz, sondern auch die des Außenraumes. Aufgrund dessen wurde das in die Jahre gekommene ehemalige Sanierungsgebiet „Ortsmitte Echterdingen“ ebenfalls hinsichtlich einer bestehenden Sanierungsnotwendigkeit geprüft. Nach der städtebaulichen Analyse erfolgt eine Empfehlung für die Festsetzung des Sanierungsgebietes.

1.5 Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen

Das Verfahren wird entsprechend den Vorgaben und Inhalten des § 141 BauGB durchgeführt. Neben den notwendigen Schritten wurde von der Stadt Leinfelden-Echterdingen auf eine intensive Bürgerbeteiligung Wert gelegt.

12.10.2016	Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm	
07.04.2017	Mitteilung über die Programmaufnahme (Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart)	
14.11.2017	Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)	
24.11.2017	Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses	
06.02.2018	Öffentliche Informationsveranstaltung zu den Vorbereitenden Untersuchungen	
Februar bis April 2018	Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung	Bürgerwerkstatt und Schriftliche Befragung
	Sanierungs- und Entwicklungskonzept	Maßnahmen- und Sozialplan
10.07.2018	Bericht über Ergebnisse der VU	
18.09.2018	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat	
xx.xx.2018	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inkl. Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)	

Abb. 4 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen

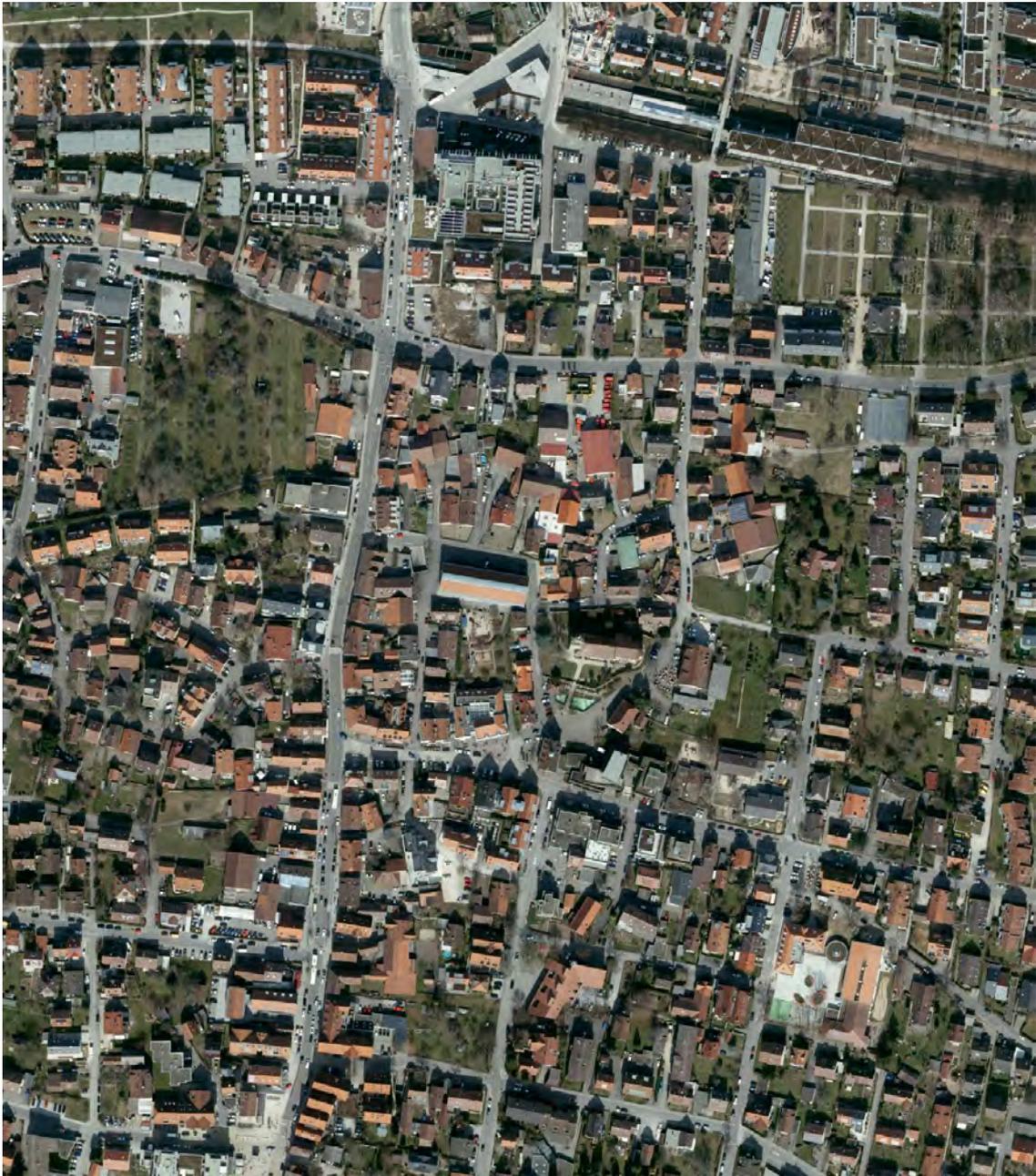


Abb. 5 Luftbild der Stadt Leinfelden-Echterdingen
Quelle: Stadt Leinfelden-Echterdingen



Abb. 6 Burgstraße

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

2.1 Lage im Raum

Echterdingen ist einer von vier Stadtteilen der Stadt Leinfelden-Echterdingens (ca. 40.000 Einwohner, Stand 2017) und liegt als Große Kreisstadt am Rande des Oberzentrums Stuttgart. Echterdingen ist etwa 15 km von Stuttgart entfernt. Den überregionalen Flughafen Stuttgart und die Messe erreicht man innerhalb von vier Minuten mit der S-Bahn oder nach 1,9 km mit dem PKW. Der Stadtteil Echterdingen hat etwa 14.000 Einwohner.

Echterdingen ist mit einem eigenen S-Bahnhof und einem Busbahnhof gut an Stuttgart, den Flughafen, die Messe und das Umland angebunden. Über die B 27 sowie weitere Landes- und Kreisstraßen erreicht man gut die Stadtteile sowie das Umland.

2.2 Übergeordnete Planung

Landesentwicklungsplan

Leinfelden-Echterdingen ist nach dem Landesentwicklungsplan aus dem Jahre 2002 dem Verdichtungsraum des Oberzentrums

Stuttgart zugeordnet und liegt im Landkreis Esslingen.

Regionalplan

Der Regionalplan der Region Stuttgart aus dem Jahr 2009 stellt Leinfelden-Echterdingen als Unterzentrum dar. Für das Untersuchungsgebiet sieht der Regionalplan im wesentlichen eine Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet vor. Die Hauptstraße wird als Standort für relevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen. Der Regionalplan sieht eine Bruttowohndichte von 70 EW/ha in Unterzentren vor. Unterzentren dienen im wesentlichen der Versorgung mit den häufiger nachgefragten überörtlichen Grundbedarfen.

Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes von 2009 ist die zu untersuchende Fläche als gemischte Baufläche festgesetzt. Der östliche Randbereich des Gebietes ist als Wohnbaufläche bestimmt.

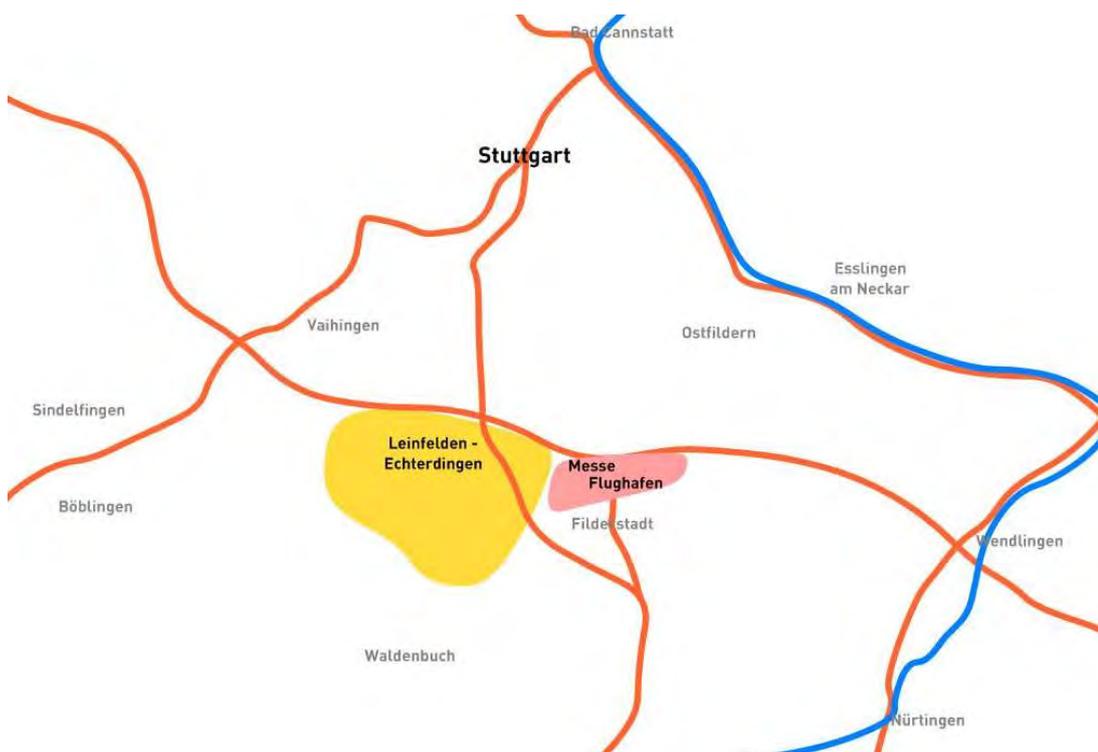


Abb. 7 Lage im Raum

2.3 Bebauungsplan

Im Bereich des Untersuchungsgebietes gibt es sieben rechtskräftige Bebauungspläne, davon sind fünf in den Randbereichen des Gebietes zu verorten. Neben der Sicherung des gebauten Ortsbildes dienen die Bebauungspläne der Schließung der Baulücken. In weiten Teilbereichen gilt der Ortsbauplan von 1905.

2.4 Stadtentwicklungsplanung

Basierend auf dem Flächennutzungsplan von 2009 wurden alle wichtigen Planungen nach Themenfeldern zusammengestellt und Handlungsoptionen vorgeschlagen. Daraus wurden Leitthesen abgeleitet, die nach einer Wertung und Neuordnung die Klammer eines neu gefassten integrierten Leitbilds bilden. Die Integrierte Weiterentwicklung des Leitbildes für die Stadtentwicklung Leinfelden-Echterdingens (INSEK) wurde 2016 beschlossen. Die geltenden Leitbilder für die Stadtentwicklung Leinfelden-Echterdingens sind folgende:

1. Qualitative und konsequente Innenentwicklung im Sinne einer kompakten Stadt.
2. Verstärkte Baulandentwicklung für Wohnen und Gewerbe.

3. Stadtbild an Stadteingängen und in Ortsmitten verbessern und Identität stärken.
4. Mobilität für alle Verkehrsarten verbessern – Belastung durch Kraftfahrzeugverkehr mindern.
5. Integration und gemeinsame Identität durch soziale Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen.
6. Kinderfreundliche Stadt mit vielfältigen Betreuungsmöglichkeiten.
7. Bildung für alle Generationen fördern.
8. Messe / Flughafen in die Stadtkoordinaten integrieren.
9. Nachhaltiges Wirtschaften im Sinne der Generationengerechtigkeit.
10. Vielfältige Landschaft und gesunde Umwelt erhalten und entwickeln.

Diese Leitbildthesen werden in der Vorbereitenden Untersuchung, vor allem im Maßnahmenkonzept und Rahmenplan berücksichtigt.

Der Stadtentwicklungsplan 2020 von 2004 enthält keine gesonderten Aussagen über das Untersuchungsgebiet.

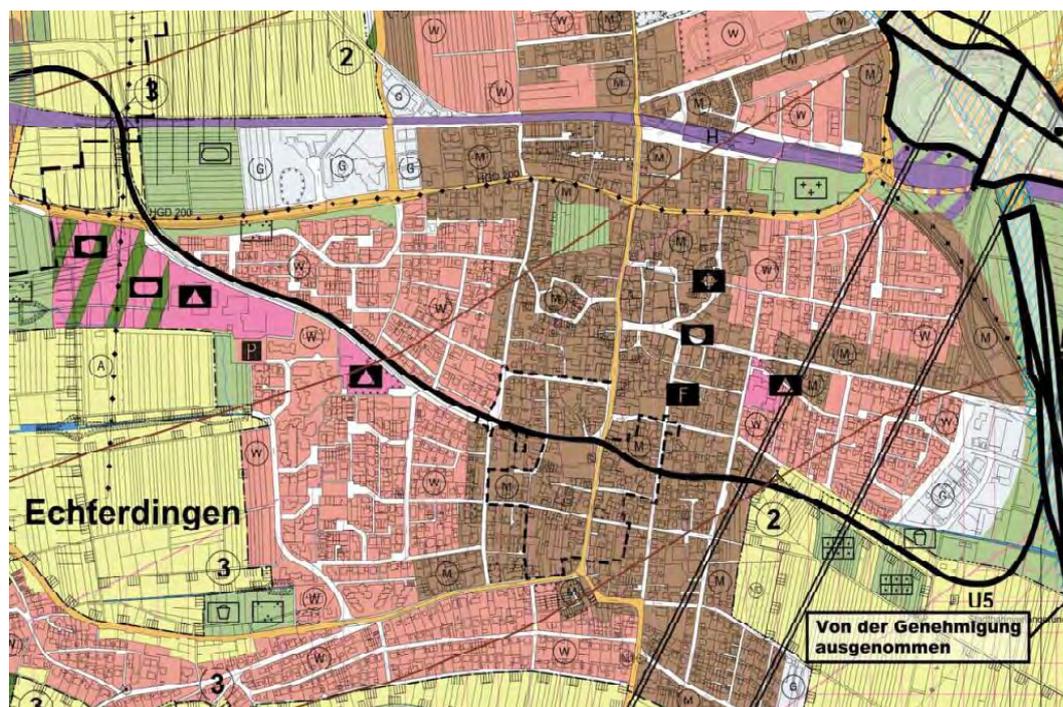


Abb. 8 Ausschnitt des FNP 2005–2020
Quelle: Stadt Echterdingen

2.5 Bevölkerungsentwicklung

	Leinfelden-Echterdingen	
Einwohnerzahl Stichtag 31.12.2015	39.071 EW	
Bevölkerungsentwicklung 2001 bis 2016	+3.428 Pers.	8,8 %
Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Leinfelden-Echterdingen 2016 bis 2035	+3.425 Pers.	8,8 %
Durchschnittsalter Stichtag 31.12.2016	43,3 Jahre (43,5 Jahre BW)	
Anteil der unter 18-Jährigen Stichtag 31.12.2015	6.507 Pers.	16,7 % (16,9 % BW)
Anteil der über 65-Jährigen Stichtag 31.12.2015	8.069 Pers.	20,7 % (19,8 % BW)
Durchschnittliche Haushaltsgröße Stichtag 31.12.2011	2,1 Pers (2,3 Pers. BW)	
Ausländeranteil Stichtag 31.12.2015	6.377 Pers.	16,3 % (13,9 % BW)

Tab. 1 Bevölkerungsentwicklung in Leinfelden-Echterdingen

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

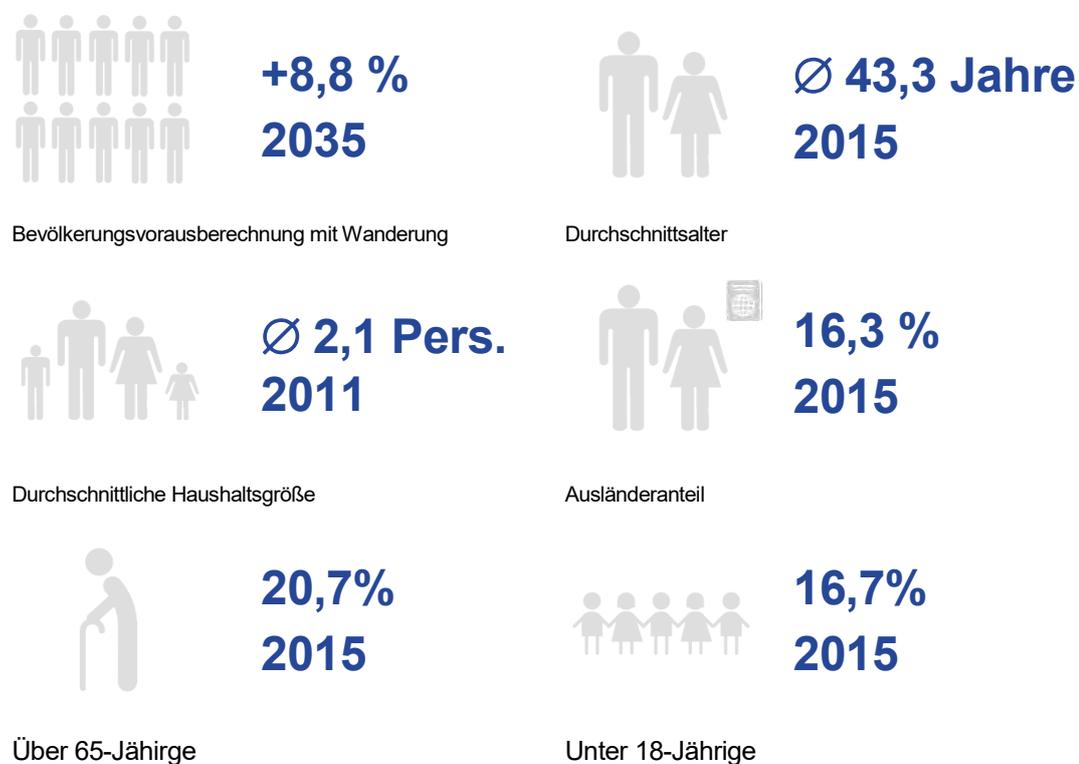


Abb. 9 Bevölkerungsentwicklung in Leinfelden-Echterdingen

Altersstruktur

Betrachtet man die Altersstruktur der Stadt Leinfelden-Echterdingen aus dem Jahre 2015, so zeigt sich, dass 20,7 % der Bevölkerung älter als 65 Jahre ist. Dem gegenüber hat die Bevölkerungsgruppe der unter 18-Jährigen nur einen Anteil von 16,7 %. Dies spiegelt den allgemeinen demographischen Wandel mit dem entsprechenden Trend hin zur Überalterung der Bevölkerung wieder. Das Land Baden-Württemberg hat mit 16,9 % nahezu den gleichen Anteil der unter 18-Jährigen.

Beim Anteil der über 65-Jährigen liegt das Land mit 19,8 % etwas unter dem der Stadt Leinfelden-Echterdingen. Das Durchschnittsalter der Stadt Leinfelden-Echterdingen beträgt rund 43,3 Jahre und hat damit fast den identischen Wert wie die Bevölkerung des Landes mit 43,5 Jahren. Im Zeitraum von 2001 bis 2016 wuchs die Bevölkerung in Leinfelden-Echterdingen um 8,8 %. In seiner Prognose bis zum Jahr 2035 geht das Statistische Landesamt aufgrund der Lage der Stadt in einer stark prosperierenden Region davon aus, dass der Anteil der Bevölkerung um weitere 8,8 % anwachsen wird.

Der Jugend- und der Altenquotient sind zwei Indikatoren aus der Demographie, die zur Beschreibung des Verhältnisses der Generationen zueinander herangezogen werden. Ein hoher Altenquotient bedeutet, dass es relativ viele ältere Menschen in einer Bevölkerung gibt. Ein Jugendquotient unter 44 besagt, dass die nachwachsende Generation dünner besetzt ist als die derzeitige Bevölkerung im Erwerbsalter.

Der Altenquotient nahm zwischen den Jahren 1995 bis 2015 von 21,6 auf 34,0 zu. Im Jahr 2015 gibt es in Leinfelden-Echterdingen 34 Personen im Rentenalter zu 100 Personen im erwerbsfähigen Alter. Bis zum Jahr 2035 soll der Altenquotient gar auf bis zu 43,7 steigen, bleibt aber immer noch unter den prognostizierten 48,4 für das Land.

Der Jugendquotient in Leinfelden-Echterdingen ist zwischen den Jahren 1995 und 2015 von 28,4 auf 30,8 leicht angestiegen. Prognostiziert wird für das Jahr 2035 eine Steigerung des Jugendquotienten. Dann stehen 35 Personen unter 20 Jahren gegenüber 100 Personen im erwerbsfähigen Alter, was in etwa auch dem Jugendquotienten des Landes von 34,5 entspricht. In ländlichen Regionen liegt dieser

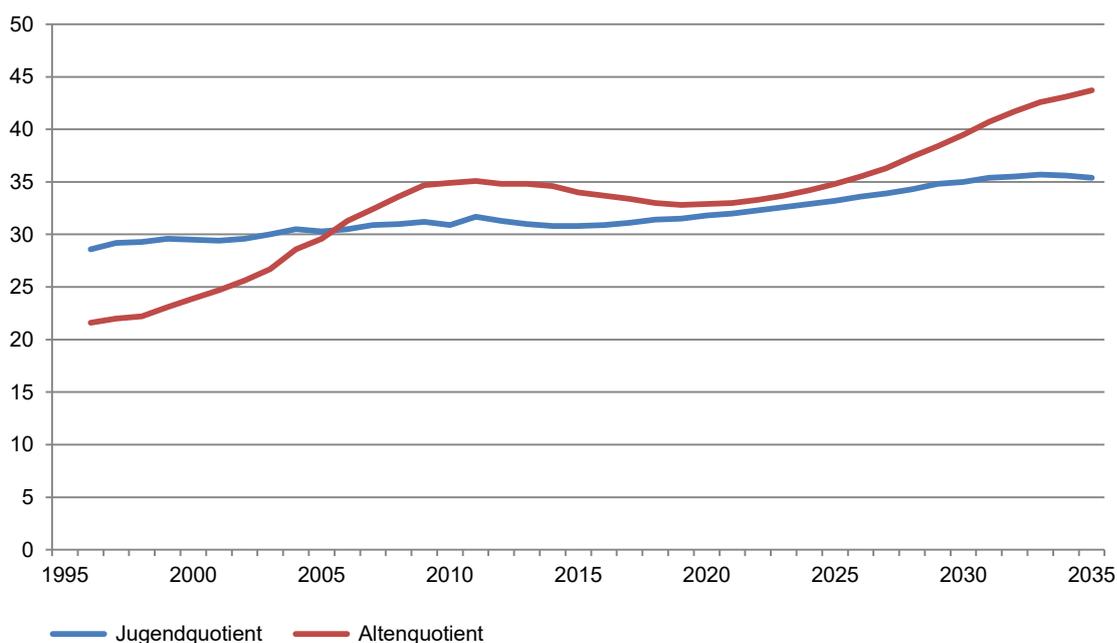


Abb. 10 Entwicklung und Prognose des Alten- und Jugendquotienten in Leinfelden-Echterdingen von 1995 bis 2035
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Wert tendenziell darüber in Städten, insbesondere Hochschulstandorte, eher darunter.

Mit dem Gesamtquotient kann ganz grob beschrieben werden, wie stark die erwerbsfähige Bevölkerung durch die Versorgung jüngerer und älterer Bevölkerungsanteile belastet wird. Dieser Wert stieg in Leinfelden-Echterdingen von 50,2 im Jahr 1996 auf 64,8 im Jahr 2015 an und soll bis 2035 den Wert von 79,1 erreichen. In Baden-Württemberg hingegen beträgt der Gesamtquotient dann sogar 82,9.

Der Rückschluss vom Gesamtquotienten auf die Belastung der Erwerbsbevölkerung muss mit allerdings mit Bedacht erfolgen, da z.B. nicht alle Personen im Erwerbsalter tatsächlich erwerbstätig sind. Regionale Rahmenbedingungen oder besondere Konstellationen können dann eine ausschlaggebende Rolle spielen, sind aber nicht immer mit statistischen Daten zu belegen. Tiefergehende Erklärungsansätze für die dargestellten Ergebnisse lassen sich nur mittels weiterer detaillierter fachspezifischer Untersuchungen finden.



Abb. 11 Wasserbecken an der Pfarrwette

3 Bestandsaufnahme und Städtebauliche Analyse

3.1 Eigentümerstruktur

Im Untersuchungsgebiet „Historischen Mitte Echterdingen“ befinden sich etwa 31 % der Grundstücke in Städteigentum. Größtenteils handelt es sich um den öffentlichen Raum wie zum Beispiel Straßen und Plätze (Kirchplatz, Platz um die Zehntscheuer, Platz am Stadtmuseum), aber auch bebaubare Grundstücke (zum Beispiel Interimsparkplätze Im Gäßle und Im Wengert).

Öffentliche Gebäude im Untersuchungsgebiet sind das Rathaus, das Backhaus, das Stadtmuseum, aber auch halb-öffentliche Gebäude wie die Alte Schule (Gastronomie in der Burgstraße) das Haus der Integration in der Hauptstraße 109 oder auch das Domino Jugendcafé in der Hauptstraße 99.

Der Großteil der Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet befinden sich im privaten Besitz.

3.2 Ortsbild

Die typische Bebauung im Untersuchungsgebiet ist geprägt durch die Kombination aus älteren, locker bebauten Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden (Hofstruktur, lockere Struktur) sowie sehr dichten und teilweise modernen Strukturen an der Hauptstraße. Bereiche wie die Maiergasse, die von Vorgärten geprägt sind, und Schafrain wirken sehr dörflich, wohingegen die verdichteten Bereiche rund um die Bernhäuser Straße sowie Hauptstraße städtisch wirken.

Außerdem befinden sich im Untersuchungsgebiet prägende Einzelgebäude. wie die Stephanuskirche samt Kirchmauer, das Alte Rathaus, das Pfarrhaus, die Alte Schule, die Zehntscheuer und das jetzige AOK-Gebäude.

Um das Rathaus herum bildet sich ein zentraler Versorgungsbereich mit Geschäften/Gastronomie und Dienstleistungen sowie Wohnnutzungen in den oberen Geschossen.

Im Untersuchungsgebiet gibt es 12 denkmalgeschützte Gebäude, deren Bauzustand von sehr gut bis sanierungsbedürftig schwankt.

Auffällig sind im östlichen Bereich außerdem die großzügigen privaten Grünflächen, die zwar teilweise als Bauland ausgewiesen sind, heute jedoch als Obstwiesen genutzt werden, weshalb sich das „urbane“ Erscheinungsbild Echterdingens an der viel befahrenen Hauptstraße mit dem ländlichen Charakter eines Dorfes im rückwärtigen Bereich vermischt.

Stadtbildprägend sind die öffentlichen Außenbereiche vor dem Rathaus, dem Pfarrhaus und der Gaststätte in der Burgstraße (Altes Schulhaus). Leider ist der in der letzten Sanierung umgestaltete Kirchplatz sehr in die Jahre gekommen und weist städtebauliche Missstände vor. Er bietet gibt kaum Verweilmöglichkeiten auf dem eigentlich großen Platz, weshalb der Platz auch eher als Durchgangsbereich dient. Auch die Bernhäuser Straße weist Missstände auf und ist, wie der Platz, auch nicht barrierefrei und entspricht nicht den heutigen Anforderungen eines hochfrequentierten öffentlichen Raumes.

Die Burgstraße als wichtige Verbindungsachse von der S-Bahn zur Innenstadt wirkt aufgrund der parkenden Autos und des extrem engen Gehweges nicht fußgänger- und radfahrerfreundlich und entspricht damit nicht den heutigen Anforderungen eines hochfrequentierten öffentlichen Raumes.



Abb. 12 Das Ortsbild ist geprägt von alten und modernen Gebäuden; ruhendem und fließendem Verkehr

Die Hauptstraße als Hauptverkehrsachse für den Individualverkehr (auch Durchgangsverkehr) ist mit über 15.400 KfZ (Stand 2014, Mobilitätskonzept 2018) am Tag stark verkehrlich belastet und wirkt als Barriere mitten in Echterdingen.

Die Gebäudehöhen wirken auf den ersten Blick harmonisch. Dies liegt daran, dass die Gebäude mit einer geringeren Anzahl an Geschossen ein eher steiles Dach haben, und somit auch ein nutzbares Dachgeschoss. Diese Gebäude sind östlich der Hauptstraße lokalisiert. Die Gebäude an der Hauptstraße und der Bernhäuser Straße sind durchschnittlich ein bis zwei Geschosse höher als der Rest der Bebauung im Untersuchungsgebiet.

3.3 Einblick in die Geschichte Echterdingens

Aufgrund von Ausgrabungen kann man davon ausgehen, dass die Leinfelden-Echterdinger Gemarkung bereits vor rund 4.000 Jahren besiedelt war. Fast aus allen vor- und frühgeschichtlichen Perioden – der Jungsteinzeit (vor 4500 Jahren), der Bronzezeit (um 1500 v. Chr.) und der frühen Eisenzeit – zeugen Funde von der Besiedlung. Wichtige, heute noch sichtbare Denkmäler sind die 29 Grabhügel in der Waldflur Federlesmahd, die in der Eisenzeit um 1000 v. Chr. entstanden sind, sowie die zwei großen keltischen Viereckschanzen (um 150 bis 100 v. Chr.), von denen eine noch gut erhalten ist. Römische und alemannische Siedlungsreste werden noch immer ausgegraben, und weiterhin kommen bei Ausgrabungen neue Funde zum Vorschein.

1185 wird Echterdingen erstmals in einem Dokument, das einen Grundstückstausch zwischen dem Kloster Adelberg und der Kirche in „Athertingin“ beglaubigt, das erste Mal schriftlich erwähnt. Die Region rund um Echterdingen war landwirtschaftlich geprägt. Schon damals war die fruchtbare Filderebene Lebensgrundlage für die Bevölkerung Echterdingens. Angebaut wurden Getreide, Flachs und das Filderkraut.

Nach der Schlacht bei Nördlingen im September 1634 zündeten die siegreichen kaiserlichen Truppen den Ort an. Damals, im Dreißigjährigen Krieg (1618–1648), wurden 244 Häuser von insgesamt 307 zerstört.

Was bis 1944 an sehenswerten alten Fachwerkhäusern noch stand und das Ortsbild des einst reichen Dorfes unverwechselbar geprägt hat, ist bei mehreren Luftangriffen zerstört worden, hauptsächlich beim schwersten Angriff in der Nacht vom 15. auf 16. März 1944, darunter auch die alte Zehntscheuer.



Abb. 13 Zerstörtes Echterdingen nach dem 2. Weltkrieg
Blick aus der Obergasse in die Hauptstraße. Im Hintergrund erkennt man die Stephanuskirche

Quelle: Foto von Wilhelm Thaler, Echterdingen, gefunden in: „Echterdingen in Vergangenheit und Gegenwart“ von Hermann Vietzen, 1974

Auch im jetzigen Stadtgrundriss kann man noch die Geschichte ablesen. Besonders um den Standort der „Unteren Burg“, (vermutlich in der Burgstraße/Schafrain), sind zahlreiche historische Gebäude und Bauten zu finden. Die Höfe, die aus einem Bauernhaus, einer Scheune und einem großzügigen Garten im rückwärtigen Bereich bestanden, sind heute noch ablesbar. Besonders erkennt man diese Struktur im Bereich der Maiergasse 5, 7, 9 und 11 sowie in der Burgstraße 12, 14 sowie 18.

Entlang der heute eher dicht bebauten Hauptstraße findet man im Untersuchungsgebiet vier denkmalgeschützte Gebäude, von denen die südlich gelegenen drei eine Hofstruktur mit Scheune aufweisen.

Rund um den heutigen Kirchplatz befindet sich, neben dem Standort Obergasse/kleine Obergasse, das Zentrum mit dem historischen Gebäudeensemble Kirche, Backhaus, altes Rathaus, Pfarrhaus sowie ehemaliges Schulhaus in der Burgstraße (heute Gastronomie). Die gebauten Zeitzeugen der verschiedenen historischen Epochen sind äußerst wertvoll für die heutige Struktur Echterdingens.

Folgende Bau- und Kulturdenkmale liegen im Untersuchungsgebiet (vgl. Karte im Planteil „Historische Spuren im Untersuchungsgebiet; zur ausführlichen Beschreibung der Gebäude „Begleitschrift zum historischen Pfad Echterdingen“ erhältlich im Stadtarchiv Leinfelden-Echterdingens sowie „Echterdingen in Vergangenheit und Gegenwart“ von Hermann Vietzen, 1974):

- Backhausgasse 2, Backhaus: erbaut 1841/42, das Backhaus ist noch heute in Gebrauch
- Backhausgasse 4, Stephanuskirche und Kirchhof: erste urkundliche Erwähnung der Kirche bereits um 1185, der älteste Teil der Kirche stammt aus romanischer Zeit. Der Kirchhof ist der älteste Echterdinger Begräbnisplatz, er war im Mittelalter stark befestigt und mit Mauern und Wassergräben umgeben. Die „Pfarrwette“ und die Kirchmauer sind die letzten Reste dieses Befestigungssystems. Die Pfarrwette diente in Trockenzeiten zur Bewässerung und in Brandfällen zur Löschung des Feuers
- Bernhäuser Straße 9, Altes Rathaus: Um 1524 errichtet, eines der wenigen Häuser, die sowohl den Dreißigjährigen Krieg als auch den schweren britischen Luftangriff vom 15./16. März 1944 überdauert hat
- Burgstraße 2, Evangelisches Pfarrhaus und Pfarrgarten: 1744 erbaut, bekanntester Bewohner war von 1781 bis 1790 der Pfarrer Philipp Matthäus Hahn, der im Erdgeschoss des Pfarrhauses eine Werkstatt betrieben hatte. Er ist bekannt auf Grund sei-

ner theologischen Veröffentlichungen und seines technischen Schaffens

- Burgstraße 9, AOK Gebäude: wurde von 1913–1915 nach den Plänen der Architekten Suter und Liedecke von den Echterdinger Maurermeistern Gebrüder Schneider erbaut. Der Bauplatz liegt im Bereich der „Unteren Burg“. Es war das erste AOK-Gebäude auf den Fildern
- Burgstraße 14, Bauernhaus
- Wirtshausausleger an der Hauptstraße 98
- Hauptstraße 88, Wohnhaus mit Gaststätte
- Wirtshausausleger an der Hauptstraße 86
- Hauptstraße 64, Gasthaus Hirsch und Wirtshausausleger, Eiskeller: errichtet 1772, seit jeher ein Gasthof mit Bekannten Gästen wie z.B. Johann Kaspar Lavater (1782), Friedrich Schiller (1793) und Johanna Wolfgang von Goethe (1797), auch Graf Ferdinand von Zeppelin residierte 1908 im Hirsch, als sein Luftschiff etwa einen Kilometer östlich von Echterdingen sicher landete
- Hauptstraße 56, Wohnhaus und Schweinestall
- Hauptstraße 54, Durchfahrtshaus ehem. Gasthof Adler
- Maiergasse 7, Wohnhaus: Das Denkmalschutz Haus Nr. 7 gehört zu den Maierhöfen, der im 16. Jahrhundert reichsten Bauern in Echterdingen. Im 12. und 13. Jahrhundert, als noch die „Untere Burg“ stand, waren an der Stelle der Maierhöfe wohl die Unterkunftsräume für Tross und Gesinde der Burgherren
- Vor Maiergasse 11: Sandsteingemauerter Rundbrunnen
- Vor Schafrain 3: Barocker Zaun mit Sonnengesicht
- Schafrain 7, Gehöft mit Bauernhaus und Fachwerkscheune

Die „Begleitschrift zum historischen Pfad Echterdingen“ aus dem Jahr 2013 vom Förderverein Stadtmuseum Leinfelden-Echterdingen und Stadtarchiv Leinfelden-Echterdingen beschreibt die Geschichte Echterdingens im Folgenden näher:



Abb. 14 Abbildung der historischen Karte von ca. 1898
Quelle: Stadtplanungsamt Leinfelden-Echterdingen

Das Rathaus

Das alte Rathaus wurde wahrscheinlich im Jahr 1524 als freistehendes Fachwerkhaus erbaut und wird auch heute noch als Rathaus genutzt. Es befindet sich in der Ortsmitte von Echterdingen und ist eines der prägendsten historischen Gebäude in Echterdingen. Charakteristisch ist das Krüppelwalmdach mit dem Glockentürmchen in der Mitte. Das Rathaus hat als eines der wenigen Gebäude in Echterdingen sowohl den Dreißigjährigen Krieg als auch den britischen Luftangriff im zweiten Weltkrieg überdauert.



Abb. 15 Das alte Rathaus mit Vorplatz
Quelle: Stadtplanungsamt Leinfelden-Echterdingen



Abb. 16 Das alte Rathaus
Quelle: Stadtplanungsamt Leinfelden-Echterdingen

Das Backhaus

Das Backhaus befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des alten Rathauses und der Stephanuskirche direkt am Rand des Kirch-

platzes. Das Backhaus wurde 1841/1842 als einstöckiges, freistehendes und massives Gebäude aus Sandsteinquadern errichtet. In Württemberg wurden zu damaliger Zeit viele Gemeindebackhäuser gebaut, da sie größere Feuersicherheit boten als private Backhäuser. Des Weiteren befand sich unter dem vierseitigen Zeldach ein Trockenraum für Lebensmittel, in dem Obst und Zwetschgen getrocknet wurden, die im Winter wertvolle Zusatznahrung darstellten. Das sanierte Backhaus wird auch heute als solches benutzt. Einige Vereine nutzen es um für Feste dort Kuchen, Brote und die in Echterdingen beliebten „Deien“ zu backen.



Abb. 17 Das Backhaus
Quelle: Stadtplanungsamt Leinfelden-Echterdingen

Der Kirchhof und die Pfarrwette

Kirchhof ist der älteste Begräbnisplatz in Echterdingen. Im Mittelalter war er von Mauern und Wassergräben umgeben. Die Pfarrwette und die Kirchhofmauer sowie die „untere Burg“ im Gebiet Schafrain sind die letzten Spuren des alten Befestigungssystems. Die Pfarrwette hatte in späterer Zeit auch die Aufgabe, Wasser für Brandfälle bereit zu halten und in Trockenperioden den Pfarrgarten mit Wasser zu versorgen. Heute ist der Pfarrgarten leider nicht immer für alle zugänglich. Die Pfarrwette hingegen ist ein beliebter Ort zum Verweilen, der sich auch in der Bevölkerung großer Beliebtheit erfreut.



Abb. 18 Der Wassergraben vor dem Kirchhof
Quelle: Stadtplanungsamt Leinfelden-Echterdingen



Abb. 19 Die evangelische Stephanuskirche
Quelle: Stadtplanungsamt Leinfelden-Echterdingen

Die evangelische Stephanuskirche

Die erste urkundliche Erwähnung der Kirche stammt aus dem Jahre 1185. Das genaue Baujahr lässt sich jedoch heute nicht mehr eruieren. Der älteste Teil des Kirchenschiffes stammt aus romanischer Zeit. Vielleicht stand vor der heutigen Kirche eine Holzkirche, die Eintragungen in die urkundlichen Erwähnungen fand.

Im nördlichen Teil des Kirchhofs befindet sich das Grab von Philipp Matthäus Hahn, der Echterdingen und die Region nachhaltig prägte. Er war Pfarrer in Echterdingen und betrieb in seinem Pfarrhaus die berühmte Werkstatt mit astronomischen Uhren, Rechenmaschinen und insbesondere Taschenuhren.

Die Stephanuskirche ist ein Wahrzeichen im Herzen von Echterdingen. Aus Filderstadt kommend ist es als einziges Gebäude schon von weiten zu sehen.

Das Pfarrhaus

Das Pfarrhaus wurde 1744 im Stil des Barocks als Fachwerkhaus mit Krüppelwalmdach erbaut. Ursprünglich gehörten noch eine Pfarrscheuer mit Remise und Stallungen, ein Hühnerhaus, ein Waschhaus und der Pfarrgarten hinzu. Heute ist nur noch das Waschhaus (wird heute als Garage genutzt) und der Pfarrgarten erhalten.

Das Pfarrhaus bildet zusammen mit dem alten Rathaus, dem Backhaus und der Stephanuskirche ein auffallend historisches Ensemble, das für Echterdingen prägend ist und auch in Zukunft erhalten und geschützt werden soll.



Abb. 20 Das Pfarrhaus
Quelle: Stadtplanungsamt Leinfelden-Echterdingen

Das ehemalige Schulhaus

Das ehemalige Schulhaus wurde zwischen 1865 und 1867 aus Sandstein errichtet. Im ersten Geschoss waren drei Klassenzimmer für 90 Kinder. Darüber waren zwei Lehrerwohnungen. Nach dem britischen Luftangriff im zweiten Weltkrieg ist das Gebäude vollständig ausgebrannt. Es wurde 1946 an die Echterdinger Spar- und Darlehensbank verkauft und anschließend wieder aufgebaut. 1948/49 wurde es als modernes Bank- und Lagergebäude wiedereröffnet. Seit 1999 befindet sich Gastronomie im alten Schulhaus, die von den Echterdinger Bürgerinnen und Bürgern gut angenommen wird und ein Treffpunkt in der Ortsmitte darstellt.



Abb. 21 Das ehemalige Schulhaus
Quelle: Stadtplanungsamt Leinfelden-Echterdingen

Das AOK Gebäude

Das AOK-Gebäude wurde 1913 bis 1915 gebaut und war das erste auf den Fildern. Es war nicht nur für Echterdingen zuständig, sondern auch für Musberg, Leinfelden, Ober- und Unteraichen, Stetten, Hof und Weidach sowie für weitere Gemeinden auf den Fildern. Eine Besonderheit war, dass im Untergeschoss das erste öffentliche Bad in Echterdingen errichtet wurde.

Heute befindet sich zwar kein öffentliches Bad mehr in dem Gebäude, die AOK ist hier jedoch immer noch ansässig. Das Gebäude selbst ist ortsbildprägend und steht unter Denkmalschutz.



Abb. 22 Das AOK Gebäude
Quelle: Stadtplanungsamt Leinfelden-Echterdingen

Das ehemalige „Kinderschule“

In den Jahren 1911 und 1912 wurde die „Kinderschule“ gebaut. Als Kinderschule bezeichnete man die Kleinkinderschule, was heute einem Kindergarten entspricht. Hier wurden 70 bis 80 Kinder betreut. Das Gebäude hat seit seiner Errichtung vor über 100 Jahren schon mehrere Nutzungen innegehabt. Es war das Versammlungslokal der CVJM, die Ortsbücherei und die Volksschule untergebracht. Nach dem Luftangriff 1944 und der damit verbundenen Zerstörung der Echterdinger Schulen, wurde hier ein Notschulbetrieb eingerichtet. Bis 1965 wurde die Kinderschule als Schule genutzt. Seit der grundlegenden Sanierung 1992 wird es von der VHS genutzt.



Abb. 23 Das ehemalige „Kinderschule“
Quelle: Stadtplanungsamt Leinfelden-Echterdingen

Die Zehntscheuer

Die ursprüngliche Zehntscheuer wurde bereits 1356 erstmals urkundlich erwähnt. Zehntscheuer waren im Mittelalter übliche Fruchtspeicher. Den Dreißigjährigen Krieg hat die Zehntscheuer zwar überstanden, den Luftangriff der Briten im März 1944 jedoch nicht. Das Gebäude, zudem auch ein Feuerwehrmagazin und ein Farrenstall gehörte, wurde vollständig zerstört. Zwar wurde die Zehntscheuer 1952/53 wieder vollkommen neu aufgebaut, ihr schlechter baulicher Zustand führte 1992 jedoch dazu, dieses Gebäude abzureißen. So entstand im Oktober 1996 der zweite Neubau nach dem Krieg die heutige Zehntscheuer. Sie nimmt eine wichtige Funktion in der gesamten

Stadt und besonders im Stadtteil Echterdingen ein. Der Gemeinderat tagt hier monatlich im Bürgersaal. Auch andere Veranstaltungen finden im Bürgersaal der Zehntscheuer statt. Des Weiteren befinden sich in der Zehntscheuer die Bücherei, Vereinsräume und ein Kindergarten.



Abb. 24 Die Zehntscheuer
Quelle: Stadtplanungsamt Leinfelden-Echterdingen

Die Maierhöfe

Die Maierhöfe haben eine der längsten Geschichten von Echterdingen und reichen bis weit in das Mittelalter zurück. Ein Hof wird bereits 1229 in einer Papsturkunde erwähnt. Das Kloster Bebenhausen hatte in Echterdingen viel Grundbesitz, darunter auch die Maierhöfe, die von Laienbrüdern bewirtschaftet oder an ortsansässige Bauern verliehen wurde. Nachdem das Kloster seine Eigenbewirtschaftung aufgab, wurden die Höfe in mehrere Einzelhöfe geteilt und in Erbleihe verliehen. Im 12. und 13. Jahrhundert, bevor die Maierhöfe errichtet wurden, standen an dessen Stelle vermutlich die Unterkunftsräume für Tross und Gesinde der Burgherren. Die Maierhöfe befinden sich hinter der Zehntscheuer im nördlichen Teil der Historischen Mitte und sind für interessierte Blicke leicht zugänglich.



Abb. 25 Die Maierhöfe
Quelle: Stadtplanungsamt Leinfelden-Echterdingen

Stadtmuseum und Turmuhr

Das historische bedeutsame Stadtmuseum war von 1937 bis 1968 die Sparkasse von Echterdingen. Im zweiten Weltkrieg schwer beschädigt, erfolgte 1950 der Wiederaufbau. 1974 bis 2004 war es das Heimatmuseum, seitdem ist es das Stadtmuseum von Echterdingen. Direkt neben dem Stadtmuseum befindet sich die Turmuhr, die aus der Werkstatt von Philipp Matthäus Hahn stammt. Vermutlich wurde die Uhr 1775 während der großen Kirchenrenovierung eingebaut.



Abb. 26 Das Stadtmuseum
Quelle: Stadtplanungsamt Leinfelden-Echterdingen



Abb. 27 Turmuhr am Stadtmuseum
Quelle: Stadtplanungsamt Leinfelden-Echterdingen



Abb. 28 Ortsbauplan Echterdingen aus dem Jahr 1922
Quelle: Stadtplanungsamt Leinfelden-Echterdingen

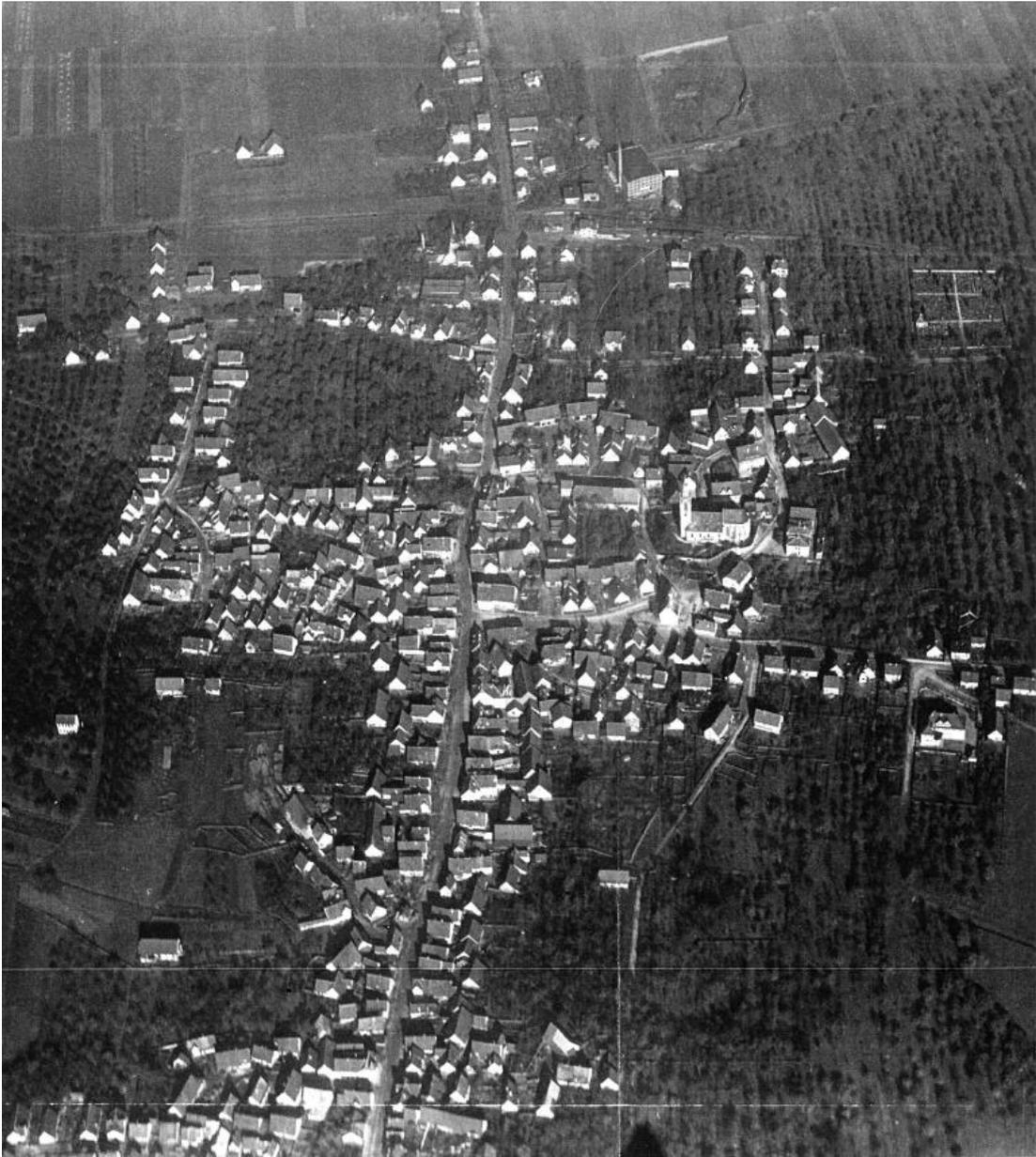


Abb. 29 Luftbild Echterdingen aus dem Jahr 1918
Quelle: Stadtplanungsamt Leinfelden-Echterdingen

3.4 Bausubstanz

Eine erste Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grundlage der äußeren Erscheinung der Gebäude. Betrachtet wurden Fassaden, Fenster, Türen, Vorhandensein einer Fassadendämmung, Zustand des Daches, Zustand der privaten Außenbereiche sowie Zustand der Scheunen, Garagen oder anderer Anbauten. Eine fundierte Bewertung der Bausubstanz kann nur durch die Begehung der Gebäude erfolgen. Hier können ggf. abweichende Feststellungen getroffen werden.

Zur Bewertung wurden folgende vier Kategorien gebildet:

- Neubau, neuwertig nach Sanierung
- Geringer Sanierungsbedarf
- Gehobener Sanierungsbedarf
- Erhebliche Mängel

Im Untersuchungsgebiet herrscht eine durchmischte Bausubstanz. Es gibt mehr sanierungsbedürftige Gebäude als neuwertige. Betrachtet man die Straßenzüge, ist erkennbar, dass Gebäude im rückwärtigen Teil eher sanierungsbedürftig sind als die Gebäude, die an der Straße stehen. Dies liegt daran, dass die hinteren Gebäude, meist ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheunen tendenziell ungenutzt sind.

Die meisten sanierungsbedürftigen Gebäude befinden sich zwischen der Plieninger Straße und der Maiergasse sowie entlang der Burg- und der Hauptstraße. Das „Neue Rathaus“ wurde wegen seiner eingeschränkten Funktionalität und mangelnden Barrierefreiheit als gehoben sanierungsbedürftig bewertet. Positives Beispiel eines gut eingegliederten Neubaus in den Bestand ist das Modehaus Kehrer in der Bernhäuserstr. 6.



Abb. 30 Modehaus Kehrer in der Bernhäuser Straße 6

3.5 Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist der Mittelpunkt des Stadtzentrums Echterdingens. Der Schwerpunkt des Handels und der Dienstleistungen befindet sich in der Hauptstraße und der Bernhäuser Straße. Auch gibt es einige Gewerbebetriebe wie z.B. eine Bautrocknungsfirma an der Plieninger Straße oder ein Stuckateur-Betrieb am Friedhof.

Das Zentrum Echterdingens ist auch zunehmend vom Messtourismus geprägt. Dies ist vor allem in Gastronomiebetrieben spürbar, die teilweise stark ausgelastet sind.

Auffällig ist, dass zahlreiche öffentliche bzw. bedeutsame und stadtbildprägende Gebäude im Untersuchungsgebiet vorhanden sind.

- Altes und neues Rathaus
- Zehntscheuer
- „Alte Schule“ in der Burgstraße
- Stephanuskirche und Pfarrwette
- Pfarrhaus
- Backhaus
- Ehemalige „Kinderschule“ – Kindergarten, heute VHS

Die meisten Gebäude werden gemischt genutzt, das heißt die Obergeschosse dieser Häuser werden zum Wohnen genutzt. Auch findet man im Gebiet reine Wohnhäuser. Diese sind an der Burg- und der Plieninger Straße zu finden sowie vereinzelt in der Maiergasse, Bäckerstraße, Backhausgasse und Im Gäßle.

Von den ehemals vielen landwirtschaftlich genutzten Scheunen in den von der Straße abgewandten Bereichen sind aktuell nur noch zwei landwirtschaftlich genutzt. Der Rest der Scheunen wird wohl als Lagerraum genutzt.



Abb. 31 Leerstehendes Gebäude Schafraim 3

Etwa fünf Wohngebäude im Untersuchungsgebiet wurden bei der Begehung im Frühjahr 2018 als Leerstand verzeichnet. Diverse Nebengebäude stehen ebenfalls leer.

3.6 Soziale Infrastruktur

Die Zehntscheuer ist z.B. ein wichtiges Gebäude der sozialen Infrastruktur. In ihr findet der Seniorentreff statt, außerdem gibt es eine Kindertagesstätte, die Bücherei sowie ein großer Saal für Veranstaltungen, in dem auch regelmäßig der Gemeinderat tagt.

Für die Jugendlichen in Leinfelden-Echterdingen ist das Jugendcafé in der Hauptstraße 99 ein wichtiger Treffpunkt. Jedoch ist der Umzug des Jugendcafés 2017 in die Hauptstraße 99 nur eine vorläufige Lösung, zukünftig wird auf Grund der Lage und Größe einen anderen Standort brauchen.

3.7 Öffentliche Räume und Nutzung

Im Bereich der Kirche/des Rathauses ist ein reiner Fußgängerbereich zu finden. Außer an Markttagen ist die Burgstraße zwischen Kirche und Rathaus nicht befahrbar. Bereiche um die Fußgängerzone sind Mischverkehrsflächen, sprich Straßenräume, die keine bauliche Trennung der Verkehrsarten aufweisen (Backhausgasse, Bäckergasse, Teile der

Burgstraße und Im Gäßle; Maiergasse als Spielstraße). Bis auf die Mischverkehrsflächen weisen alle Straßenräume Gehwege in unterschiedlicher Qualität und Breite auf. Hier soll besonders auf die Burgstraße hingewiesen werden, wo nur ein einseitiger, schmaler Gehweg vorhanden ist, der jedoch hochfrequentiert ist.

Auch Teilabschnitte der Gehwege in der Hauptstraße sind sehr eng. Die Breite wird zusätzlich durch Händlerauslagen minimiert. Für die Bernhäuser Straße gilt das Gleiche.



Abb. 32 Sitzgelegenheiten an der Kirchenmauer

Öffentliche Sitzgelegenheiten befinden sich an der Pfarrwette an der Kirchmauer, eine Rundbank um die Kastanie am Neuen Rathaus, am Vorplatz der Sparkasse sowie am Stadtmuseum. Außenbereiche der Gastronomie findet man vor dem Alten Schulhaus in der Burgstraße sowie in Bernhäuser Straße 3 und 5, wo Parkplätze zu Sitzgelegenheiten umgewandelt wurden (Parklets).

Es gibt keinen öffentlichen Spielplatz im Untersuchungsgebiet. Auf dem Platz an der Kreissparkasse (Bernhäuser Straße 7) steht das einzige Spielgerät, ein Wasserstrudel und die drehbare Litfaßsäule.

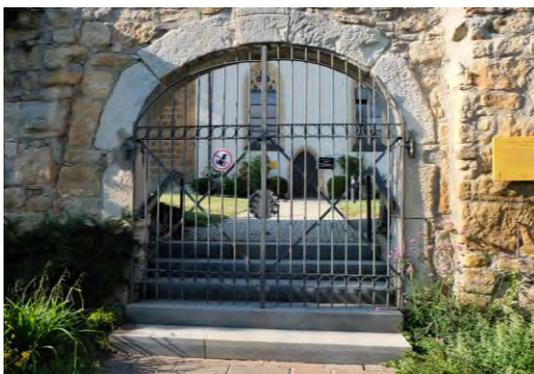


Abb. 33 Verschlussener Kirchhof

3.8 Grünstruktur

Auffällig im Untersuchungsgebiet sind nicht nur die großen Obstwiesen im Stadtkern, sondern auch die kleinen privaten Vorgärten der landwirtschaftlichen Gehöfte, die durchaus eine stadtbildprägende Funktion haben.

Die zwei großen Grünflächen im Untersuchungsgebiet liegen leider etwas versteckt. Erstere ist ein nicht öffentlich zugänglicher Spielplatz der Kindertagesstätte der Zehntscheuer mit angrenzender öffentlich zugänglicher Grünfläche über der Tiefgarage. Die andere Grünfläche ist der Kirchhof und ist selten für jedermann geöffnet. Dafür gibt es vor der Kirchmauer die Pfarrwette, ein Wasserbecken samt Grünstrukturen und einigen Sitzmöglichkeiten an der Kirchmauer entlang. Bemerkenswert ist hier der Weinanbau der Stadt Leinfelden-Echterdingen, der sogenannte Mauerwein, der an der Südseite der Kirchmauer wächst.

3.9 Erschließung und Straßenraum

Die Hauptstraße führt als eine der Hauptverkehrsachsen von Norden nach Süden durch Echterdingen und geht im Norden über in die B 27 und weiter auf die Autobahn A8 Richtung Karlsruhe und München. Am Tag fahren etwa 15.400 Fahrzeuge durch die Hauptstraße (Stand 2014). Die Geschwindigkeit auf der Hauptstraße ist im Bereich des Untersuchungsgebiets auf Tempo 40 beschränkt. Vier Fußgängerquerungen sind zu verzeichnen. Das hohe Verkehrsaufkommen sorgt für einen hohen Lärmpegel. Es gibt etwa 30 öffentliche

Stellplätze längs der Hauptstraße, die auf max. 2 Stunden Parkdauer beschränkt sind.

Eine weitere Hauptverkehrsachse, die Plieninger Straße, führt von der L 1208 von Osten nach Westen in den Stadtteil Leinfelden bzw. in Richtung Flughafen. Hier gilt Tempo 50 und es sind insgesamt drei Fußgängerquerungen vorhanden. Es gibt acht öffentliche Stellplätze ohne Parkdauerbeschränkung in der Plieninger Straße (Parkverbot von 6 bis 9 Uhr).

Die übrigen Straßen im Untersuchungsgebiet sind Nebenstraßen mit einem Tempolimit von 30 beziehungsweise 20 km/h. Es gilt das Anwohnerparken oder das zeitlich begrenzte Parken. Ein Teil der Maiergasse ist als Spielstraße ausgeschildert. Der Kirchplatz nördlich des Rathauses ist für den Verkehr gesperrt.

Im Norden grenzt das Park&Ride-Parkhaus über der S-Bahn an, das gut genutzt wird, sich jedoch in einem baulich schlechten Zustand befindet. Weiterhin gibt es im Untersuchungsgebiet die Tiefgarage der Zehntscheuer, die 30 Minuten kostenlos genutzt werden kann. Die Einfahrten befinden sich in der Maiergasse sowie in der Bernhäuser Straße. Nach Aussagen der Stadt wird die Kapazität der öffentlichen Tiefgarage nicht vollständig ausgenutzt.

Durch die parkenden Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum werden die schmalen Straßenquerschnitte noch weiter verengt. Auch die Gastronomie und der Einzelhandel haben in der Bernhäuser Straße und Hauptstraße kaum Möglichkeiten auf eine Platzierung von Außengastronomie oder eine Präsentation der Produkte im Außenraum.

Für Radfahrende gibt es keine angelegten Radwege. Auch Radfahrstreifen sind im Untersuchungsgebiet nicht zu finden. Radfahrende, die vom Bahnhof Richtung Süden fahren möchten, nutzen entweder die Burgstraße–Kirchplatz–Christophstraße oder die verkehrsreiche Hauptstraße. Beide Varianten sind auf Grund von Verkehrsbelastung, Straßenbelag, schlechter Erkennbarkeit aller Verkehrsteilnehmende radfahrunfreundlich gestaltet.

Zudem soll zu dem Thema Verkehr und Erschließung erwähnt werden, dass die Nähe zum Flughafen auch Fluglärm mit sich bringt.

3.10 Bevölkerungsstruktur / Einwohnerdichte

Etwa 137 von den 235 Gebäuden werden bewohnt. Dies klingt zunächst überraschend, jedoch muss man bedenken, dass zu den 235 Gebäuden auch Scheunen, Garagen usw. mitgezählt werden.

Im Untersuchungsgebiet sind 543 Einwohner gemeldet (Stand Oktober 2016). Dies ergibt bei einer Fläche von ca. 12,3 ha ungefähr im Durchschnitt 44 Einwohner pro Hektar. Laut Verband Region Stuttgart wird in Unterzentren bei einer Neubebauung eine Bruttowohndichte von 70 EW/ha empfohlen. In den Siedlungsschwerpunkten wird eine Bruttowohndichte von 90 EW/ha verlangt.

Im Plan „Einwohnerdichte“ sieht man sehr deutlich, dass es Bereiche im Zentrum gibt, die deutlich unter diesen Werten liegen. Besonders deutlich stechen die „Lammkreuzung“ hervor, die derzeitig allerdings mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut wird, sowie der Bereich um die Alte Schule in der Burgstraße, der viele Grünflächen aufweist. Auch spielen bei der Dichtebetrachtung die großen Grundstücke mit den untergenutzten Scheunen und großen Gärten eine Rolle.

3.11 Städtebauliche Missstände

Fasst man die Ergebnisse der bisherigen Analyse zusammen, kommt man zu folgenden Defiziten, sowohl in öffentlichen als auch privaten Bereichen im Untersuchungsgebiet:

- Mängel an der Bausubstanz, größtenteils an den nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Gebäuden
- Mängel an der Bausubstanz am neuen Rathaus
- Historische Bausubstanz ist im Bereich Maiergasse, Burggasse und in Teilen an der Hauptstraße gefährdet

- (Halb-) Öffentliche Gebäude wie das Rathaus, Kirche, Stadtmuseum etc. sind nicht barrierefrei
- Leerstand vor allem im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes
- Mindergenutzte Grundstücke: Obstbaumwiesen auf planungsrechtlich ausgewiesenen Bauplätzen, Parkplätze und Baulücken
- Mängel in der Außenraumgestaltung vor allem in der Burgstraße, Bernhäuser Straße, Schafrain sowie Maiergasse. Es fehlen Verweilmöglichkeiten, die Barrierefreiheit ist durch Schäden im Belag nicht gegeben
- Defizite im Stellplatzbereich
- Keine öffentlichen Spielmöglichkeiten, Spielplätze oder Ähnliches im Untersuchungsgebiet
- Das Jugendcafé Hauptstraße 99 ist nur Interimslösung
- Schwer auffindbare innerstädtische Grünflächen
- Barrierewirkung der Hauptstraße und der Plieninger Straße, sehr hohes Verkehrsaufkommen auf der Hauptstraße und dadurch Lärm
- Durch hohes Parkieraufkommen geringe Aufenthaltsqualitäten in den Straßenräumen
- Mangelnde Qualität der Wegeverbindung zwischen S-Bahn Haltestelle und der Innenstadt (Burgstraße)
- Barrierewirkung abgeschlossener Kirchhof
- Mangelnde Beschilderung von Radwegen, keine Radlinienführung etc.
- Fehlende Raumkanten – lockere Bebauung im innerstädtischen Bereich zeugt von einer geringen Dichte; Dorf- und Stadtstrukturen sind vermischt



Abb. 34 Verkehrssituation an der Hauptstraße

Bauliche Missstände

Zustand	Anzahl der Gebäude		Anteil an der Gesamtzahl	
	HG	NG	HG	NG
Neuwertig	44	18	32 %	18 %
Geringe Mängel	60	33	44 %	34 %
Erhebliche Mängel	26	38	19 %	39 %
Substanzielle Mängel	7	9	5 %	9 %
Σ	137	98	100 %	100 %

Tab. 2 Anzahl der baulichen Missstände Lage im Raum (HG = Hauptgebäude, NG= Nebengebäude)

Im Untersuchungsgebiet weisen 24 % der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Bei den Nebengebäuden liegt dieser Wert bei 48 %.

In die Bewertung wurde neben dem baulichen Zustand auch der von außen erkennbare energetische Zustand der Gebäude miteinbezogen.

3.12 Potentiale

Trotz der Defizite sind im Untersuchungsgebiet auch Bereiche vorhanden, die gute Ansätze zur Weiterentwicklung aufweisen:

- Funktional/infrastrukturell wichtige Orte liegen im Untersuchungsgebiet: Kirche, Gasthaus in der Burgstraße (Altes Schulhaus), Rathaus, Zehntscheuer (Veranstaltungen, Bibliothek, Seniorentreff, KiTa, ...), Kirchplatz mit den zugehörigen Veranstaltungen wie z.B. Markt oder auch Feste, Jugendcafé und um das Gebiet herum: S-Bahn Haltestelle sowie Busbahnhof, Parkhaus und Friedhof
- Zentrale Versorgungsbereiche in der Bernhäuser Straße sowie an der Hauptstraße
- Tiefgarage Zehntscheuer als unterirdische Parkplatzfläche für Kunden, Kurzzeitparker

- Die Kirche als wichtiger Orientierungspunkt
- Stadtbildprägende und historisch wichtige Gebäude wie z.B. das Alte Rathaus, aber auch die Maierhöfe
- Das Ensemble der historische Bausubstanz zwischen Maiergasse und Burgstraße sowie Hauptstraße soll erhalten werden
- Umnutzungspotential der Scheunen zu möglichen Wohngebäuden
- Nachverdichtungspotential im Bereich der Baulücken, Parkplätze und stark untergenutzten Brachflächen
- Aufwertungspotential im öffentlichen Raum: Umgestaltung der Burgstraße, Bernhäuser Straße und der Maiergasse
- Aufwertungspotential wichtiger Wegeverbindungen
- Innerstädtische Grünflächen (auch private) als Lebensraum für Tiere und Pflanzen tragen zur Artenvielfalt bei

Fasst man die städtebaulichen Missstände sowie die Potentiale des Untersuchungsgebietes zusammen, kommt man zu folgenden Ergebnissen:

Öffentliche Gebäude

Das neue Rathaus weist Mängel an der Bausubstanz auf und ist nicht barrierefrei gestaltet. Auch in seinem Erscheinungsbild weist es erhebliche Defizite auf. Anstatt den Kirchplatz zu fassen, stellt es eher eine Barriere in Hinblick für Radfahrende dar. Radfahrende nutzen anstatt der Hauptstraße die Christophstraße.

Auch andere öffentliche (halböffentliche) Gebäude wie das Stadtmuseum und die Kirche sind nicht barrierefrei erschlossen. Auf den Grundstücken, die der Stadt gehören, z.B. Interimsparkplatz Im Gäßle oder auch die Fläche um das Alte Schulhaus (Burgstraße) kann nachverdichtet werden.

Außenraum „Burgstraße“

Die Burgstraße vereint viele Nutzungen in einem: als wichtige Verbindungsachse zwischen S-Bahn-Haltestelle und Kirchplatz, als Schulweg, Fahrradstrecke und als Parkie-

rungsfläche für die Anwohner. Für diese vielen Nutzungen ist die Straßengestaltung ungeeignet. Der Gehweg ist an vielen Stellen so schmal, dass sich entgegenkommende Fußgänger auf die Fahrbahn ausweichen müssen. Zudem gibt es Konflikte zwischen Anwohnerparken, Besuchern und Fremdparkern (Flughafen).

Außenraum „Bernhäuser Straße“

Auf beiden Straßenseiten der Bernhäuser Straße ist Einzelhandel und Dienstleistungen zu verzeichnen, jedoch ergibt sich durch den Verkehr eine Barrierewirkung. Ruhende und fahrende Fahrzeuge versperren Blickrichtungen und verengen den Querschnitt der Bernhäuser Straße. Die Gehwege sind eng und werden zusätzlich durch die Produktpräsentationen des Einzelhandels im Außenraum für Fußgänger/-innen und Radfahrende blockiert. Die Außenraumbewirtschaftungen auf den Parkplätzen (Parklets) sind grundsätzlich eine gute Idee, durch eine Minimierung des Fahrverkehrs würde der öffentliche Raum zusätzlich an Qualität gewinnen. Der verwendete Pflasterbelag, weder auf der Platzfläche noch auf der Straße, ist nicht barrierefrei. Die Sitzgelegenheiten am kleinen Platz gegenüber des Alten Rathauses sind nicht vor Witterung (vor allem im Sommer: Sonneneinstrahlung) geschützt, so dass beobachtet wurde, dass sie nur kurzzeitig genutzt werden.

Außenraum „Maiergasse“

Die Gestaltung der Maiergasse als prominenter, historischer Ort ist nicht gelungen. Der öffentliche Freiraum vor der Zehntscheuer besteht aus einem Asphaltbelag, der durch Pflastersteine eine minimalistische Gestaltung erhält. Der Belag an sich ist in einem minderwertigen Zustand, da durch Arbeiten am Belag Beschädigungen entstanden sind. Es fehlen Verweilmöglichkeiten, zudem wird der Bereich als Schleichweg benutzt.

Außenraum „Kirchplatz“

Der Kirchplatz wurde in einem kleinteiligen Kopfsteinpflaster verlegt und ist dadurch nicht

barrierefrei. Die Kirche ist umgeben von einem schönen Kirchhof, der mit einer Kirchmauer umschlossen ist. Der Kirchhof ist nicht immer geöffnet und nicht für jeden zugänglich (keine Barrierefreiheit). Es gibt Verweilmöglichkeiten an der Kirchmauer und an der Pfarrwette, leider sind diese vor Sonneneinstrahlung nicht geschützt, so dass die Bänke nur kurzzeitig genutzt werden. Eine Rundbank um die Kastanie beim Rathaus wird oft von Fahrzeugen bzw. Mülltonnen verstellt, so dass man diese leicht übersieht. Des Weiteren fehlt auf dem Kirchplatz „typisches“ Stadtmobiliar wie z.B. öffentliche Fahrradabstellplätze oder Mülleimer.

Außenraum „Hauptstraße“

Die Hauptstraße ist viel befahren, weshalb es zu Lärmbelästigung der Einwohner kommt. Es fehlen Kreuzungsmöglichkeiten für Fußgänger. Die schmale Hauptstraße wird zusätzlich durch den ruhenden Verkehr noch enger gemacht. Hervorstehende Bauminseln strukturieren den Straßenraum, verschmälern jedoch die Gehwege.

Außenraum „Plieninger Straße“

Ähnlich der Hauptstraße ist auch die Plieninger Straße hoch frequentiert, sie ist jedoch breiter als die Hauptstraße und nichtssagend gestaltet. Nur im östlichen Bereich der Plieninger Straße darf geparkt werden.

Außenraum „Bäckergasse, Backhausgasse und Schafrain“

Auch hier fehlt es an Außenraumgestaltung. Parkende Fahrzeuge verkleinern den Straßenquerschnitt erheblich und verengen dadurch die Bereiche für Fußgänger/-innen und Radfahrende. Die Grünfläche hinter der Zehntscheuer ist schwer auffindbar und nur von einer Seite barrierefrei zugänglich. Durch die nicht vorhandene Gestaltung (z.B. keine Sitzmöglichkeiten) wird diese nicht genutzt.

Private Gebäude

Einige der Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen erhebliche Mängel auf. Größtenteils

sind es die nicht mehr genutzten, teilweise leerstehenden, ehemals landwirtschaftlichen Gebäude (u.a. Scheunen). Auch im Süden des Untersuchungsgebietes gibt es leerstehende Wohngebäude. Dadurch ist die historische Bausubstanz, besonders im Bereich der Maiergasse, Burgstraße und in Teilen an der Hauptstraße stark gefährdet. Neben den privaten Handlungsbereichen gibt es auch räumlich übergreifende städtebauliche Missstände. Durch die großflächigen, im rückwärtigen Teil mit Scheunen liegenden Grundstücke, entstehen im Stadtgrundriss nicht sinnvoll nutzbare Grundstücksgrößen. Die großen (ungenutzten) Flächen in zentralen Bereichen (auch in der Plieninger Straße) können nachverdichtet werden.

Privater Außenraum

Besonders die Krautgärten (z.B. Vorgärten der Gebäude der Maiergasse) sind ortstypisch und geschichtlich sehr wertvoll, so dass diese bestehen bleiben sollen. Die innerstädtischen Grünflächen dienen auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und tragen zur Artenvielfalt bei und sollen, wo möglich, erhalten und weiterentwickelt werden.

3.13 Raumstruktur

Das Untersuchungsgebiet weist verschiedene Missstände aber auch Qualitäten auf. Die jetzige räumliche Struktur kann in drei Kategorien unterteilt werden: städtisch, dörflich und eine Mischform aus beidem. Der dörfliche Charakter zeigt sich im Bereich Kirche, Schafrain und Maierhöfen. Die städtischen und verdichteten Bereiche liegen an der Hauptstraße und der Bernhäuser Straße. Die Mischform ist im übrigen Untersuchungsgebiet zu finden.

Dem Gelenk aus Kirche, Backhaus, altem und neuem Rathaus, Pfarrhaus mit Pfarrgarten, Alter Schule und der ehemaligen Kinderschule (heute Volkshochschule) kommt eine besondere Bedeutung zu. Hier vermischt sich die Grenze des neuzeitlichen Echterdingens mit der Historie. Eine klare Trennung zwischen

dörflichem Charakter und städtischem Charakter kann nicht gezogen werden.

Der Plan „Schematische Raumstruktur“ versucht die Raumkategorien zu verorten. Dabei muss bedacht werden, dass nicht jedes Gebäude, das im städtischen Bereich verortet ist, auch für die städtische Struktur steht. Vielmehr geht es um den Versuch, die Stimmungen die Echterdingen ausstrahlt einzufangen, vereinfacht darzustellen und daraus ein Leitbild zu entwickeln.

Beide Bereiche, städtisch und dörflich, sollten genauer betrachtet, in der eigenen Charakteristika weiter entwickelt und gestärkt werden. Die Orte, an denen städtische Bereiche auf dörfliche treffen, sollen gemeinsam mit den Beteiligten untersucht und behutsam weiterentwickelt werden.



10

4 Fotodokumentation



Abb. 36 Maiergasse 7 und 9



Abb. 37 Burgstraße 12



Abb. 38 Bernhäuser Straße 9, Altes Rathaus



Abb. 39 Bernhäuserstraße 11, Neues Rathaus



Abb. 40 Burgstraße 18 (hinten)



Abb. 41 Evangelische Kirche, Burgstraße 4



Abb. 42 Blick zum Pfarramt in der Burgstraße



Abb. 43 Das „Bärenlädle“ in der Burgstraße 3



Abb. 44 Hauptstraße 54



Abb. 45 Im Gäßle 10



Abb. 46 Außenraum der Zehntscheuer (Maiergasse)



Abb. 47 Schafrain 3 und Blick auf die Kirche



Abb. 48 Hofbereich Hauptstraße 62 und 62/1

5 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

5.1 Vorgehen und Methodik

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den so genannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten wie öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung des Ortsteils bzw. der Stärkung ihrer Funktion und Bedeutung. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Stadt erfolgen muss. Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger/-innen zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bürger/-innen mit zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

Die Stadt Leinfelden-Echterdingen legte von Beginn an großen Wert auf eine breite Beteili-

gung und mit Hilfe unterschiedlicher Beteiligungsformate sollten möglichst alle Anspruchsgruppen und Betroffene eingebunden werden. Es ist erklärtes Ziel, die öffentliche Beteiligung im weiteren Sanierungsverlauf beizubehalten.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden am 06.02.2018 alle Beteiligten zu einer Informationsveranstaltung in der Zehntscheuer eingeladen. Den zahlreich erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörer wurden die Vorgehensweise und Auswirkungen der vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigt. Weitere Informationsquellen wie Plakate, Faltblätter und persönliche Gespräche standen zur Verfügung.

Im Anschluss wurden die beteiligten Eigentümer/-innen, Mieter/-innen und Gewerbetreibende/-innen schriftlich befragt. Ziel dieser Befragung war, sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahme relevanten Daten als auch die Einholung von Anregungen sowie der persönlichen Einstellungen zur bevorstehenden Sanierungsmaßnahme. In Ergänzung dazu fanden eine Gesprächsrunde mit Gewerbetreibenden und eine großangelegte Bürgerwerkstatt statt.

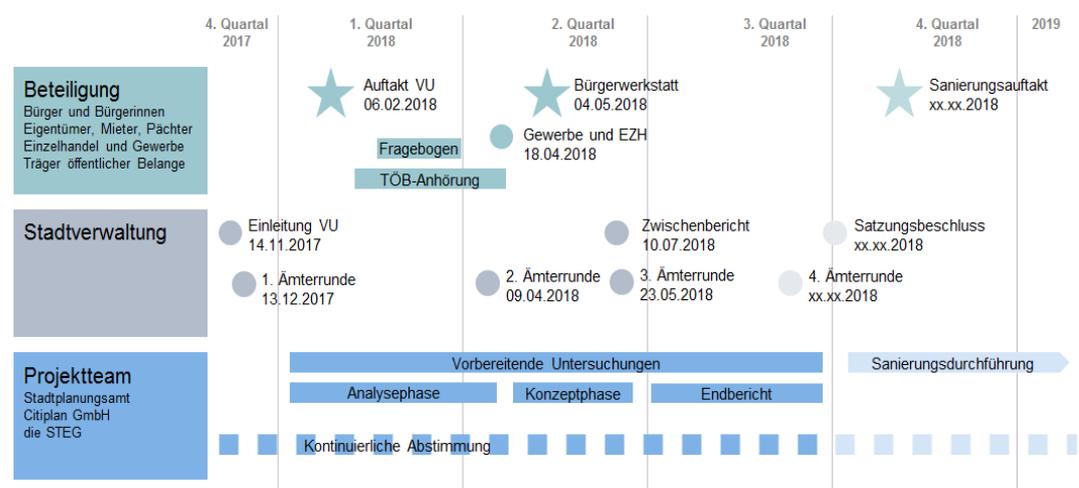


Abb. 49 Beteiligung im Projektablauf

5.2 Befragung der Eigentümer/-innen und Bewohner/-innen

Der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängt ganz wesentlich von den Möglichkeiten und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten ab. Ist bei Vorhandensein von Mängeln zwar in den meisten Fällen auch die Bereitschaft zur Sanierung vorhanden, so muss hinsichtlich der Möglichkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unterschieden werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass in den meisten Fällen, in denen zur Beseitigung der Mängel ein geringer bis mittlerer Investitionsaufwand erforderlich ist, mit einer kurzfristigen Realisierung gerechnet werden kann.

Mitwirkungsbereitschaft und Absichten

Anhand von Fragebögen, die an alle Gebäudeeigentümer/-innen, Haushalte und Betriebsinhaber/-innen verteilt wurden, konnten strukturelle Daten gewonnen werden. Kern der Befragung war es, einerseits Kenntnisse über den baulichen Zustand der Gebäude und Wohnungen zu erhalten, andererseits auch die Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen der Sanierung zu erheben.

Für die folgende Darlegung der Befragungsergebnisse wurden die Informationen der zurückerhaltenen, teilstandardisierten Fragebögen erfasst und statistisch ausgewertet. Da die erhobenen Daten den Bestimmungen des Datenschutzes unterliegen und als solche vertraulich behandelt werden müssen, werden die Fälle zu statistischen Größen zusammengefasst und anonym behandelt. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Antwortquote zwischen den verschiedenen Fragen variiert und daher die jeweils angegebene Anzahl der Antwortenden bei Rückschlüssen auf die Grundgesamtheit der Befragten ausschlaggebend ist.

Im Zuge der Befragung konnten zu 41 von 137 Wohngebäuden im Gebiet weiterführende Informationen gewonnen werden. Dies entspricht einem Rücklauf von ca. 30 %.

Eigentümer/-innen & Mieter/-innenhaushalte

Im Untersuchungsgebiet sind Eigentümerhaushalte und Mieterhaushalte annähernd gleichermaßen verteilt. Dieses Verhältnis zeugt immer noch von der dörflichen Struktur des Untersuchungsgebietes. Während die Mieterhaushalte den Geschosswohnungsbau in den Städten repräsentieren, ist das eigen genutzte 1 bis 2-Familienhaus für die Eigentümerhaushalte typisch.

Wohnungsnutzung	Anteil
Eigentümer/-innen	50,0%
Mieter/-innen	45,7%
Wohnrecht	4,3%
Leerstehend	0,0%

Tab. 3 Wohnungsnutzung (n=46)

Sozialstruktur

Die Bewohner/-innen, die einer regelmäßigen Arbeit (Arbeitnehmer und Selbstständige) nachgehen, bilden die größte Gruppe mit zusammengekommen 67,3 %, gefolgt von den Personen, die bereits in Rente sind. Rentner/-innen Anteil ist mit 25,0 % etwas erhöht.

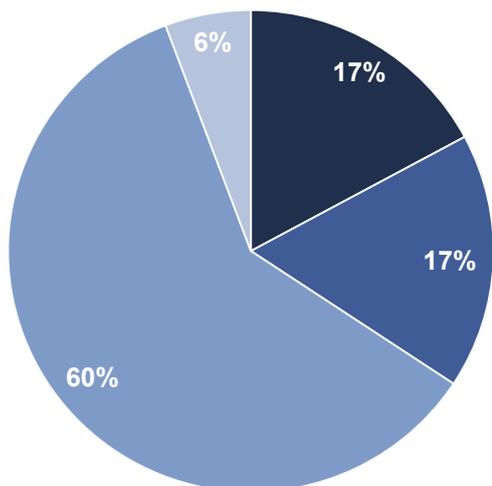
Beschäftigungsstand	Anteil
Arbeitnehmer/-in	42,3 %
selbstständig	19,2 %
Hausfrau/-mann	3,8 %
Rentner/in, Pensionär/in	25,0 %
arbeitssuchend	0,0 %
Ausbildung/Schule/Studium	5,8 %
sonstiges	3,8 %

Tab. 4 Beschäftigungsstand der Bewohner/-innen (n=52)

Altersgerechtes Wohnen

Auch Bevölkerungsgruppen mit besonderen Bedürfnissen sollen sich im Ortskern wiederfinden. Vielen Wohnungen fehlt hier allerdings eine entsprechende Ausstattung, so dass ein

attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Anspruchsgruppen nicht immer möglich ist. Das Untersuchungsgebiet bietet insbesondere der zunehmend älter werdenden Bevölkerung kaum adäquaten Wohnraum. Bei der Umfrage offenbart sich, dass Wohnungen nicht altersgerecht sind. Im Rahmen der Sanierung kann auf die Anpassung der Wohnverhältnisse eingewirkt werden.



- Mindestens eine Wohnung ist altersgerecht gestaltet
- Mindestens eine Wohnung lässt sich altersgerecht gestalten
- Keine Wohnung ist altersgerecht gestaltet oder lässt sich umgestalten
- Unsicher und weitere Beratung notwendig

Abb. 50 Aussagen zur altersgerechten Ausstattung der Wohnungen (n=35)

Wohnungen und Wohnverhältnisse

Bezüglich der Wohnverhältnisse in den einzelnen Wohneinheiten geben 50 % der antwortenden Bewohnerinnen und Bewohner an, dass eine Verbesserung gewünscht wird.

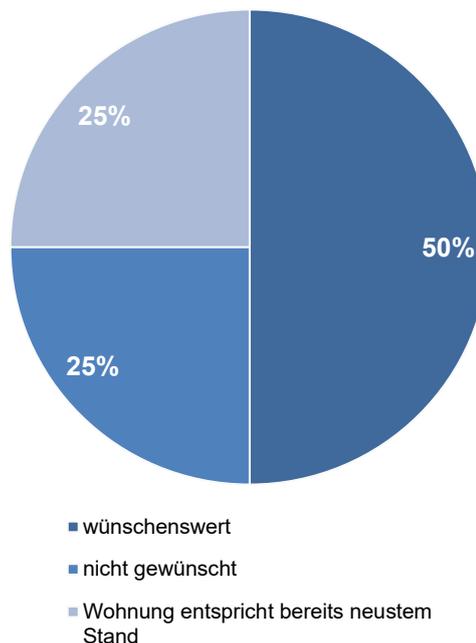


Abb. 51 Aussagen der Bewohner/-innen zur Verbesserung der Wohnungen (n=32)

Um Hinweise für eine etwaige Umzugsbereitschaft zu erhalten, die sich beispielsweise aus einer geplanten Eigentumsbildung oder Haushaltsverkleinerung aus Altersgründen ergeben kann, wurden die Bewohner/-innen danach gefragt, ob sie eine Veränderung ihrer Wohnverhältnisse anstreben. Drei Viertel der Antwortenden gaben jedoch an, keine diesbezügliche Absicht zu hegen.

Möchten Sie Ihre Wohnverhältnisse ändern?	Anteil
nein	75,0 %
vergrößern	25,0 %
verkleinern	0,0 %
sonstiges	0,0 %

Tab. 5 Bewertung des Wohnumfeldes (n=28)

Wohnumfeld

Die Bewohner/-innen bewerteten ihr Wohnumfeld mit Schulnoten. Dabei hat die Umfrage ergeben, dass die meisten sich durchaus zufrieden mit ihrem Wohnumfeld zeigen. Problematisch werden jedoch das Parkraumangebot und die Lärmbelastung gesehen. Ein ähnliches Bild ergab sich aus den nachfolgend beschriebenen Gesprächen. In den weiteren Planungen sollte deshalb die Einschätzung der Bewohner/-innen berücksichtigt werden.

Kriterien	Note
Ortsbild	2,3
Gestaltung von Straßen und Plätzen	2,8
Spiel- und Freiflächenangebot	2,9
Einkaufsmöglichkeiten	1,9
Parkplatzangebot	3,2
Lärmbelastung	3,8

Tab. 6 Bewertung des Wohnumfeldes (n=39)

Sanierungsnotwendigkeit

Bei der Frage, ob die Sanierung in der Ortsmitte notwendig sei, sahen sowohl Eigentümer/-innen wie Mieter/-innen Handlungsbedarf. Lediglich drei Antwortende äußerten, dass aus ihrer Sicht keine Notwendigkeit für eine Sanierungsmaßnahme besteht.

Die Sanierung ist...	Eigentümer	Mieter
... dringend notwendig	11	7
... teilweise notwendig	29	11
... nicht notwendig	1	2

Tab. 7 Sanierungsnotwendigkeit (n=41 Eigentümer/-innen bzw. 20 Mieter/-innen)

Mitwirkungsbereitschaft

Auf die Frage nach der generellen Modernisierungsbereitschaft im Zuge der geplanten Sanierungsdurchführung geben 20 % der antwortenden Eigentümer/-innen an, in den nächsten Jahren Modernisierungsmaßnahmen umsetzen zu wollen sein. Weitere 5 % denken an

einen Abbruch, 2 % an einen Verkauf ihrer Immobilie.

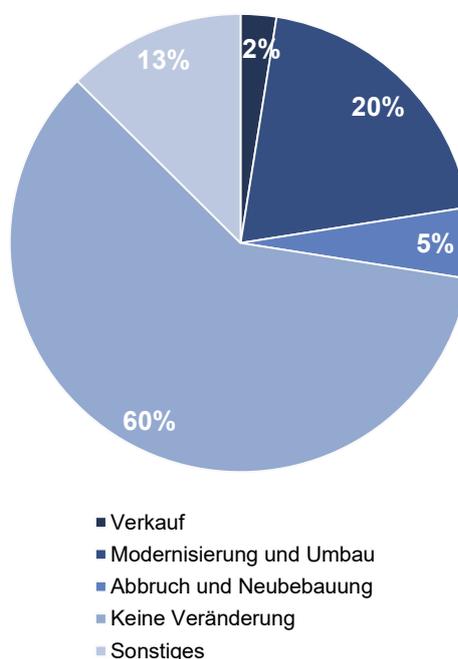


Abb. 52 Zukunftsabsichten der Eigentümer/-innen (n=40)

Der von den Eigentümer/-innen geäußerte Bedarf nach Wohnqualitätssteigerung deckt sich hierbei anteilig mit den in der städtebaulichen Analyse festgestellten Mängeln.

5.3 Befragung der Betriebe

Im Untersuchungsgebiet antworteten insgesamt 19 Betriebe. Der Großteil der Betriebe mit einem Anteil von 53 % ist im Dienstleistungssektor angesiedelt. Weitere 32 % sind im Handel oder als Ladengeschäft tätig. Handwerks-, Produktions- und landwirtschaftliche Betriebe sind wenig vertreten.

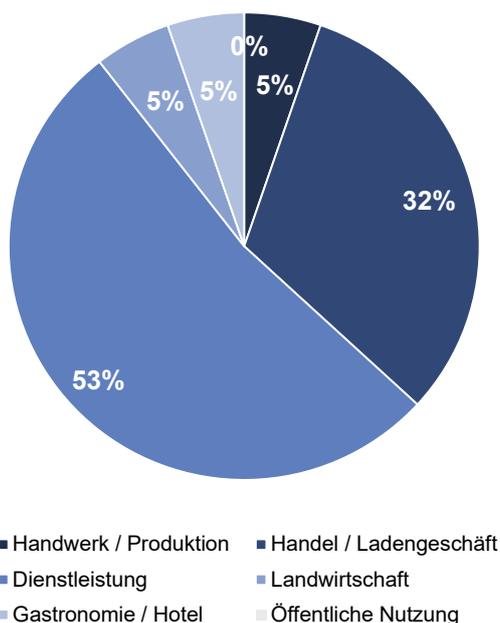


Abb. 53 Betriebsart (n=19)

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt
Handwerk / Produktion	6	1	7
Handel / Ladengeschäft	17	11	28
Dienstleistung	83	25	108
Landwirtschaft	0	1	1
Gastronomie	2	0	2
Gesamt	108	38	146

Tab. 8 Beschäftigte in den Betrieben Sanierungsnotwendigkeit (n=19)

Die Betriebe gaben an, insgesamt 146 Personen zu beschäftigen, davon 108 in Vollzeit und 38 in Teilzeit.

Gefragt nach der Betriebsentwicklung äußerten alle Betriebe, keine Entwicklungsabsichten z.B. hinsichtlich einer Vergrößerung/Verkleinerung oder Verlagerung zu haben.

Die Antwortenden geben an, dass ihre Betriebsräume weitgehend mangelfrei sind. Nennenswerter Verbesserungsbedarf findet sich in Schaufensteranlagen, die zu 71 % geringe Mängel oder substantielle Mängel haben.

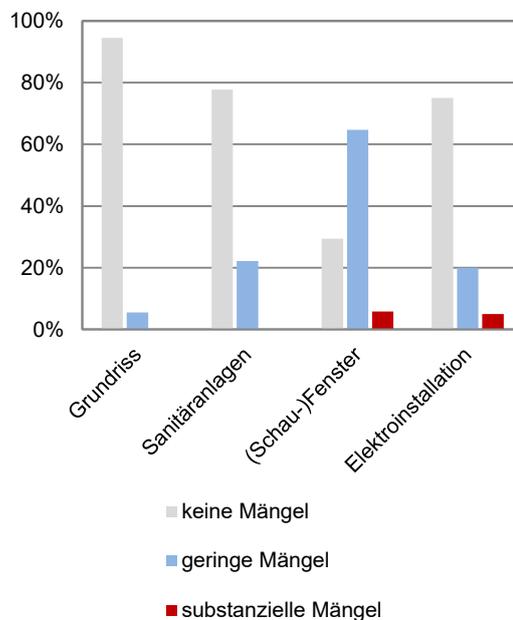


Abb. 54 Betriebsart (n=18)

Die betrieblich verfügbare Fläche liegt bei knapp über der Hälfte der Betriebe zwischen 100 und 300 m². Jeweils 4 Betriebe können weniger bzw. mehr Fläche für sich beanspruchen.

Betriebsfläche	Anzahl	Anteil
unter 100 m ²	4	23,5%
100 bis 300 m ²	9	52,9%
über 300 m ²	4	23,5%
Gesamt	17	100%

Tab. 9 Betriebsfläche der Betriebe Sanierungsnotwendigkeit (n=17)

Bemerkenswert ist, dass kein Betrieb angibt, länger als 20 Jahre ortsansässig zu sein. 94,4 % sind demnach aber seit mindestens 5 Jahren in Echterdingen.

Runder Tisch mit Gewerbe und Einzelhandel

Am 18. April 2018 fand im Echterdinger Rathaus ein Runder Tisch mit Gewerbetreibenden und Einzelhändler/-innen statt. Das Gespräch sollte dazu dienen, Themen, die dem Einzelhandel und Gewerbe wichtig sind, zu erörtern, so dass Maßnahmen im anstehenden Sanierungsgebiet daraufhin abgestimmt werden können.

In der folgenden Diskussion zeigte sich schnell, dass das Hauptaugenmerk auf der hohen Verkehrsbelastung in der Ortsmitte liegt, die einer Wohnfunktion entgegensteht. Neben einer Reduktion des Verkehrs wurde der Wunsch geäußert, die Aufenthaltsqualität insbesondere in der Bernhäuser Straße und Hauptstraße zu erhöhen. Damit könnte eine für die Einzelhändler/-innen erhöhte Aufenthaltsdauer der Passanten/-innen im öffentlichen Raum erreicht werden. Zudem wäre eine bessere Benutzbarkeit und Sicherheit für Fußgänger/-innen und Radfahrende möglich.

Angeregt wurde die Einzelhandelsfunktion in Echterdingen zu konzentrieren. Im Gegenzug könnte die Verwaltungsfunktion vermehrt in Leinfelden stattfinden.

Das stadträumliche Potenzial am Kirchplatz könnte durch die Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung des Rathausgebäudes stärker genutzt werden. Hier wird eine große Chance gesehen, lebendigen Einzelhandel und ein attraktiven Quartiersplatz mit Gastronomie entstehen zu lassen.

5.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Kommune den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren

zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit einem Schreiben vom 20.02.2018. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 13.04.2018 eingeräumt. Vereinzelt wurde auf Anfrage diese Frist verlängert. Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen übereinstimmen bzw. in Einklang gebracht werden können.

Insgesamt wurden 48 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben, von denen 31 geantwortet haben; davon haben folgende weder Bedenken noch Anregungen geäußert:

- ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrradclub e.V.
- Amt für Vermögen und Bau Ludwigsburg
- BdS Leinfelden-e.V.Echterdingen
- DB Netz AG
- Deutsche Telekom AG
- Evangelische Landeskirche
- Ev. Pfarramt I Echterdingen
- Landratsamt Esslingen Amt für Flurneuordnung
- Landratsamt Esslingen Forstamt
- Landratsamt Esslingen Kreisstraßen
- Landratsamt Esslingen Landwirtschaftsamt
- Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 22 - Stadt-sanierung
- Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 86 - Denkmalpflege
- Stadtjugendring
- Stadtkommandant Herrn Wolfgang Benz
- Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB)
- Verbund Leinfelder Geschäfte Frau Dagmar Schuck

Von einzelnen Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben. Die vollständigen Stel-

lungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dem Anhang zu entnehmen. Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

5.5 Bürgerwerkstatt

Die Bürgerwerkstatt wurde am 04.05.2018 in der Zehntscheuer in Echterdingen durchgeführt. Die erschienenen Bürgerinnen und Bürger des betroffenen Untersuchungsgebietes wurden dabei am Nachmittag von Frau Erste Bürgermeisterin Noller zu drei thematisch verschiedenen Quartiersrundgängen mit anschließendem gegenseitigem Austausch begrüßt.

Alle der 45 Teilnehmer/-innen hatte die Möglichkeit, sich einer von Experten/-innen geführten Gruppe anzuschließen, um an bestimmten Stellen vor Ort ein gemeinsames Gespräch zu führen.

Die Gruppe „Wo Geschichte lebt“ hatte die historische Bausubstanz im Fokus. Die hohe Anzahl an Kulturdenkmalen und anderen ortsbildprägenden Gebäuden in der Ortsmitte rückte hier ins Bewusstsein. Auch versteckte alte Gewölbekelleranlagen (Hauptstraße 62/1 und 62/2) wurden gemeinsam begutachtet.

Das Thema „Mobilität“ wurde in der Gruppe „Unterwegs in der Historischen Mitte Echterdingen“ eingehend diskutiert. Insbesondere die neuralgischen Punkte, an denen Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmenden auftreten, wurden in Augenschein genommen.

In der Gruppe 3 „Wohnen und Leben in der Historischen Mitte“ befassten sich die Teilnehmer/-innen mit der Frage, welche Bedeutung und Potentiale das zukünftige Sanierungsgebiet für die Wohnfunktion und das Wohnumfeld hat.

Nach den rund 1 ¼-stündigen Stadtspaziergängen begann die Arbeitsphase der Bürgerwerkstatt. Mit dem Ziel, Stärken und Schwächen zu erkennen und Zielkonflikte zu identifizieren, konnten die Teilnehmenden in diesem Rahmen diskutieren und die gewonnenen Erkenntnisse sowie Verbesserungsvorschläge, zu Papier bringen und in Plänen eintragen. Nach einem Gruppenwechsel bekam jeder die Möglichkeit, zu einem anderen Thema einen Beitrag zu leisten. Die prozessbegleitenden Experten stellten abschließend die zusammengefassten Ergebnisse der jeweiligen Gruppen für alle vor. Die Anmerkungen und Vorschläge wurden festgehalten und finden ihren Niederschlag in die anstehenden städtebaulichen Überlegungen. Um 19.30 Uhr schloss Stadtplanungsamtsleiter Herr Schwarz die Veranstaltung mit einem Ausblick auf das weitere Verfahren.

Gruppe 1 – „Wo Geschichte lebt“



Abb. 55 Stadtrundgang Gruppe 1



Abb. 56 Stadtrundgang Gruppe 1



Abb. 57 Erstellung des Ergebnisplakates Gruppe 1



Abb. 58 Erstellung des Ergebnisplakates Gruppe 1



Abb. 59 Ergebnisplakat Gruppe 1 – „Wo Geschichte lebt“

Stärken

- ▶ Schafrain Nr. 7 = Guter Erhaltungszustand
- ▶ Alle sanierten Fachwerkhäuser
- ▶ Einige Häuser sind aber gut renoviert, z.B. Hopfendarre*, gut gemacht ist der historische Stadtrundgang, vor allem die gelben Tafeln. Zum Teil idyllisch sind die Gärten um die alten Häuser. *Einrichtung zum Trocken und Dörren von Lebensmitteln
- ▶ Bedeutung historische Mitte für ganz Echterdingen
- ▶ Schafrain AOK Gebäude passt gut ins Ensemble
- ▶ Hausgärten = prägendes Element
- ▶ Neubau Kehrer (Modehaus)

Schwächen

- ▶ Straßenlampen an den Maierhöfen zu modern
- ▶ Keine Neubauten ohne vernünftige Parkplatzplanung
- ▶ Das neue Rathaus = hässlich
- ▶ Im Wengert: Vandalismus, Beleuchtung verbessern, Missstände (Müll, Verschmutzung, Drogenproblem) beseitigen
- ▶ Zu viel parkende Autos im Schafrain (→ Feuerwehr)
- ▶ Rathaus = neue andere Fassade / innen total verbaut
- ▶ Im Schafrain fehlen Parkplätze → keine Durchfahrt für Feuerwehr
- ▶ Haus Schafrain Nr. 3
- ▶ Schafrain Nr. 5: Haus sanieren
- ▶ AOK Gebäude neu (Flachdach) passt nicht ins Ensemble
- ▶ Straßen in teilweise schlechtem Zustand. Autos müssten oft verbannt werden, dann würden auch Plätze besser zur Geltung kommen.
- ▶ Zu viele parkende und durchfahrende Autos. Verkehrsberuhigung dringend notwendig.
- ▶ Bei Neubauten mit Tiefgaragen sollten auch die Durchmesser der alten Kanalisation (Leistungsfähigkeit) beachtet werden. Zum Beispiel Flughafensiedlung Lilienthalstraße, Untuchtstraße, Joachim-von-Schröder-Straße
- ▶ Maiergasse: Lampen und Vorgartenzäune auswechseln oder verbessern
- ▶ Verkleidung der Nottreppen an Zehntscheuer
- ▶ Fremdarker -> Flughafenparker = Mehr Kontrollen
- ▶ Zu viele parkende Autos in der Obergasse

Vorschlag/Idee

- ▶ Maiergasse: Häuser an Front belassen...Bebauung in 2. Reihe zulassen.
- ▶ Maiergasse: Maschendrahtzäune lassen bessere Sicht auf Blumen zu als Holzlatten-Zäune
- ▶ Eigentümer sollen ihre Fassaden schöner...nicht grau in grau sanieren
- ▶ „Bausünden“ der 70er umgestalten
- ▶ Entweder modern bauen oder historisch
- ▶ Erst Vorhandenes erhalten / sanieren, dann neue Bebauung planen
- ▶ Burgstraße soll fußgängerfreundlich gestaltet werden
- ▶ Gescheitertes Verkehrskonzept
- ▶ Keller hinter dem „HIRSCH“ als Kulturdenkmale
- ▶ Parkmöglichkeiten schaffen zur Entlastung der historischen Straßen
- ▶ Belebung Burgstraße durch Gemeindehaus, Ev. Kirchengemeinde auf Grundstück HG-Markt (eventuell Bärenlädle)
- ▶ Nutzung Gebäude Hauptstraße mit Torbogen
- ▶ Historische Elemente herausarbeiten
- ▶ Ablesbar die Geschichte erhalten für die Zukunft
- ▶ Alte Schule „Paulaner“: der alte Giebel (Zustand vor 1944) sollte wiederhergestellt werden.
- ▶ Scheunen in der Maiergasse umnutzen in z.B. Gastronomie

Vorschlag/Anweisung:

- ▶ Wünsche und Bedürfnisse von Eigentümern denkmalgeschützter Gebäude müssen auch berücksichtigt werden.
- ▶ Barrierefreier und gut begehbarer Straßen-/Gehwegbelag

Gruppe 2 – „Unterwegs in der Historischen Mitte Echterdingen“



Abb. 60 Stadtrundgang Gruppe 2



Abb. 61 Stadtrundgang Gruppe 2



Abb. 62 Erstellung des Ergebnisplakates Gruppe 2



Abb. 63 Erstellung des Ergebnisplakates Gruppe 2



Abb. 64 Ergebnisplakat Gruppe 2 – „Unterwegs in der Historischen Mitte Echterdingen“

Stärken

- ▶ Trennung Radwege von den Autostraßen für mehr Sicherheit und Zunahme des Radverkehrs
- ▶ Abfall mehr Behälter aufstellen
- ▶ Umfahrungen der Stadt um den Verkehr aus der Stadt zu bekommen
- ▶ Gestaltung Burgstraße wie vor 25/26 Jahren geplant nochmals hervorheben
- ▶ Burgstraße = Tor zur Stadt als Fußgänger
- ▶ Burgstraße vom S-Bahnhof bis Rathaus verkehrsberuhigen, sodass alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer und der motorisierte Verkehr) gleichberechtigt sind. Burgstraße ist auch ein wichtiger Schulweg.
- ▶ Gehweg in der Burgstraße
- ▶ Autofreier Marktplatz
- ▶ Gestaltung Kirchplatz
- ▶ U6 Verlängerung in Richtung Messe
- ▶ Außenbewirtschaftung in der Bernhäuserstraße
- ▶ Verlängerung U5 Zeppelinplatz

Schwächen

- ▶ Fahrradwege nicht durchgehend. Fahrradfahrer fühlen sich allein gelassen.
- ▶ Parkende Autos in der Burgstraße werden so gut wie nie kontrolliert
- ▶ Hohe Anzahl an Freund- und Urlaubsparkern in „Anwohnergebieten“ → zu wenig Kontrollen
- ▶ Autos nehmen zu viel Platz im Ort ein (Parken und Fahren)
- ▶ Anwohnerparken, mehr Kontrollen, kein Abbau von Parkplätzen
- ▶ Verkehrssituation Burgstraße: zu eng für Fußgänger, Begegnungsverkehr PKW schwierig → Überlegung einer Einbahnstraße?
- ▶ Nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer sind oft durch zu viel PKW Verkehr gefährdet. (Gartenstadt)
- ▶ Echterdingen erstickt im Autoverkehr, Lärm, schlechter Luft, Stress
- ▶ Hauptstraße und Plieninger Straße laut und befahren wie Autobahn
- ▶ Lammkreuzung verkehrstechnisch eine Katastrophe, Linksabbiegen wegen „grünem Pfeil“ auf der Gegenseite gefährlich.
- ▶ Ehemaliges Gasthaus Lamm verkommt zum Schmutzdel...
- ▶ Gehwegaufsteller Hauptstraße! Macht Gehweg eng.
- ▶ Zuviel Parken an der Oberfläche, aber TG Zehntscheuer nicht ausgelastet. Zu viele Parkplätze oben.

Vorschlag / Idee

- ▶ Bessere Ausschilderung Radwege und mehr Sicherheit beim Queren von Kreuzungen
- ▶ Bevorzugung von Fußgängern an Signalanlagen
- ▶ Barrierefreiheit
- ▶ Marktplatz + Fußgängerbereich Bodenbelag sollte behindertengerecht werden
- ▶ In der Hauptstraße sollte Geschwindigkeit kontrolliert werden. Tag und Nacht
- ▶ Hauptstraße → Sichere Überwege und Geschwindigkeit 30
- ▶ Plieninger Straße → Geschwindigkeitskontrollen Abend / Nachts und am Wochenende (30 oder 40)
- ▶ Bei der Straßensanierung in der Ortsmitte nicht nur Kopfsteinpflaster, sondern auch ebenen Belag verwenden. Radfahrer, Kinderwagen, Rollatoren haben mit Kopfsteinpflaster Schwierigkeiten
- ▶ Reduzierung des KFZ-Verkehrs besonders in den Nebenstraßen + Bernhäuserstraße (Zufahrt nur einseitig). Mehr Platz für Fußgänger sichere und schnelle Querung von Straßen
- ▶ Bernhäuserstraße Bereich Mitte Fußgängerbereich ausweiten, Autos raus
- ▶ Einfahrt von Bernhäuserstraße in die Hauptstraße sperren / unterbrechen
- ▶ Bäckerstraße für den Autoverkehr sperren, Lieferverkehr frei.
- ▶ Hauptstraße, Zone 30 Lärmschutz mit Blitzer, mehr Kontrollen, Fußgängerweg, die großen Lastwagen aus der Hauptstraße raus nehmen
- ▶ Parkhausbeschilderung (P+R-Parkhaus, Parkhaus Zehntscheuer) wiederhergestellt werden.

Aufforderung:

- ▶ Gleichberechtigung Rad – Fußgänger – Auto in der Mobilität

Hinweis:

- ▶ Stolperfallen (Bernhäuserstraße, Marktplatz)
- ▶ Kopfsteinpflaster ist nicht geeignet für Fahrradfahrer, Senioren und Kinderwagen
- ▶ Pflastersteine in der Stadtmitte verunsichert Fußgänger und Fahrradfahrer

Gruppe 3 – „Wohnen und leben in der Historischen Mitte“



Abb. 65 Stadtrundgang Gruppe 3



Abb. 66 Stadtrundgang Gruppe 3



Abb. 67 Erstellung des Ergebnisplakates Gruppe 3



Abb. 68 Erstellung des Ergebnisplakates Gruppe 3

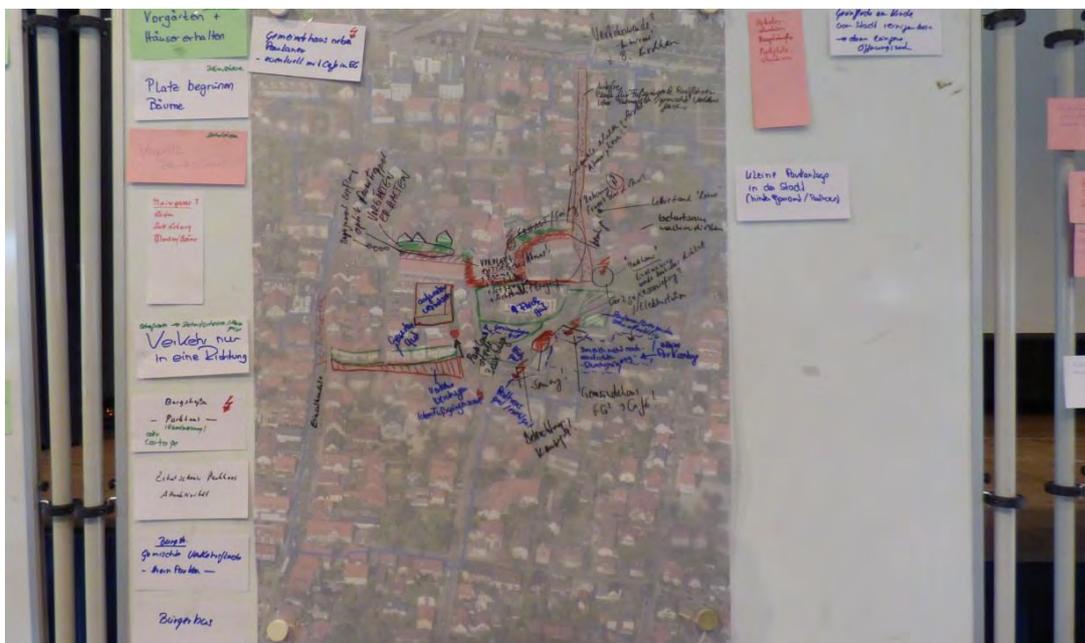


Abb. 69 Ergebnisplakat Gruppe 3 – „Wohnen und Leben in der Historischen Mitte“

Stärken

- ▶ Platz vor Rathaus gut...auch die Grünanlagen, aber eine Ruhebänk fehlt
- ▶ Fläche rund um die Stephanskirche gut

Schwächen

- ▶ Verkehrssituation Hauptstraße / Parkplatzsituation
- ▶ Optik Feuertreppe bei Stadtbücherei Echterdingen

Vorschlag / Idee

- ▶ Kleine Parkanlage in der Stadt (hinter Pfarramt / Rathaus)
- ▶ Grünfläche an Kirche von der Stadt reinigen lassen → dann längere Öffnungszeiten
- ▶ Gemeindehaus neben Paulaner eventuell mit Café im EG
- ▶ Vorplatz Zehntscheuer
- ▶ Maiergasse 3 → Gärten / Pflanzen / Bäume statt Gehweg
- ▶ Im Bereich Schafrain / Zehntscheuer (Maiergasse) Verkehr nur in eine Richtung leiten
- ▶ Burgstraße Parkhaus oder evtl. Car2Go
- ▶ Zehntscheuer Parkhaus Attraktivität fördern
- ▶ Burgstraße → Gemischte Verkehrsfläche – kein Parken
- ▶ Bürgerhaus
- ▶ Gewerbe in der Bernhäuser Straße gut, aber diesen Bereich Verkehrstechnisch beruhigen evtl. als Fußgängerzone
- ▶ Offenbereich (mit Spielplatz) zwischen Maiergasse und Bernhäuser Straße aufwerten
- ▶ Einzelhandel in der Hauptstraße (nach Einmündung Bernhäuser Straße) gut aber Verkehrsproblem
- ▶ Beleuchtungskonzept auf Rathausvorplatz
- ▶ Evtl. Café im EG des Gemeindehauses
- ▶ Bereich (Grünfläche) neben dem Gemeindehaus nicht nachverdichten...lieber Durchgrünung und eine kleine Parkanlage
- ▶ Biergarten vom „Paulaner“ (am Kirchplatz) wäre sehr attraktiv
- ▶ Leerstand nach Burgstraße Hausnummer 14 → Bebauung nach Erwerb des Grundstücks durch die Stadt
- ▶ Burgstraße (komplett) Autofrei, Platz für Fußgänger und Radfahrer z.B. durch Fahrradstraße / gemischte Verkehrsfläche
- ▶ Ensemble in der Burgstraße erhalten und Stärkung der Atmosphäre
- ▶ Autos raus
- ▶ Schafrain Verkehrsberuhigen
- ▶ Atmosphäre im Schafrain erhalten
- ▶ Schafrain Nr. 5 und Umgebung Erhalt und Sanierung
- ▶ Burgstraße am Übergang zur Maiergasse Verkehrsberuhigen
- ▶ Rund um Maiergasse 11 Vorplatz entsiegeln, neu gestalten, Bäume, Sitzgruppen, Sichtbarkeit und Eingang der Maiergasse 11 verbessern
- ▶ Vorgärten bei Maiergasse 5, 7 und 9 erhalten
- ▶ Bepflanzung Maiergasse 3

Hinweis:

- ▶ Vorgärten und Häuser + Zehntscheuer in der Maiergasse erhalten
- ▶ Platz rund um die Zehntscheuer mit Bäumen grüner gestalten
- ▶ Bereich hinter Rathaus / Burgstraße in Richtung Kirchenmauer □ Sanierung
- ▶ Parkhaus bei KSK ES-NT (Bernhäuser Straße 7) stärken und besser belegen
- ▶ Bereich hinter den Hofanlagen der Burgstraße 12 und 14 behutsam nachverdichten



Abb. 70 Verkehr in der Hauptstraße

6 Städtebauliche Ziele und Maßnahmen

Das folgende Sanierungskonzept wurde aus den Analyse- und Beteiligungsergebnissen entwickelt. Es formuliert die städtebaulichen Zielsetzungen als Schwerpunkte der Sanierungsdurchführung.

Ein weiterer Bestandteil des Sanierungskonzeptes ist das Neuordnungskonzept, welches grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige, maßvolle Innenentwicklung des Untersuchungsgebiets unterbreitet und den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches bildet.

Die angestrebte Sanierungsmaßnahme „Historische Mitte Echterdingen“ kann in hohem Maße zur Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation, wie auch zur Behebung funktionaler Problemfelder beitragen. Das Neuordnungskonzept sowie der Maßnahmenplan zeigen Möglichkeiten der Sanierung auf und dienen als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung.

6.1 Sanierungsziele

Modernisierung und Instandsetzung – Verbesserung und Ausbau der Wohnfunktion

Die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude hat eine hohe Priorität. In diesem Zusammenhang sollte auf jeden Fall auf die Erhaltung und Verbesserung der Wohnsituation Wert gelegt werden. Bestehender Wohnraum sollte der jeweiligen Wohnsituation (familienorientiert, behindertengerecht) und den heutigen Bedürfnissen angepasst werden.

Es wird ein ortsverträglicher Ausbau des Wohnraumangebots durch Flächenentwicklung für den Wohnungsbau, Umnutzung von Gebäuden, insbesondere Neben-/Wirtschaftsgebäude, und Erweiterung von Bestandsgebäuden angestrebt (z.B. Dachausbau, Aufstockung, Anbauten).

Der Leerstand in einigen Gebäuden sollte beseitigt werden. Ferner gibt es Gebäude, die stark sanierungsbedürftig sind. An der Plieninger Straße sind Baulücken vorhanden, die geschlossen werden sollten, genauso wie im Ortskern selbst (z.B. jetzige Wiesenflächen in der Burgstraße und in der Plieninger Straße).

Ein wichtiger Aspekt ist die Verbesserung der bauphysikalischen und energetischen Effizienz. Um die ökologische Bilanz zu verbessern, ist eine energetische Modernisierung des Gebäudebestandes eines der zentralen Ziele der Ortskernsanierung. Zu sanierende städtische Gebäude sind z.B. das Rathaus und die Bäckergasse 12. Die Energiewende ist nur mit Hilfe jeder einzelnen Maßnahme umzusetzen. Dies betrifft auch die privaten Eigentümer/-innen. Dabei ist in manchen Fällen auch zu prüfen, ob ein Erhalt des Gebäudes gegenüber einem Neubau sinnvoll erscheint.

Verbesserung des Ortsbildes und der Gestaltungsqualität

Eine fachgerechte Sanierung und Instandsetzung der Gebäude und des Außenraums ist anzustreben. Besonders die historische und denkmalpflegerische wertvolle Bausubstanz soll gesichert werden. Untypische Materialien sollten entfernt werden, verlorengegangene Proportionen müssen wieder hergestellt werden. Denkmalgeschützte sowie stadtbildprägende Gebäude und ortstypische Vorgärten, Gärten, Hofstrukturen und andere Grünbereiche sollen besondere Berücksichtigung finden. Sie gehören zur Geschichte Echterdingens und prägen die Identität des Ortes.

Bei Neubauten mit Flachdächern sollte in Betracht gezogen werden, diese zu nutzen und zu begrünen. Neubauten sollen sich in das Stadtbild einfügen und an den Bestand angepasst werden. Es gilt der Grundsatz des behutsamen Umgangs mit der ortstypischen Bebauung.

Ausbau der öffentlichen und sozialen Infrastruktur

Eine wichtige Maßnahme ist das Rathaus und das zugehörige Umfeld. Der Umbau aus den vergangenen Jahren entspricht weder den heutigen Anforderungen an eine moderne Verwaltung noch den energetischen Standards. Die möglichen Entwicklungsperspektiven sind breit gefächert und reichen von der Erneuerung des Gebäudes bis hin zu Abbruch und der Errichtung eines Neubaus. Die umgebenden Freiflächen sowie der zugehörige Straßenbereich sollten in die Neuplanung mit einbezogen werden.

Mit Nutzung der innerörtlichen Flächen kann das Quartier sich auf die Zunahme der älteren Personen ausrichten. Wichtig ist, die Bedürfnisse frühzeitig zu erkennen und etwaige Synergieeffekte einzuleiten. Dazu kann die kompakte Nutzung der Innenbereiche hilfreich sein. Zudem muss die Barrierefreiheit in allen öffentlichen Bereichen angestrebt werden im Außenraum sowie in öffentlichen Gebäuden. Kurze Fußwegverbindungen, Ausbau von Angeboten für Senioren und Seniorinnen, dazu gehört auch die Nahversorgung der im Ort Lebenden oder die Unterstützung für die Schaffung neuer Wohnformen.

Auch die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen sollen Berücksichtigung finden. Hierzu sollen im künftigen Sanierungsgebiet geeignete Einrichtungen angeboten werden.

Stärkung der Einzelhandelsfunktion in der Ortsmitte

Ein zentrales Anliegen ist die Stärkung des Einzelhandels sowie der Ausbau des Einkaufs- und Dienstleistungsangebots. Hierbei ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität ein wesentlicher Faktor zur Belebung der Ortsmitte und damit zur Frequenzsteigerung für Gastronomie und Einzelhandel.

In den Bereichen der Hauptstraße und Bernhäuser soll durch eine Neuordnung des öffentlichen Raumes und eine Steigerung der Aufenthaltsqualität erreicht werden.

In die Rathausplanungen könnten Geschäfts- oder Gastronomienutzungen integriert oder angelagert werden. Daraus ergeben sich die Chancen, den Zentrumsbereich für Echterdingen neu zu definieren und ihn als Marktfläche zu beleben. Zudem soll die Aufenthaltsqualität des Kirchplatzes gesteigert und das Thema „Außengastronomie“ stärker in Echterdingen verankert werden.

Verbesserung und Gestaltung des öffentlichen Raums, des ruhenden Verkehrs und Fuß- und Radwegenetzes

Die Hauptstraße, als eine der am stärksten befahrenen Straßen im Untersuchungsgebiet, hat keine ansprechende Gestaltung und ist auch funktional für Fußgänger/-innen und Radfahrende unattraktiv. Durch eine Neugestaltung könnte es gelingen, den Durchfahrtsverkehr abzumildern und die Hauptstraße für andere Verkehrsteilnehmende besser benutzbar zu machen.

Weiterhin wird eine Verkehrsberuhigung der Burgstraße, der Bäckergasse, Backhausgasse sowie Bernhäuser Straße angestrebt. Die Straßenräume sollen begrünt werden, die Fuß- und Radverkehrsverbindungen sollen ausgebaut und gestärkt werden. Der heutige Kirchplatz soll barrierefrei gestaltet werden, jedoch so, dass die Gestaltung zum historischen Ambiente passt. Im Gegensatz zum Kirchplatz soll der Vorplatz der Zehntscheuer teilweise entsiegelt werden und einen dörflichen Charakter erhalten.

Ein weiterer Schwerpunkt im Sanierungsgebiet wird die Verbesserung des Angebotes an Spiel- und Freizeitflächen sowie Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sein.

Insgesamt sollte auf eine ökologische Gestaltung Wert gelegt werden. Dort, wo es möglich ist, sollte den Fußgänger/-innen Vorrang eingeräumt werden.

Die Tiefgarage an der Zehntscheuer ist nicht ausgelastet. Bessere Parkierungsbedingungen und die gleichzeitige Reduzierung der

Parkplätze in der Bernhäuser Straße würden zu einer besseren Auslastung führen. Zusätzlich müsste eine bessere Auffindbarkeit für nicht Ortskundige für beide Einfahrten (über die Maiergasse und über die Bernhäuser Straße) gewährleistet werden.

Die Attraktivität des inneren Ortskernbereichs soll mit kurzen Wegeverbindungen gesteigert werden. Vorhandener Fahrverkehr kann durch ein attraktives Fußwegenetz reduziert werden, zusätzliche Aufenthalts- und Treffpunkte mit hoher Qualität geschaffen werden. Die Schulwege werden für Kinder sicher gemacht.

Ökologische Maßnahmen

Ein durchgängiges Grünordnungskonzept könnte die beschriebenen Maßnahmen sinnvoll unterstützen und den ehemaligen dörflichen Charakter ablesbar machen.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung der „Krautgärten“ bzw. Vorgärten der Maierhöfe stellt eine wichtige Priorität dar. Diese Flächen sind historisch sehr wertvoll und tragen zum dörflichen Charakter Echterdingens bei. Außerdem sollten gerade die Hofflächen teilweise entsiegelt werden, so dass die Artenvielfalt in Echterdingen erhalten bleibt und sich weiterentwickeln kann.



Abb. 71 Der Garten der Kirche

Zwei besondere Grünflächen im Inneren des Untersuchungsgebietes sind die Grünfläche um die Kirche sowie der Pfarrgarten, die derzeit nicht (immer) zugänglich sind. Eine Öffnung dieser Grünflächen für die Bevölkerung würde die Aufenthaltsqualität in Echterdingen enorm steigern.

Quartiersarbeit „Soziale Stadt“

Ein Augenmerk soll auf die Aktivierung von privaten Initiativen gelegt werden, um u.a. den sozialen Zusammenhalt zu stärken. In dem die Bürger selbst Verantwortung übernehmen, identifizieren sie sich eher mit dem Stadtteil. Ebenso muss die Bereitstellung von adäquatem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen ein besonderer Stellenwert beigemessen werden, so dass die Ortsmitte Echterdingens eine durchmischte Wohnklientel aufweist.

6.2 Maßnahmen

Aus den Sanierungszielen abgeleitet, ergeben sich für das Untersuchungsgebiet der „Historischen Mitte Echterdingen“ zusammengefasst folgende konkrete Maßnahmen, die – soweit baulicher Art – im Maßnahmenplan verortet sind:

- Sensible Innerstädtische Nachverdichtung und Neuordnung
- Leerstand beseitigen
- Umnutzung Scheunen
- Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestands insbesondere die Sanierung stadtbildprägender Gebäude
- Bauliche und energetische Modernisierung von Privatgebäuden, ggf. Ausbau und Erweiterung
- Erhalt und Sanierung Kulturdenkmäler und historischer Bausubstanz und Strukturen
- Schließung der Baulücke/Neuordnung
- Untersuchung Sanierung oder Neubebauung Neues Rathaus
- Bauliche und energetische Modernisierung des Rathauses Echterdingen
- Bauliche und energetische Modernisierung der städtischen Gebäude Burgstraße 6 (Alte Schule) und Bäckergasse 12
- Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Stadtmuseum
- Zugänglichkeit der innerstädtischen Grünflächen verbessern
- Schaffung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum (Kirchplatz, Maiergasse, Haupt-, Bernhäuser, Christoph- und Gartenstraße) sowie in öffentlichen Gebäuden

- Verkehrsberuhigung
- Neugestaltung Platzflächen und Straßenflächen unter dem Motto „Stadt für Alle“, mit geeigneter Möblierung und Spielmöglichkeiten
- Stärkung der fußläufigen Verbindungen zwischen S-Bahnhof und Bernhäuser Straße: Umgestaltung Burgstraße, Sicherstellung Schulwegsicherheit, Attraktiveren für Fußgänger und Radfahrer, Verbesserung der Anbindung an den Ortskern
- Verbesserung der Straßenräume für Fußgänger
- Schaffung von attraktiven Außenbereichen in der Bernhäuser Straße und im Umfeld der Zehntscheuer.
- Erhalt und Weiterentwicklung der privaten Grünbereiche
- Entsiegelung

Darüber hinaus sind verschiedene nichtinvestive Maßnahmen aufzuführen, die im Laufe des Sanierungszeitraums ergänzt werden können:

- Einrichtung einer kontinuierlichen Quartiersarbeit, die für die Konzepterstellung für geeignete Einzelprojekte und die Beteiligung in der Umsetzung verantwortlich ist.
- Umsetzung von den sozialen Projekten, um die Erreichung der Sanierungsziele zu unterstützen und gleichzeitig das gemeinschaftliche Miteinander fördern.
- Einräumung von Belegungsrechten bei geförderten Modernisierungsvorhaben.



Abb. 72 Altes Rathaus in der Bernhäuser Straße 5

7 Sozialplan

Sofern Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene durch die Ziele der Neuordnungskonzeption – auch in Einzelfällen – auftreten, gibt das Baugesetzbuch das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt. Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung der Ergebnisse der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt, sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren (Fortschreibung).

Auf der Grundlage dieser Erörterung hat die Stadt die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn zum Beispiel ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebes erforderlich werden.

Neben den oben genannten Instrumentarien des Baugesetzbuches stehen der Stadt hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen oder auf Grund anderer Gesetze zu erhalten. So zum Beispiel:

- Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen,
- Leistungen nach dem SGB X und XII,
- Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Um dabei Härten zu vermeiden, ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Stadt bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen um befriedigende Lö-

sungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

7.1 Besondere Personengruppen

Im Rahmen der vorbereitenden Phase können explizite Einzelmaßnahmen noch nicht endgültig festgelegt werden. Aus diesem Grund kann nur der voraussichtliche Personenkreis beschrieben werden, der unter Umständen von der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung nachteilig betroffen sein könnte.

Aufgrund von Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten sind häufig nachstehende Personengruppen betroffen, die in der Sanierungsdurchführung ggf. einen erhöhten Beratungs- und Unterstützungsbedarf benötigen:

- Ältere Bewohner/-innen und Rentner/-innen
- Mieter/-innen - und Eigentümer/-innenhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln
- Bewohner/-innen ausländischer Herkunft

7.2 Grundsätze für den Sozialplan

Da der genaue Personenkreis noch ungenügend spezifiziert werden kann, welcher im Rahmen der Durchführung der Sanierung ggf. nachteilig betroffen sein wird, werden allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt:

- Die Neuordnungskonzepte sind orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen zu entwickeln und fortzuschreiben. Zur Gewährleistung der erforderlichen Verfahrenstransparenz sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung der Neuordnungskonzepte zu beteiligen.
- Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umset-

zungen von Bewohnern/-innen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.

- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden, sondern vielmehr soll ein angemessener Generationen-Mix erklärtes Ziel sein.
- Dem Wunsch älterer Bewohner/-innen in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll in der Regel entsprochen werden. Nur wenn wesentliche Ziele der Sanierung dem entgegenstehen und andernfalls nicht erreicht werden können, muss eine andere Lösung gefunden werden.
- Dem Erwerb von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist der Tausch gegen ein Ersatzobjekt bzw. die Regelung über eine Vereinbarung über Ordnungsmaßnahmen vorzuziehen.
- Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner/-innen aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken.
- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.

Bei allen Fragestellungen oder Problemen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben, stehen die Stadtverwaltung und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

7.3 Zielsetzungen

Nach dem Stand der Planungen werden die geplanten Sanierungsmaßnahmen keine gravierenden Auswirkungen auf die Wohnungs- und Bevölkerungsstruktur nach sich ziehen. Auch aus den in den vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Ergebnissen gehen keine Erkenntnisse hervor, dass bestimmte Personengruppen oder Einzelpersonen nachteilig betroffen sein werden oder könnten. Vor diesem Hintergrund besteht zum jetzigen Zeitpunkt kein Erfordernis zur Entwicklung einer konkreten sozialen Handlungs- und Umsetzungsstrategie aufgrund zu erwartender negativer Auswirkungen.

Sollte während der Sanierungsdurchführung abzusehen sein, dass wider Erwarten negative Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene auftreten können, wird die Stadt entsprechende Schritte ergreifen, um eventuell entstehende Härten bzw. Nachteile zu vermeiden oder zu mindern.

Vielmehr ist es jedoch ein erklärtes Ziel durch soziale Projekte den gemeinschaftlichen Zusammenhalt und die Identifikation der Beteiligten mit der Ortsmitte zu fördern.



Abb. 73 Alte Grabsteine im Kirchgarten

8 Kosten- und Finanzierungsübersicht § 149 BauG

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“.

Davon tragen Bund und Land 1.800.000 € (60%) sowie die Stadt Leinfelden-Echterdingen 1.200.000 € (40%).

Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption.

Für das Untersuchungsgebiet wurden hingegen für die Umsetzung der Sanierungsziele Gesamtkosten von ca. 15.382.000 € ermittelt, wovon im Rahmen der Städtebauförderung 9.370.000 € zuwendungsfähig sind. Die Kosten liegen somit über dem bewilligten Förderrahmen. Mit künftigen Aufstockungsanträgen ist zu rechnen.

Für die Sanierungsmaßnahme „Historische Ortsmitte Echterdingen“ ist im Rahmen des Soziale-Stadt-Programms ein Gesamtförderrahmen von 3.000.000 € bewilligt worden.

Stadt Leinfelden-Echterdingen "Historische Mitte Echterdingen"

	Gesamtkosten	sanierungsbedingte Kosten Bund/Land 60 % Stadt 40 %
I. Vorbereitende Untersuchungen	10 T€	10 T€
II. Weitere Vorbereitung	220 T€	220 T€
III. Grunderwerb	2.762 T€	2.762 T€
IV. Ordnungsmaßnahmen	7.613 T€	3.645 T€
a) Bodenordnung	20 T€	20 T€
b) Umzug von Betroffenen	200 T€	200 T€
c) Grundstückfreilegungen	445 T€	445 T€
d) Öffentliche Erschließung	6.948 T€	2.980 T€
V. Baumaßnahmen	7.147 T€	5.103 T€
a) Private Modernisierungsmaßnahmen*	850 T€	850 T€
b) Öffentliche Maßnahmen	6.297 T€	4.253 T€
VI. Sonstiges	30 T€	30 T€
VII. Vergütung / Honorare	350 T€	350 T€
Summe I bis VII	18.132 T€	12.120 T€
VIII. Einnahmen	2.750 T€	2.750 T€
Grundstückserlöse	2.700 T€	2.700 T€
Sonstiges	50 T€	50 T€
Gesamt	15.382 T€	9.370 T€

Tab. 10 Kosten- und Finanzierungsübersicht



Abb. 74 Außenbereich Hauptstraße 62/1

9 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

9.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung

Die Stadt kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§142 Abs. 3 BauGB). Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Stadt zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Dies wird in einem der nachfolgenden Abschnitte eingehend behandelt. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Stadt verpflichtet durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen unter anderem dazu, das Sanierungsgebiet förmlich angemessen abzugrenzen. Der Bereich nördlich der Plieninger Straße wird aus der Abgrenzung heraus genommen. Im Vergleich zu anderen Bereichen im Untersuchungsgebiet ist hier der Sanierungsbedarf eher gering. Hingegen soll das Flurstück der Filderbahnstraße, außerhalb des bisherigen Untersuchungsgebiets, aufgenommen werden, da die Verknüpfung der „Historischen Mitte Echterdingens“ mit dem öffentlichen Nahverkehr (Bahnhof, Busbahnhof) ein wichtiges Sanierungsziel ist. Weiterhin wird empfohlen, die drei Grundstücke, die an das Stadtmuseum in Richtung Obergasse angrenzen, in die Abgrenzung des Sanierungsgebiets einzu beziehen. Diese Flurstücke können für eine Weiterentwicklung und Vergrößerung des Stadtmuseums dienen.

Eine gesonderte Untersuchung zur Einbeziehung der Obergasse/Kleine Obergasse in das Sanierungsgebiet hat ergeben, dass sich die öffentlichen Räume in einem verhältnismäßig guten Zustand befinden und im Gegensatz zur „Historischen Mitte Echterdingens“ nur vereinzelt bauliche Missstände vorhanden sind. Die Obergasse und die Kleine Obergasse haben kaum öffentliche Funktionen. Aus diesen Gründen wird die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet zunächst nicht empfohlen. Eine Konzentration der Mittel auf die anderen Bereiche erscheint sinnvoller. Sollte sich im Laufe der Sanierung der Bedarf für konkrete Maßnahmen im Bereich der Obergasse ergeben, so wäre bei vorliegenden entsprechenden Gründen (städtebauliche Missstände oder funktionale Schwächen) eine Erweiterung oder eine Exklave des Sanierungsgebietes immer noch möglich.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB). Gemäß § 143 BauGB muss ggf. anschließend für alle im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ein Sanierungsvermerk ins Grundbuch eingetragen werden. Der Vermerk hat einen informativen Charakter und keine unmittelbare rechtliche Wirkung.

9.2 Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch stellt zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- Das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152 bis 156a BauGB) und
- das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152 bis 156a BauGB).

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat die Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Da-

bei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt ist.

Das umfassende Sanierungsverfahren (§§ 152 bis 156a BauGB)

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen), vgl. § 153 Abs. 1 BauGB. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist.

Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Stadt bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten.

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Stadt nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Stadt-/Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten)
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen);
- Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage / Parkhaus, Begrünung etc.)
- Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung
- Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: Durch Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten.

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch
 - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.
- Preisprüfung durch die Stadt nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grund-

stücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten); die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152–156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks. Übersteigt jedoch der zu erwartende Verwaltungsaufwand zur Erhebung aller Ausgleichsbeträge nachweislich die zu erwartenden Einnahmen, kann von der Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Stadtratsbeschluss abgesehen werden (Bagatellregelung).

Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert). Ziel dieser Regelung ist es, einerseits einen spekulativen Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet einzudämmen, insbesondere wenn die Stadt selbst Grunderwerbe anstrebt, und andererseits andere Grundstückskäufer vor einer unangemessenen Belastung durch spätere Ausgleichszahlungen zu schützen.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird.

Das vereinfachte Verfahren wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt. Vielmehr muss die Stadt in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Stadt zweierlei:

- Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der vor-

bereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).

- Sie muss die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen.

Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen. Diese treten insbesondere ein, wenn die Stadt planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt. Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Diese ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Stadt vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.
- Finanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge. Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Stadt Bodenwerterhöhungen zu erwarten, bietet das umfassende Verfahren der Stadt die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.

Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Die

Stadt kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten.

Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer – und mittelbar auch der Mieter – führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Stadt das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr, für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Stadt (§ 144 ff BauGB). Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert oder verhindert. Ist dies der Fall, so ist die Genehmigung zu versagen.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Stadt nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

Verfahrenswechsel

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann. Dies gilt besonders für den

Wechsel vom umfassenden auf das vereinfachte Verfahren.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens ist es dagegen möglich, durch Satzungsänderungen die verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten zu ändern. Dabei ist die Bekanntmachungspflicht nach § 143 Abs. 1 BauGB, und die Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt nach § 143 Abs. 2 BauGB zu beachten.

9.3 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften des BauGB sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungs-vorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);
- § 27a Abs. 1 Nr. 2 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;
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Stadt von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB);
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen; hier ist jedoch zu beachten, dass die Stadt im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten).

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht nach § 144 BauGB für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Stadt. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Stadt zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Stadt besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde.

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die z.B. zu einer Baugenehmigung hinzutritt. (Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird). Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben wie:

- Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben.
- Beseitigung baulicher Anlagen.
- Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

- Den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks.
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB).
- Den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird.
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.
- Die Teilung eines Grundstücks.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Stadt ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein. Das ist dann der Fall, wenn dadurch den städtebaulichen Zwecken gedient werden soll. In förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten muss sich daher die Ausübung des Vorkaufsrechtes an den konkreten Erfordernissen der Sanierung orientieren und dazu beitragen, dass die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erforderlich sind.

9.4 Empfehlungen zum Sanierungsverfahren

Die Entscheidung, ob die Sanierung mit oder ohne Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnittes durchzuführen ist, beruht auf den Gegebenheiten der Situation und den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken. Gemäß § 142 Abs.4 BauGB ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, wenn die §§ 152 ff. für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Umsetzung der geplanten Sanierungsziele erfordert ein Bündel von Ordnungs- und Baumaßnahmen:

- Grunderwerbe durch die Stadt
- Umfassende Neugestaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen
- Schaffung von öffentlichen Stellplätzen
- Betriebsverlagerungen
- Abbruchmaßnahmen
- Öffentliche und private Baumaßnahmen
- Ausbau der öffentlichen Infrastruktur

Aufgrund der geplanten Intensität der vorgenannten Maßnahmen kann aus heutiger Sicht nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgesehenen Ordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen eine Werterhöhung der Grundstücke bewirken. Die Anwendung der Vorschriften des 3. Abschnittes des BauGB (§§152 bis 156 a BauGB) ist aus vorgenannten Gründen angezeigt. Es wird daher empfohlen, die Satzung unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) zu beschließen.

Die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 144 BauGB Abs. 1 ist für die Stadt ein wichtiges Kontrollinstrument für die Umsetzung der Sanierungsziele. Bauvorhaben, die das Erreichen von Sanierungszielen erschweren oder behindern, können somit verhindert werden. Die Anwendung der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 ist für die Umsetzung der geplanten Sanierungs-

ziele von geringerer Bedeutung. Zusammen mit dem Beschluss des umfassenden Sanierungsverfahrens tritt § 144 BauGB in Kraft.

9.5 Förderung von privaten Einzelmaßnahmen

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) kann die Stadt die Zuwendung aus der Städtebauförderung für bestimmte Maßnahmen, die der Zielerreichung der Sanierung dienen, an private Dritte weitergeben. Die Bezuschussung soll dazu dienen, die Baustruktur an heutige Verhältnisse anzupassen. Die Stadt entscheidet hierbei nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten. Der Eigentümer/die Eigentümerin hat auf die Bezuschussung keinen Rechtsanspruch.

Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer/-innen ein deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer/die Eigentümerin eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten. Es sind dabei die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Baumaßnahme einzuhalten. Die Stadtverwaltung legt hierzu dem Gemeinderat Fördermodalitäten „Sanierung Historische Mitte Echterdingen“ zur Beschlussfassung vor.

Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Stadt. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages jedoch ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen.

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die Gebäuderestwertentschädigung (= Substanzverlust beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils). Der Substanzverlust ist dabei im Vorfeld der Maßnahme gutachterlich zu ermitteln.

Gestaltungsempfehlung

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Ortsbildes können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine Gestaltungssatzung erlassen werden. Grundsätzlich sollte die individuelle Abstimmung ortsbildprägender Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) auf dieser Grundlage mit dem/der jeweiligen Eigentümer/-in erfolgen.

In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

9.6 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen (§147 BauGB) gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Gemeinde
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben
- die Freilegung von Grundstücken
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung und die Herstellung von Erschließungsanlagen hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Zu den Baumaßnahmen (§148 BauGB) gehören:

- die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden
- die Errichtung, die Erneuerung und der Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden. Dabei wird in Bezug auf den Fördersatz nicht nach der Nutzung des Gebäudes (Wohnnutzung oder übrige Nutzung) unterschieden. Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

9.7 Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Es wird empfohlen, die Frist um vier Jahre über den derzeitigen Bewilligungszeitraum hinaus bis zum 30.04.2030 anzusetzen.

9.8 Kosten- und Finanzierung

Wie oben dargestellt, übersteigen die sanierungsbedingten Kosten des Untersuchungsgebietes deutlich den bewilligten Förderrahmen. Um die Rechtssicherheit des Beschlusses über die förmliche Festlegung zu gewährleisten, kommen deshalb folgende Möglichkeiten in Betracht:

- Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen in dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- Die Gemeinde gibt gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart eine sog. Eigenfinanzierungserklärung ab, um die Rechtssicherheit der Sanierungssatzung zu gewährleisten.

Eine erhebliche Verkleinerung des Sanierungsgebietes wäre nicht hilfreich, da sich die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen über das gesamte Untersuchungsgebiet erstrecken. Ein Sanierungsgebiet, das lediglich den bewilligten Förderrahmen berücksichtigt, würde eine integrierte Entwicklung erheblich einschränken und als Entwicklungsimpuls für den Ortskern nicht ausreichen. Deshalb kann dieser Schritt nicht empfohlen werden. Auch die Festlegung einer Prioritätenliste ist aufgrund der Dringlichkeit vieler Maßnahmen in allen Bereichen nicht zweckmäßig.

Um die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept zu gewährleisten, sollte eine Eigenfinanzierungserklärung der Gemeinde über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden. Der Gemeinderat erklärt darin, die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme notfalls auch ohne weitere Finanzhilfen des Landes aus eigenen Mitteln zu gewährleisten, um einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem BauGB sicherzustellen. In zukünftigen Aufstockungsanträgen können für Mehrbedarf weitere Finanzhilfen beantragt werden.



Abb. 75 Kunstwerk im Hof Hauptstraße 62

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Im Schafrain 3	8
Abb. 2	Maiergasse	10
Abb. 3	Sanierungsgebiete der Stadt Leinfelden-Echterdingen von 1974 bis 2016	12
Abb. 4	Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen	13
Abb. 5	Luftbild der Stadt Leinfelden-Echterdingen	14
Abb. 6	Burgstraße	16
Abb. 7	Lage im Raum	17
Abb. 8	Ausschnitt des FNP 2005–2020	18
Abb. 9	Bevölkerungsentwicklung in Leinfelden-Echterdingen	19
Abb. 10	Entwicklung und Prognose des Alten- und Jugendquotienten in Leinfelden-Echterdingen von 1995 bis 2035	20
Abb. 11	Wasserbecken an der Pfarrwette	22
Abb. 12	Das Ortsbild ist geprägt von alten und modernen Gebäuden; ruhendem und fließendem Verkehr	23
Abb. 13	Zerstörtes Echterdingen nach dem 2. Weltkrieg	24
Abb. 14	Abbildung der historischen Karte von ca. 1898	26
Abb. 15	Das alte Rathaus mit Vorplatz	27
Abb. 16	Das alte Rathaus	27
Abb. 17	Das Backhaus	27
Abb. 18	Der Wassergraben vor dem Kirchhof	28
Abb. 19	Die evangelische Stephanuskirche	28
Abb. 20	Das Pfarrhaus	28
Abb. 21	Das ehemalige Schulhaus	29
Abb. 22	Das AOK Gebäude	29
Abb. 23	Das ehemalige „Kinderschule“	29
Abb. 24	Die Zehntscheuer	30
Abb. 25	Die Maierhöfe	30
Abb. 26	Das Stadtmuseum	30
Abb. 27	Turmuhre am Stadtmuseum	30
Abb. 28	Ortsbauplan Echterdingen aus dem Jahr 1922	31
Abb. 29	Luftbild Echterdingen aus dem Jahr 1918	32
Abb. 30	Modehaus Kehler in der Bernhäuser Straße 6	33
Abb. 31	Leerstehendes Gebäude Schafrain 3	34
Abb. 32	Sitzgelegenheiten an der Kirchenmauer	34
Abb. 33	Verschlossener Kirchhof	35
Abb. 34	Verkehrssituation an der Hauptstraße	36
Abb. 35	Burgstraße 10	40
Abb. 36	Maiergasse 7 und 9	41
Abb. 37	Burgstraße 12	41
Abb. 38	Bernhäuser Straße 9, Altes Rathaus	41
Abb. 39	Bernhäuserstraße 11, Neues Rathaus	41
Abb. 40	Burgstraße 18 (hinten)	41
Abb. 41	Evangelische Kirche, Burgstraße 4	41

Abb. 42	Blick zum Pfarramt in der Burgstraße	42
Abb. 43	Das „Bärenlädle“ in der Burgstraße 3	42
Abb. 44	Hauptstraße 54	42
Abb. 45	Im Gäßle 10	42
Abb. 46	Außenraum der Zehntscheuer (Maiergasse)	42
Abb. 47	Schafraim 3 und Blick auf die Kirche	42
Abb. 48	Hofbereich Hauptstraße 62 und 62/1	44
Abb. 49	Beteiligung im Projektablauf	45
Abb. 50	Aussagen zur altersgerechten Ausstattung der Wohnungen	47
Abb. 51	Aussagen der Bewohner/-innen zur Verbesserung der Wohnungen	47
Abb. 52	Zukunftsabsichten der Eigentümer/-innen	48
Abb. 53	Betriebsart	49
Abb. 54	Betriebsart	49
Abb. 55	Stadtrundgang Gruppe 1	52
Abb. 56	Stadtrundgang Gruppe 1	52
Abb. 57	Erstellung des Ergebnisplakates Gruppe 1	52
Abb. 58	Erstellung des Ergebnisplakates Gruppe 1	52
Abb. 59	Ergebnisplakat Gruppe 1 – „Wo Geschichte lebt“	52
Abb. 60	Stadtrundgang Gruppe 2	54
Abb. 61	Stadtrundgang Gruppe 2	54
Abb. 62	Erstellung des Ergebnisplakates Gruppe 2	54
Abb. 63	Erstellung des Ergebnisplakates Gruppe 2	54
Abb. 64	Ergebnisplakat Gruppe 2 – „Unterwegs in der Historischen Mitte Echterdingen“	54
Abb. 65	Stadtrundgang Gruppe 3	56
Abb. 66	Stadtrundgang Gruppe 3	56
Abb. 67	Erstellung des Ergebnisplakates Gruppe 3	56
Abb. 68	Erstellung des Ergebnisplakates Gruppe 3	56
Abb. 69	Ergebnisplakat Gruppe 3 – „Wohnen und Leben in der Historischen Mitte“	56
Abb. 70	Verkehr in der Hauptstraße	58
Abb. 71	Der Garten der Kirche	61
Abb. 72	Altes Rathaus in der Bernhäuser Straße 5	64
Abb. 73	Alte Grabsteine im Kirchgarten	68
Abb. 74	Außenbereich Hauptstraße 62/1	70
Abb. 75	Kunstwerk im Hof Hauptstraße 62	80

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Bevölkerungsentwicklung in Leinfelden-Echterdingen	19
Tab. 2	Anzahl der baulichen Missstände Lage im Raum	37
Tab. 3	Wohnungsnutzung	46
Tab. 4	Beschäftigungsstand der Bewohner/-innen	46
Tab. 5	Bewertung des Wohnumfeldes	47
Tab. 6	Bewertung des Wohnumfeldes	48
Tab. 7	Sanierungsnotwendigkeit	48
Tab. 8	Beschäftigte in den Betrieben Sanierungsnotwendigkeit	49
Tab. 9	Betriebsfläche der Betriebe Sanierungsnotwendigkeit	49
Tab. 10	Kosten- und Finanzierungsübersicht	69

Sofern keine andere Quelle genannt ist, handelt sich bei dem verwendeten Bild- und Tabellenmaterial um Eigentum der citiplan GmbH oder der STEG Stadtentwicklung GmbH.

Plandarstellungen

- Planrecht im Untersuchungsgebiet
- Abgrenzung VU und ehemalige Sanierungsgebiete
- Eigentümerstruktur
- Struktur Raum
- Anzahl der Geschosse und Dachneigung
- Historische Spuren im Untersuchungsgebiet"
- Bausubstanz
- Nutzungen EG im Untersuchungsgebiet"
- Nutzungen im Untersuchungsgebiet
- Einwohnerdichte
- Grünstruktur
- Nutzung öffentlicher Raum
- Verkehr
- Potentiale
- Defizite
- Schematische Raumstruktur
- Maßnahmenplan
- Vorschlag neue Abgrenzung VU