

Bericht über die **Vorbereitenden Untersuchungen**  
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

# OSTELSHEIM „Ortsmitte Ostelsheim“

---



Dieser Weg wird bei  
Eis- und Schneeglätte  
nicht geräumt  
und gestreut.  
Bleiben auf eigene Gefahr

# Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen

## Ostelsheim „Ortsmitte Ostelsheim“

Im Auftrag der  
Gemeinde Ostelsheim  
Hauptstraße 8  
75395 Ostelsheim

### Projektbearbeitung:

M. Sc. Annette Kialunda  
M. Sc. Marlen Herweck

**Reschl Stadtentwicklung** GmbH & Co. KG  
Leuschnerstraße 45  
70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0  
Fax 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>  
[info@reschl-stadtentwicklung.de](mailto:info@reschl-stadtentwicklung.de)

|||| ■ ■ □ □ **Reschl**  
|||| ■ ■ □ □ Stadtentwicklung

Stadtplanung Wohnraum- und Quartiersentwicklung

Gewerbeentwicklung Sanierung und Kommunalberatung

Stand Oktober 2025

# INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Vorbemerkung .....</b>                                                  | <b>4</b>  |
| <b>1. Rechtsgrundlage .....</b>                                            | <b>5</b>  |
| <b>2. Vorgehensweise .....</b>                                             | <b>6</b>  |
| <b>3. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....</b>                       | <b>7</b>  |
| <b>4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange.....</b> | <b>8</b>  |
| 4.1 Durchführung und Ergebnisse der Befragung.....                         | 8         |
| 4.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger .....           | 26        |
| 4.3 Abwägung.....                                                          | 49        |
| <b>5. Grundsätze der Durchführung privater Maßnahmen .....</b>             | <b>51</b> |
| <b>6. Sanierungskonzeption .....</b>                                       | <b>53</b> |
| <b>7. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB) .....</b>           | <b>54</b> |
| <b>8. Wahl des Sanierungsverfahrens .....</b>                              | <b>56</b> |
| a. Gesetzliche Grundlagen .....                                            | 56        |
| <b>9. Begründung der Verfahrenswahl .....</b>                              | <b>58</b> |
| <b>10. Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....</b>                          | <b>59</b> |

## Vorbemerkung

Das Gemeindeentwicklungskonzept | Ostelsheim 2040 mit gebietsbezogenem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept | „Ortsmitte Ostelsheim“ wurde am 25.10.2024 beschlossen. Die beiden Konzepte bilden die langfristige Strategie zur künftigen Entwicklung der Gemeinde Ostelsheim. Im Rahmen der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes hat sich der Bereich „Ortsmitte Ostelsheim“ als Schwerpunkt der zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen der Gemeinde herausgestellt. Das Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Ostelsheim“ bildete die Grundlage für die erfolgreiche Antragstellung für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung im Jahr 2025. Die Erneuerungsziele entsprechen der gesamtgemeindlichen Konzeption und umfassen Zielstellungen wie eine verstärkten Innenentwicklung, die klimaresiliente Gemeindeentwicklung, lebendige Orte als Treffpunkte für Jung und Alt schaffen sowie die Stärkung nachhaltiger Mobilität.

Die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes wurde im Mai 2025 in das Landessanierungsprogramm (LSP) Baden-Württemberg aufgenommen und zeigt, dass auch aus Sicht des Fördergebers der Handlungsbedarf zur Gemeindeerneuerung erkannt wird.

Im Rahmen des integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes „Ortsmitte Ostelsheim“ wurden bereits Anhaltspunkte für funktionale und städtebauliche Missstände (starke Mängel, Funktionsdefizite etc.) identifiziert. Daher haben die Mitglieder des Gemeinderats der Gemeinde Ostelsheim in der Sitzung am 27.06.2025 den Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Ostelsheim“ gefasst und am 03.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB sind erforderlich, um die Bestandsaufnahme und Ergebnisse aus dem erstellten GISEKs zu konkretisieren und dabei besonders die Gebäude- und Wohnungszustände sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter und Pächter zu erheben.

Darüber hinaus werden auch das Neuordnungskonzept und die Finanzierungsübersicht konkretisiert und die Voraussetzung für die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets geschaffen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Empfehlung des passgenauen Sanierungsverfahrens und der Festlegung der Sanierungssatzung, sowie die Grundsätze der Durchführung privater Modernisierungsmaßnahmen.

## 1. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Grundlagen für die Durchführung und Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen bilden die §§ 140 - 151 und §§ 152 - 156 a BauGB.

Die vorbereitenden Untersuchungen liefern die Grundlage für eine Entscheidung, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB und die Sanierungsdurchführung vorliegen.

Neben der Umsetzung des GISEKs soll die Möglichkeit für private Immobilieneigentümer geschaffen werden, umfassende Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, die dem § 177 BauGB entsprechen, mit einer etwaigen Förderung durch die Gemeinde Ostelsheim durchzuführen und die erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten im EStG zu nutzen. Somit kann ein guter Impuls zur Mobilisierung privater Investitionen gesetzt werden.

Mit der Veröffentlichung und ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen auf der Homepage und im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 03.07.2025 finden die § 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, § 138 BauGB Auskunftspflicht und § 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke gem. § 141 Abs. 4 BauGB Anwendung.

Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Zur Feststellung des Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs im Untersuchungsgebiet wurde eine flächendeckende Befragung mittels Fragebogen durchgeführt. Ziel der Befragung war es, eine Einschätzung der Eigentümer, Mieter und Pächter zur Situation der eigenen Immobilie und des näheren Wohnumfeldes sowie ihre Mitwirkungsbereitschaft zu einer Modernisierung ihres Gebäudes zu erhalten. Die Beteiligung am Verfahren wurde von zahlreichen Eigentümern wahrgenommen. Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung sind unter Ziffer 4.1 zusammenfassend beschrieben.

## 2. Vorgehensweise

Gemäß § 141 Absatz 1 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, um das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu untersuchen. Gemäß § 141 Absatz 2 BauGB kann von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Dabei kann sie ganz oder teilweise von entsprechenden Voruntersuchungen absehen.

Mit dem GISEK liegen bereits sehr weitgehende Beurteilungsunterlagen über die städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet, die Stärken und Schwächen der Ortsmitte Ostelsheim sowie der Ziele und Maßnahmen zur Stärkung des Ortskerns und städtebaulichen Aufwertung vor. Zudem wurde im Rahmen der Erarbeitung des GISEKs ein Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt, eine hinreichende Beteiligung der Betroffenen im Sinne des § 141 Absatz 1 BauGB ist damals jedoch noch nicht durchgeführt worden.

Daher werden im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchung zum einen die im Rahmen des GISEKs „Ortsmitte Ostelsheim“, die für die Gemeinde Ostelsheim herausgearbeiteten Schwächen und städtebaulichen Ziele auf ihre Aktualität überprüft. Zum Zweiten erfolgt eine umfassende Betroffenenbeteiligung. Im Übrigen wird das GISEK als hinreichende Beurteilungsunterlage der Gebäudestruktur zugrunde gelegt. Eine erneute städtebauliche Bestandsanalyse wurde nicht durchgeführt.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse erfolgt eine Abwägung die Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie eine Überprüfung und Empfehlung, ob das umfangliche Sanierungsrecht oder die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren zur Anwendung kommen soll.

### 3. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Untersuchungsgebiets entsprechen dem Neuantrag und sind im nachfolgenden Plan ersichtlich.



Abbildung 1 Lageplan Abgrenzung Untersuchungsgebiet "Ortsmitte Ostelsheim" Darstellung: Reschl Stadtentwicklung 2025

## 4. Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange

### 4.1 Durchführung und Ergebnisse der Befragung

Um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der Gebäude und Grundstücke, die im Untersuchungsgebiet liegen, abzufragen, sowie die Anregungen dieser als auch der Mieter und Pächter einzubeziehen, wurden diese im Juli und August 2025 gebeten einen Fragebogen ausgefüllt bis zum 15.08.2025 zurückzusenden, bzw. beim Rathaus der Gemeinde abzugeben. Von den insgesamt 384 angeschriebenen Eigentümern und Eigentümerinnen (Mieter/Pächter) mit einem oder mehr Fragebögen für die jeweiligen Grundstücke sind in dieser Frist 110 zurückgesandt oder online ausgefüllt worden. Dies bedeutet eine Rücklaufquote von 28,7%.

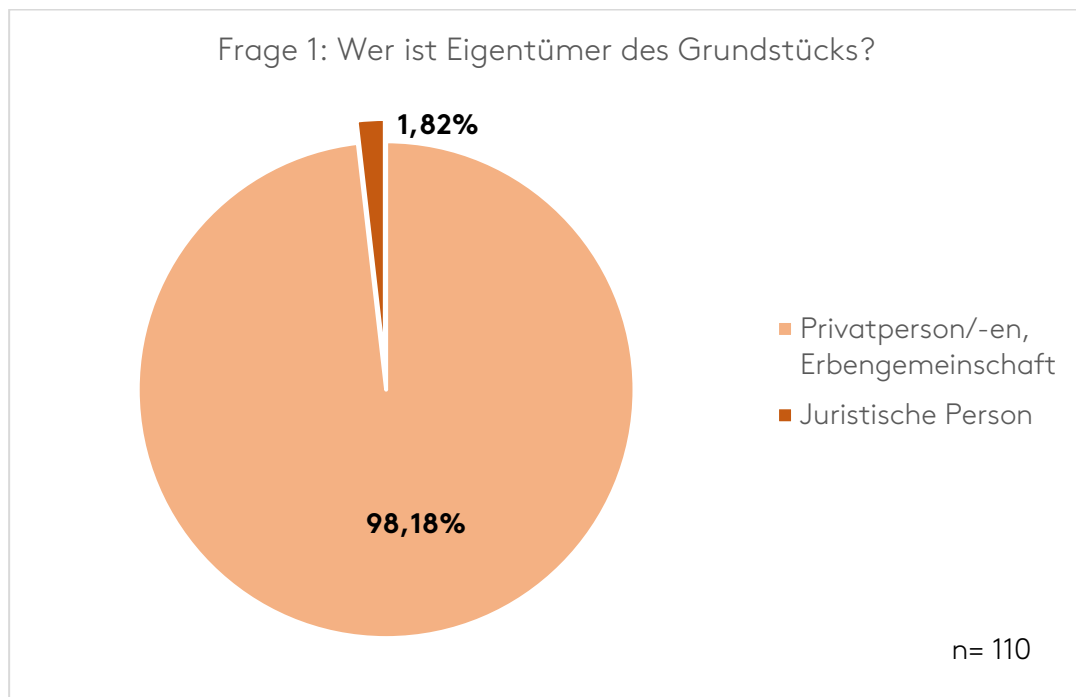
Bei der Erfassung der Anzahl der Gebäude im Plangebiet wurde festgestellt, dass es sich um ca. 340 (Haupt- und Nebengebäude) handelt.

Bei der Beteiligung wurden alle Eigentümer angeschrieben, die im Melderegister aufgeführt sind. Bezogen auf die Anzahl der Gebäudeobjekte im Bereich der vorbereiteten Untersuchungen liegen für 117 Grundstücke/Einzelobjekte Angaben in Form eines oder mehrerer Fragebögen vor. Demnach konnten für rund 34,4% des Gebäudebestands genauere Daten erfasst werden. Allerdings haben in Teilen des Gebietes in der Vergangenheit bereits Modernisierungen stattgefunden.

### Eigentümerbefragung - Gebäude- und Grundstücksbogen

#### Frage: Eigentümer des Grundstücks

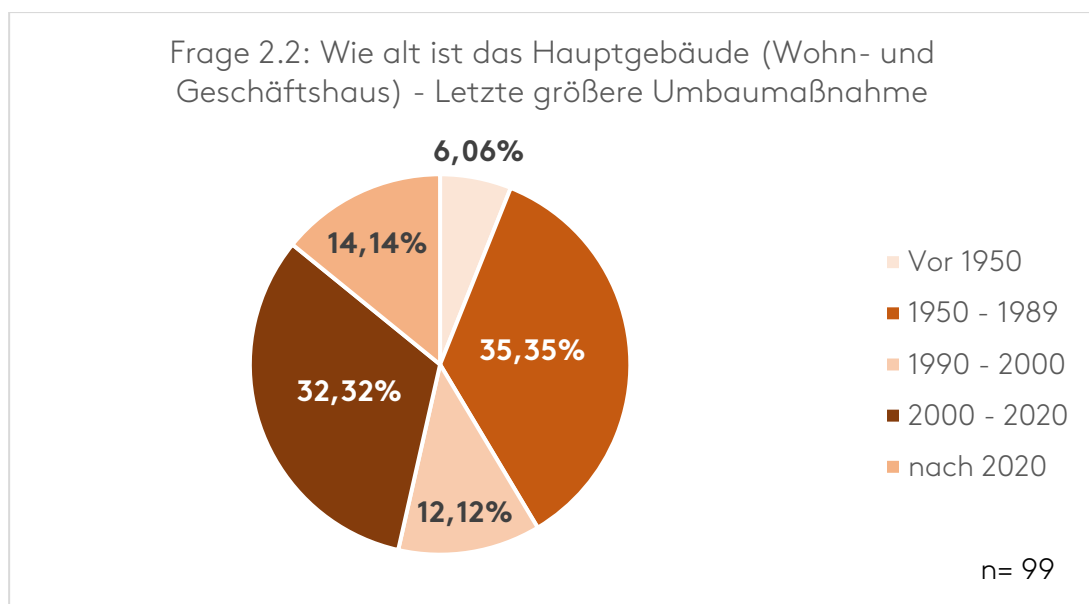
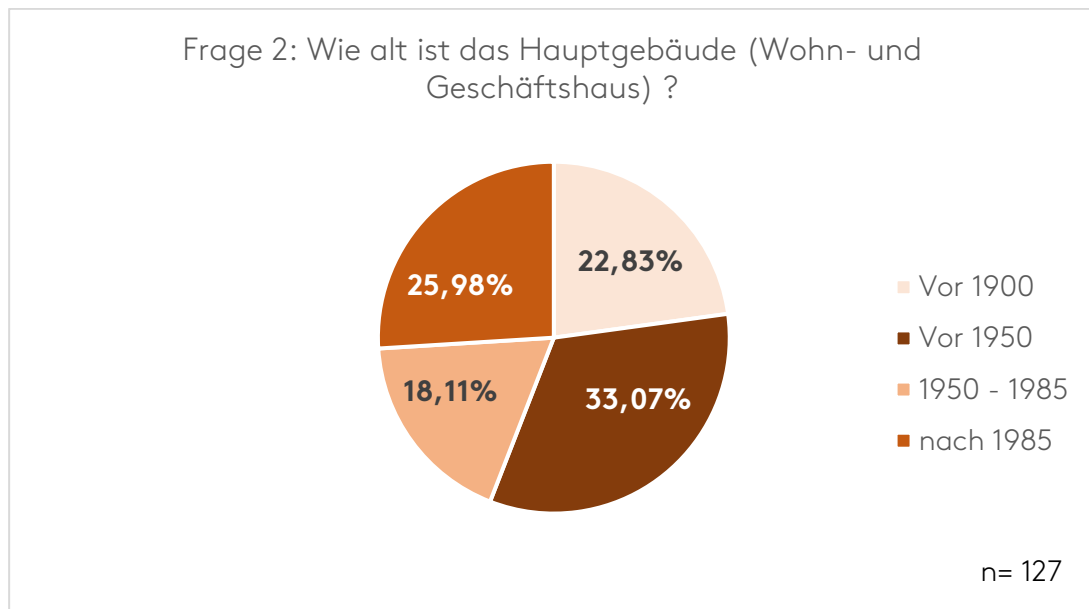
Bei der Verteilung sieht man deutlich, dass die Eigentümer im Untersuchungsgebiet hauptsächlich private Personen sind.



### Frage: Baujahr des Gebäudes

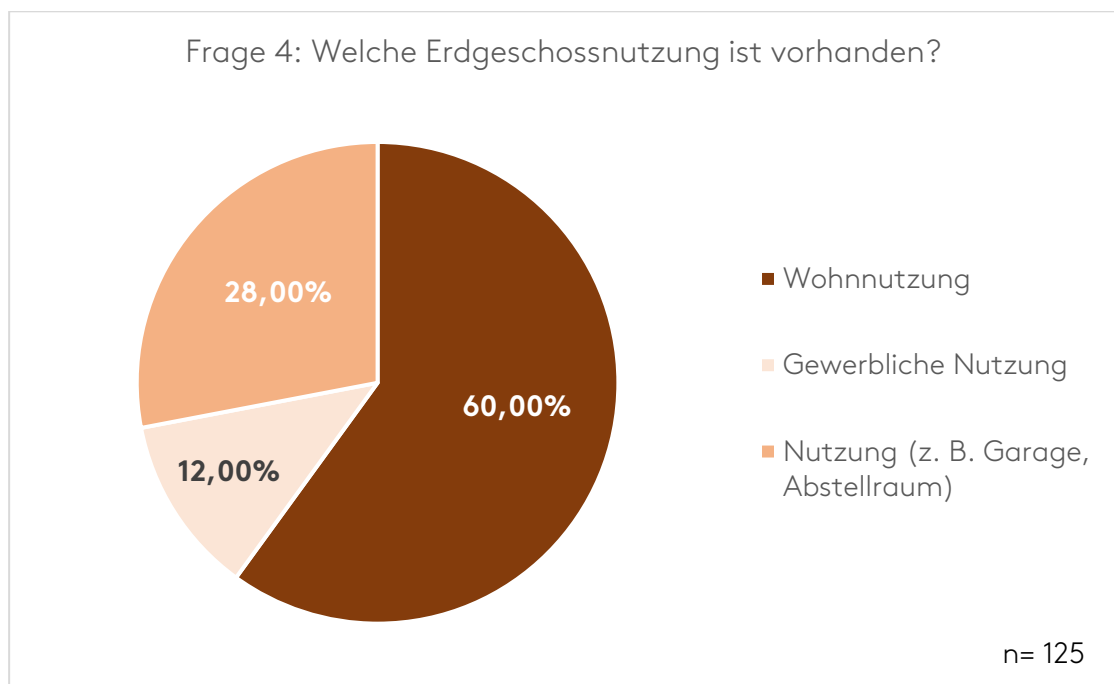
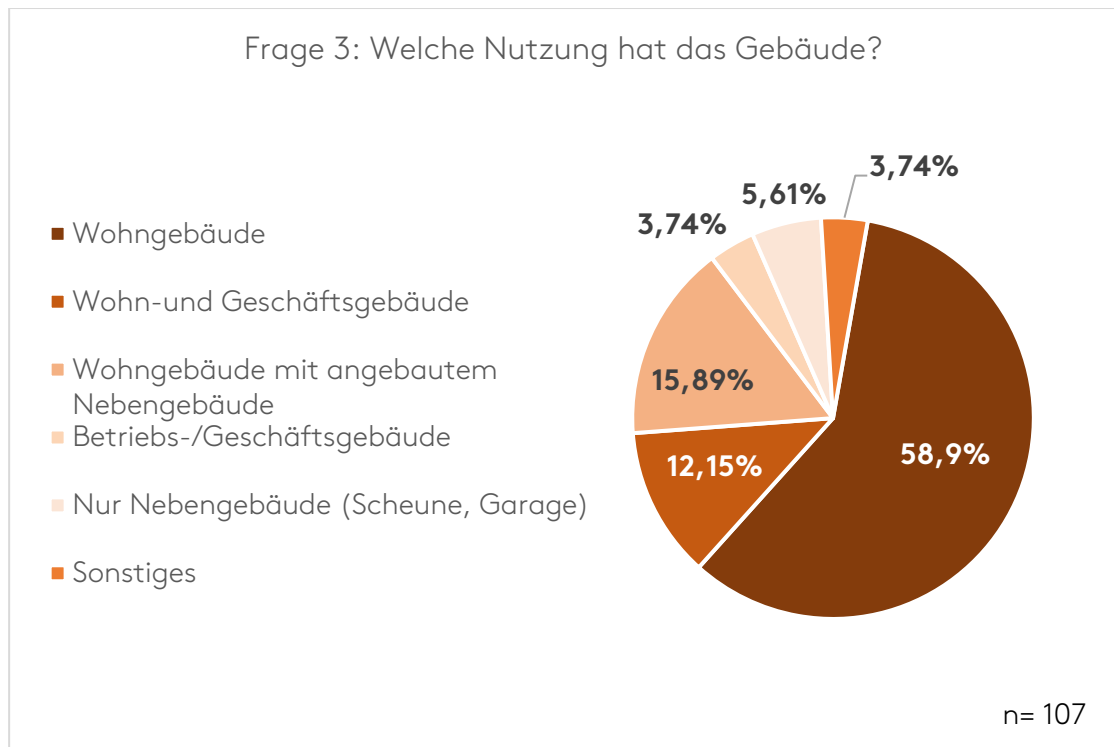
Eine Grundlage für die anschließende Bewertung der Ausgangssituation sowie der Ermittlung von städtebaulich als auch energetisch relevanten Potentialen stellt die differenzierte Betrachtung des Gebäudebestands nach Baualtersklassen dar. Mit insgesamt rund 56% vor 1950 wurde der Großteil des Gebäudebestands im Gebiet vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 errichtet. Rund 74% der Gebäude sind mindestens 40 Jahre alt. Die letzte größere Umbaumaßnahme hat bei 54% der Eigentümer vor dem Jahr 2000 stattgefunden.

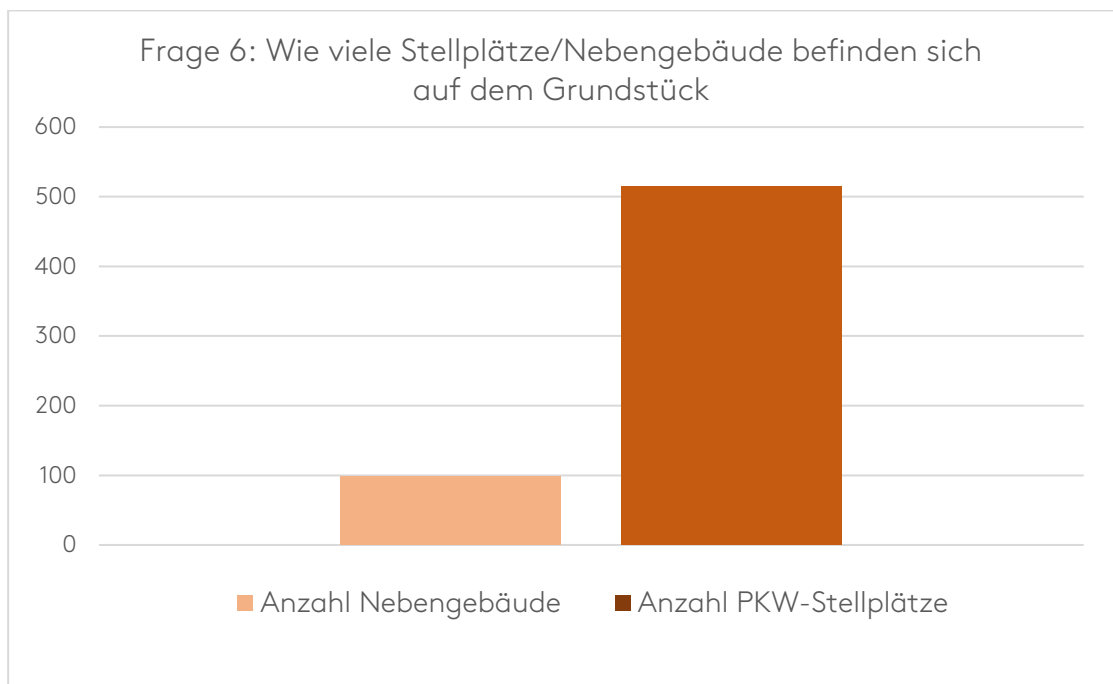
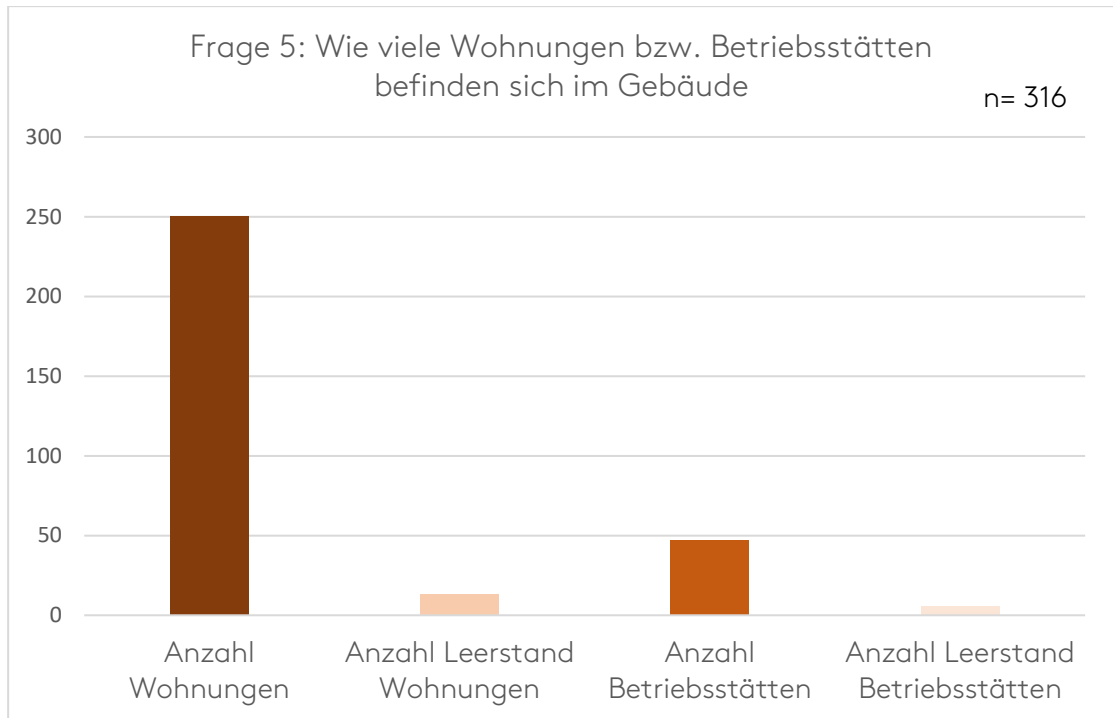
Von 2000 bis 2020 haben 33% der Eigentümer angegeben größere Umbaumaßnahmen am Gebäude durchgeführt zu haben. Bei jedoch 54% der Eigentümer haben die letzten größeren Umbaumaßnahmen vor dem Jahr 2000 stattgefunden.



### Frage: Nutzungen

In rund 87% der Rückmeldungen ist die Hauptnutzung des Gebäudes „Wohnen“, davon sind knapp 60% reine Wohngebäude. In 12% der Erdgeschosse ist eine gewerbliche Nutzung zu finden und weitere 5,61% der dazu zählenden Gebäude sind nur belegt mit Nebengebäuden. Bei über 4% der Wohnungen gibt es Leerstand. Bei den Betriebsstätten liegt der Leerstand bei knapp 2%.

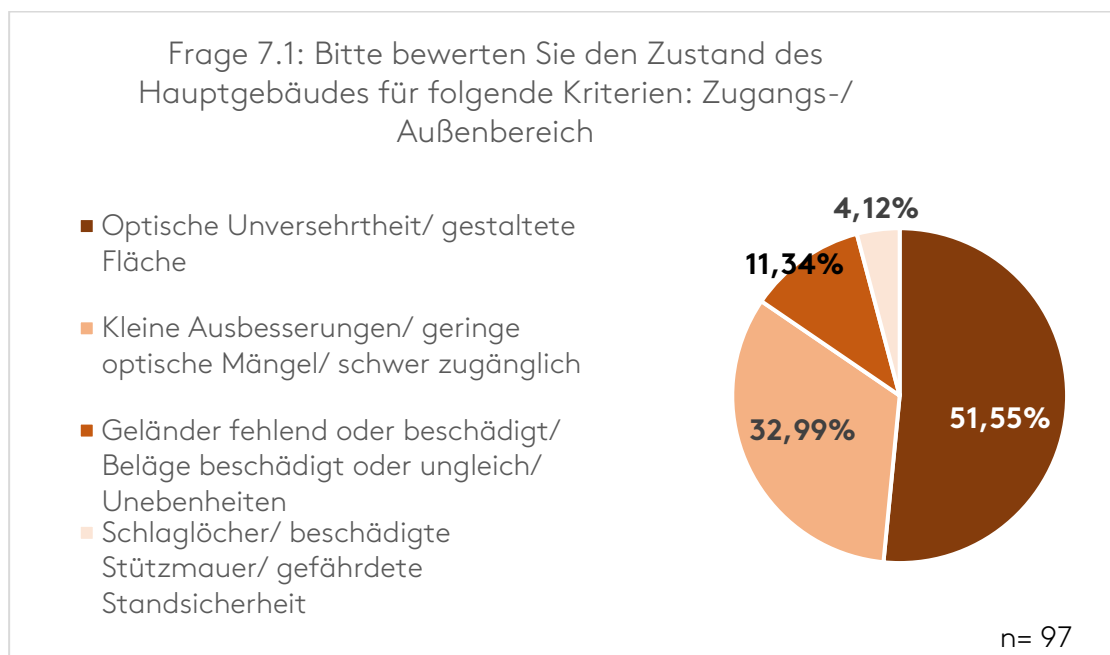




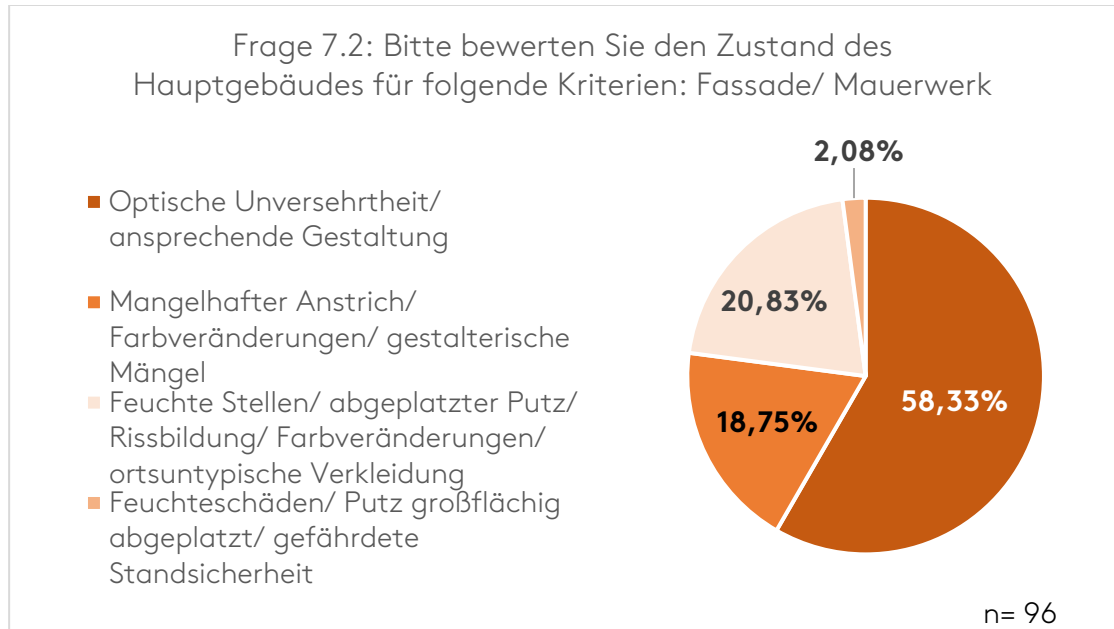
### Frage: Zustand des Gebäudes

Insgesamt bewerteten die Eigentümerinnen und Eigentümer den Zustand ihrer Gebäude mehrheitlich positiv, da über die Hälfte angab, dass das Hauptgebäude optisch unversehrt ist. Gleichzeitig zeigt sich aber auch ein erheblicher Modernisierungsbedarf, insbesondere bei den Dämmungen der Dächer und der Fassaden. Vereinzelt gibt es zudem Eigentümerinnen und Eigentümer, die den Verkauf oder Abbruch ihres Gebäudes planen.

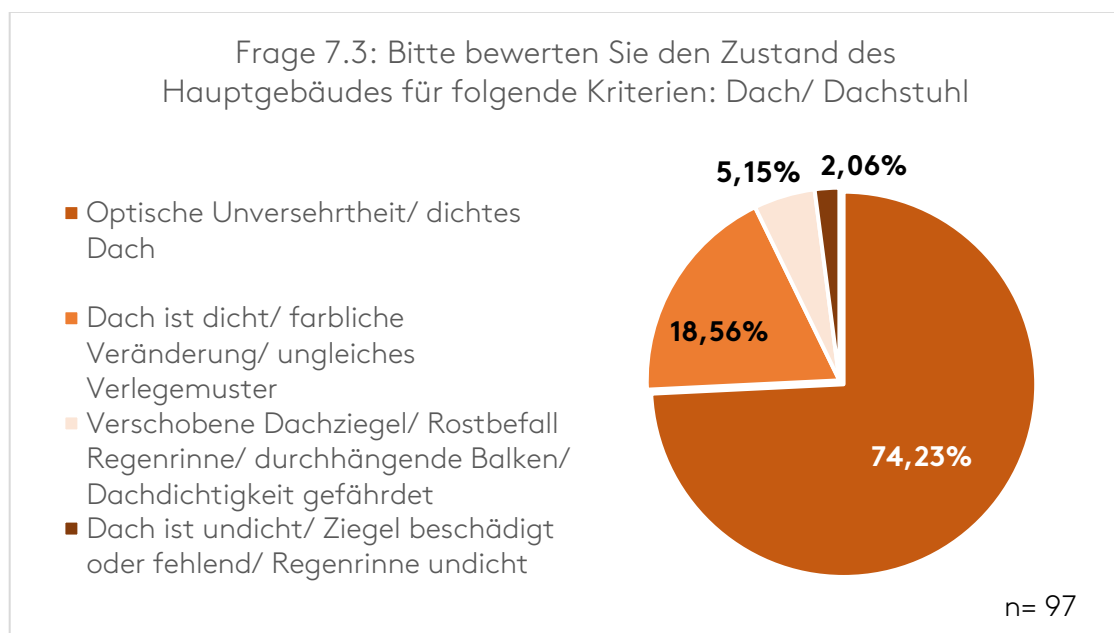
Der Zustand des Hauptgebäudes wurden nach drei Kriterien befragt: Zustand des Zugangs- und Außenbereichs, Zustand der Fassade/Mauerwerk sowie der Zustand von Dach/Dachstuhl. Knapp 85% gaben an, dass Ihr Zugangs-/Außenbereich optisch unversehrt ist oder es nur geringe Mängel gibt. Weitere etwa 15% der Eigentümerinnen und Eigentümer gaben an, dass im Zugangs- bzw. Außenbereich ihres Grundstückes Mängel bestehen. Dazu gehören fehlende oder beschädigte Gelände, beschädigte oder ungleichmäßige Beläge, Unebenheiten oder Schlaglöcher, beschädigte Stützmauern oder eine beeinträchtigte Standsicherheit. Damit besteht bei 14 Eigentümerinnen und Eigentümern Handlungsbedarf.



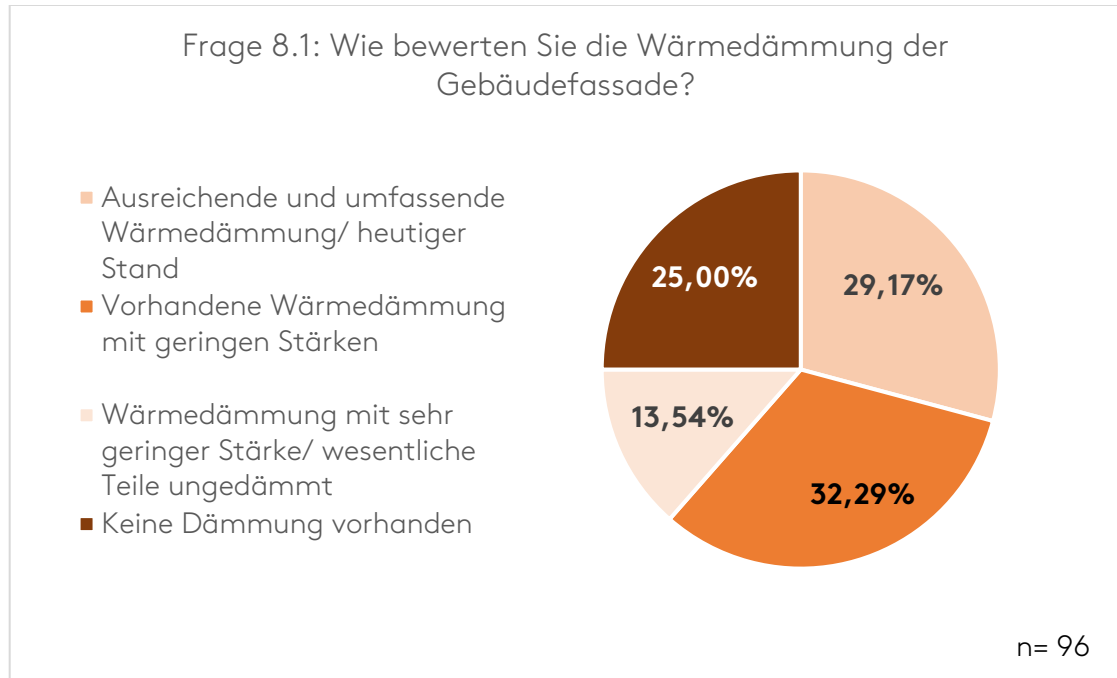
Ähnlich bewertet wurde die Fassade/ bzw. das Mauerwerk der Gebäude, knapp 19% weisen kleinere Mängel auf, wie einen mangelhaften Anstrich oder gestalterische Mängel. Knapp 23% der Befragten gaben an, dass größere Mängel vorliegen, wie feuchte Stellen oder Feuchtschäden, abgeplatzter Putz, Farbveränderungen, ortsuntypische Verkleidungen oder eine gefährdete Standsicherheit.



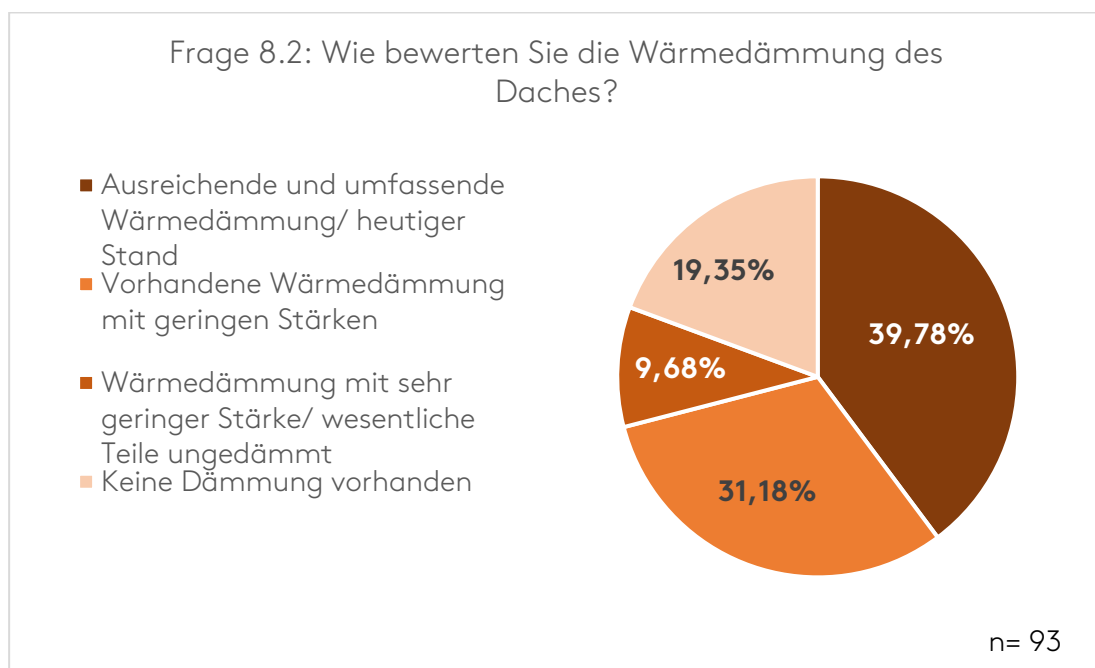
Beim Zustand des Daches/Dachstuhls gaben fast 75% an, dass ihr Dach unversehrt sei. Dennoch liegen hier auch bei 26% leichtere bis schwere Mängel vor. Bei etwa 7% der Eigentümerinnen und Eigentümer (7 Personen) besteht größerer Handlungsbedarf, da zum Beispiel die Dichte des Daches gefährdet ist oder das Dach bereits undicht ist, Dachziegeln verschoben oder beschädigt sind oder es Probleme mit der Regenrinne gibt.



Bei der Bewertung der Wärmedämmung der Gebäudefassaden zeigte sich insgesamt ein höherer Handlungsbedarf. Knapp 39% der Fassaden weisen keinerlei oder sehr geringe Dämmwerte auf. Erweitert man die Betrachtung um die vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken, sind über 70% der Gebäudefassaden betroffen. Hier wird das größte Modernisierungspotential gesehen.



Ähnliche Ergebnisse wies die Wärmedämmung des Daches auf. Hier haben 29% der Dächer keinerlei oder nur eine sehr geringe Dämmung, weitere 31% weisen geringe Dämmwerte auf.

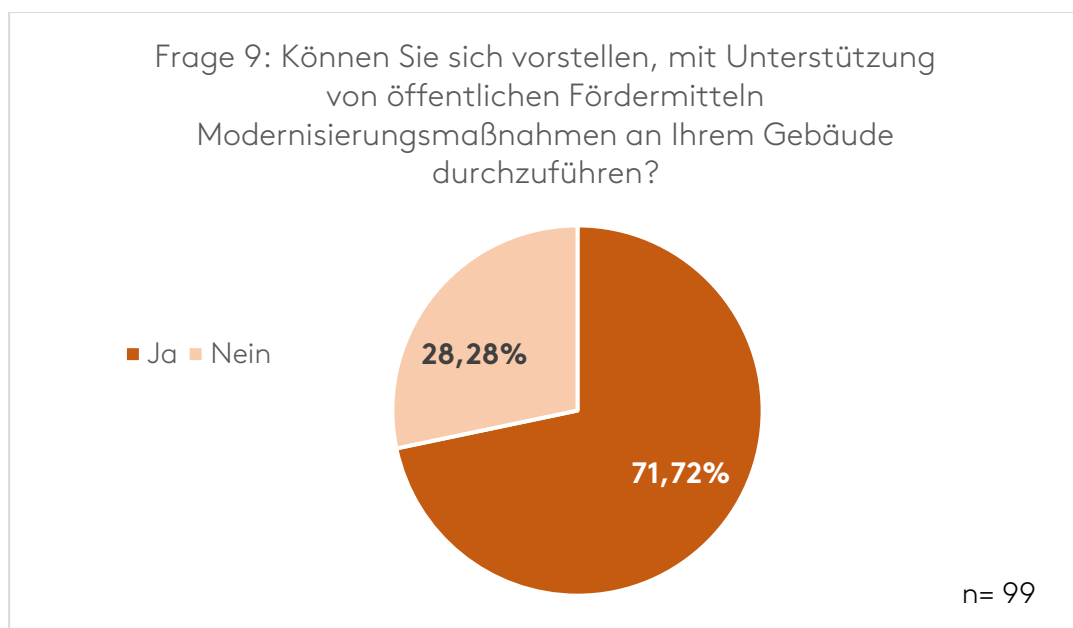


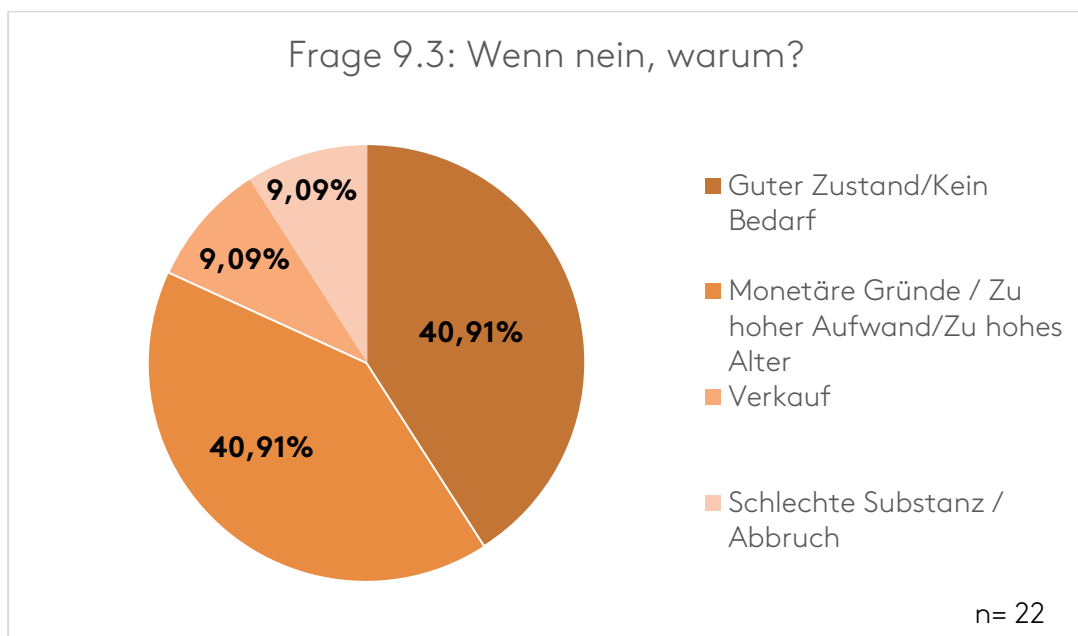
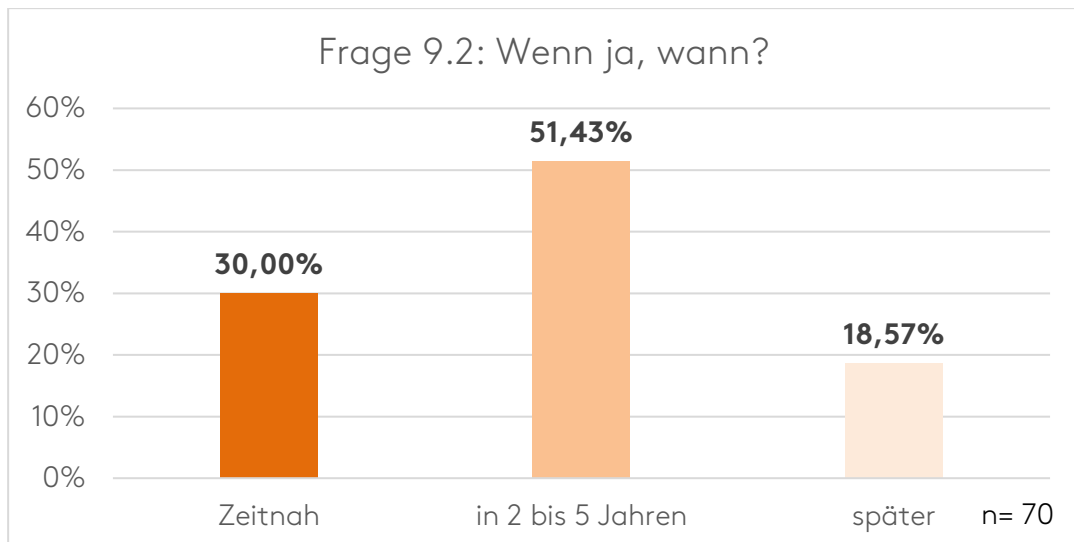
### Frage: Geplante Modernisierungsmaßnahmen

Bei Frage 9 wurde der Sanierungs-, bzw. Modernisierungsbedarf abgefragt, um zukünftige Maßnahmen besser in die Umsetzung des Sanierungsgebiets einplanen zu können. Fast dreiviertel der Befragten (71,72%) gaben an, dass Sie sich vorstellen könnten, mit der Unterstützung von öffentlichen Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

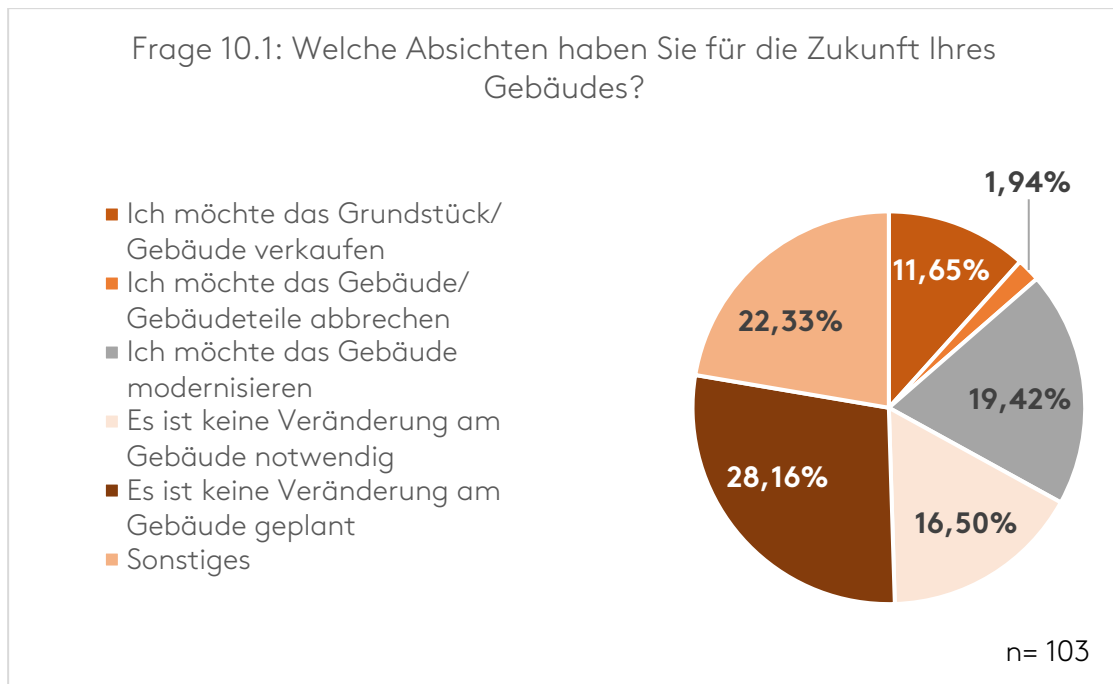
Es zeigt sich, dass 30% der Befragten (21 Personen) die geplanten Maßnahmen zeitnah umsetzen möchten, während 51,43% (36 Personen) einen Sanierungsbeginn innerhalb der nächsten zwei bis fünf Jahre anstreben. Insgesamt verteilen sich die vorgesehenen Maßnahmen zwar über den gesamten Zeitraum des Sanierungsgebiets, der Schwerpunkt liegt jedoch in den kommenden zwei bis fünf Jahren. Weitere 18,57% planen eine Umsetzung zu einem späteren Zeitpunkt.

Die häufigsten Gründe, der Personen, die keine Modernisierungen vornehmen möchten sind, dass der Zustand gut ist (40,91%) und damit keine Bedarf besteht oder aus monetären Gründen (9,09%). Aus der Befragung ging hervor, dass jeweils zwei Personen (9,09%) den Verkauf ihrer Gebäude bzw. deren Abbruch beabsichtigen.





Die Eigentümerinnen und Eigentümer wurden zu ihren Absichten hinsichtlich ihrer Gebäude befragt. Rund 19% planen Modernisierungen an Dach, Heizung, Fassade oder im Außenbereich. Etwa 12% beabsichtigen, ihr Grundstück oder Gebäude zu verkaufen, und knapp 2% denken über einen Abbruch nach. Weitere Vorhaben betreffen vor allem energetische Maßnahmen wie die Installation einer PV-Anlage oder einer Wärmepumpe sowie die Schaffung von Wohnraum durch Neu- oder Umbau.

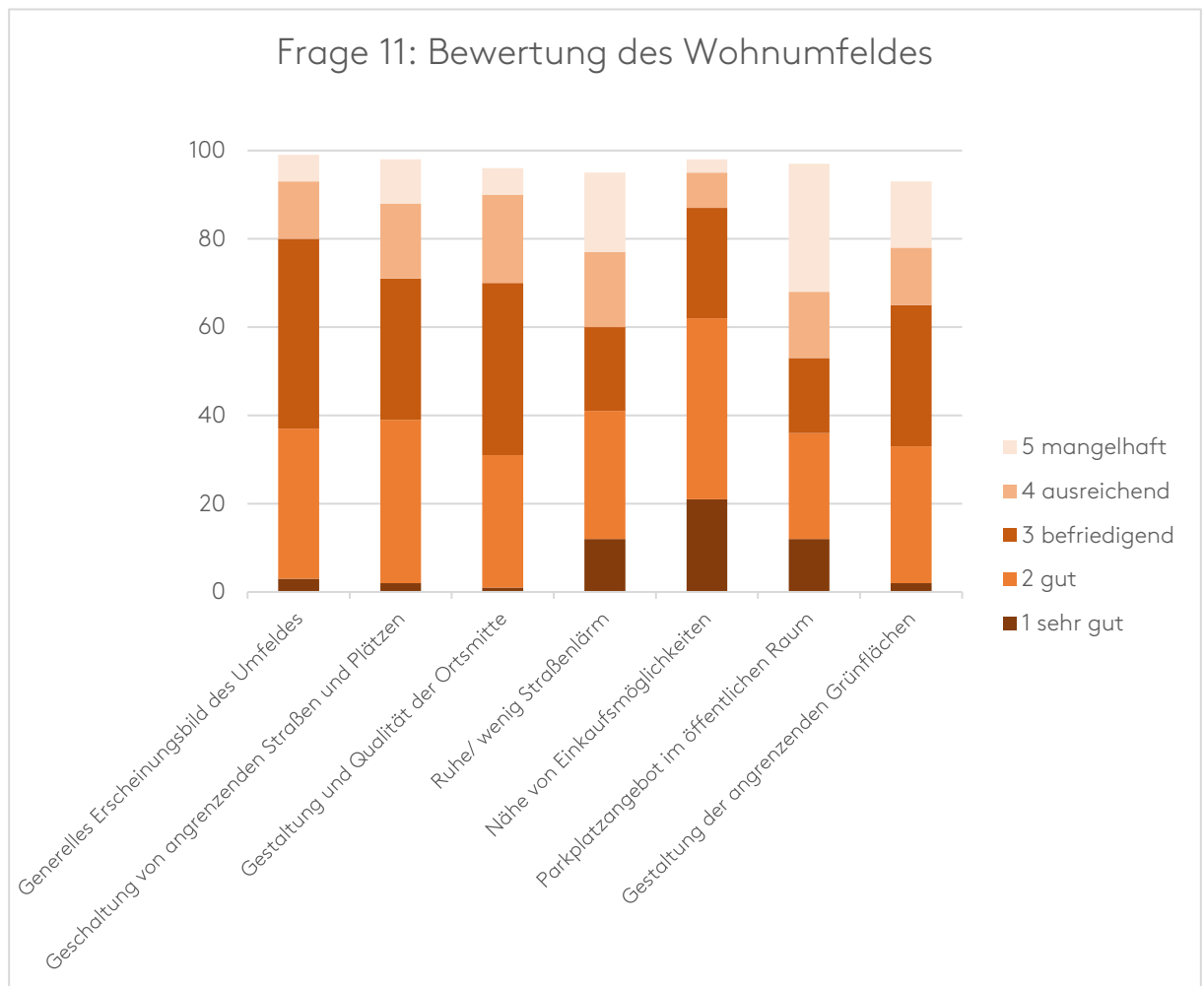


Unter Frage 10.1 „Sonstiges“ wurden folgende Angaben gemacht:

- |                                         |       |   |
|-----------------------------------------|-------|---|
| - Modernisierung Dach                   | 4,55  | % |
| - Modernisierung Heizung                | 13,64 | % |
| - Modernisierung Fassade                | 13,64 | % |
| - Modernisierung im Außenberich         | 4,55  | % |
| - Vermietung                            | 9,09  | % |
| - Schaffung von Wohnraum (Umbau/Neubau) | 31,82 | % |
| - Energie (PV-Anlagen/Wärmepumpe)       | 18,18 | % |
| - Erbfolge                              | 4,55  | % |

(12 Nennungen insgesamt)

### Frage: Wohnumfeld Bewertung



Bei der Bewertung des Wohnumfeldes wurden vor allem die Parkplatzangebote im öffentlichen Raum als eher mangelhaft und ausreichend bewertet. Ruhe/wenig Straßenlärm erhielt sowohl eine ausgeprägte Bewertung als mangelhaft und ausreichend wurde jedoch auch mit über 40 Bewertungen als sehr gut bis gut eingestuft.

Überwiegend positiv wurde die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und das generelle Erscheinungsbild des Umfeldes bewertet. Die Gestaltung von angrenzenden Straßen und Plätzen sowie die Gestaltung und Qualität der Ortsmitte wurden ebenfalls überwiegend positiv bewertet, wobei hier insbesondere in der anschließenden Frage 12 dennoch eine Umgestaltung und Weiterentwicklung gefordert wurde.

Weitere Erwartungen, Anregungen, Wünsche oder Ideen zum geplanten Sanierungsgebiet wurden in der anschließenden Frage benannt.

**Frage 12: Haben Sie Erwartungen, Anregungen, Wünsche oder Ideen bezüglich der geplanten Sanierung des Gebiets "Ortsmitte Ostelsheim" in der Gemeinde Ostelsheim?**

- **Belastung durch Verkehr reduzieren, Verkehrssicherheit stärken insbesondere für Fußgänger:innen** (z. B. Lärminderung, Tempo 30/Geschwindigkeitskontrolle, Fußgängerüberwege schaffen, Sichere Kindergarten-/Schulwege, Barrierefreiheit ausbauen, Straßenbeleuchtung erneuern, E-Mobilität fördern) | Nennungen: 15
  - o (Detail: Kein Schwerlastverkehr, Geschwindigkeitskontrolle Gechinger Straße, Zebrastreifen Schillerstraße, Straße nach Weil der Stadt sanieren, Verkehr L183 reduzieren u. Durchgangsverkehr Landesstr. – Kreisstraße reduzieren) |
- **Ordnung des ruhenden Verkehrs/Optimierung der Parksituation – mehr Parkplätze v.a. für kurzzeitparken** | Nennungen: 7
- **Schaffung von Treffpunkten/Aufenthaltsorten und Stärkung des Gemeindelebens** (z. B. Bewegungs- und Spielmöglichkeiten, Orte für Kinder u. Jugendliche) | Nennungen: 5
  - o (Detail: Kienzle Areal besser nutzen, Erweiterung Sporthalle, z.B. Walderlebnispfad in Richtung Talrunde, Wasserspielplatz)
- **Ausbau Pflege der öffentlichen Straßen, Plätze und Grünflächen** (z. B. Grünstrukturen stärken, Renaturierung Altbach, Schotterwege pflastern, Erholungsbe reich Oberes Tal) | Nennungen: 13
- **Aktivierung/Belebung der Ortsmitte** (Wunsch nach gastronomischen Einrichtungen, Einzelhandel und Apotheke) | Nennungen: 4
- **Wohnraum aktivieren – Leerstand entgegenwirken, Charakter des Ortes erhalten** (z. B. Nutzung Leerstand in Kirchgasse, Schul- und Hauptstraße) | Nennungen: 6
- **Wohnangebote für Seniorinnen und Senioren schaffen** (z. B. Betreutes Wohnen, Pflegeheim, altersgerechter Wohnraum) | Nennungen: 7

**Modernisierungsabsichten**

71 Personen haben im Rahmen der Befragung angegeben, dass Erneuerungs- bzw. Neuordnungsmaßnahmen vorgesehen sind. Ziel ist durch die umfassenden Sanierungen die Sanierungsziele zu erfüllen, den Bestand nachhaltig zu verbessern und das Wohnumfeld zu verbessern. Darüber hinaus wurden zwei Abrisse genannt und zwölf Befragte haben angegeben, einen Verkauf des Gebäudes zu beabsichtigen. Außerdem gab es Rückmeldungen zu noch nicht Bebauten Bauplätzen und Umbauarbeiten, um mehr Wohnraum zu generieren.

Die Grundstücke/Gebäude, bei denen eine geplante Maßnahme in der Befragung angegebenen wurde, sind im Plan im Anhang dargestellt (Anlage 1).

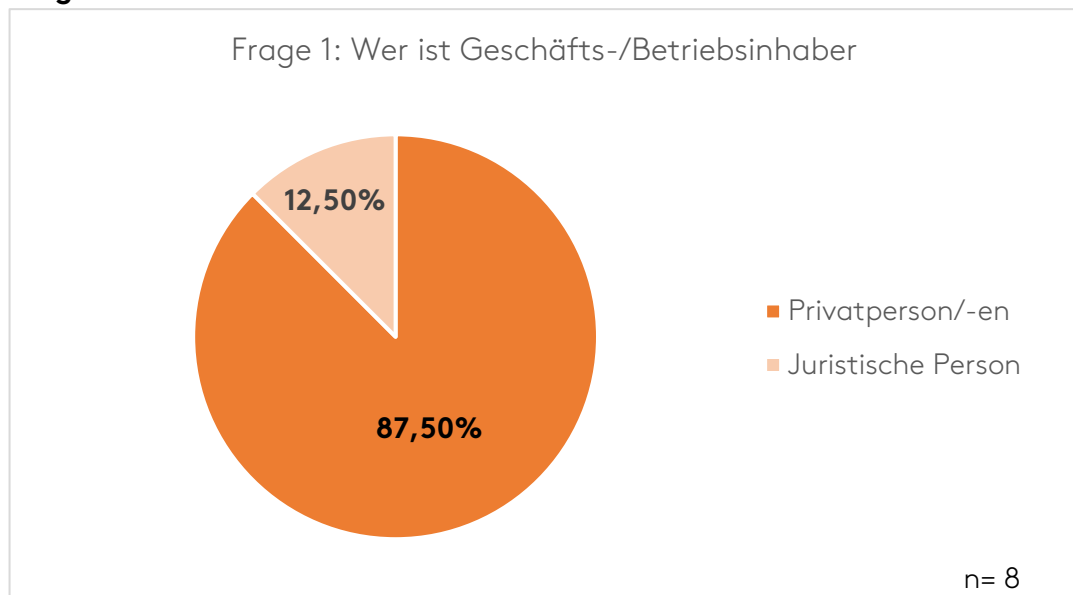
Die sehr hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist eine gute Voraussetzung für die zeitnahe Durchführung privater Modernisierungsvorhaben und zeigt den Bedarf, bzw. Investitionsstau, der nun mit Hilfe von öffentlichen Fördermitteln und attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten beseitigt werden kann.

Zusammenfassend stimmen die Hinweise und Erwartungen der Befragten an die Sanierungsdurchführung mit dem durch planerische Vorarbeiten ermittelten Bedarf größtenteils überein. Dies lässt auf ein Interesse und die grundsätzliche Zustimmung zur Sanierung des Ortskerns schließen. Dieses Interesse soll weiterhin durch Informationsveranstaltungen, Flyer, etc. aufrechterhalten werden, um die Koordination verschiedener Maßnahmen optimal planen und mit hoher Akzeptanz durchführen zu können.

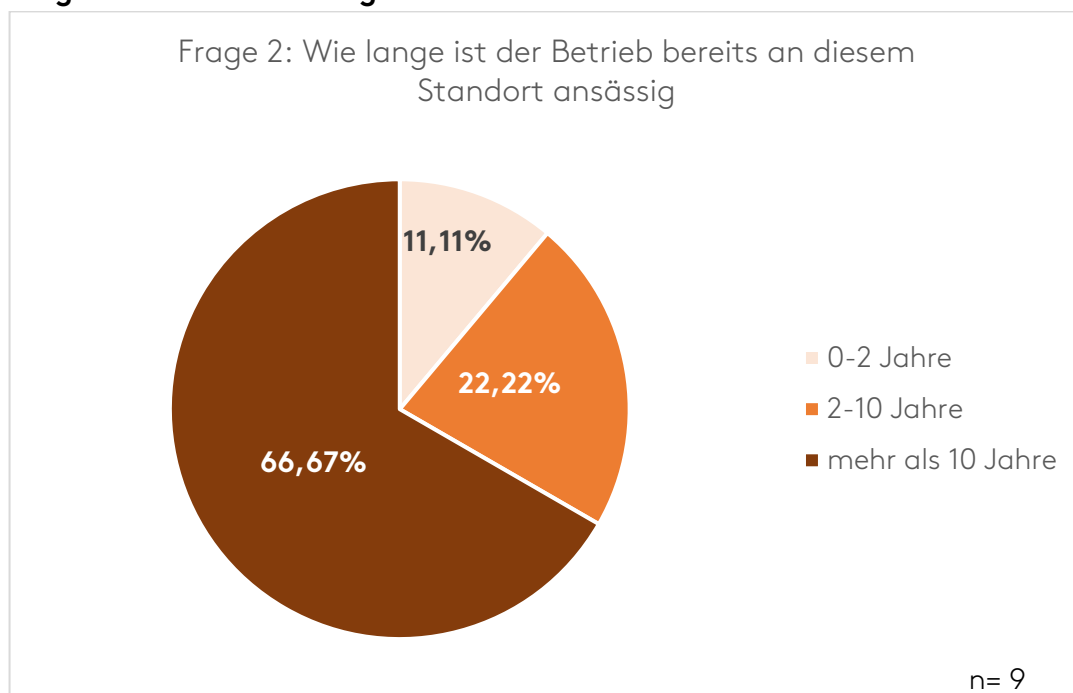
### Eigentümerbefragung - Betriebsbogen

Die meisten Geschäfts-/Betriebsinhaber sind Privatpersonen. Knapp 67% der Betriebe gibt es bereits seit zehn Jahren oder länger, neu dazu kam ein Betrieb innerhalb der letzten zwei Jahre. Die häufigste Geschäftsart, die benannt wurde, sind Dienstleistungen, an zweiter Stelle kamen Handwerk und Produktionsgewerbe. Zweidrittel der Betriebe befinden sich lediglich im Erdgeschoss, die restlichen Geschäfte nehmen das gesamte Gebäude ein. Es gab laut den Angaben keinen Betrieb, der eine Größe von unter 40 m<sup>2</sup> aufweist. Insgesamt wurden 28 Personen benannt, die in den ansässigen Betrieben arbeiten.

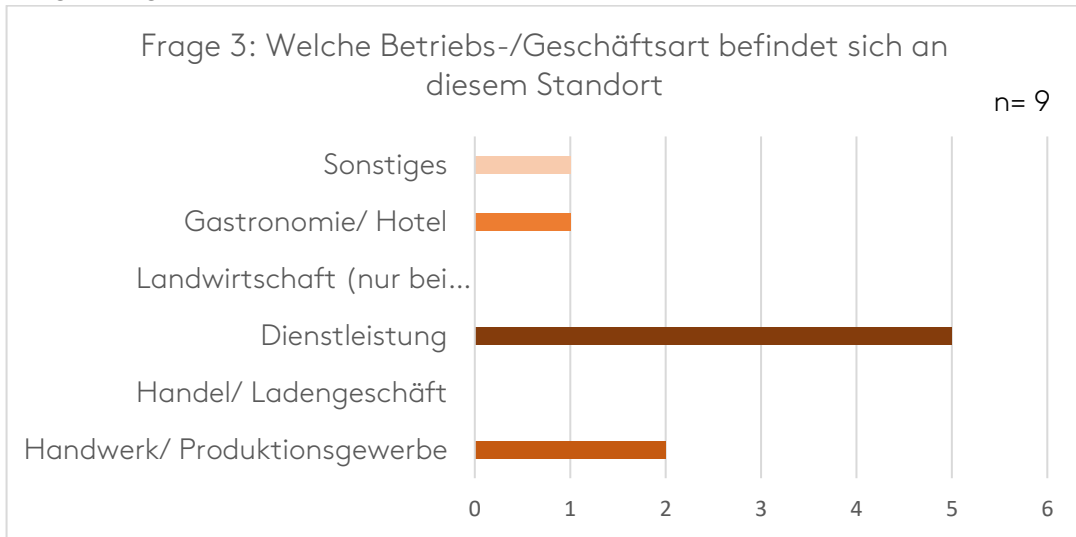
#### Frage: Geschäfts-/Betriebsinhaber



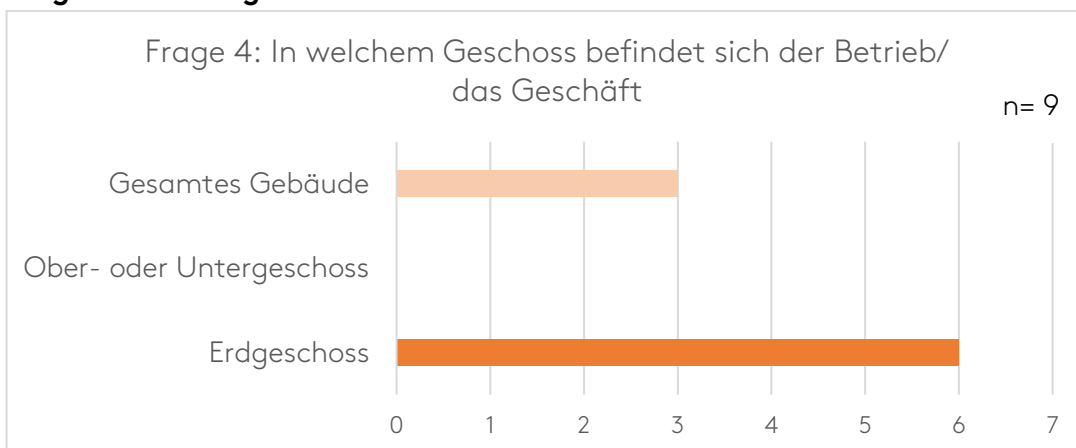
#### Frage: Dauer der Ansässigkeit



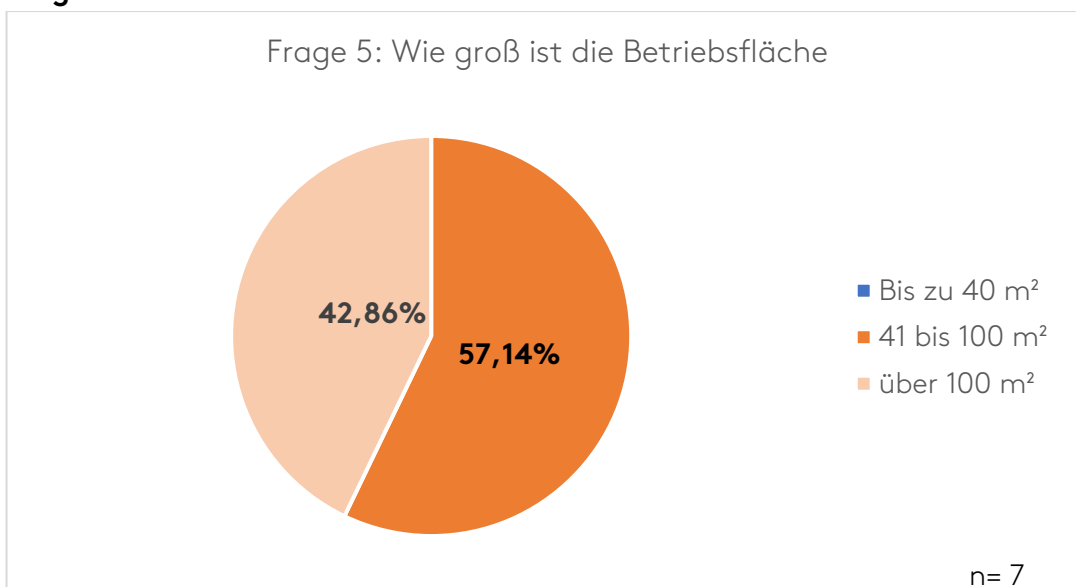
### Frage: Angebot



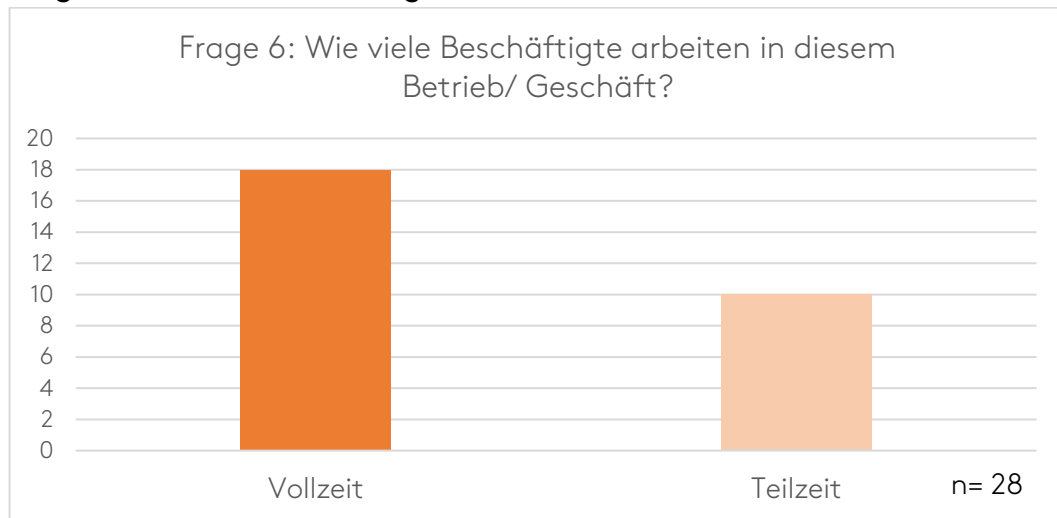
### Frage: Geschossigkeit



### Frage: Betriebsfläche

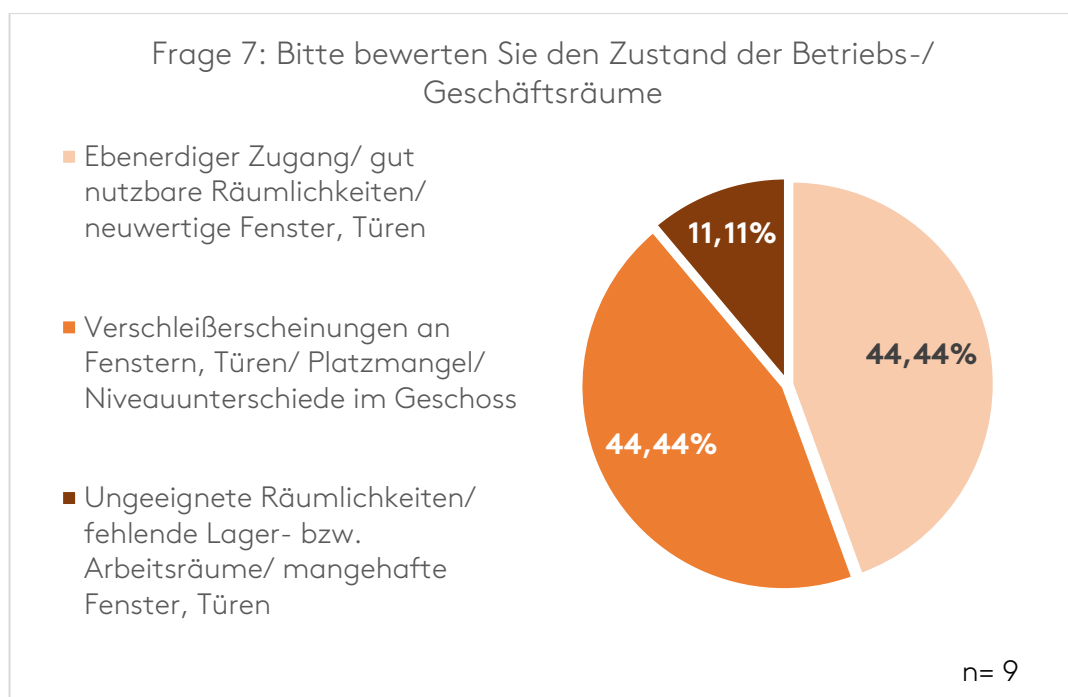


### Frage: Anzahl der Beschäftigten



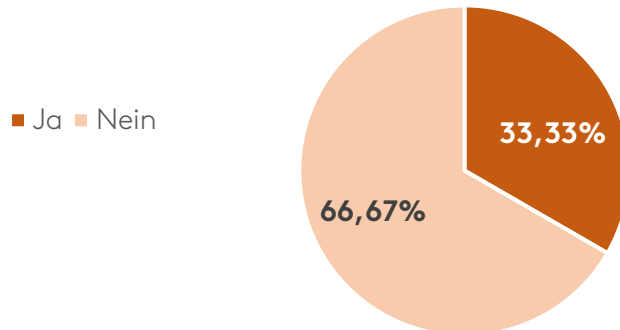
### Frage: Zustand der Betriebs-/Geschäftsräume

Der Zustand der Betriebs-/ und Geschäftsräume wurde überwiegend als gut bezeichnet, nur 1 Betrieb gab an ungeeignete Räumlichkeiten zu haben. Jedoch sahen knapp 67% der Befragten Handlungsbedarf bei Sanität-/Wärme- und Elektroinstallationen. Der größte Bedarf besteht im Bereich der Heizung, gefolgt von PV-Anlagen. 70% der Inhaberinnen und Inhaber gab an, keinen Bedarf an einer Veränderung des Betriebes/Geschäftes zu haben. Ein Betrieb, möchte sich erweitern, zwei weitere Betriebe denken darüber nach, ihr Geschäft zu verlagern oder zu verkleinern. Nur ein Betrieb gab an, dass die Nachfolge gesichert ist. Bei den anderen Betrieben ist der Bedarf derzeit nicht da oder die Nachfolge unklar.



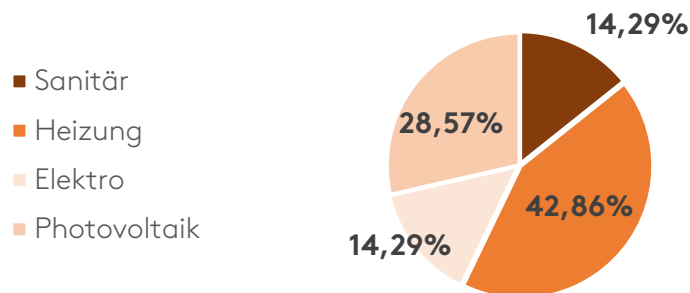
### Frage: Sanität-/Wärme- und Elektronikinstallationen

Frage 8: Gibt es baulichen Handlungsbedarf bei den Sanitär-/Wärme- und Elektroinstallationen?



n= 9

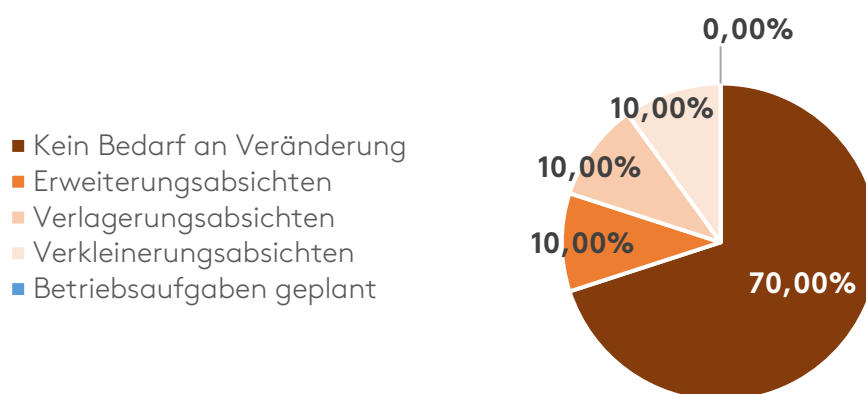
Frage 8.2: Ja und zwar:



n= 7

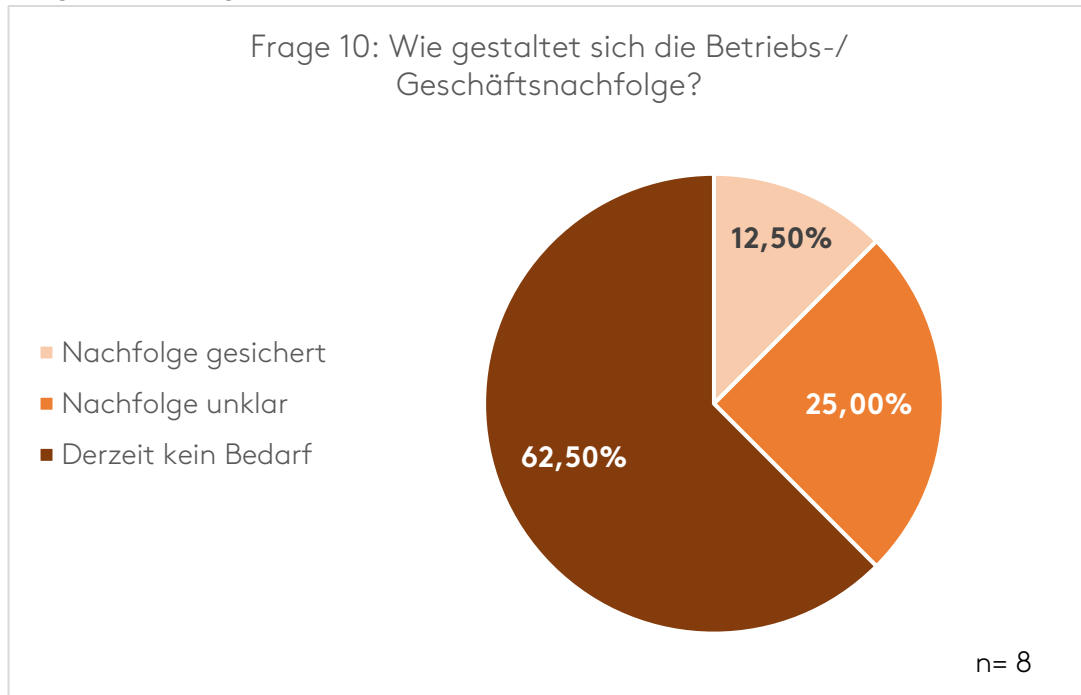
### Frage: Betriebs-/Geschäftsentwicklung

Frage 9: Wie beurteilt der Inhaber/ die Inhaber die zukünftige Betriebs-/ Geschäftsentwicklung?



n= 10

**Frage: Nachfolge**



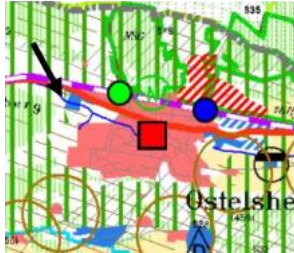
#### 4.2 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur finalen Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes „Ortsmitte Ostelsheim“ beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 BauGB von dem Vorhaben unterrichtet und um Stellungnahmen gebeten worden. Von den insgesamt 20 angeschriebenen Aufgabenträgern haben 8 nicht geantwortet, dies wird so gewertet, dass keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens bestehen.

Von den 12 eingegangenen Antworten der Aufgabenträger haben sieben keine Bedenken, jedoch Anregungen und Hinweise geäußert (siehe Tab. 1). Fünf Träger haben keine Bedenken oder Hinweise und Anregungen geäußert (siehe Tab. 2)

Alle Anregungen und Hinweise flossen in die vorbereitenden Untersuchungen ein und werden nach dem Beschluss zur Umsetzung des Sanierungsverfahrens und ggf. im Zuge eines durchzuführenden Planverfahrens mit in die abzuwägenden Belange einbezogen.

| TÖB                           | Datum der Stellungnahme | Rückmeldung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Weitere Beteiligung |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Deutsche Telekom Technik GmbH | 30.07.25                | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.</p> <p>Aus den beigefügten Plänen sind die im Untersuchungsgebiet <b>vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom</b> ersichtlich. (siehe Anlage 2)</p> <p>Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</p> <p>Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.</p> | √                   |

|                                                  |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |
|--------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Regionalverband<br>Nordschwarzwald               | 06.08.25   | <p>Wir unterstützen die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme und die damit verbundenen Ziele wie Innenentwicklung und eine klimaresistente Gemeindeentwicklung. Diese Ziele finden sich auch im <b>Regionalplan</b> wieder (bspw. PS 2.4.2 Z (1), Regionalplan 2025). Im nordwestlichen Bereich überlagert der Untersuchungsbereich einen <b>Regionalen Grünzug</b> (PS 3.2.1, Z (2), Regionalplan 2025), vgl. Abb. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass eine <b>Bebauung</b> in diesem Bereich ggf. nicht mit der <b>regionalplanerischen Zielfestlegung</b> vereinbar wäre.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | √ |
| Regierungspräsidium<br>Karlsruhe                 | 13.08.25   | <p>Die Zielsetzung der Gemeinde Ostelsheim, die mit der Städtebaulichen Sanierung verfolgt wird, wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde weisen wir darauf hin, dass die gesamte Gemeinde Ostelsheim gem. <b>Landesentwicklungsplan</b> 2002 Plansatz 5.1.2 Z innerhalb eines überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsraums liegt. In diesen ist die <b>Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts</b> zu erhalten und zu verbessern. Planungen und Maßnahmen, die diese <b>Landschaftsräume erheblich beeinträchtigen, sollen unterbleiben</b> oder, soweit unvermeidbar, ausgeglichen werden. Relevant ist dies insbesondere in den Bereichen des Untersuchungsgebiets, die sich in den Freiraum erstrecken.</p> <p>Im Hinblick auf den ebenfalls teilweise im Untersuchungsgebiet festgelegten Regionalen Grünzug verweisen wir auf die Stellungnahme des Regionalverbands Nordschwarzwald vom 06.08.2025.</p> | √ |
| NABU, BUND und LNV<br>(gemeinsame Stellungnahme) | 15.08.2025 | <p>Gem. § 4 Abs. 2 BauGB geben wir zu dem oben aufgeführten Verfahren wie folgt Stellung:<br/>Die Ortskernsanierung bietet auch eine Chance für die <b>Natur und Renaturierung</b>. Sie kann für die Ostelsheimer Bevölkerung einen Mehrwert darstellen, der sich in einer Rückkehr zur Natur bzw. in der Bestätigung des ökologischen Charakters der Gemeinden widerspiegelt. Es ist selbstverständlich, dass die ökologischen Maßnahmen finanzierbar bleiben; einige Vorhaben lassen sich gegebenen-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | √ |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>falls durch Fördermittel realisieren.</p> <p><b>Unsere Empfehlungen für eine Ortskernsanierung gliedern sich in vier Rubriken:</b></p> <p><b>1. Klimawandelanpassung in der Gemeinde</b><br/>Dazu gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Überschwemmungs- und Hochwasserschutz (Gutachten von WALD + CORBE v. 9.21 „Verlegung und naturnaher Umbau des Altbaches in der Gemeinde Ostelsheim“), z.B. bei Starkregenereignissen</li> <li>○ Wasser im Dorf belassen, Trinkwasserbrunnen, Bach entschleunigen, Tümpel anlegen</li> <li>○ im Ortskern: Entsiegelung von Asphaltflächen zur besseren Wasserversickerung, Begrünung (auch Fassadenbegrünung) und Blumenwiesen statt Rasen, Bäume als Sonnenschutz u.a. bei Altenheimen/Kindergärten/Schulen</li> </ul> <p><b>2. Ökologie im Ortskern</b><br/><b>Vögel:</b> Im Rahmen der Ortskernsanierung sind Nester der Gebäudebrüter zu sichern und im Bedarfsfall zeitgleich raumnah Ersatzhabitate für Gebäudebrüter zu schaffen (Mauersegler, Schwalben). Entfernte Nester sind nach der Sanierung wieder aufzuhängen. Zusätzliche Nisthilfen zur Stabilisierung der Population sind wünschenswert. Eine Kartierung der Schwalben- und Mauerseglernester (Künstlich und natürlich) kann beim NABU Weil der Stadt, Herrn Schöck, eingeholt werden.</p> <p>Brütenden Vögeln darf der An- und Abflug zu ihren Nestern nicht behindert werden, z.B. durch Netze.</p> <p>Im Kirchturm der Ostelsheimer Kirche nisten seit Jahren hinter den Jalousien im Glockenhaus Falken. Bauliche Maßnahmen in der Umgebung sind auf die Brutzeiten der Falken abzustimmen.</p> <p>Landwirtschaftliche Gebäude sollten auch auf andere Gebäudebrüter, wie z.B. Schleiereulen, kontrolliert werden.</p> <p><b>Fledermäuse:</b> Vorhandene Fledermaushabitate (Schlaf- oder Überwinterungsplätze, Wochenstuben), auch in Scheunen oder Dachböden, sind zu erfassen und zu pflegen (Freischnitt). Ersatzhabitate sind, im Rahmen der Sanierungsarbeiten, zu ermöglichen. Zusätzliche Wohnhöhlen zur Sicherstellung der Population sind wünschenswert.</p> |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

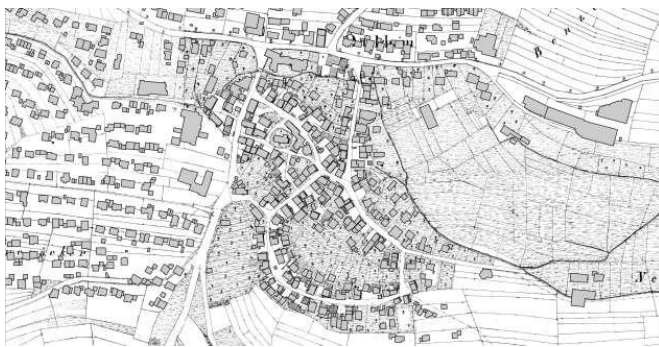
|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p><b>Renaturierung des Altbaches im Ortskern:</b> Es ist zu prüfen, ob eine teilweise Entdohlung des Altbaches machbar wäre. Hierbei können beruhigte, seichte Wasserzonen berücksichtigt werden.</p> <p><b>Zur Insektenförderung Lichtverschmutzung reduzieren:</b> Das Landesnaturschutzgesetz zur Lichtschmutzreduzierung ist zu beachten. Eine Anpassung der Straßenbeleuchtung ist sinnvoll! Mit einer warmweißen LED-Beleuchtung mit max. 2700 K und einem kegelförmigen Lichtstrahl, der auf Straße und Gehweg leuchtet und angrenzende Flächen (Gebüsch, Bäume, Grünflächen) im Dunkeln lässt, können nicht nur Insekten geschützt werden, sondern lässt sich auch zusätzlich noch Energie sparen. Neu angebrachte Beleuchtungen an Gebäuden dürfen gem. Insektenschutzgesetz nicht nach oben abstrahlen. Gebäude oder Bäume dürfen nicht von unten her angestrahlt werden.</p> <p><b>3. Kienzle Areal</b><br/>Das gesamte Gärtneriegelände einschl. Gebäude ist auf Schadstoffe und Altlasten (Pestizide, Schwermetalle, Öl, Asbest) zu prüfen. Diese sind vor Abbruch und Beginn von Sanierungs- oder Bauungsmaßnahmen zu entfernen.<br/>Im Bereich des früheren Verkaufsraumes und der früheren Anbaufläche sind umweltschädliche Altmaterialien zu entsorgen, u.a. altes Fliesenmaterial, Kunststoffelemente aller Art z.B.: Wachstumstop Folien, Bewässerungsrohre, Kunststoffplatten.</p> <p>Auf dem gesamten Gelände (einschließlich Gebäude) muss besonders auf Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen (auf Grund offener Gebäude) und Nachtkerzenschwärmer (wurde in alten Unterlagen erwähnt) kontrolliert werden. Wir halten hier ein SaP für erforderlich.</p> <p><b>4. Bereich Altbach</b><br/>Falls dies Bestandteil der Ortskernsanierung ist, sind folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ bei Renaturierung des Altbaches bitte darauf achten, dass die Verlegung des Baches durch eine bereits angelegte Ausgleichsfläche zerschnitten wird</li> <li>○ Eine Quelle wird aktuell direkt in eine Dohle entwässert (Gefahr für Larven von Feuersalamander)</li> <li>○ Habitatoptimierung für Vögel,</li> </ul> |  |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |
|-------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|                                           |            | <p>Amphibien, Reptilien und Insekten im Altbach-Areal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Gehölzpflege, Entkrauten der Nebenarme, ruhige Bachbereiche und stehende Bereiche zur Sicherung der nachgewiesenen Population von Erdkröten, Grasfrosch, Bergmolch, Feuersalamander und Gelbbauchunken schaffen</li> <li>o Magerwiesen fördern durch Mähmanagement.</li> <li>o Erneutes Anlegen von temporären Unken Tümpeln, diese sind seit Ende der Bewirtschaftung verschwunden</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |   |
| Landesamt für Denkmalpflege, RP Stuttgart | 15.09.2025 | <p>Das geplante Sanierungsgebiet „Ortsmitte Ostelsheim“ reicht vom bebauten Ortsrand im Osten bis zum westlichen Ortsausgang an der Calwer Straße, von der Langen Straße im Süden bis zu den ansteigenden Höhen im Norden an der Calwer und Stuttgarter Straße und umfasst damit die wesentlichen Teile des historischen Siedlungskerns von Ostelsheim.</p> <p>Der Altort von Ostelsheim, gelegen im hügeligen Nordosten des Kreisgebiets, erstreckt sich in einem sanften Tal nahe des Altbachs. Der wohl frühmittelalterliche Siedlungskern ist um die leicht erhöht stehende Dorfkirche auszumachen, in deren Umgebung die erkennbar unregelmäßigen Straßen- und kleinteiligen Gebäudestrukturen auf die hufendorftartige Grundform des Orts verweisen. Die vergleichsweise lichtere Bebauung im Straßenoal um Lange Straße und Talstraße mit ihrer wiederkehrenden Giebelstellung der Hauptgebäude verweist dagegen auf eine spätere, planvollere Erweiterung des Orts. Die nördlich des Ortskerns verlaufende Fernstraße (Calwer- und Stuttgarter Straße) wurde erst im Laufe des 19. Jahrhunderts sukzessive bebaut. Die größeren Wohngebiete westlich und nördlich der Ortsmitte entstanden größtenteils erst in den Nachkriegsjahrzehnten. Nach Süden und Osten hat sich dagegen die historische Siedlungsgrenze nur geringfügig verändert und vermischt mit ihrem teils noch erhaltenen Streuobstbestand unmittelbar anschließend (Baumgärten, sog. Bungerte) eine recht authentische Einbettung des Altorts in die umgebende Landschaft.</p> | √ |



Urkarte von Württemberg, Ausschnitt Ostelsheim, um 1830

Auch wenn die historischen Siedlungsstrukturen noch anschaulich erhalten sind, ist der bauliche Bestand substanziell leider bereits zum Teil stark überformt. Umso wichtiger wäre es, auf die im Weiteren aufgeführten erhaltenswerten Gebäuden ein besonderes Augenmerk bei den vorgesehenen Sanierungsbestrebungen im Ort zu legen und damit prägende Bausteine des historischen Ortsbilds von Ostelsheim auch für künftige Generationen zu bewahren.



Urkarte von Württemberg, Ausschnitt Ostelsheim, Überlagerung mit heutigem Gebäudebestand

Die untenstehende Auflistung enthält die bisher erfassten Bau- und Kunstdenkmale (§2 und §28 DSchG). Weitere erhaltenswerte historische Gebäude sind weiter unten in einer darauffolgenden Auflistung aufgeführt. Die Listen sind alphabetisch sortiert. Im anschließenden denkmalpflegerischen Werteplan sind die Objekte entsprechend gekennzeichnet und grafisch zusammengefasst.

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



**Gechinger Straße 11 (§ 2 DSchG):**

Hofanlage, bestehend aus: zweigeschossiges verputztes Wohnstallhaus mit Satteldach, massives Erdgeschoss, darüber Fachwerk, am Giebel zweifach vorkragend; im rechten Winkel angebauter Ökonomiebau mit Satteldach, 18. Jahrhundert.

Das Wohnhaus entspricht dem in der Region weit verbreiteten Typus des gestelzten Wohnstallhauses. Es zeigt einen charakteristischen Aufbau mit Fachwerkwohnenteil über massivem Stallgeschoss und ist damit ein anschaulich überliefertes Beispiel dieses ländlichen Bautyps, der Wohnen und Wirtschaften unter einem Dach vereint. Mit dem zugehörigen Ökonomiegebäude dokumentiert es vormoderne Lebens- und Wirtschaftsverhältnisse auf dem Land und hat ortsbaugeschichtlichen Zeugniswert für Ostelsheim.



**Gechinger Straße 12 (§ 2 DSchG):**

Wohnhaus, zweigeschossiger, teilweise verputzter Fachwerkbau mit Satteldach, massiver Sockel, darüber Fachwerk, am Giebel freiliegend und dreifach vorkragend, 17./18. Jahrhundert.

Das Gebäude war ursprünglich ein großes Einhaus mit angebautem Ökonomieteil an der Südseite, der aber heute nicht mehr vorhanden ist. Es dokumentiert den älteren Baubestand des historischen Ortskerns. Zudem veranschaulicht es vormoderne Wohn- und Lebensverhältnisse auf dem Land und hat ortsbaugeschichtlichen Zeugniswert für Ostelsheim.



**Hagelschieß 12** (§ 2 DSchG):

Hofanlage, zweigeschossiges verputztes Wohnhaus mit Satteldach, massives Erdgeschoss, darüber Fachwerk, 2. Hälfte 18. Jahrhundert; parallel dazu stehende Scheune mit Satteldach, Massiv- und Fachwerkbau, 19. Jahrhundert.

Die Hofanlage vermittelt ein anschauliches Bild der ländlichen Lebens- und Wirtschaftsverhältnisse im 18. und 19. Jahrhundert. Charakteristisch sind die traufseitige Erschließung des Wohnhauses und die parallel dazu stehende Scheune. Das Anwesen belegt die landwirtschaftliche Prägung von Ostelsheim und ist ein Zeugnis der Ortsbaugeschichte.



**Hauptstraße 12** (§ 2 DSchG):

Schulhaus (heute Ev. Gemeindehaus), zweigeschossiger verputzter Bau mit Satteldach, durch Aufstockung des Backhauses um zwei Klassenzimmer entstanden, 1868. Der in schlichten klassizistischen Formen gestaltete Bau des Ostelsheimer Schulhauses entstand in einer Zeit, in der infolge des im Jahr 1836 in Württemberg erlassenen Volksschulgesetzes zahlreiche neue Schulneubauten errichtet wurden und ist in seiner Gestaltung beispielhaft für diese Phase der ländlichen Schulbautätigkeit. Dabei griff die Gemeinde auf einen bestehenden Bau - das bereits auf dem Urkataster von 1831 verzeichnete Backhaus - zurück und setzte diesem zwei Klassenzimmer auf. Das Schulhaus bildet zusammen mit der Kirche, dem Pfarrhaus und dem Lehrerwohnhaus eine ortsbildprägende Baugruppe im Zentrum des Dorfes.



**Hauptstraße 13** (§ 2 DSchG):

Lehrerwohnhaus, zweigeschossiges, traufständiges und verputztes Fachwerkgebäude, um 1800. Im frühen 19. Jahrhundert wurde in Württemberg das Schulsystem vereinheitlicht und unter staatliche Kontrolle gestellt. Einen ersten Hinweis auf das Vorhandensein eines Lehrerwohnhauses in Ostelsheim liefert der 1831 erstellte Urkataster. Es bildet zusammen mit der Kirche, dem Pfarrhaus und der Schule eine ortsbildprägende Baugruppe im Zentrum des Dorfes.



**Hauptstraße 14** (§ 2 DSchG):

Hofanlage, gestelztes Quereinhaus, zweigeschossig mit massivem Sockel und Satteldach, freilegendes Fachwerk, 18. Jahrhundert. Das im 18. Jahrhundert erbaute Anwesen vereint als der in der Region verbreiteter bäuerlicher Haustypus des Quereinhauses Wohnnutzung, Vieh- und Vorratshaltung unter einem Dach. Es verdeutlicht vormoderne Wohn- und Lebensverhältnisse im Nordschwarzwald und hat ortsbaugeschichtlichen Zeugniswert für Ostelsheim.



**Hauptstraße 22 (§ 2 DSchG):**

Hofanlage, Quereinhaus, zweigeschossiger und verputzter Fachwerkbau mit massivem Sockel und Satteldach, vorkragende Giebelgeschosse, 18. Jahrhundert.

Das im 18. Jahrhundert erbaute Anwesen vereint als Beispiel des in der Region verbreiteten bäuerlichen Haustypus des Quereinhauses Wohnnutzung, Vieh- und Vorratshaltung unter einem Dach. Es verdeutlicht vormoderne Wohn- und Lebensverhältnisse und hat ortsbaugeschichtlichen Zeugniswert für das einst stark agrarisch geprägte Dorf Ostelsheim.



**Hauptstraße 25/1, 25/2 (§ 2 DSchG):**

Speichergebäude, zwei Trockenspeicher der früheren Hofanlage auf massiven Unterbauten aus Sandstein, 18. Und 19. Jahrhundert.

Die Trockenspeicher sind charakteristische Beispiele ländlicher Funktionsarchitektur und belegen die Vorratshaltung in früherer Zeit. Damit legen sie Zeugnis ab von der jahrhundertlang von der Landwirtschaft geprägten Geschichte Ostelsheims.



**Kirchgasse 2 (§ 28 DSchG):**

Ev. Pfarrkirche, Saalkirche mit Satteldach, leicht eingezogener Chorturm mit Eckquaderung, Fachwerklockengeschoss und Pyramidendach, Fenster teils mit Maßwerk, teils verändert oder nachträglich ausgebrochen, Innenausstattung u.a. mit Kruzifixus, um 1520, Taufstein, 15. Jahrhundert, Kanzel und Emporenbilder von 1751; Ostturm spätes 13. Jahrhundert, Glockenstube 1296 (d), Dachstuhl 1341/42 (d), Langhaus 1486/86 (d) und 1488 (i), Reparaturen der ruinösen Kirche 1730/31, Umbau 1750/51; Kirchhof.

Die Kirche in Ostelsheim ist als Wehrkirche erbaut worden, die bis 1812 bzw. 1847 von einer mächtigen Ringmauer umgeben war. Eine erste Erwähnung stammt aus dem Jahr 1439, als das Patronat an das Haus Württemberg kam, das die Kirche 1443 dem Stift Herrenberg inkorporierte. Lange wurde vermutet, dass Teile der Ostelsheimer Kirche bereits aus dem 11. oder 12. Jahrhundert stammen, doch ergaben bauhistorische Untersuchungen mittlerweile, dass der älteste Teil der Kirche, der mächtige Ostturm erst im späten 13. Jahrhundert errichtet und 1342 mit einem neuen Dachstuhl versehen wurde. Das Holz der Langhausdecke wurde im Winter 1486/87 gefällt: die Inschrift über dem Sakristeiportal bezieht sich also auf die Fertigstellung des Kirchenschiffs. Bei einer Sanierung der Kirche in der Mitte des 18. Jahrhunderts wurden vor allem die unteren Turmgeschosse kräftig umgebaut und das Kreuzrippengewölbe ausgebrochen, um eine neue Chororgel unterbringen zu können. Die Glockenstube des Turms jedoch blieb im bauzeitlichen Zustand erhalten. Ihre Baugeschichte reicht bis in das Jahr 1296 zurück, als die in Holzgerüstbauweise ausgeführte Stube auf dem massiven Turmschaft aufgeschlagen wurde. Das bis heute in großen Teilen erhaltene ursprüngliche Traggerüst der Glockenstube ist eine der ältesten in Deutschland bekannten Fachwerkkonstruktionen und macht den Chorturm der Ostelsheimer Kirche zu einem bauhistorisch außerordentlich wertvollen Relikt.



**Kirchgasse 3, 3/1 (§ 2 DSchG):**

Hofanlage, bestehend aus: zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, Fachwerk über massivem Sockel, Erdgeschoss verputzt, ab Obergeschoss verbrettert; zugehöriger Ökonomiebau mit Satteldach, Fachwerkbauweise mit massivem Stallteil, 18./19. Jahrhundert.

Die überaus stattliche, gegenüber der Pfarrkirche stehende Hofanlage entfaltet hohe ortsbildprägende Wirkung. Die Dimensionen der Gebäude und die zentrale Lage lassen auf einen wohlhabenden Erbauer schließen. Das Anwesen hat Zeugniswert für die Wirtschafts-, Siedlungs- und Ortsbaugeschichte von Ostelsheim und ist wichtiges Dokument historischer Wohn- und Bauformen auf dem Land.



**Kirchgasse 4/1 (§ 2 DSchG):**

Pfarrhaus, zweigeschossiger verputzter Bau mit Krüppelwalmdach, massives Erdgeschoss mit Rundbogenöffnungen, darüber Fachwerk, am Giebel schwach vorkragend, von der Stiftsverwaltung Herrenberg neu erbaut, 1747-1753, nach einem Brand 1985 erneuert; zugehörige Umfriedungs- und Stützmauern mit Garten.

Das Ostelsheimer Pfarrhaus befindet sich in historisch-charakteristischer Lage neben der Pfarrkirche und ist ortsbildprägender Bestandteil der Bebauung im alten Dorfkern. Der stattliche Bau ist mit seiner Kubatur ein charakteristischer Vertreter württembergischer Pfarrhausbauten im 18. Jahrhundert. Zusammen mit dem großen Pfarrgarten veranschaulicht er die Lebenswelt einer evangelischen Pfarrfamilie in der Frühen Neuzeit und besitzt hohe orts- sowie kirchengeschichtliche

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>Bedeutung für Ostelsheim.</p>  <p><b>Lange Straße 17</b> (§ 2 DSchG):<br/>Wohnhaus einer Hofanlage, zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau mit asymmetrischem Satteldach, Knaggen an der Giebelseite, 17./18. Jahrhundert, später nach Westen erweitert. Auch wenn die zugehörige Scheune abgegangen ist, vermittelt die Hofanlage einen Eindruck der Wohn- und Lebensverhältnisse der bäuerlichen Bevölkerung im 17./18. Jahrhundert. Das Wohnhaus gehört zum ältesten erhaltenen Baubestand in Ostelsheim und hat siedlungs- sowie ortsbaugeschichtlichen Zeugniswert.</p>  <p><b>Mühlhof 1</b> (§ 2 DSchG):<br/>Hofanlage, Quereinhaus mit Satteldach, Fachwerkbauweise, 18./19. Jahrhundert. Das Gebäude entspricht dem in der Region häufig anzutreffenden Typus des quergeteilten Einhauses. Es zeigt einen charakteristischen Aufbau mit Wohnteil in der einen und Scheunenteil in der anderen Haushälfte. Die Hofanlage ist ein anschaulich überliefertes Beispiel dieses ländlichen Bautyps, der Wohnen und Wirtschaften unter einem Dach vereint. Sie hat damit Bedeutung für die Geschichte des ländlichen Hausbaus.</p> |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



**Mühlehof 2** (§ 2 DSchG):

Mahlmühle, bestehend aus: zweigeschossiges verputztes Mühlengebäude, Krüppelwalm mit Gaube, massives Erdgeschoss, darüber Fachwerk, im Inneren Mahleinrichtung erhalten, 2. Hälfte 18. Jahrhundert mit späteren Veränderungen; große Scheune mit Satteldach, Ziegelmauerwerk und verputztes Fachwerk, 19. Jahrhundert; Mühlkanal. Die im Westen von Ostelsheim am Altbach liegende Mühle geht auf einen alten Mühlenstandort zurück, der bereits im Codex Hirsaugiensis, einer Textsammlung aus dem Kloster Hirsau, die um 1500 entstand und sich auf die Geschichte des Klosters sowie auf Stiftungen, Erwerbungen und Tauschgeschäfte bezieht, die bereits Ende des 11. Jahrhunderts und im 12. Jahrhundert getätigt wurden, erwähnt wird. Die heutigen Mühlengebäude stammen allerdings erst aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Bemerkenswert ist, dass sich die historische Mühleneinrichtung noch weitgehend erhalten hat. Das hölzerne Mühlrad wurde allerdings in den 1940er-Jahren durch eine Turbine ersetzt, was den Wirkungsgrad um ein Vielfaches erhöhte. Als ein jahrhundertelang für das Wirtschaftsleben der Dorfgemeinschaft wichtiges Unternehmen, dessen einstige Funktion und Bedeutung bis heute noch anschaulich wird, ist die Mühle wichtiger baulicher Beleg der Orts- und Wirtschaftsgeschichte von Ostelsheim.



**Schlosshof 8** (§ 2 DSchG):

Wohnhaus einer Hofanlage, zweigeschossiger verputzter Fachwerkbau auf massivem Sockelgeschoss, Satteldach, 18. Jahrhundert.

Das Wohnhaus zeigt einen für die Region charakteristischen Aufbau mit Fachwerkwohnenteil über massivem Stallgeschoss. Auch wenn die zugehörige Scheune abgegangen ist, vermittelt die Hofanlage einen Eindruck der Wohn- und Lebensverhältnisse der bäuerlichen Bevölkerung im 18. Jahrhundert und hat siedlungs- sowie ortsbaugeschichtlichen Zeugniswert für Ostelsheim.



**Schulgasse 2** (§ 2 DSchG):

Wohnhaus einer Hofanlage, zweigeschossiges verputztes Wohnhaus, Satteldach mit Aufschiebling, massives Erdgeschoss, darüber Fachwerk, an Obergeschoss und Giebel schwach vorkragend, 18. Jahrhundert.

Die Hofanlage vermittelt ein anschauliches Bild der ländlichen Lebens- und Wirtschaftsverhältnisse im 18. Jahrhundert. Das stattliche Wohnhaus und die große Scheune im rückwärtigen Teil der Parzelle weisen auf den Wohlstand des Besitzes hin. Das in unmittelbarer Umgebung der Pfarrkirche stehende Anwesen entfaltet hohe Ortsbildprägende Wirkung und belegt die einst stark landwirtschaftliche Prägung und die Ortsbaugeschichte von Ostelsheim.



**Talstraße 6 (§ 2 DSchG):**

Hofanlage, Dreiseitgehöft, bestehend aus: zweigeschossiges verputztes Wohnhaus in Fachwerkbauweise auf massivem Sockel, Satteldach, Giebel über Balkenköpfen dreifach vorkragend; Fachwerkscheune mit Satteldach, kleiner Ökonomiebau (heute Garagen), 18. Jahrhundert.

Die Hofanlage vermittelt ein anschauliches Bild der ländlichen Lebens- und Wirtschaftsverhältnisse im 18. Jahrhundert. Charakteristisch sind die traufseitige Erschließung des stattlichen Wohnhauses und die große Scheune im rückwärtigen Teil der Parzelle. Diese bilden zusammen mit dem kleinen, im rechten Winkel an die Scheune angebauten Ökonomiegebäude den Bautypus des Dreiseitgehöfts. Das Anwesen belegt die landwirtschaftliche Prägung von Ostelsheim und ist Zeugnis der Ortsbaugeschichte.



**Talstraße 12 (§ 2 DSchG):**

Hofanlage, bestehend aus: zweigeschossiges verputztes Wohnstallhaus mit Satteldach, massives Erdgeschoss, darüber Fachwerk, am Giebel zweifach vorkragend, zugehörige zweigeteilte Scheune mit Satteldach, Fachwerk über massivem Sockel, 18. Jahrhundert.

Das Anwesen ist ein charakteristisches Beispiel für Typus des Hakengehöfts mit giebelständig zur Straße stehendem Wohnstallhaus und zurückliegender traufständiger Scheune. Es hat damit Zeugniswert für die von der Landwirtschaft geprägte Siedlungs- und Ortsbaugeschichte von Ostelsheim und ist ein Dokument historischer Wohn- und Bauformen auf dem Land.

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>Die folgenden <b>erhaltenswerten Gebäude</b> sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Ostelsheim. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architekturen sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Dabei sollte bedacht werden, dass sich die charakteristische Gestalt solcher Bauten nicht allein auf ihre Kubatur reduzieren lässt. Vielmehr tragen gerade die wahrnehmbaren Materialitäten sowie die baulichen Details zum Erscheinungsbild bei und verdienen daher besonderes Augenmerk.</p> <p>Die Bewahrung dieser als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Ostelsheim. Sie sind daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.</p>  <p><b>Calwer Straße 19:</b><br/>Einhaus, traufständig, zweigeschossig mit Satteldach, seitlicher Anbau mit Zwerchhaus, verputzt, Scheunenteil mit hölzernen Tennentor, 19. Jh.<br/>Das gut überlieferte Gebäude an der einstigen Fernstraße außerhalb des geschlossenen Ortskerns veranschaulicht das ehemalige bäuerliche Bauen, Wohnen und Wirtschaften im einst landwirtschaftlich geprägten Ostelsheim. Als eins der wenigen gut erhaltenen Bauten dieser Art ist es erhaltenswert.</p> |  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



**Calwer Straße 24:**

Einhaus, traufständig, zweigeschossig mit Satteldach, verschindelt, Scheunenteil verändert, 19. Jh. Trotz der jüngeren Veränderungen ist der Bau ein anschaulich überliefertes Beispiel eines bäuerlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude in Ostelsheim. Ferner verweist der Bau u. a. mit seiner Holzverschindelung auf die regionale Ausprägung ländlichen Bauens im 19. Jh. Das Gebäude ist für die Ortsgeschichte sowie für das Ortsbild erhaltenswert.



**Gehinger Straße 21:**

Scheune, Fachwerkbau mit Satteldach, teils verputzt, mittiges Tennentor aus Holz, 19. Jh. Der freistehende Fachwerkbau ist ein anschaulich überliefertes Beispiel landwirtschaftlicher Ökonomiebauten und aus ortshistorischen Gründen erhaltenswert.



**Kirchgasse 5:**

Zweiseitgehöft, traufständig, zweigeschossig mit Satteldach, größtenteils verputztes Fachwerk, teils Fensterläden, rückwärtige Scheune mit hohem Satteldach, im Kern 18. Jh., spätere Veränderungen.

Das anschaulich überlieferte Gehöft im

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>historischen Ortskern von Ostelsheim ist ein gut überliefertes Beispiel vorindustrieller Bauweise im einst bäuerlich geprägten Ort und daher für die Ortsgeschichte erhaltenswert.</p>  <p><b>Lange Straße 11:</b><br/>Gehöft, traufständiger Wohnbau mit Vorgartenzone, eingeschossig mit Satteldach, Schleppgaube, verputzt, gesprosselte Holzfenster mit Fensterläden, rückwärtige Scheune mit hohem Satteldach, teils verputzte Fachwerkkonstruktion, um 1930.<br/>Das zweiteilige Gehöft vermittelt anschaulich die ortsfeste Erneuerung einer bäuerlichen Hofstätte in der ersten Hälfte des 20. Jh. und ist ferner ein gutes Beispiel traditionalistischer Architektursprache der Zwischenkriegszeit im dörflichen Kontext. Die Bauten sind aus ortsgeschichtlichen Gründen erhaltenswert.</p>  <p><b>Lange Straße 13:</b><br/>Wohnhaus eines ehem. Gehöfts, giebelständiger Putzbau, zweigeschossig mit Satteldach, Fensterläden, Kern wohl 18. Jh., Veränderungen wohl 1. H. 20. Jh.<br/>Das Gebäude ist ein gut überliefertes Beispiel eines Wohnhauses einer bäuerlichen Hofanlage und daher aus ortshistorischen Gründen, aber auch für das Ostelsheimer Ortsbild erhaltenswert.</p> |  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



**Lange Straße 16**

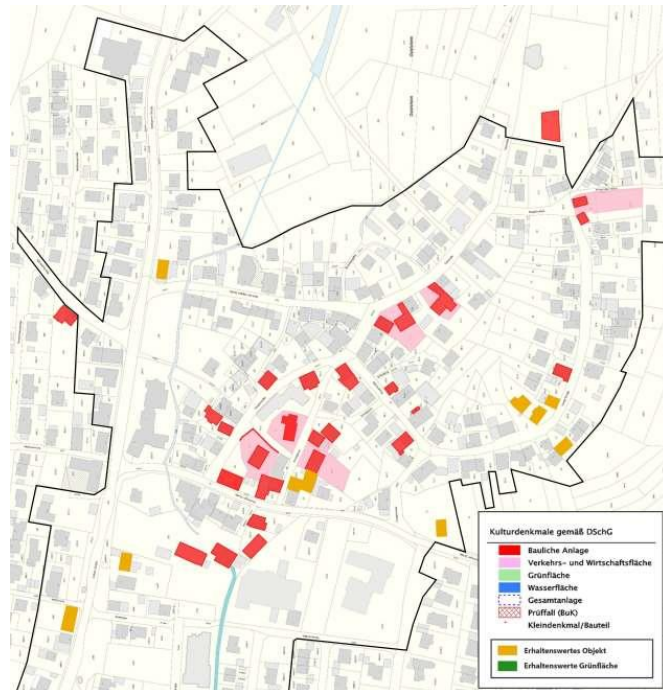
Einhaus, traufständig, zweigeschossig mit Satteldach, Untergeschoss massiv, Obergeschoss aus verputztem Fachwerk, Scheunenteil mit hölzernen Tennentor, wohl um 1800, Kern ggf. älter. Das gut überlieferte Gebäude im Altort von Ostelsheim ist ein anschauliches Beispiel einer kleinbäuerlichen Hofstelle und daher aus ortshistorischen Gründen erhaltenswert.



**Stuttgarter Straße 2**

Gaststätte, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, traufständig, Wirtshausaushänger, Kern wesentl. 19. Jh., spätere Veränderungen. Die bewusst an der einst gut frequentierten Fernstraße außerhalb des Ortskerns etablierte Gaststätte „Rössle“ ist ein anschauliches Zeugnis der Wirtschafts- und Gasthofgeschichte in Ostelsheim und daher aus ortshistorischen Gründen erhaltenswert.

Der folgende relevante Ausschnitt des **denkmalpflegerischen Werteplan** fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen (geostete Ansicht):



Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „[...] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[...] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. **Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen von Ostelsheim erhalten bleiben.**

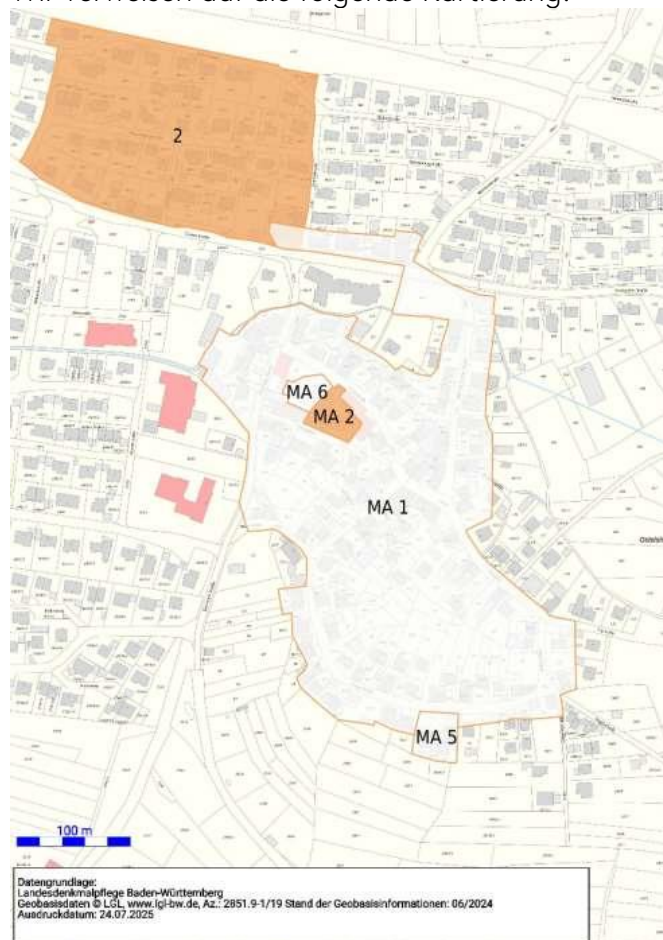
Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der **Kulturdenkmale und Prüffälle nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.** Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende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

#### **Archäologische Denkmalpflege**

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

- Merowingerzeitliches Gräberfeld (Listen-Nr. 2, ADAB-Id. 99844364); KD § 2 DSchG
- Merowingerzeitliche, mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Ostelsheim (Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id. 99547850); Prüffall
- Mittelalterliche und neuzeitliche Wehrkirche mit Friedhof (Listen-Nr. MA 2, ADAB-Id. 99547899); KD § 2 DSchG
- Mittelalterliche oder frühneuzeitliche Siedlung (Listen-Nr. MA 5, ADAB-Id. 110639019); Prüffall
- Neuzeitliches Pfarrhaus (Listen-Nr. MA 6, ADAB-Id. 110639121); Prüffall

Wir verweisen auf die folgende Kartierung:



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

**Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Neubaumaßnahmen, Erdaushub, etc.) erfolgen, wird dies**

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p><b>zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen.</b> In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.</p> <p>Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. <b>Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubaumaßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.</b></p> <p><b>Für die außerhalb der Denkmal- und Prüffallflächen gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:</b> Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich informiert werden.</p> |  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Tabelle 1 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Belange von den Vorbereitenden Untersuchungen unmittelbar bzw. mittelbar betroffen werden

| <b>TÖB</b>                                                               | <b>Datum der Stellungnahme</b> | <b>Rückmeldung</b>                                                                                                                                                                                              | <b>Weitere Beteiligung</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Gemeinde Simmozheim                                                      | 15.07.25                       | Wir haben keine Anregungen und wünschen der Gemeinde Ostelsheim bei der Ortskernsanierung viel Erfolg.                                                                                                          |                            |
| Stadtverwaltung Weil der Stadt                                           | 22.07.25                       | Weil der Stadt begrüßt die Vorbereitende Untersuchung zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte Ostelsheim“ in der Gemeinde Ostelsheim. Die Planung ist zur Kenntnis genommen und es bestehen unsererseits keine Bedenken |                            |
| S-IT Informations-technologie Betreiber GmbH & Co. KG im Nordschwarzwald | 25.07.25                       | Wir haben keine Einwände gegen dieses Verfahren. Bitte fordern Sie/bzw. das entsprechende Bauunternehmen <b>zeitnah vor Baubeginn Planauskünfte</b> über unser Portal an.                                       | √                          |
| Handwerkskammer Karlsruhe                                                | 18.08.2025                     | Die von uns zu vertretende Belange sind nicht berührt durch die Planung.                                                                                                                                        |                            |
| Polizeipräsidium Pforzheim                                               | 26.09.2025                     | Bislang sind hier keine verkehrspolizeilichen Belange betroffen.                                                                                                                                                |                            |

*Tabelle 2 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Belange von den Vorbereitenden Untersuchungen nicht betroffen werden*

√ = Wird im weiteren Verlauf berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die TÖB eine frühzeitige Beteiligung erbeten, sofern es um Bereiche geht in den Leitungstrassen liegen oder im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen einzelne öffentliche Belange oder sonstige Rechtsbereiche betroffen sind.

Es werden die städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen und Ziele wie Innenentwicklung und eine klimaresistente Gemeindeentwicklung sowie die Renaturierungs- und Naturschutzziele begrüßt.

### 4.3 Abwägung

In diesem Abschnitt erfolgt eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 136 Abs. 4 BauGB und Bewertung der Durchführbarkeit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme.

Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Gemeinde für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme. Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass der

Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Es muss insbesondere nicht bereits unmittelbar nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erkennbar sein, wie das Sanierungsgebiet im Einzelnen genutzt werden soll. Höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungssatzung sind erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren, insbesondere im Hinblick auf die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB, zu stellen.

Zusammenfassend können für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte Ostelsheim" folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung
- In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans entsprechen die Ziele und Zwecke der Sanierung den Darstellungen
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Eigentümer durch das Beteiligungsverfahren nach § 137 BauGB durchgeführt
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen, die den Zielen entgegenstehen, wurden nicht eingereicht

Alle relevanten Anregungen der Träger der öffentlichen Aufgabenträger sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert und berücksichtigt worden.

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände. Bei Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes im Sinne von § 136 BauGB kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Anwendung des Sanierungsrechts erforderlich ist.

Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist umfassend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB erfolgt und bezieht die Erhebungen und Ergebnisse des GISEKs „Ortsmitte Ostelsheim“ in die Abwägung mit ein.

Zur Vermeidung einer Verfestigung der Missstände ist es erforderlich, den hohen Modernisierungsbedarf der Gebäudestruktur im Untersuchungsgebiet und die damit einhergehende zunehmend geringe Investitionsbereitschaft der Eigentümer aufzulösen. Insoweit steht das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Untersuchungsgebietes durchaus über den Partikularinteressen der betroffenen Eigentümer; zumal der hohe Sanierungsbedarf und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Wirkungen auf ihre Umgebung, die von den betroffenen Immobilien ausgeht, im Übrigen auch darauf zurückzuführen sind, dass die Eigentümer in der Vergangenheit ihrer Pflicht zur Instandhaltung nicht im notwendigen Maße nachgekommen waren.

Nach den im Maßnahmenplan beabsichtigten öffentlichen Maßnahmen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in Ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich ergeben würden.

## 5. Grundsätze der Durchführung privater Maßnahmen

In der Maßnahmenübersicht in der Antragstellung waren Maßnahmen aufgeführt, die aufgrund einer Inaugenscheinnahme von außen notwendig sind, um eine erfolgreiche städtebauliche Erneuerung durchzuführen.

Daher wurde nun im Zuge der Durchführung der Befragung eine Aktualisierung des Maßnahmenplans und der Kosten- und Finanzierungsübersicht durchgeführt.

Auf Antrag/Anfrage der jeweiligen Eigentümer wird eine etwaige Förderung durch das Büro Reschl Stadtentwicklung in Rücksprache mit der Verwaltung geprüft und eine Entscheidung getroffen. Folgende Voraussetzungen sind dabei zu beachten:

- das Vorhaben darf vor der Prüfung nicht begonnen werden
- das Vorhaben muss Maßnahmen aus mindestens drei unterschiedlichen Gewerken umfassen
- grundsätzlich ist darauf zu achten umfassende Modernisierungsmaßnahmen zu fördern, die alle wesentlichen Mängel und Missstände beseitigen und den Gebrauchswert des Gebäudes erhöhen (in Einzelfällen können sog. „Restmodernisierungen“ in die Förderung einbezogen werden)
- daher unterliegen turnusmäßige Instandhaltungen oder Renovierungen der Pflicht des Eigentümers
- eine frühzeitige Abstimmung und Vereinbarung einer Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde Ostelsheim, in der gestalterische und städtebauliche Aspekte, die Förderhöhe und der Durchführungszeitraum festgelegt werden

Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR) erfolgt die Förderung der Gemeinde für die Erneuerung privater Gebäude durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrags. Die Obergrenze und Konditionen sind im Zuge der Beschlussfassung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets gesondert festzulegen.

Wir empfehlen folgende Elemente zu berücksichtigen:

- Benennung einer Bagatellgrenze von 10.000 € (einer Untergrenze für anerkenungsfähige Herstellungskosten), damit Maßnahmen mit zu geringem Wirkungsgrad ausgeschlossen werden (da hier der Aufwand für eine Prüfung die Förderungssumme übersteigt)
- Der Regelfördersatz wird auf 15% festgelegt.
- Der maximale Zuschuss pro Maßnahme wird auf 25.000,00 € gedeckelt.
- Der Fördertopf für private Maßnahmen wird zunächst auf 400.000 € begrenzt.

Nach der Städtebauförderrichtlinie (StBauFR) Punkt 10.2.2.1 kann ein Zuschuss maximal 35% der förderfähigen Kosten betragen.

Eine Förderung privater Neuordnungen sollte grundsätzlich an die Regelung geknüpft sein, das Grundstück wieder einer Bebauung nach gestalterischen und städtebaulichen Maßgaben und der Einhaltung der Entwicklungsziele zuzuführen. Für den Umfang der Förderung für Grundstücksneuordnungen empfehlen wir auf die

Entschädigung des Gebäuderestwerts zu verzichten und die Entschädigung der durch Rechnungsvorlage nachgewiesenen Abbruchkosten zu begrenzen. Hierbei schlagen wir eine Förderobergrenze von maximal 25.000,00 €, bei Förderung von 100 % der Kosten vor.

Für private Vorhaben, die die oben genannten Anforderungen nicht erfüllen, empfehlen wir ein eigenes kommunales Förderprogramm aufzulegen, um Maßnahmen mit geringer Intensität, aber großer positiver Wirkung für das Ortsbild, parallel zum Landschaftsanierungsprogramm zu fördern.

Dies sollten Maßnahmen sein, die über die Eigentümerpflicht hinausgehende Instandsetzungsmaßnahmen hinausgehen. Beispielsweise:

- Einbau und Wiederherstellung von ortsbildgerechten Klappläden, Fenstern und Türen
- Erhalt historischer und ortsbildtypischer Fassaden oder Bauteile (Geländer, etc.)
- Die Entsiegelung und ortsbildgerechte Gestaltung von Grünräumen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind
- Erhalt ortsbildtypischer Gestaltungselemente wie z.B. Schriften oder Werbeträger

## 6. Sanierungskonzeption

Mit Bescheid vom 19.05.2025 wurde der Gemeinde Ostelsheim der Zuwendungsbescheid zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Ostelsheim“ zugesandt. Der Förderrahmen im Landessanierungsprogramm (LSP) beträgt 1.666.667,00 €, was Finanzhilfen von 1.000.000,00 € bedeutet, die bis 30.04.2034 bereitgestellt werden.

Diese Mittel werden die kommenden Jahre zeitnah und zielgerichtet für die in der Maßnahmenübersicht dargestellten öffentlichen Maßnahmen und privaten Modernisierungen und Neuordnungen verwendet.

Im Bereich der öffentlichen Maßnahmen liegt der Fokus auf der Neugestaltung der Ortsmitte, durch Platzgestaltung, die Renaturierung des Altbachs und die Errichtung eines Quartier- und Bürgerzentrums. Die Maßnahmen legen einen Fokus sowohl auf Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie die Verbesserung der Straßen- und Wegeverbindungen sowie auf die Modernisierung sozialer, öffentlicher Einrichtungen wie die (Teil-) Sanierung des Kindergartens oder der Turn- und Festhalle.

Für die konsequente Erneuerung und energetische Sanierung zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität ist die Förderung von Maßnahmen im privaten Eigentum vorgesehen. Es besteht die Notwendigkeit mehrere private Wohn- und Geschäftsgebäude umfassend zu modernisieren, wobei hierbei die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer vorausgesetzt wird.

Für die Durchsetzung der Sanierungsziele gibt es nach § 144 BauGB sanierungsrechtliche Instrumente (wie z.B. die sanierungsrechtliche Genehmigung unter Auflagen).

## 7. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Im Rahmen der Antragstellung wurde bereits eine detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Umsetzung der Sanierungsziele erstellt und hier nochmals dargestellt. Diese wurde nur im Hinblick auf die Kostenhöhe der privaten Baumaßnahmen nach den Ergebnissen der Befragung und der Abstimmung mit Verwaltung und Gemeinderat über die privaten Fördersätze angepasst. Demnach wird es zunächst einen Fördertopf von 400.000 € für private Maßnahmen im Sanierungsgebiet geben.

| <b>I Ausgaben:</b>                                                                                                                                                                                                                                    | <b>€</b>            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>1. Vorbereitende Untersuchung</b>                                                                                                                                                                                                                  | 10.000,00           |
| <b>2. Weitere vorbereitende Untersuchungen</b>                                                                                                                                                                                                        | 50.000,00           |
| Fachplanungen                                                                                                                                                                                                                                         | 10.000,00           |
| Öffentlichkeitsarbeit                                                                                                                                                                                                                                 | 10.000              |
| <b>3. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen</b>                                                                                                                                                                                                           |                     |
| - Ordnungsmaßnahme Calwer Straße 24 (Abbruch)                                                                                                                                                                                                         | 79.968,00           |
| - Ordnungsmaßnahme Hauptstraße 9/2 (Abbruch)                                                                                                                                                                                                          | 111.955,20          |
| Geplante Grunderwerbe:                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| - Erwerb Flst. 103/1, Jugendhaus mit 1.255 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                             |                     |
| - Erwerb Flst. 103, Mühlareal mit 5.647 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                |                     |
| - Erwerb Gebäude Kirchgasse 5 – ca. 200.000 €                                                                                                                                                                                                         |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                       | 200.000,00          |
| <u>Summe Kostenbereich:</u>                                                                                                                                                                                                                           | <b>391.923,20</b>   |
| <b>Erschließungsmaßnahmen (Plätze)</b>                                                                                                                                                                                                                |                     |
| - Neugestaltung Ortsmitte (Platzgestaltung) ca. 7.000 m <sup>2</sup> x 250€/m <sup>2</sup> (Förderobergrenze)<br>→ Hier ist ein Abschnitt in der Gechinger Straße (Kreisstraße) enthalten, Zuständigkeiten müssen mit dem Landkreis abgestimmt werden | 1.774.750,00        |
| - Renaturierung der Verdolung des Altbachs (Bereich der Ortsmitte) ca. 150m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                       | 37.500,00           |
| - Außenbereich des Kindergartens ca. 1.070 m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                      | 276.500,00          |
| <u>Summe Kostenbereich:</u>                                                                                                                                                                                                                           | <b>2.055.000,00</b> |
| <b>Erschließungsmaßnahmen (Straßen und Randbereiche)</b>                                                                                                                                                                                              |                     |
| Verbesserung der Straßen und Wegeverbindungen (Schulwege, Wegeverbindungen zur Hermann-Hesse-Bahn)                                                                                                                                                    | 1.210.500,00        |
| - Randbereiche der Calwer Straße (Landstraße) (1.872 m <sup>2</sup> bei weiteren Straßensanierungen, muss Zuständigkeit mit dem Land abgeklärt werden.)                                                                                               |                     |
| - Schutzstraße (Teilabschnitt ca. 870 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                |                     |
| - Wegeverbindung Bahnhofstraße (max. ca. 2100 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                        |                     |
| <u>Insgesamt: 4.842 m<sup>2</sup> x 250 = 1.210.500 €</u><br><u>(250€ pro m<sup>2</sup> – Förderobergrenze)</u>                                                                                                                                       |                     |
| <u>Summe Kostenbereich:</u>                                                                                                                                                                                                                           | <b>1.210.500,00</b> |
| <b>4. Baumaßnahmen</b>                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| Öffentliche Baumaßnahmen                                                                                                                                                                                                                              |                     |
| - Modernisierung Turn- und Festhalle (Gemeinbedarfseinrichtungen/Mehrzweckhallen zu 60% förderfähig) = Kostenschätzung beträgt 7.944.000,00 davon 60 % förderfähig = 4.766.400,00 €                                                                   | 4.766.400,00        |
| - Teilsanierung Kindergarten = 647.740,80 € zu 60 % ff.                                                                                                                                                                                               | 388.644,48          |

Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
„Ortsmitte Ostelsheim“

|                                                                                                  |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| - Sanierung kom. Wohngebäude Schutzstr. 3 579.653,76 €<br>davon 60 % ff.                         | 347.792,27                  |
| - Sanierung kom. Wohngebäude Hauptstraße 13<br>52.978,80 € davon 60 % ff.                        | 31.787,28                   |
| - Sanierung Vereinsheim Ostelsheim (Hauptstr. 12) =<br>886.740,40 € - davon 60% ff.              | 532.044,00                  |
| - Errichtung eines Quartiers- / Bürgerzentrums - in Kirch-<br>gasse 5; 1.020.000 € davon 60% ff. | 612.000,00                  |
| <u>Summe Kostenbereich:</u>                                                                      | <b>6.678.668,03</b>         |
| Private Maßnahmen                                                                                | 400.000,00                  |
| <b>5. Vergütung Sanierungsbetreuung (insgesamt)</b>                                              | 150.000,00                  |
|                                                                                                  |                             |
| <b><u>Summe Ausgaben</u></b>                                                                     | <b><u>10.886.091,23</u></b> |
|                                                                                                  |                             |
| <b>II Einnahmen</b>                                                                              | <b>0</b>                    |
|                                                                                                  |                             |
| <b>III Benötigter Förderrahmen</b>                                                               |                             |
| Finanzhilfen 60 Prozent                                                                          | 6.531.654,74                |
| Anteil Gemeinde 40 Prozent                                                                       | 4.354.436,50                |

## 8. Wahl des Sanierungsverfahrens

### a. Gesetzliche Grundlagen

Neben dem Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets und der Sanierungssatzung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB muss auch eine Entscheidung über das geeignete Sanierungsverfahren getroffen werden. Hierbei unterscheidet das BauGB zwei Alternativen:

- Das „vereinfachte“ Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB
- Das „klassische“ oder „umfassende“ Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB

Die §§ 152 – 156a BauGB des besonderen Städtebaurechts enthalten unter anderem folgende Regelungen:

- Die Preisprüfung bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks oder bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts, um Grundstücke für die Sanierungsziele zum sanierungsunbeeinflussten Wert zu erwerben.
- Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, d.h. die Verpflichtung des Eigentümers zur Finanzierung der Sanierung, eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung entspricht.

Nach § 153 BauGB Abs. 2 ist eine Preisprüfung für jeden im Sanierungsgebiet abgeschlossenen Kaufvertrag durchzuführen. Dabei ist die Genehmigung des Kaufvertrags bei einer Überschreitung des Verkehrswerts von mehr als 10 Prozent zu versagen. Hierbei ist der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert zugrunde zu legen, um bei Grundstücksverkäufen Bodenspekulationen zu verhindern.

Nach § 127 Abs. 2 BauGB entfällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bei der Anwendung des „umfassenden“ Verfahrens.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB sind nach § 142 Abs.4 BauGB auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht notwendig sind.

Daher sind im „vereinfachten“ Verfahren die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Möglichkeit der Preisprüfung nicht anwendbar.

Es ist also abschließend zu prüfen, ob durch die Durchführung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet eine sog. sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung entstehen und ob ohne die Möglichkeit der Preisprüfung eine Erschwerung der Durchführung bestehen könnte.

Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist zu erwarten, wenn die Gemeinde im Rahmen der Durchführung der Sanierung folgende städtebauliche Verbesserungen anstrebt:

- Erhebliche Verbesserung der Bodenbeschaffenheit oder der Grundstückszuschnitte, z.B. durch Beseitigung von Altlasten oder Bodenneuordnung
- Erhebliche Verbesserung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Erhebliche Verbesserung des Erschließungszustandes, z.B. öffentliche Parkmöglichkeiten oder umfassende Aufwertung des Ortskerns (erstmalige Herstellung)
- Erhebliche Verbesserung der Gewerbestruktur durch die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache
- Erhebliche Verbesserung der Struktur und Lage des Sanierungsgebietes, durch z.B. die Beseitigung von Nutzungskonflikten

Wenn keine erheblichen Änderungen der Bodenordnung im Gebiet vorgesehen sind, dann kommt die Anwendung des „vereinfachten“ Verfahrens in Betracht.

Beim „vereinfachten“ Verfahren gibt es darüber hinaus die Entscheidungsmöglichkeit auf die Anwendung des § 144 BauGB ganz oder teilweise auf die Abschnitte 1 und 2 zu verzichten.

Auf die Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen hat die Verfahrenswahl keine Auswirkungen. Auch die steuerrechtlichen Vorschriften unterscheiden sich nicht.

Bei der Wahl des Verfahrens besteht grundsätzlich kein Ermessenspielraum für die Gemeinde. Nach dem Gesetz (BauGB) wird davon ausgegangen, dass nur das ein oder andere Verfahren auf den Einzelfall passt. Daher ist die Entscheidung der Verfahrenswahl sorgfältig zu treffen und zu begründen.

## 9. Begründung der Verfahrenswahl

Nach intensiver Erörterung der Verfahrenswahl mit der Verwaltung und dem Gemeinderat wird für die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Ostelsheim“ das „umfassende“ Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen.

Bei dieser Entscheidung sind vor allem die großen, innenliegenden Flächenpotentiale ausschlaggebend. Das Ortszentrum soll umfassend umgestaltet und durch ein Pflegeheim/betreutes Wohnen o.ä. ergänzt werden, sodass hier auch neuer Wohnraum geschaffen wird und eine umfassende städtebauliche Umstrukturierung erfolgt. Darüber hinaus gibt es weitere Flächenpotentiale im Innenbereich die als Potentiale für die Wohnraumentwicklung gelten. Auch wenn diese Flächen im privaten Eigentum sind, besteht die Möglichkeit, dass im Rahmen des Sanierungsverfahrens eine Entwicklung dieser Flächen entsteht, welche zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen führen.

Angesichts dieser Aussichten, d.h. einer Gebietsumstrukturierung, ist eine Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB angemessen für die geplanten Maßnahmen und die Verhältnisse im Gebiet, da voraussichtlich von erneuerungsbedingten Einnahmen der Gemeinde (nach Punkt 5.5. StBauFR) ausgegangen wird. Darüber hinaus stehen die Erhaltung und Verbesserung des Bestands durch private Modernisierungsmaßnahmen sowie die Aufwertung öffentlicher Räume im Vordergrund. Um diese Gebietsumstrukturierung und Aufwertung bestmöglich betreuen und steuern zu können, ist eine Durchführung im „klassischen Verfahren“ als sinnvoll anzusehen.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich unter anderem auf:

- Vorhaben nach § 29 BauGB welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung zum Inhalt haben
- die Beseitigung baulicher Anlagen
- erhebliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlage

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) erstreckt sich unter anderem auf:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Die Begründung, Änderung und Aufhebung einer Baulast
- Die Teilung eines Grundstücks

Da Schlüsselgrundstücke zur zeitnahen Durchführung der städtebaulichen Erneuerung notwendig sind, kann nicht auf die Aufwendung des § 144 Absatz 1 und 2 BauGB verzichtet werden. Daher ist der Eintrag eines Sanierungsvermerks in die Grundbücher der Eigentümer im Sanierungsgebiet notwendig.

## **10. Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

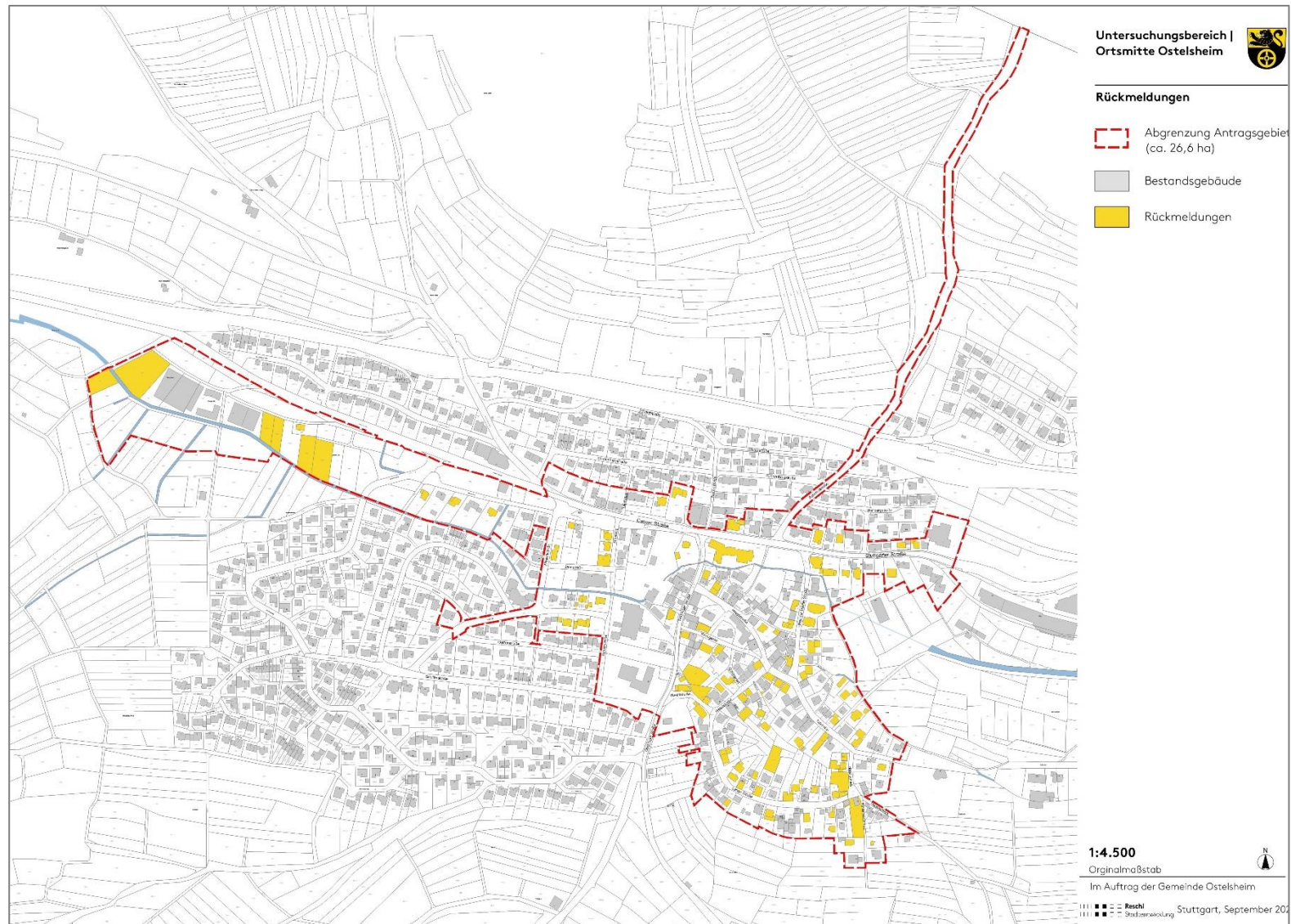
Die formale Voraussetzung für die Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung unter Einbezug der bewilligten Finanzhilfen ist der Beschluss der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch den Gemeinderat und der ortsüblichen Bekanntmachung.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden Informationen gewonnen, die eine Änderung der Gebietsabgrenzung begründen. Die Erweiterung der Gebietsabgrenzung im Nordwesten schließt nun das „Oberes Tal“ mit ein. Außerdem wurde im Nordosten die gesamte Bahnhofstraße bis Ostelsheimer Steige mit aufgenommen. Durch die Sanierung dieser Straße soll die Anbindung an den neu entstehenden Bahnhof gestärkt werden. Außerdem wurden im Südwesten Bereiche um die Garten- und Bergstraße in den Abgrenzungsbereich aufgenommen.

Die Abgrenzung ist im Plan in der Anlage 3 dargestellt. Das Gebiet umfasst somit 26,6 ha und ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

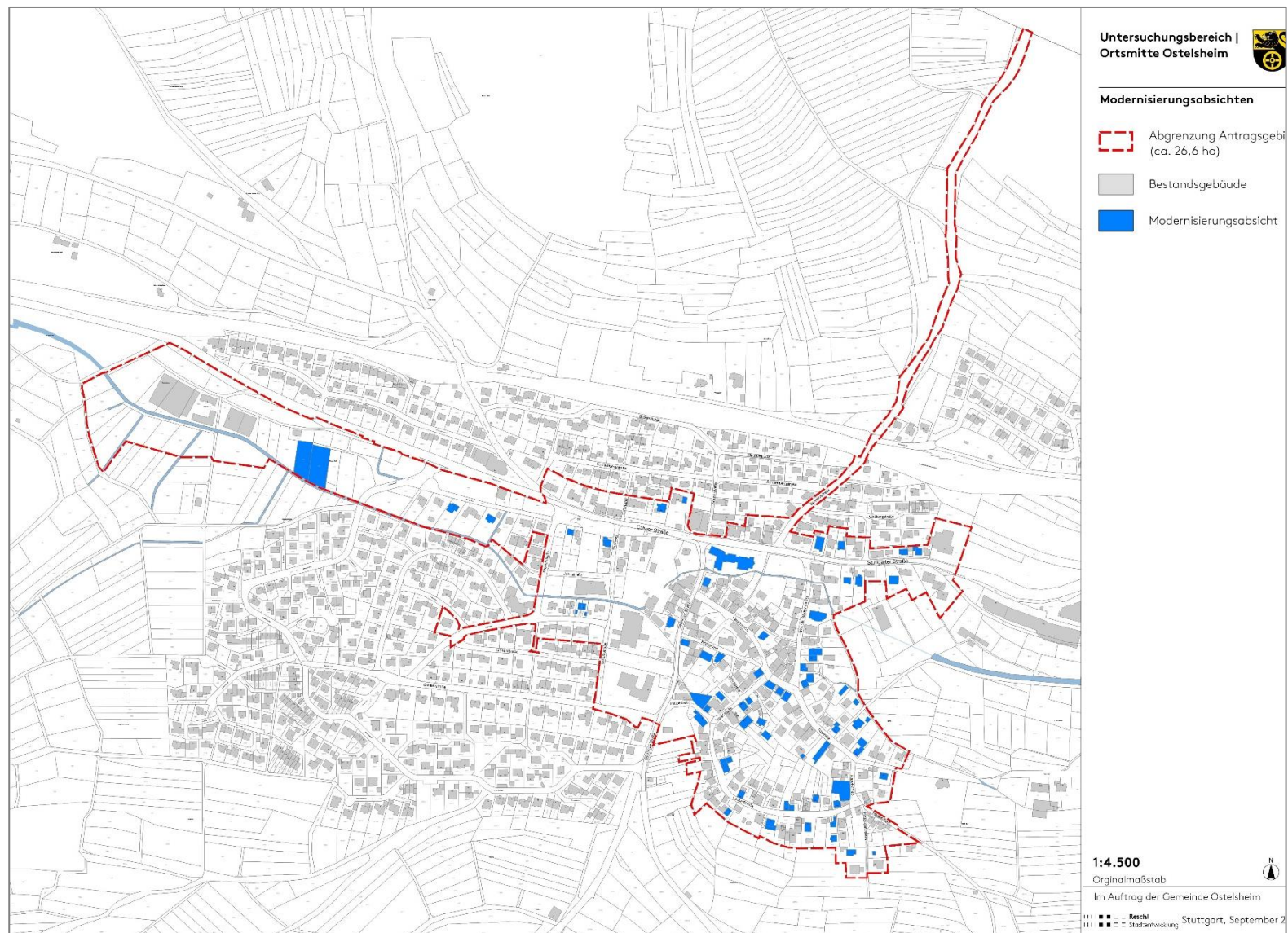
Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
Ostelsheim „Ortsmitte Ostelsheim“

Anlage 1 Rückmeldungen Privater



Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen  
Ostelsheim „Ortsmitte Ostelsheim“

Anlage 2 Modernisierungsabsichten Privater



# Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen Ostelsheim „Ortsmitte Ostelsheim“

## Anlage 3 Finale Abgrenzung des Gebiets und Maßnahmen

