

SANIERUNGSGEBIET GRÜNWETTERSBAACH

Vorbereitende Untersuchungen



INHALT

1.	Grundlagen und Vorbemerkungen	7
1.1	Vorbemerkung, Ziele der vorbereitenden Untersuchungen	7
1.2	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen	8
2.	Bestandsaufnahme	9
2.1	Gebietsbeschreibung	9
2.1.1	Lage des Untersuchungsgebietes	9
2.1.2	Statistische Basisdaten	10
2.1.3	Geschichte des Quartiers	14
2.1.4	Integrierter Planungsansatz – Ableitung aus übergeordneten Planungen	15
2.1.5	Übergeordnete Planungen/vorhandenes Planungsrecht	16
2.1.6	Städtebauliche Grundstruktur und Ortsbild	20
2.1.7	Denkmalschutz	21
2.1.8	Gebäudezustand	24
2.1.9	Nutzungsstruktur/soziale Infrastruktur	25
2.1.10	Öffentliche Räume/Freiräume	27
2.1.11	Erschließungsstruktur motorisierter Individualverkehr (MIV)	28
2.1.12	Erschließungsstruktur Umweltverbund	29
2.2	Ergebnisse aus der Beteiligung	31
2.2.1	Ergebnisse der Eigentümerbefragung	31
2.2.2	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	37
2.2.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit	38
2.3	Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet	43
2.4	Potenziale im Untersuchungsgebiet	47
3.	Ziele für die Neuordnung	48
4.	Das Neuordnungskonzept und beabsichtigte Maßnahmen	51
4.1	Handlungsschwerpunkt 1: Stärkung des Nahversorgungszentrums	52
4.2	Handlungsschwerpunkt 2: Lindenplatz, Entwicklung eines Freiraums als Dorfplatz im rückwärtigen Raum zwischen Ortsdurchfahrt und Bachlauf des Wettersbachs	55
4.3	Handlungsschwerpunkt 3: Freiraum zwischen der Straße Im Rodel und dem Bachlauf des Wettersbachs sowie Komplettierung der Fußwegeverbindung in zweiter Reihe entlang des Wettersbachs	60
4.4	Handlungsschwerpunkt 4: Altes Schulhaus und angrenzendes Funktionsgebäude	63
4.5	Handlungsschwerpunkt 5: Historischer Ortskern	66
4.6	Handlungsschwerpunkt 6: Ortseinfahrt Nord	68

4.7	Handlungsschwerpunkt 7: Kreuzungsbereich Busenbacher Straße/Am Wetterbach und dortige Geschäftsvorfelder	69
4.8	Handlungsschwerpunkt 8: Wohnbauliche Entwicklung in zweiter Reihe südlich der Straße Zur Ziegelhütte.	71
4.9	Handlungsschwerpunkt 9: Wohnbauliche Entwicklung im Bereich Reutlinger/Heidenheimer Straße	73
5.	Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes.....	75
6.	Sanierungsverfahren und rechtliche Instrumentarien	77
6.1	Anwendungsvoraussetzungen umfassendes Verfahren (Regelverfahren)/Ausgleichsbeträge und Kaufpreisprüfung	77
6.2	Vereinfachtes Verfahren	77
6.3	Genehmigungspflichtige Vorhaben/Genehmigung (§§ 144/145 BauGB)	78
6.4	Vorkaufsrecht der Stadt (§ 24 BauGB)	78
7.	Begründung zur Wahl des Sanierungsverfahrens	79
8.	Hinweise zur Sozialplanung.....	80
9.	Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)	81
	Anlagen	82

ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Überblick über den Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen	8
Abbildung 2:	Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen	9
Abbildung 3:	Baujahr der Gebäude	10
Abbildung 4:	Baujahr der Gebäude	12
Abbildung 5:	Auszug aus Rahmenplanung für die Karlsruher Höhenstadtteile	16
Abbildung 6:	Auszug aus Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003	16
Abbildung 7:	Auszug aus Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2010	17
Abbildung 8:	Schutzgebietskulissen	18
Abbildung 9:	Auszug aus großräumigem Biotopverbund	18
Abbildung 10:	Lage der Altlastenverdachtsflächen	19
Abbildung 11:	Charakteristik der historischen Siedlungsstruktur im Stadtteil Grünwettersbach	20
Abbildung 12:	Schwarzplan des Untersuchungsgebietes und städtebauliche Grundstruktur	21
Abbildung 13:	Denkmalgeschützte Gebäude im Stadtteil Grünwettersbach	22
Abbildung 14:	Etter des mittelalterlichen Dorfers Grünwettersbach (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)	23
Abbildung 15:	Nahversorgungszentrum im Süden des Untersuchungsgebietes	25
Abbildung 16:	Freiraum entlang des Wettersbachs	27
Abbildung 17:	Der Lindenplatz	28
Abbildung 18:	Fußwege im Bereich der Ortsdurchfahrt	29
Abbildung 19:	Busliniennetz in den Karlsruher Höhenstadtteilen	30
Abbildung 20:	Auswertung der Frage: Wie viele Wohnungen befinden sich auf Ihrem Anwesen?	32
Abbildung 21:	Auswertung der Frage: Wie schätzen Sie selbst den Zustand Ihres Gebäudes ein?	33
Abbildung 22:	Auswertung der Frage: Wie viele PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden?	33
Abbildung 23:	Auswertung der Frage: Welches ist die überwiegende Heizungsart im Gebäude?	35
Abbildung 24:	Auswertung der Frage: Welche Teil der Gebäude mit Wohnnutzung sind mit einer Wärmedämmung versehen?	35
Abbildung 25:	Auswertung der Frage: Haben Sie grundsätzlich Interesse, die im Rahmen des Sanierungsverfahrens mögliche Bezuschussung von Wohnraum-Modernisierungsmaßnahmen zu nutzen und Erneuerungsmaßnahmen an Ihren/Ihrem Anwesen durchzuführen?	36
Abbildung 26:	Route und Impressionen aus dem Quartiersrundgang am 24. Januar 2015	39
Abbildung 27:	Impressionen aus der Auftaktveranstaltung am 28. Januar 2015	41
Abbildung 28:	Impressionen aus der Bürgerwerkstatt am 10. Juni 2015	42
Abbildung 29:	Übersicht über das Neuordnungskonzept	51
Abbildung 30:	Ausgangssituation der Geschäftsvorfelder im Umfeld des Ladenzentrums (Ostseite)	52
Abbildung 31:	Ausgangssituation der Geschäftsvorfelder im Umfeld des Ladenzentrums (Westseite)	53
Abbildung 32:	Auszug aus dem Neuordnungskonzept für den Bereich des Nahversorgungszentrums	54
Abbildung 33:	Ausgangssituation im Bereich des Lindenplatzes	56
Abbildung 34:	Ausgangssituation gegenüber des Lindenplatzes	56
Abbildung 35:	Skizzen zur Prüfung unterschiedlicher Entwicklungsoptionen für den Lindenplatz und dessen Umfeld	58
Abbildung 36:	Auszug aus dem Neuordnungskonzept für den Bereich Lindenplatz/Dorfplatz/ Zweite Reihe Am Wettersbach	59
Abbildung 37:	Ausgangssituation im Bereich der Hanglage	60
Abbildung 38:	Ausgangssituation im Bereich der Fußwegebeziehungen	61

Abbildung 39:	Auszug aus dem Neuordnungskonzept für den Bereich Im Rodel und Wegebeziehung in zweiter Reihe entlang des Wettersbachs	62
Abbildung 40:	Ausgangssituation im Bereich des Alten Schulhauses und des Funktionsgebäudes.....	63
Abbildung 41:	Auszug aus dem Neuordnungskonzept für den Bereich des Alten Schulhauses	65
Abbildung 42:	Ausgangssituation im Bereich des historischen Ortskerns.....	66
Abbildung 43:	Auszug aus dem Neuordnungskonzept für den Bereich des historischen Ortskerns	67
Abbildung 44:	Ausgangssituation am nördlichen Ortseingang	68
Abbildung 45:	Auszug aus der vorhandenen Planung und dem Neuordnungskonzept für den Bereich der Ortseinfahrt Nord.....	69
Abbildung 46:	Ausgangssituation im Bereich des Kreuzungsbereichs Busenbacher Straße/Am Wetterbach	69
Abbildung 47:	Auszug aus dem Neuordnungskonzept für den Bereich Busenbacher Straße/Am Wetterbach	70
Abbildung 48:	Ausgangssituation im Bereich des Handlungsschwerpunkts 2	71
Abbildung 49:	Auszug aus dem Neuordnungskonzept für den Bereich Zur Ziegelhütte	72
Abbildung 50:	Ausgangssituation im Bereich Zur Ziegelhütte/Reutlinger Straße	73
Abbildung 51:	Auszug aus dem Neuordnungskonzept für den Bereich Heidenheimer Straße/Reutlinger Straße	74
Abbildung 52:	Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes.....	76

1. GRUNDLAGEN UND VORBEMERKUNGEN

1.1 VORBEMERKUNG, ZIELE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juli 2014 (Veröffentlichung am 25. Juli 2014) wurden für den Bereich „Grünwettersbach“ die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen.

Im Sinne des § 141 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit, die Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung zu schaffen. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die möglichen nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken. Als Maßstab zur Beurteilung der Notwendigkeit der Sanierung werden nach § 136 BauGB die sogenannten „städtebaulichen Missstände“ im Gebiet herangezogen.

Diese beziehen sich insbesondere

- auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen
- und auf die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes.

Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen ist es, auf Basis einer städtebaulichen Analyse und auf Grundlage einer Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer, der im Gebiet wohnenden Bevölkerung und der Träger öffentlicher Belange Aussagen zu treffen,

- ob entsprechende städtebauliche Mängel und Missstände vorliegen,
- ob eine Sanierung im Untersuchungsgebiet oder in Teilbereichen davon notwendig ist,
- wie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sich abzeichnet,
- welche Ziele und Maßnahmen im Sinne der städtebaulichen Erneuerung verfolgt werden sollen,
- und ob die Sanierung hinsichtlich ihrer Finanzierbarkeit durchführbar ist.

1.2 ABLAUF DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Der Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen „Grünwettersbach“ war geprägt durch ein iteratives Vorgehen zwischen Planung, der Beteiligung der Öffentlichkeit und der kommunalpolitischen Gremien:

So wurde in einem ersten Schritt die Analyse aus der planerischen Perspektive heraus vollzogen, diese über einen Stadtteilspaziergang und eine erste öffentliche Werkstatt reflektiert. Daran anschließend wurden gemeinsam mit der Öffentlichkeit die grundlegenden Zielsetzungen und ein Maßnahmenpool erarbeitet. Gleichmaßen wurden im Schritt der Bestandserhebung die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Träger öffentlicher Belange schriftlich befragt.

Aufbauend auf diesen Informationen und Analysen wurden von der planerischen Seite die Ziele überarbeitet und ein Vorschlag für ein Neuordnungskonzept mit Handlungsschwerpunkten entwickelt. Auch dieses wurde im Nachgang in einer öffentlichen Bürgerwerkstatt rückgekoppelt und dementsprechend angepasst, bevor das Neuordnungskonzept zunächst in nichtöffentlicher Sitzung im Ortschaftsrat Wettersbach zur Diskussion stand. Basierend auf den Anregungen und Hinweisen wurde nachfolgend die Vorbereitende Untersuchung ausgearbeitet und im Ortschaftsrat in öffentlicher Sitzung diskutiert und hierauf aufbauend in den weiteren kommunalpolitischen Gremien der Stadt Karlsruhe behandelt.

Abbildung 1: Überblick über den Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen



2. BESTANDSAUFNAHME

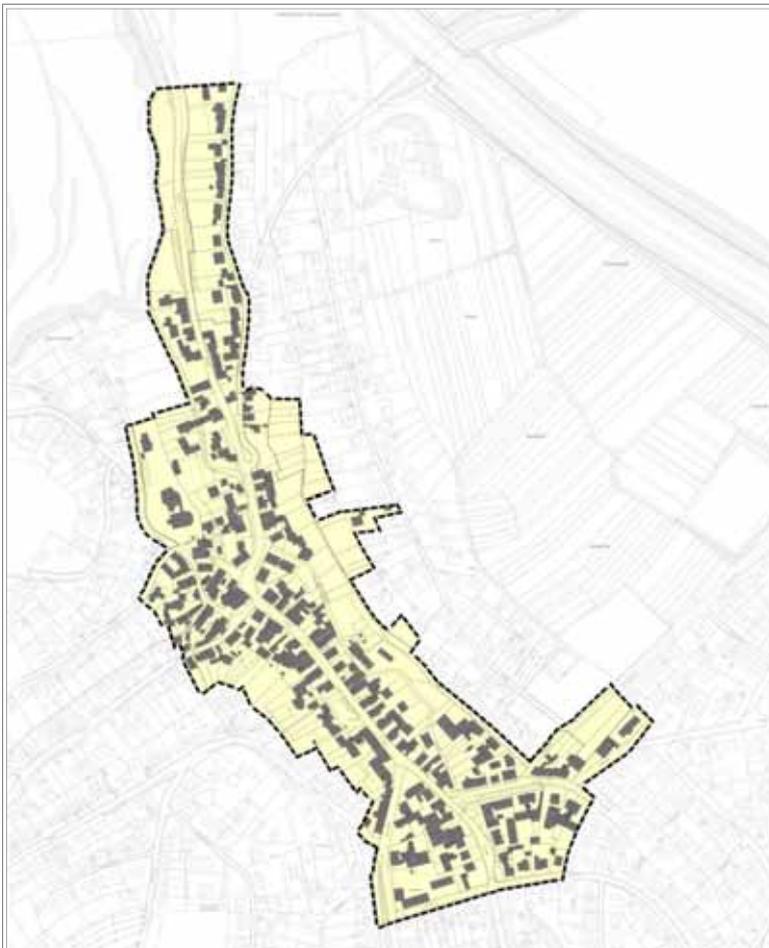
2.1 GEBIETSBESCHREIBUNG

2.1.1 LAGE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Der Stadtteil Grünwettersbach liegt im Südosten von Karlsruhe und gehört aufgrund seiner topografischen Lage am Rand des Nordschwarzwalds zu den Karlsruher Höhenstadtteilen. Grünwettersbach erstreckt sich beidseits des in die Schwarzwald-Randplatte tief eingeschnittenen Wettersbachs, der in Richtung Wolfartsweier entwässert. Der Stadtteil ist von Süden über die zwei Kilometer entfernte Autobahnanschlussstelle Karlsbad von der östlich verlaufenden A8 zwischen Karlsruhe und Pforzheim oder von Norden über die L 623 von der Rheinebene Wolfartsweier aus erreichbar.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Größe von 16,61 Hektar, beinhaltet weitestgehend die historische Kernortslage und erstreckt sich beidseits entlang der Ortsdurchfahrt von Süden vom Nahversorgungszentrum aus nach Norden entlang der Straße Am Wetterbach bis zum Ortsausgang von Grünwettersbach in Richtung Wolfartsweier.

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen



Nordwestlich grenzen der Wettersbach sowie die Straße Am Steinhäusle das Untersuchungsgebiet ab. Teilbereiche der Bebauung entlang der Straßen Wintergasse, Baumgasse, Pfeilerweg und Busenbacher Straße werden mit einbezogen.

Die westliche Bebauung der Hohenheimer Straße sowie nach Süden weiterführend der Fußweg Im Löhl und die Straße beziehungsweise der Fußweg Im Rodel sowie die Reutlinger Straße/Zur Ziegelhütte bilden die östliche Begrenzung.

Den südlichen Abschluss bildet die nördliche Bebauung der Straße Zur Dorfwies/Reickertstraße.

2.1.2 STATISTISCHE BASISDATEN

Städtebauliche Basisdaten

Innerhalb des Untersuchungsgebietes existierten 2011 auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung (Ergebnisse des Zensus 2011, Quelle Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle) 186 Wohngebäude und 16 sonstige Gebäude mit Wohnraum mit insgesamt 340 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum. 97,3 Prozent der Wohngebäude waren im Privatbesitz.

Rund 47 Prozent der Wohnungen wurden von den Eigentümern bewohnt, während im gesamten Stadtteil Grünwettersbach knapp 61 Prozent der Wohnungen von Eigentümern bewohnt wurden. Innerhalb des Untersuchungsgebietes waren 2011 circa 49 Prozent der Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (Anteil Grünwettersbach: circa 35 Prozent).

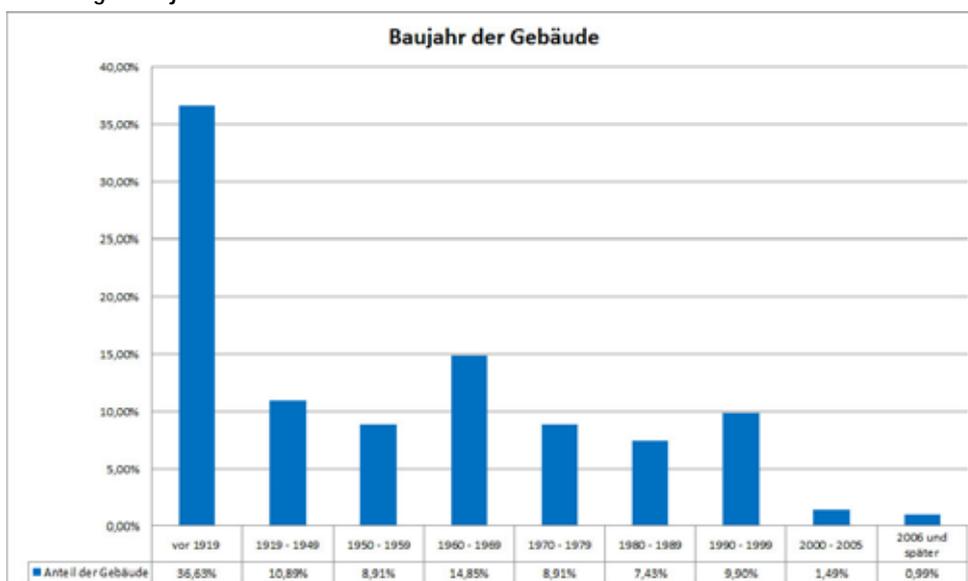
Die Leerstandsquote betrug 2011 3,5 Prozent und lag damit leicht unter der Leerstandsquote des Stadtteils Grünwettersbach von 3,8 Prozent und deutlich über der Leerstandsquote der Gesamtstadt Karlsruhe von 2,3 Prozent.

Die Siedlungsdichte beträgt (trotz der im Untersuchungsgebiet enthalten Freiflächen Im Löhl/Im Rodel) im Untersuchungsgebiet 39,5 EW/Hektar, während im Stadtteil Grünwettersbach Ende 2013 nur eine Siedlungsdichte von 6,67 Einwohner/Hektar vorzufinden war.

Die Belegungsdichte im Untersuchungsgebiet beträgt derzeit circa 1,9 Personen/Wohneinheit, im gesamten Stadtteil Grünwettersbach lag sie Ende 2013 bei 2,2 Einwohnern/Wohneinheit.

Rund 37 Prozent der Gebäudesubstanz entstammt einer Zeit vor 1919, weitere knapp 20 Prozent einer Zeit zwischen 1920 und 1959. Knapp 20 Prozent der Gebäude verfügen nach der Gebäude- und Wohnraumzählung 2011 des Zensus 2011 noch über Einzel- oder Mehrraumöfen, knapp 99 Prozent verfügen über eine Badewanne/Dusche und ein WC.

Abbildung 3: Baujahr der Gebäude



Soziostrukturelle Basisdaten

Innerhalb des Untersuchungsgebietes leben derzeit 657 Personen (mit Hauptwohnung) und 19 Wohnberechtigte mit Nebenwohnung, mithin also 676 Personen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes leben damit knapp 16 Prozent der Bevölkerung von Grünwettersbach, während die Zahl an Wohneinheiten des Untersuchungsgebietes am Stadtteil Grünwettersbach knapp 18 Prozent beträgt.

Im Hinblick auf die Altersstruktur ist auffallend, dass im Untersuchungsgebiet gegenüber dem gesamten Stadtteil

- die prozentualen Anteile der jungen Personengruppen (0 bis 18 Jahre) nahezu gleich sind,
- ein im Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen deutlich erhöhter Anteil an Personengruppen zwischen 25 und 65 vorzufinden ist
- und der Stadtteil Grünwettersbach einen deutlichen Überhang an älteren Personen über 65 Jahren besitzt.

Im Hinblick auf die Zahl der Personen pro Haushalt weist das Untersuchungsgebiet gegenüber dem Stadtteil Grünwettersbach einen deutlich erhöhten Anteil an Einpersonenhaushalten auf, während die Zahl der Mehrpersonenhaushalte unterrepräsentiert ist. Die Zahl der großen Haushalte mit fünf und mehr Personen hält sich in einem sehr geringen Rahmen.

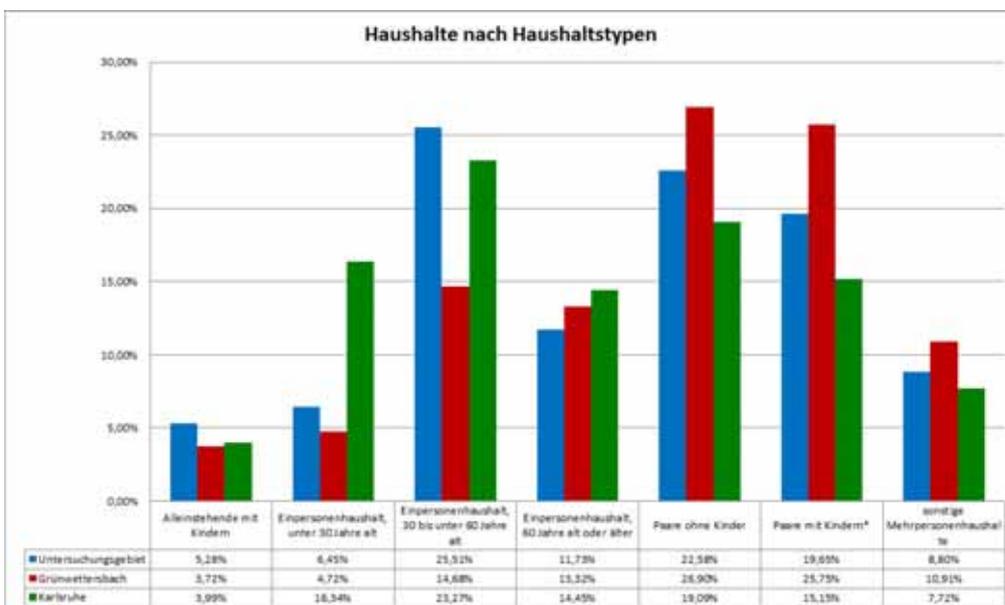
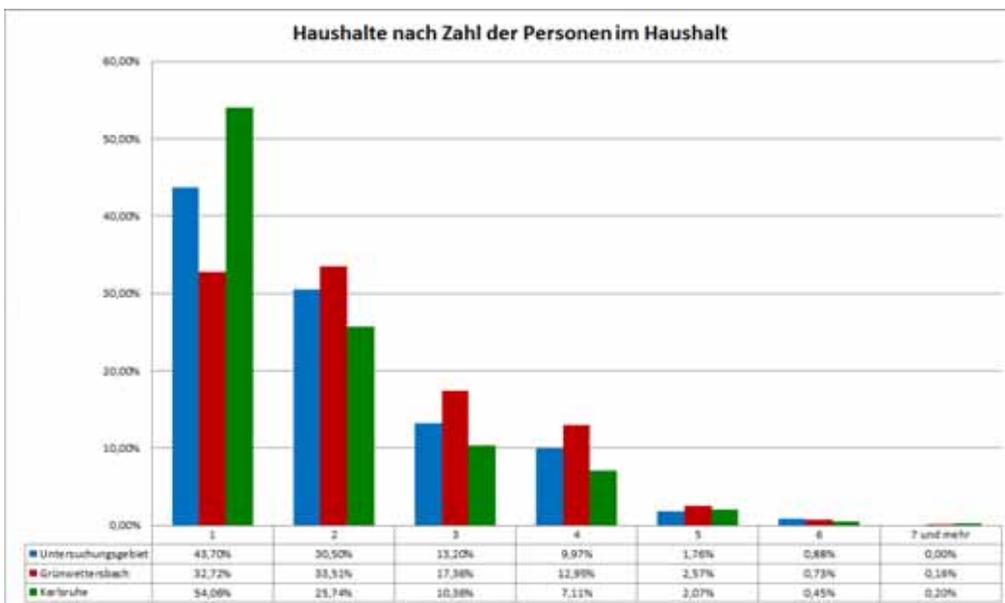
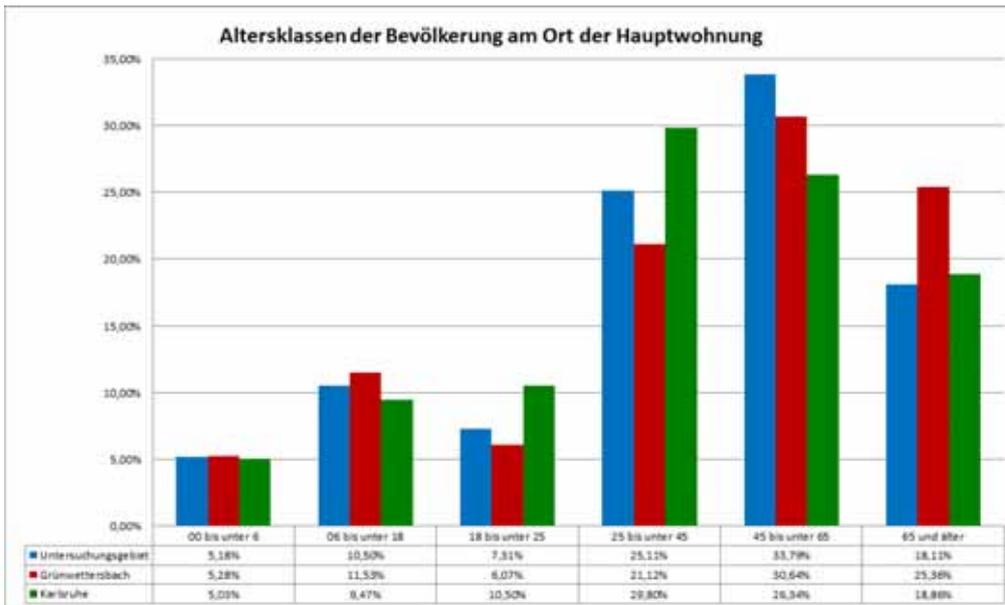
In der Struktur der Haushaltstypen bestehen Auffälligkeiten

- in der deutlich erhöhten Zahl der Einpersonenhaushalte zwischen 30 und 60 Jahren innerhalb des Untersuchungsgebietes,
- in deutlich unterrepräsentierten Anteilen an Paaren ohne Kinder
- sowie in den ebenfalls deutlich unterrepräsentierten Anteilen an Paaren mit Kindern.

Folgende soziostrukturelle Merkmale liegen nur für den Gesamtstadtteil Grünwettersbach vor:

- Arbeitslosenquote: 2,4 Prozent im Vergleich zu Stadt Karlsruhe 4,2 Prozent (Stichtag zum 30. September 2014).
- SGB II-Bezieher: 0,5 Prozent (Stichtag 30. September 2013).
- Übergangsquote 4. Klasse auf das Gymnasium: 63,2 Prozent im Vergleich zu Stadt Karlsruhe 56,8 Prozent (Durchschnitt letzte fünf Jahre).

Abbildung 4: Baujahr der Gebäude



Auszug aus Bürgerumfrage 2011 (Bezug gesamter Stadtteil Grünwettersbach)

Im Zuge der Bürgerumfrage aus dem Jahr 2011 (Quelle: Amt für Stadtentwicklung) können für den gesamten Stadtteil Grünwettersbach folgende Aspekte festgehalten werden, die in einem inhaltlichen Kontext zu den vorgefundenen Mängeln und Missständen stehen (dezidierte Auswertungen für das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen konnten nicht vorgenommen werden):

- Knapp 24 Prozent der Befragten sind unzufrieden/sehr unzufrieden mit der Verkehrssituation im Stadtteil (Vergleich Gesamtstadt Karlsruhe: knapp 15 Prozent).
- Knapp 29 Prozent sind unzufrieden/sehr unzufrieden mit den wohnortnahen Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil (Vergleich Gesamtstadt Karlsruhe: knapp 12 Prozent).
- Knapp über 30 Prozent sind unzufrieden/sehr unzufrieden mit den Gastronomieangeboten im Stadtteil (Vergleich Gesamtstadt Karlsruhe: knapp 19 Prozent).
- Knapp über 32 Prozent sind unzufrieden/sehr unzufrieden mit den Betreuungsangeboten für Kinder unter drei Jahren im Stadtteil (Vergleich Gesamtstadt Karlsruhe: knapp über 30 Prozent).

2.1.3 GESCHICHTE DES QUARTIERS

Folgender geschichtlicher Abriss ist auszugsweise zu geben (Quelle: Stadtwiki Karlsruhe und Wikipedia):

- 1289: Der Ort Grünwettersbach (Wedersbach) wird erstmals urkundlich erwähnt.
- 1278: Erste Erwähnung der evangelischen Pfarrkirche, der Kirchturm ursprünglich wohl früher freistehend, wird auf das 12. Jahrhundert datiert.
- 1289: Die Namensform „Grünenwetterspach“ taucht in den Quellen auf; bis dahin wird in der Regel der Name „Wedersbach, Wetterspach“ erwähnt. Verschiedene Grundherren waren im Spätmittelalter im Quartier begütert, so die Herren von Remchingen, von Württemberg, von Baden sowie insbesondere das Kloster Herrenalb.
- 1535: Säkularisation des Kloster Herrenalb durch Herzog Ulrich von Württemberg und damit Übergang von Grünwettersbach an Württemberg. Grünwettersbach gehört daraufhin zum württembergischen Oberamt Neuenbürg, umgeben von badischem Territorium. Grünwettersbach war damit der am weitesten nach Baden hineinragende württembergische Landesteil, „der württembergische Stachel im badischen Fleisch“.
- Ausgehend von einem Haufendorf um die Kirche (heutiges städtebauliches Umfeld um das Rathaus) entwickelte sich ein Straßendorf entlang der Straße Grünwettersbach.
- 1648: Nach dem Dreißigjährigen Krieg leben in Grünwettersbach nur noch 15 Einwohner.
- 1743 Bau des Pfarrhauses.
- 1755 Bau des Schulhauses an der heutigen Steinhäusle 8.
- 1782: Grünwettersbach hat 575 Einwohner.
- 1783: Neuerrichtung des 1871 abgebrochenen Langhauses der evangelischen Kirche, deren Turm als ältestes Bauwerk des Dorfes aus dem 13. Jahrhundert stammt.
- 1806: Grünwettersbach fällt durch Tausch an das Großherzogtum Baden (Amt Durlach).
- 1846: Abbruch des alten Schulgebäudes und Bau eines neuen Schulhauses.
- 1881: Im heutigen Rathaus von 1881 waren Feuerwehr, die Polizei sowie das Gefängnis untergebracht.
- 1972: Grünwettersbach und Palmbach schließen sich zur neuen selbstständigen Gemeinde Wettersbach zusammen und bilden die Verwaltungseinheit Wettersbach.
- 1975: Eingemeindung, Wettersbach wird Stadtteil von Karlsruhe.

2.1.4 INTEGRIERTER PLANUNGSANSATZ – ABLEITUNG AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Die vorbereitenden Untersuchungen basieren auf zwei übergeordneten informellen Planungsebenen, welche unter Beteiligung der Öffentlichkeit zustande gekommen sind:

Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Karlsruhe 2020 – Leitlinien der Stadtentwicklung“

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020“ gibt als gesamtstädtische informelle Planung eine Leitlinie für die nachfolgenden Stadtteilentwicklungen. Im Zuge des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurden Strategien, Handlungsfelder und Impulsprojekte erarbeitet. Dabei standen im Stadtteilbezug insbesondere Themen wie die Sicherung der Nahversorgung, die Stärkung vorhandener Zentren, die Mischung aus Wohnen und Arbeiten und die Gestaltung attraktiver Lebensräume im Mittelpunkt der Diskussion.

Bereits im Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020 wurde ein Planungserfordernis auch für die Karlsruher Höhenstadtteile erkannt, um stadtteilübergreifend eine abgestimmte Entwicklung einzuleiten und Ziele für die Höhenstadtteile zu formulieren.

Städtebaulicher Rahmenplan „Höhenstadtteile“

Ausgehend von den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts wurde im Jahr 2011 ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Rahmenplan für die Karlsruher Höhenstadtteile in Auftrag gegeben. Dieser wurde unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet. Der Rahmenplan definiert Ziele und Leitlinien für die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung der Karlsruher Höhenstadtteile. Für die einzelnen Stadtteile wurden dabei Lupen erarbeitet, im Rahmen derer dezidierte städtebauliche und freiraumplanerische Handlungserfordernisse formuliert wurden. Der Rahmenplan (Netzwerk für Planung und Kommunikation, 2013) wurde 2013 beschlossen und dient somit fortan als Leitlinie für die spezifische Stadtteilentwicklung.

Für den Stadtteil Grünwettersbach definiert die Rahmenplanung zwei wesentliche Schwerpunkte: Zum einen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme für den Ortskern von Grünwettersbach entsprechend dem Untersuchungsgebiet der vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen, zum anderen die Fokussierung auf das Thema der Qualifizierung der zweiten Reihe als städtebauliche und freiraumplanerische Leitlinie.

Innerhalb der Rahmenplanung wurden unter anderem bereits folgende Einzelaspekte benannt:

- Qualifizierung der historischen Bausubstanz beidseits der Ortsdurchfahrt.
- Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der Ortsdurchfahrt, Temporeduzierung auf Tempo 30.
- Gestaltung der Ortsdurchfahrt (öffentlicher Raum).
- Update des Lindenplatzes.
- Qualifizierung des Einzelhandelsschwerpunkts (Nahversorgungszentrum).
- Fußwegeverbindung entlang des Wettersbachs.
- Ergänzende Freiraumangebote entlang des Wettersbachs.
- Nachnutzung des Alten Schulhauses.
- Sicherung der Nahversorgung.

Abbildung 5: Auszug aus der Rahmenplanung für die Karlsruher Höhenstadtteile

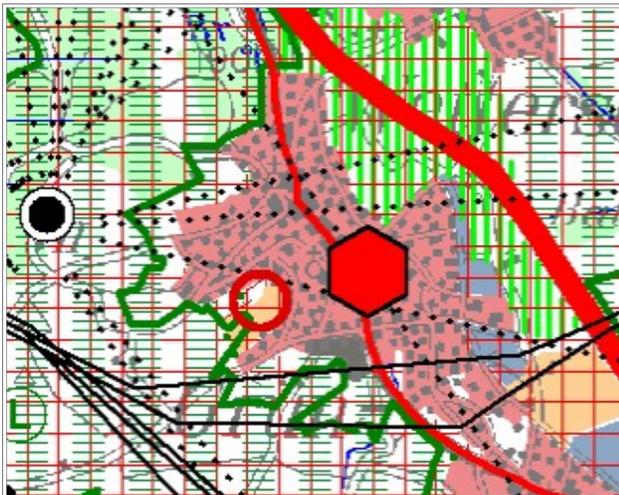


2.1.5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/VORHANDENES PLANUNGSRECHT

Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 sind das Untersuchungsgebiet als Bestandssiedlungsfläche und der Stadtteil Grünwetterbach als Siedlungsbereich dargestellt.

Abbildung 6: Auszug aus Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003



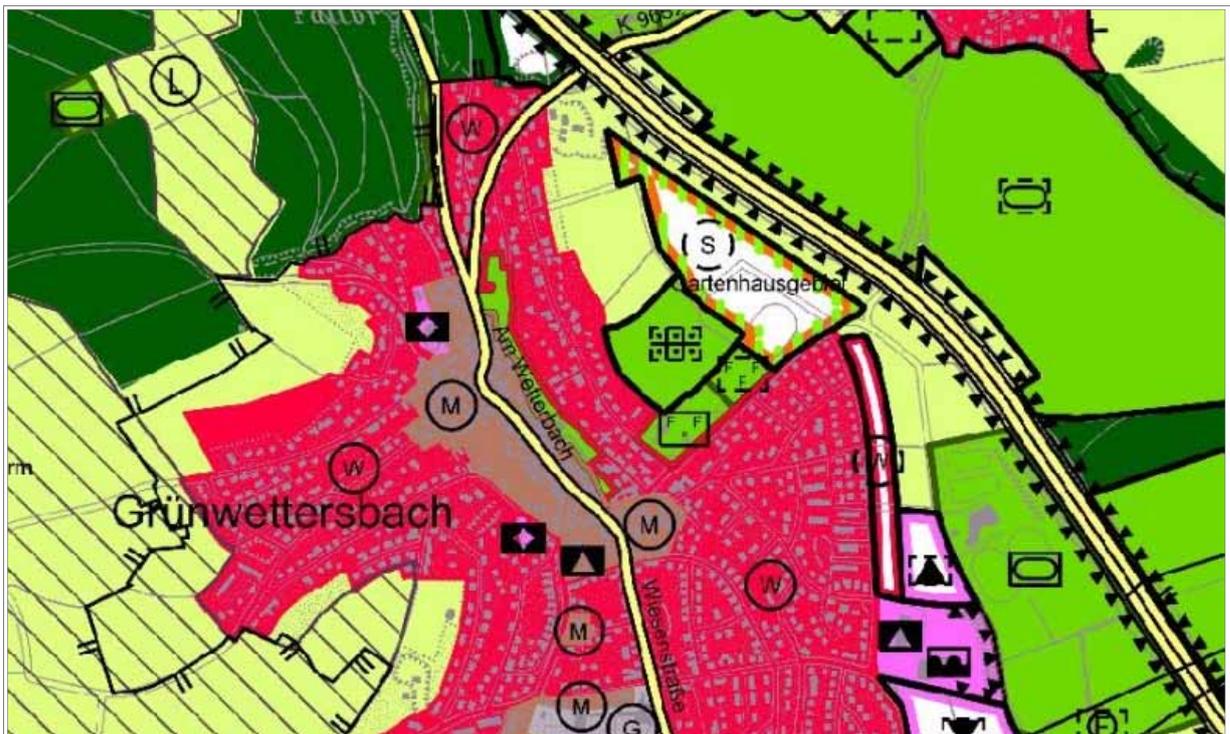
Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2010

Im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe mit Stand 2004 sind entsprechend der Struktur des Ortskerns große Bereiche des Untersuchungsgebiets als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Nordöstlich des Wettersbachs schließen Grünflächen und Wohnbauflächen (W) an. Der Bereich um die Kirche ist als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets weist der Flächennutzungsplan keine geplanten Bauflächen aus.

Entsprechend der Aussagen der Schutzgutkarte Freiraum und Erholung sind die zwischen Wettersbach und dem Wegeverlauf Im Löh/Im Rodel liegenden Grünflächen mit ihren Baumbestand für die lokale Naherholung von allgemeiner Bedeutung.

Abbildung 7: Auszug aus Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2010



Vorhandene Bebauungspläne

Innerhalb beziehungsweise im direkten Umfeld des Untersuchungsgebietes existieren folgende Bebauungspläne:

Plan-Name	Rechtskraft/dat.	Bemerkung	Aufstellungsbeschluss	Dat.	Status	B-Plantyp
Krummenacker, Sperl	27.07.1972			25.04.1969	gültig	qualifizierter BPlan
Dorfwies	27.02.1940	In Teilen Rechtskraft 10.06.1954			gültig	einfacher BPlan
Reickert	27.02.1940	In Teilen Rechtskraft 19.10.1951		14.07.1936	gültig	einfacher BPlan
Oberer Löh/und Berg	09.02.1956	In Teilen Rechtskraft 29.04.1956, 16.10.1959, 07.05.1962			gültig	einfacher BPlan
Kreuzenacker	27.02.1940				gültig	einfacher BPlan
Barnholzwingert, Klei	23.12.1964	auch BP 574, 574/1 (Rechtskraft		25.01.1963	gültig	einfacher BPlan
Im Löh/Im Rodel	12.11.1999				gültig	qualifizierter BPlan
Am Berg	22.11.2002			02.03.2000	gültig	qualifizierter BPlan

Schutzgebietskulissen

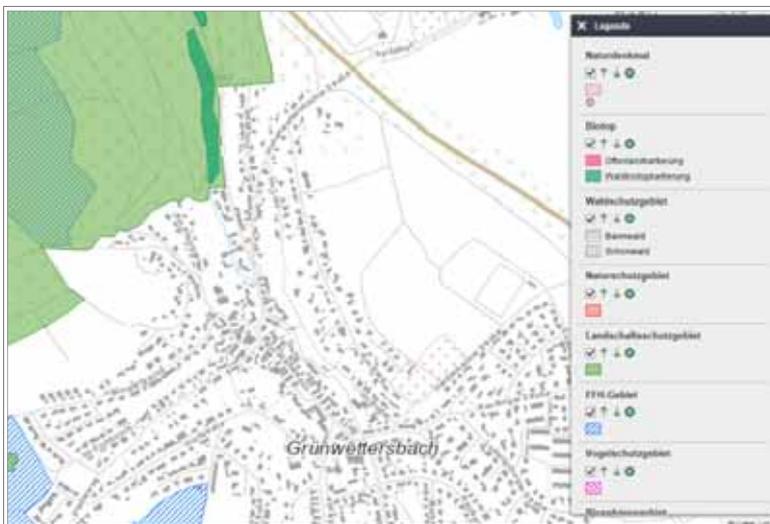
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht/Natura 2000-Gebiete

Im nördlichen Teil des Plangebietes umfasst das Untersuchungsgebiet nördlich der Zigarrenfabrik und westlich der L 623 einen geringen Teil des Landschaftsschutzgebietes Grünwetttersbacher Wald/Hatzengraben. Ebenso existiert dort ein Waldbiotop („Wetttersbach SO Wolfartswieher“, Biotopnummer: 270162126242), welches sich auf den Verlauf des Wetttersbachs bezieht.

Innerhalb und angrenzend an das Untersuchungsgebiet existieren keine weiteren Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, keine geschützten Biotope und auch keine Natura 2000-Gebietskulissen.

Das Plangebiet spielt bei den großräumigen Planungen zum Biotopverbund aufgrund seiner Lage und dem Kontext zum Innenbereich keine Wert gebende Rolle.

Abbildung 8: Schutzgebietskulissen



Quelle LuBW, 2015

Abbildung 9: Auszug aus großräumigem Biotopverbund



Quelle LuBW 2015

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietszonen. Aussagen aus Hochwassergefahrenkarten liegen nicht vor, allerdings ist bekannt, dass der Wettersbach insbesondere bei Starkregenereignissen stark anschwellen kann.

Altlasten/Altstandorte

Im Bereich des Sanierungsgebietes sind insgesamt fünf Flächen beim Umwelt- und Arbeitsschutz bekannt. Die Flächen „AA Am Wetterbach“ und „AS Textilherstellung Köhler“ sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Die restlichen Flächen („AS Transportunternehmen Mangold“, „AS Chemische Reinigung Raupp“, „AS Verpackungsmaschinen Hundt“) sind aufgrund der geringen Altlastenrelevanz aus der aktiven Bearbeitung ausgeschlossen.

Abbildung 10: Lage der Altlastenverdachtsflächen



Quelle: Stellungnahme Umwelt- und Arbeitsschutz

2.1.6 STÄDTEBAULICHE GRUNDSTRUKTUR UND ORTSBILD

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet folgende wesentliche städtebauliche Strukturen und Charaktere:

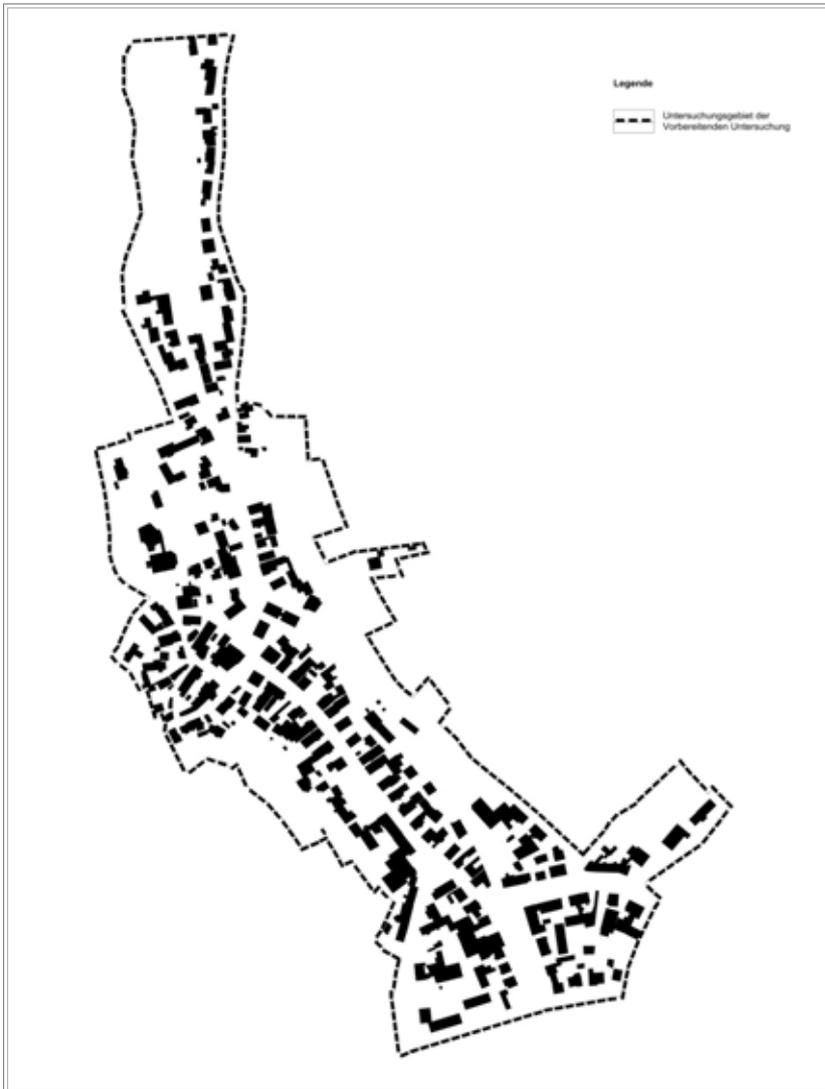
- Die zentrale Ortskernsituation wird durch das ehemalige Hafendorf im Umfeld des Rathauses und der Straßen Am Steinhäusle und Kirchstaig gebildet: Hier finden sich sehr kleinräumige Grundstückszuschnitte und häufig eine aufgrund der steilen Topografie gestaffelte städtebauliche Disposition. Charakteristisch sind neben dem Rathaus und dessen Umfeld die hangaufwärts gestaffelte städtebauliche Abfolge entlang des Kirchstaigs mit dem markanten Schulhaus am Ende des Kirchstaigs sowie die evangelische Pfarrkirche als wichtigster städtebaulicher Bezugspunkt innerhalb des Ortskerns von Grünwettersbach.
- Das Straßendorf entlang der heutigen Ortsdurchfahrt Am Wettersbach/Wiesenstraße: Hier wirken die nahezu durchgängig noch erhaltenen giebelständigen ein- bis zweigeschossigen Gebäude und Hofanlagen mit steilen Satteldächern ortsbildprägend. Die Grundstücke verfügen meist über eine große Tiefe und sind häufig mit ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden in den rückwärtigen Bereichen ausgestattet. In Teilen ergibt sich so ein dichtes städtebauliches Konglomerat mit teils sehr beengten Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Das gesamte Straßendorf wird unmittelbar von der Ortsdurchfahrt her erschlossen. Innerhalb des Straßendorfs existieren nur wenige städtebauliche Zäsuren. Es ist aufgrund der städtebaulichen Struktur durch eine starke Linearität geprägt. Eine wichtige Zäsur bildet die Bachgasse, welche als einziger öffentlicher Straßenraum einen direkten Bezug zwischen der Ortsdurchfahrt und dem Wettersbach herstellt.

Abbildung 11: Charakteristik der historischen Siedlungsstruktur im Stadtteil Grünwettersbach



- Das Nahversorgungszentrum am Südrand des Untersuchungsbereichs besitzt zum einen eine wichtige funktionale Bedeutung für den Stadtteil. Andererseits hebt es sich als noch junge städtebauliche Entwicklung sich städtebaulich mit seiner Neubebauung und größeren Kubaturen von der umliegenden Siedlungsstruktur abhebt.
- Die Heinz-Barth-Schule aus dem Jahr 1912 im Südwesten des Untersuchungsgebietes, welche städtebaulich das Umfeld in der Busenbacher Straße und der Straße Zur Dorfwies dominiert und neben Rathaus und evangelischer Kirche eine deutliche städtebauliche Prägnanz auf und über das Untersuchungsgebiet hinaus besitzt.
- Die blockartige Struktur zwischen der Straße Zur Ziegelhütte und der Reickertstraße, welche insbesondere an der Straße Zur Ziegelhütte durch Hofanlagen geprägt sind. Diese erstrecken sich in die zweite Reihe und bilden einen Blockinnenraum in zentraler Lage zum Nahversorgungszentrum aus.
- Die Siedlungsstruktur entlang der Straße Zum Wald, welche von der Busenbacher Straße sich hangparallel entwickelt und aus einer kleinteiligen Wohnbebauung jüngerer Zeit besteht.

Abbildung 12: Schwarzplan des Untersuchungsgebietes und städtebauliche Grundstruktur



2.1.7 DENKMALSCHUTZ

Folgende Kulturdenkmäler nach §§ 2, 28 DSchG befinden sich im Untersuchungsgebiet:

- Am Steinhäusle 10 (Flst. Nr. 0-70159), § 28
Evangelische Kirche, Westturm aus dem 12. Jahrhundert, Glockengeschoss des Turmes und Kirchenraum von Wilhelm Friedrich Goetz, 1782. Taufstein 1491, Holzkanzel um 1780, Orgel.
- Am Steinhäusle 8 (Flst. Nr. 0-70158), § 2
Altes Schulhaus, 1846, 1983 zur Atelierwohnung mit großen Fenstern umgebaut, nördliche Scheune abgebrochen, deren Nord- und Ostwand dabei in einen Garagenbau integriert.
- Am Wetterbach 31 (Flst. Nr. 0-70043), § 28
Fachwerkhaus, zweigeschossig über hohem massivem Kellergeschoss mit Rundbogeneingang und Eckkonsole, bez. GB 1799.
- Am Wetterbach 40 (Flst. Nr. 0-70220), § 2
Rathaus, zweigeschossiger Putzbau mit Lisenen- und Risalitgliederung, Walmdach, Glockentürmchen, 1881.

- Bachgasse (Flst. Nr. 0-70082), § 2
Gewölbebrücke aus rotem Sandstein mit niedriger Brüstungsmauer, Ende 19. Jahrhundert.
- Bachgasse (Flst. Nr. 0-70063/1), § 2
Trafohaus mit rotem Werksandstein.
- Busenbacher Straße 1 (Flst. Nr. 0-70284), § 28
Eingeschossiges Fachwerkhaus, Wohnteil, 18. Jahrhundert.
- Busenbacher Straße 13, Zur Dorfries 1 (Flst. Nr. 0-72178), § 2
Heinz-Barth-Schule von 1912, Schulhaus und Hausmeisterwohnhaus, Brunnen.

Abbildung 13: Denkmalgeschützte Gebäude im Stadtteil Grünwettersbach



Des Weiteren werden von Seiten des Denkmalschutzes folgende Gebäude als erhaltenswert eingeschätzt:

- Am Steinhäusle 6, Hofanlage
- Am Steinhäusle 13, Hofanlage
- Am Steinhäusle 13a, Hofanlage
- Am Wetterbach 2, Fabrikgebäude
- Am Wetterbach 18, Wohngebäude
- Am Wetterbach 43, Gasthaus
- Am Wetterbach 45, Hofanlage
- Am Wetterbach 71, Hofanlage
- Reikertstraße 1, Wohnhaus
- Zur Ziegelhütte 4, Hofanlage
- Zur Ziegelhütte 8, Hofanlage

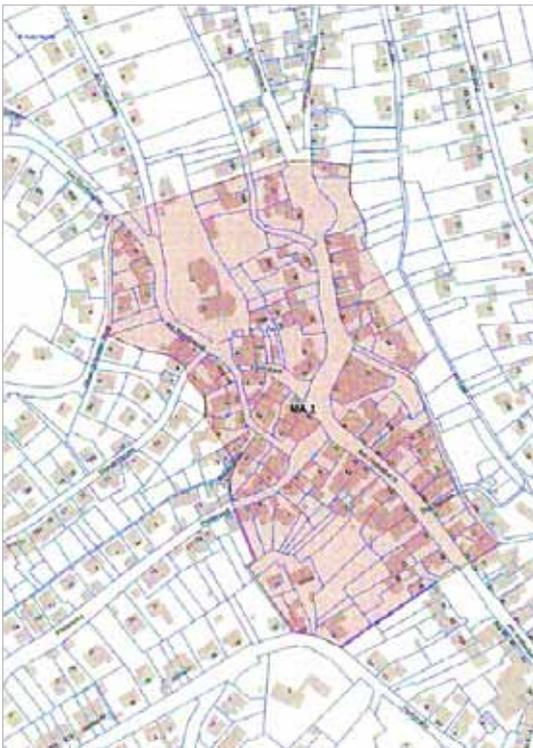
Von Seiten der Denkmalpflege sollte die Sanierung so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen von Grünwettersbach erhalten bleiben und Neubauten sich in das vorhandene Ortsbild im Hinblick auf Trauf- und Firsthöhen, Geschossigkeiten, Dachneigungen und die Gebäudestellung einfügen, ohne den historisch gewachsenen Charakter zu überformen. Bei Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landratsamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist zudem ein archäologischer Prüffall im Gebiet betroffen: Hierbei handelt es sich um den „Etter des mittelalterlichen Dorfes Grünwettersbach“ (Prüffall; Listennr. MA 1). Das heißt, dass für den ausgewiesenen historischen Ortsbereich muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden. Flächige Baumaßnahmen in den aufgeführten Bereichen bedürfen – sofern nicht tiefgreifend gestört – der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden.

Für die weiteren Planbereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Das bedeutet, dass bei archäologischen Funden oder Befunden gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen sind und bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten sind.

Abbildung 14: Etter des mittelalterlichen Dorfes Grünwettersbach (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)



2.1.8 GEBÄUDEZUSTAND

Der Gebäudezustand wurde Anfang des Jahres 2015 durch eine Übersichtsbegehung anhand der äußeren Inaugenschein-
nahme aufgenommen.

Die Erfassung und Beurteilung des Gebäudezustandes schafft in der Analyse wesentliche Fakten zur Einschätzung der Sanie-
rungserfordernis.

Beurteilt wurde der äußere Gebäudezustand der Haupt- und Nebengebäude (Scheunen, Schuppen und Wirtschaftsgebäude).

Die Gebäudemängel wurden in fünf unterschiedliche Kategorien unterteilt.

Kategorie I

Neubau oder vollständig renoviertes Altgebäude:
Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Kategorie II

Altgebäude mit geringfügigen Mängeln:
geringfügige Maßnahmen in Zusammenhang mit Modernisierung erforderlich.

Kategorie III

Altgebäude mit teilweise erheblichen Mängeln (ältere Doppelfenster, geringe Schäden im Fassadenbereich, in Anstrich und
Dachhaut):
Instandsetzung-/Modernisierungsmaßnahmen mittlerer Intensität erforderlich.

Kategorie IV

Altbau mit erheblichen substantiellen Mängeln (Einfachverglasung, erhebliche Schäden an Fassade, Dachhaut, Dachrinne
und Kamin, erkennbare Schäden an Mauerwerk/Fachwerk):
umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Kategorie V

Abgängige Gebäudesubstanz, Erhalt absehbar wirtschaftlich nicht mehr tragbar.

Nach der festgesetzten Mängelkategorie ist bei der Kategorie III-V mit Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand in
größerem Umfang zu rechnen. Hierbei wurde der energetische Aspekt nicht berücksichtigt.

KATEGORIE	GEBÄUDEANZAHL	RELATIV
I	10	3%
II	166	52%
III	91	28%
IV	39	12%
V	14	4%
Bewertete Gebäude insgesamt	320	100%

Quelle: Eigene Erhebung

Zusammenfassend können folgende Aussagen getroffen werden:

Innerhalb des Plangebietes weisen über die Hälfte der Gebäude (55 Prozent) keine oder geringfügige Mängel auf. Sie unterliegen der Kategorie I beziehungsweise II.

Bei den Gebäuden der Kategorie III und IV ist mit mittlerem bis hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand zu rechnen. Davon sind 130 Gebäude betroffen. Dies bedeutet, dass rund 40 Prozent des bewerteten Bestandes bei einer Instandsetzung oder Modernisierung des Gebäudes mit relativ hohen Kosten verbunden sind.

Vier Prozent der Haupt- und Nebengebäude weisen so große Schäden auf, dass der Erhalt dieser Gebäude zu prüfen ist. Diese sind der Kategorie V zugeordnet. Von der Kategorie V sind vor allem Schuppen und Scheunengebäude, sowie leerstehende Wohn- und Geschäftshäuser betroffen.

Die Ergebnisse der äußeren Inaugenscheinnahme decken sich im Vergleich weitestgehend auch mit der Einschätzung der Eigentümer im Zuge der Eigentümerbefragung. In deren Rahmen lag die Einschätzung schwerwiegender Mängel bei 2,9 Prozent (vgl. Kategorie V) und deutlicher Mängel bei 13 Prozent (vgl. Kategorie IV).

2.1.9 NUTZUNGSSTRUKTUR/SOZIALE INFRASTRUKTUR

Das Untersuchungsgebiet wird in der Summe vorrangig durch die Wohnfunktion und die begleitenden Infrastrukturangebote (Nahversorgung, soziale Infrastruktur) charakterisiert. Eine gemischte Nutzung im Sinne eines Dorfgebietes (Wohnen, Einzelhandelsangebote, Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie, landwirtschaftlicher Nebenerwerb) existiert vor allem im Kontext der Ortsdurchfahrt in der Straße Am Wetterbach/Wiesenstraße.

Im Kreuzungsbereich Am Wetterbach/Zur Ziegelhütte ist im Süden des Untersuchungsgebietes ein relativ dichtes Angebot an Nahversorgung beziehungsweise Dienstleistungen ansässig. Eine Metzgerei, eine Bäckerei, eine Eisdiele, ein Imbiss, ein Optiker, die Sparkasse sowie das sogenannte Nahversorgungszentrum befinden sich in diesem Bereich. In dem Nahversorgungszentrum sind weitere Einzelhändler und Dienstleistungen (Änderungsschneiderei, Blumenladen, Boutique, Kleintierfütter, Post, Zeitungen, Solarium, Fernsehreparatur) vertreten.

Ein mobiler Marktstand mit Obst und Gemüse steht zudem zweimal in der Woche zwischen den Häusern Zur Ziegelhütte 2 und Wiesenstraße 1.

Abbildung 15: Nahversorgungszentrum im Süden des Untersuchungsgebietes



Weitere Angebote bezüglich der Nahversorgung im Untersuchungsgebiet im Verlauf der Ortsdurchfahrt sind ein Bioladen, eine Bäckerei/Konditorei, ein Schreibwarenladen, eine Apotheke und ein Wollladen.

Eine Grundversorgung ist in der Summe gewährleistet, wenngleich der südliche Teil des Untersuchungsgebietes deutlich besser versorgt ist als der nördliche Teil mit dem Unterdorf.

Im Bereich des Ortskerns befindet sich das heutige Rathaus. Auf der gegenüberliegenden Seite der Ortsdurchfahrt hat die Polizei ihre Dienststelle.

Private Dienstleistungen (Friseursalon, Arztpraxen, Büros, Versicherungen, mobile Transporte sowie handwerkliche Betriebe) haben sich vor allem an der Hauptstraße Am Wetterbach angesiedelt.

In der Summe existieren jedoch auch viele Leerstände vor allem in der Erdgeschosszone der Ortsdurchfahrt Am Wetterbach. Hier sind unter anderem auch einige gastronomische Einrichtungen nicht mehr existent und stehen nun leer.

Nach dem Umzug der Grundschule in die Heinz-Barth-Schule in der Esslinger Straße wurde die ehemalige Heinz-Barth-Schule zum Schuljahresbeginn im Juli 2010 geschlossen. Das historische Grundschulgebäude steht seitdem ebenfalls leer.

Im Ärztehaus in der Busenbacher Straße sind ein Arzt und eine Ärztin für Allgemeinmedizin sowie eine Frauenärztin ansässig. Sowohl in der Wiesenstraße als auch in der Straße Am Wetterbach gibt es eine Zahnarztpraxis.

Auch eine Physiotherapiepraxis befindet sich in der Straße Am Wetterbach.

Eine Tierärztin für Kleintiere hat ihre Praxis neben dem Ärztehaus in der Busenbacher Straße. Eine Apotheke findet sich an der Kreuzung Am Wetterbach/Busenbacher Straße.

Im Untersuchungsgebiet Grünwettersbach existieren derzeit keine spezifischen Angebote für Seniorinnen und Senioren. 400 Meter südlich des Untersuchungsgebietes wurde 2009 die Seniorenresidenz am Wettersbach (Am Wiesenacker/ Wiesenstraße) gebaut.

Im Hinblick auf die Betreuung von Kindern findet sich angrenzend an das Untersuchungsgebiet der Evangelische Kindergarten in der Horfstraße. Diesen kann man vom Lindenplatz über einen Fußweg erreichen.

Kirchliche Einrichtungen bestehen mit der evangelischen Kirche und dem Gemeindehaus im historischen Ortskern sowie der evangelisch-methodistischen Kirche am Lindenplatz.

Der Verein ASV (Allgemeiner Sportverein) hat seinen Standort im Untersuchungsgebiet an der Straße Im Rodel und bietet ein vielseitiges Sportangebot an. In der Sporthalle mit angrenzender Vereinsgaststätte finden viele Aktivitäten für den Breitensport statt. Folgende Abteilungen sind vertreten:

- Fußball (Frauen/Mädchen, Freizeit)
- Tischtennis
- Jugend (Tanzen/Kinderturnen/Mutter-Vater-Kind-Turnen)
- Freizeit
- Fitness
- Gesundheitssport

Auch das Laientheater D'Wedderschbacher Kug'lbire-Biehn nutzt die Räumlichkeiten des ASV für Proben und Aufführungen.

2.1.10 ÖFFENTLICHE RÄUME/FREIRÄUME

Die freiraumplanerische Grundstruktur definiert sich über die öffentlichen Räume einerseits aus der Siedlungsstruktur heraus, andererseits definiert das Landschaftselement des Wettersbachs eine freiraumplanerische Gebietsprägung:

- Der Wettersbach, der seinen Ursprung in Palmbach hat, fließt als lineares Freiraumelement von Süden nach Norden durch den Stadtteil Grünwettersbach. In seinem Verlauf bildet der nur teilweise wasserführende Bach eine wichtige freiraumplanerische Zäsur innerhalb der Siedlungsstruktur und besitzt insbesondere im Abschnitt zwischen dem ASV und der Bachgasse beziehungsweise auch im weiteren Verlauf auf der Ostseite Im Löhl einen ablesbaren bachbegleitenden Freiraum. Dieser ist auf der Westseite des Bachlaufs durch private Gärten und Freiflächen geprägt, die Ostseite wird zwischen Bachlauf und der Wege Im Rodel/Im Löhl durch eine durchaus steile Hanglage charakterisiert, welche teils landwirtschaftlich genutzt wird (Weidefläche), teils brach liegt. In der Summe besitzt dieser Freiraum wichtige Freiraumfunktionen: Kleinklimatisch bildet er einen Ausgleichsraum für die angrenzenden, teils historisch stark verdichteten Siedlungsstrukturen und beinhaltet gewässerökologisch Wert gebende Vegetationsstrukturen. Der Freiraum ist im Sinne der Erholungsnutzung zwar derzeit nicht allgemein zugänglich, er bildet aber dennoch einen wichtigen grünordnerischen Beitrag zur Erlebbarkeit des Ortskerns. Im Süden des Untersuchungsgebietes wie auch nach der Querung der Ortsdurchfahrt ist der Bachlauf des Wettersbachs hingegen stark in seinem Verlauf eingengt, beziehungsweise läuft verdoht.
- Die durch den gut strukturierten Freiraum geprägte Hanglage setzt sich auf der Ostseite des Wettersbachs als Freiraum entlang der Wegeverbindung Im Löhl nach Norden in Richtung der Hohenwettersbacher Straße fort. Er bildet mit der Wegebeziehung eine attraktive Panoramasisuation aus. An der Wegeverbindung findet sich ein kleinteiliges Kinderspielangebot.

Abbildung 16: Freiraum entlang des Wettersbachs



- Öffentliche Freiräume liegen entlang der Ortsdurchfahrt und markieren hier wichtige Zäsuren in der Linearität des Straßenraums: Im Süden des Untersuchungsgebietes liegt mit den Vorfeldern vor dem Nahversorgungszentrum und der Metzgerei ein platzartiger Raum. Er wird zwar durch die Ortsdurchfahrt zerschnitten und bildet nachhaltige Defizite in der Aufenthaltsqualität, markiert aber in der Summe den Auftakt der eigentlichen Ortsdurchfahrt.
- Einen weiteren Freiraum bildet das Vorfeld am Kreuzungspunkt mit der Busenbacher Straße, welches jedoch derzeit über den Zugang zur Apotheke hinaus keine Nutzungsfunktion besitzt.
- Der Lindenplatz bildet in der Abfolge der Ortsdurchfahrt den nächsten Freiraum. Es besitzt jedoch durch seine Hochlage kaum eine visuelle Wirkung auf den Straßenraum und weist auch aufgrund der Randbelastungen durch die Ortsdurchfahrt, fehlender Nutzungsangebote und fehlender randlicher Nutzungen große Defizite in seiner Qualität als öffentlicher Raum auf.

Abbildung 17: Der Lindenplatz



- Das Umfeld des Rathauses und der Kirchstaig bilden im Bereich des historischen Ortskerns wichtige öffentliche Räume, die einen steinernen Charakter besitzen und durch die Kraft der angrenzenden historischen Gebäude wirken. Der Freiraum der evangelischen Kirche bildet zudem „on top“ im Ortskern einen prägenden Charakter aus.
- Schließlich besitzt auch das Alte Schulhaus an der Straße Zur Dorfwies mit seinem baumbestandenen ehemaligen Schulhof einen prägenden Freiraum.
- Private Freiräume befinden sich neben den dem Bachlauf zugeordneten Freiflächensituationen auch in der rückliegenden Hanglage zwischen der Ortsdurchfahrt und der Horfstraße sowie in den Blockinnenräumen zwischen Busenbacher Straße und der Ortsdurchfahrt, außerdem zwischen der Straße Zur Ziegelhütte und der Reickertstraße.
- Wichtige angrenzende Freiräume stellen der Friedhof an der Heidenheimer Straße sowie das Umfeld um das evangelische Gemeindehaus an der Straße Am Steinhäusle dar: Beide vermitteln zwischen dem historischen Ortskern und den angrenzenden Landschaftsräumen (steile Hanglage des Nordschwarzwaldrands und Höhenzug).

2.1.11 ERSCHLIESSUNGSSTRUKTUR MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Der Stadtteil Grünwettersbach ist über die L 623 an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Anschlüsse an die A 8 bestehen an der Anschlussstelle Karlsbad-Langensteinbach und an die B 3 in Wolfartsweier. Die L 623 weist als eine der Hauptschließungsachsen der Karlsruher Höhenstadtteile und des Rands des Nordschwarzwalds eine hohe Verkehrsbelastung von circa 11.000 Fahrzeugen/Tag (Zählung aus dem Jahr 2013) auf. Der Schwerlastanteil liegt mit circa vier bis fünf Prozent auf einem durchschnittlichen Niveau, belastet jedoch die Ortsdurchfahrt der Straßen Am Wetterbach und Wiesenstraße in hohem Maße. In Verkehrsspitzenzeiten ist bereits heute die Kapazitätsgrenze der Ortsdurchfahrt erreicht; es herrscht ein Kolonnenverkehr durch den Stadtteil Grünwettersbach. Auch ist der Querschnitt der Ortsdurchfahrt in ihrem zentralen Abschnitt zwischen historischem Ortskern und Nahversorgungszentrum aufgrund der historischen Randbebauung nur eingeschränkt für den Begegnungsfall LKW-LKW ausgelegt und Fahrzeuge müssen in diesem Fall die volle Straßenbreite mit entsprechenden kritischen Auswirkungen auf die schmalen parallelen Gehwege in Anspruch nehmen.

Die L 623 ist zudem aufgrund ihrer Parallellage zur A8 und fehlender alternativer Straßenzüge trotz der Enge der Ortsdurchfahrten von Grünwettersbach und Palmbach als Bedarfsumleitung für die A 8 ausgeschildert. Hier kommt es in Ausnahmefällen (Unfallsituation, baustellenbedingte Umleitungen) zu weiteren Spitzenbelastungen, die häufig den Verkehr innerhalb der Ortsdurchfahrt kollabieren lassen.

Neben der L 623, die Grünwettersbach mit Palmbach und Wolfartsweier verbindet, besteht mit der K 9652 eine weitere Querverbindung nach Hohenwettersbach. Auch diese Kreisstraße weist in ihrem Abschnitt im Untersuchungsgebiet (Hohenwettersbacher Straße) Defizite in ihrem Querschnitt auf, welche jedoch durch die angrenzende Siedlungsstruktur bedingt und letztlich nicht änderbar sind.

In den weiteren innerörtlichen Straßenzügen übernimmt die Straße Am Steinhäusle eine wichtige Erschließungsfunktion für die oberhalb des historischen Ortskern gelegenen Wohnflächen und weist aufgrund des Querschnitts und der Lage im historischen Ortskern wie auch durch die Topografie Defizite in der Verkehrsabwicklung auf. Ebenso übernehmen die Pfeilerstraße, die Busenbacher Straße, die Straße Zur Ziegelhütte und die Reickertstraße Erschließungsfunktion für angrenzende Wohnbauflächen, sind jedoch in ihren Querschnitten deutlich leistungsfähiger.

2.1.12 ERSCHLISSUNGSSTRUKTUR UMWELTVERBUND

Fußwegenetz

Das Fußwegenetz im Untersuchungsgebiet ist weiterhin stark durch den Verlauf der Ortsdurchfahrt und die historische Siedlungsstruktur geprägt: So liegt weiterhin der Schwerpunkt der Fußwegbeziehung auf einer Nord-Süd-Richtung, während Ost-West-Beziehungen nur untergeordnet vorhanden sind.

Die Fußwegebeziehung zwischen dem historischen Ortskern und dem Nahversorgungszentrum entlang der Ortsdurchfahrt Am Wetterbach ist in der Ausgangssituation durch die starke Verkehrsbelastung und durch eine sehr geringe Dimension der Gehwege geprägt. Zum Teil existieren deutliche Engstellen (beispielsweise im Vorfeld zwischen Einmündung Busenbacher Straße und Zur Ziegelhütte auf der Ostseite), die es für Fußgänger mit Kinderwagen oder Rollatoren unmöglich machen, den Gehweg zu benutzen. Aufgrund der notwendigen Fahrbahnquerschnitte innerhalb der Ortsdurchfahrt und der flankierenden Bebauung ist jedoch keine Verbesserung der Fußwegesituation entlang der Straße Am Wetterbach möglich.

Abbildung 18: Fußwege im Bereich der Ortsdurchfahrt



Vor diesem Hintergrund spielen Wegeverbindungen in zweiter Reihe eine wichtige Rolle als alternative Wegebeziehungen abseits der Ortsdurchfahrt. In diesem Sinne wurde die Fußwegesituation in zweiter Reihe entlang des Wetterbachs erst in jüngster Vergangenheit deutlich erweitert und führt derzeit von der rückwärtigen Parkierung hinter dem Gasthaus Adler bis zur Bachgasse. Eine barrierefreie/barrierearme Weiterführung in Richtung Nahversorgungszentrum ist jedoch nicht vorhanden.

Stattdessen führt die Fußwegebeziehung weiter über eine steile Treppenanlage bergauf zur der Fußwegebeziehung Im Rodel. Hier existiert in der Höhenlage über dem Wetterbach eine Fußwegeverbindung zwischen der Hohenwettersbacher Straße und der Straße Zur Ziegelhütte („Panoramaweg“). Eine direkte Querverbindung zwischen der Siedlungsstruktur östlich des Wetterbachs und der Ortsdurchfahrt ist außerhalb der Bachgasse nicht vorhanden.

Auf der Westseite der Ortsdurchfahrt stellen sich fußläufige Verbindungen strukturell besser dar: Hier existieren Fußwege zwischen der Horfstraße und dem Lindenplatz (fehlende Fortführung nach Osten) wie auch von der Horfstraße herunter zum Pfeilerweg und weiter zur Baumgasse. Auch der Kirchstaig bildet eine wichtige fußläufige Verbindung hangaufwärts von der Bushaltestelle an der Ortsdurchfahrt in Richtung der Wohnbauflächen der oberen Hanglage.

Radwegenetz

Innerhalb der Ortslage von Grünwettersbach existieren keine separaten Radwegestrecken, der Radverkehr wird auf dem vorhandenen Straßennetz abgewickelt. Das führt insbesondere im Bereich der Ortsdurchfahrt aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung zu Problemsituationen.

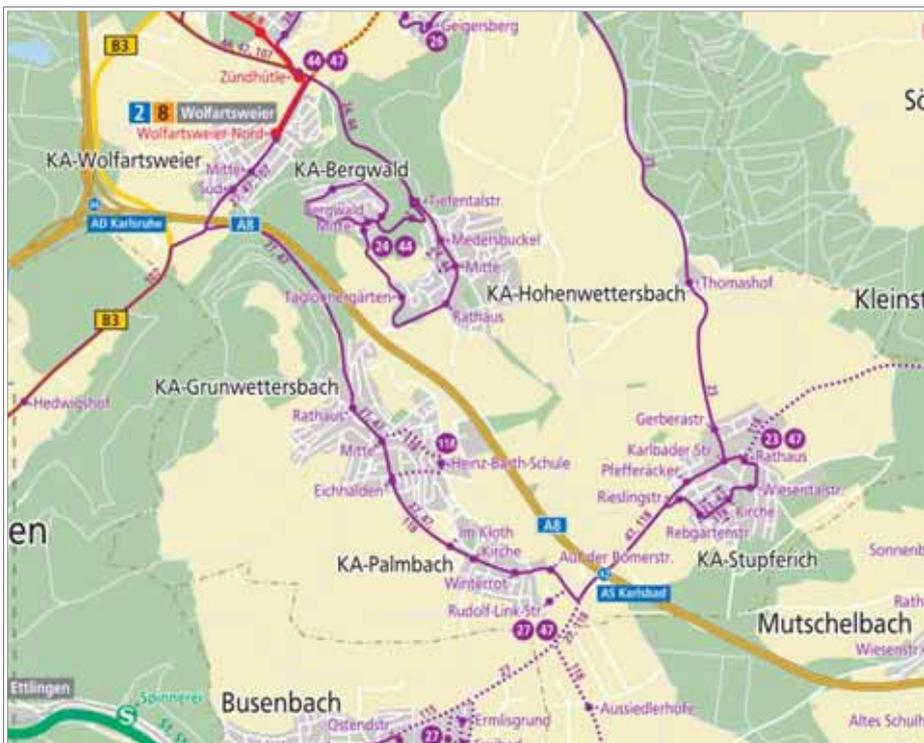
Während in Richtung Palmbach eine gute Radwegeanbindung vorhanden ist, existiert von Grünwettersbach aus keine gesicherte Radwegeverbindung hangabwärts in Richtung Wolfartsweier, was zu weiteren Verkehrssicherheitsproblemen führt.

Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Grünwettersbach ist sehr gut an das Netz des KVV angeschlossen: Es bestehen Busverbindungen zum Zündhütte (Straßenbahnhaltestelle), zum Hauptbahnhof, nach Durlach sowie nach Waldbronn und Langensteinbach.

- Buslinie 47 nach Wolfartsweier – Zündhütte – Hauptbahnhof
- Buslinie 27 nach Durlach beziehungsweise Wolfartsweier Zündhütte
- Buslinie 47 nach Palmbach – Stupferich beziehungsweise Waldbronn Emlisgrund
- Buslinie 27 nach Palmbach und teilweise Waldbronn Emlisgrund
- Buslinie 118 nach Palmbach – Langensteinbach Bahnhof – Langensteinbach Schulzentrum

Abbildung 19: Busliniennetz in den Karlsruher Höhenstadtteilen



Quelle: KVV

Schienegebundener Anschluss

Grünwettersbach ist derzeit nicht unmittelbar an das Karlsruher Stadtbahnnetz angebunden. Der nächste schienegebundene Anschluss existiert in Wolfartsweier am Zündhütte. Im Verkehrsentwicklungsplan 2012 ist vorgesehen, langfristig auch die Karlsruher Höhenstadtteile an das Stadtbahnnetz anzubinden, wofür jedoch noch die technische und wirtschaftliche Machbarkeit geprüft werden muss. Als Trassenführung innerhalb des Untersuchungsgebietes ist die Ortsdurchfahrt Am Wetterbach/Wiesenstraße im Fokus.

2.2 ERGEBNISSE AUS DER BETEILIGUNG

2.2.1 ERGEBNISSE DER EIGENTÜMERBEFRAGUNG

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im geplanten Sanierungsgebiet Grünwettersbach wurde von Seiten des Amtes für Stadtentwicklung eine Befragung der Eigentümer im Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Ziel war die Abfrage des Zustands der Gebäude und der Mitwirkungsbereitschaft im Zuge der Sanierungsmaßnahme.

Im Rahmen der Eigentümerbefragung wurden insgesamt 217 Eigentümerinnen und Eigentümer beziehungsweise Eigentümergemeinschaften angeschrieben und mittels Fragebogen um Auskunft zum Zustand ihrer Gebäude beziehungsweise Wohnungen gebeten. Öffentliche Gebäude wie Schulen, Kirchen, Rathaus und so weiter gingen nicht in die Untersuchung ein. Hierzu erfolgte eine schriftliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Eigentümer haben pro Objekt einen Fragebogen erhalten. Eigentümer mit mehreren Eigentumswohnungen in einem Gebäude haben folglich nur einen Fragebogen bekommen. Eigentümer mit Eigentumswohnungen in verschiedenen Gebäuden haben pro Objekt einen Fragebogen erhalten. Insgesamt wurden 235 Fragebögen verschickt.

Die 163 ausgefüllten Fragebögen (Rücklaufquote 69,4 Prozent) liefern Informationen zu 149 Gebäuden. Das entspricht einem Anteil von 76 Prozent aller in die Untersuchung eingegangenen Gebäude im Gebiet. Ein erstes Zeichen für eine hohe Mitwirkungsbereitschaft im weiteren Verfahren.

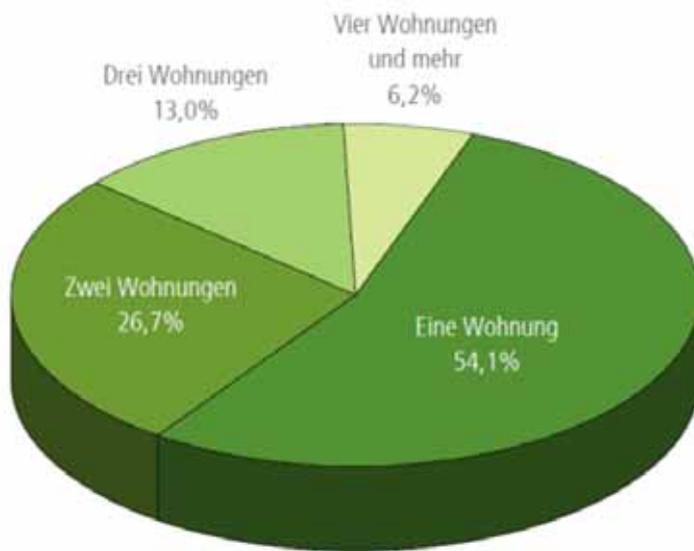
Gebäudealter und Gebäudegröße

Die Differenzierung der Wohngebäude nach Baualtersklassen belegt den hohen Anteil älterer Gebäude:

Knapp die Hälfte (47,2 Prozent) der in die Auswertung eingegangenen Gebäude wurde vor 1949 fertiggestellt, 37,3 Prozent sogar vor 1918. Im Stadtteil sowie in der Gesamtstadt sind diese Anteile deutlich geringer: In Grünwettersbach insgesamt wurden laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011 nur 11,9 Prozent der Gebäude vor 1949 errichtet, 6,8 Prozent vor 1919. Der Anteil der nach 1994 fertiggestellten Gebäude beträgt im Untersuchungsgebiet insgesamt 12,7 Prozent. Nur 3,5 Prozent der Wohngebäude wurden 2003 oder später errichtet. Die Baustruktur ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bei den erfassten Gebäuden handelt es sich überwiegend um Gebäude mit einer Wohnung (54,1 Prozent). Etwa ein Viertel (26,7 Prozent) der in die Untersuchung eingegangenen Gebäude besitzt zwei Wohnungen, 13 Prozent der Gebäude umfassen nach Angaben der Eigentümer drei Wohnungen. Vier Wohnungen und mehr weisen 6,2 Prozent der Gebäude auf.

Abbildung 20: Auswertung der Frage: Wie viele Wohnungen befinden sich auf Ihrem Anwesen?



Basis 146/196 Anwesen im Untersuchungsgebiet Grünwettersbach, Quelle Amt für Stadtentwicklung

Kaltmiete

Angaben zur Kaltmiete liegen aus der aktuellen Befragung nicht zuletzt aufgrund des hohen Anteils selbst genutzter Immobilien nur für 50 Gebäude vor. Diesen Angaben zufolge beträgt die Kaltmiete in 21,6 Prozent der Fälle unter 5 Euro pro Quadratmeter. In 29,4 Prozent der Gebäude werden die Wohnungen für 5 bis unter 6 Euro pro Quadratmeter vermietet. In weiteren 29,4 Prozent liegt die Kaltmiete zwischen 6 bis unter 7 Euro pro Quadratmeter. Über 7 Euro pro Quadratmeter verlangen Eigentümer in 19,6 Prozent der Gebäude. Im Durchschnitt muss man demnach im Untersuchungsgebiet mit einer Kaltmiete von knapp 6 Euro pro Quadratmeter rechnen. Im Vergleich liegt in Karlsruhe der durchschnittliche Nettokaltmietpreis bei 6,41 Euro je Quadratmeter für Wohnungen und 7,97 Euro je Quadratmeter für Einfamilienhäuser.¹

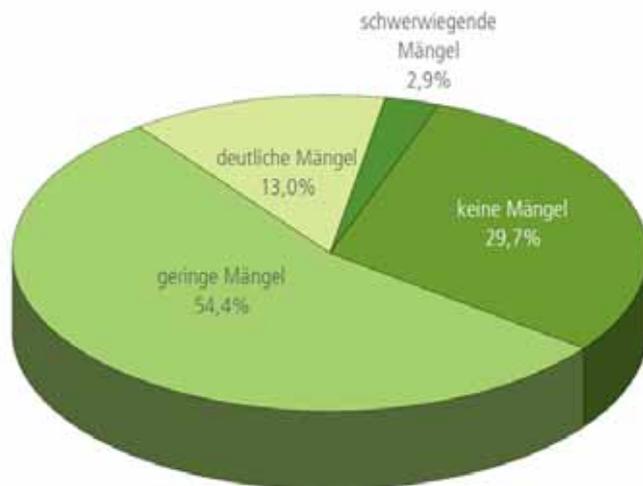
Gebäudezustand und Ausstattung

Nach Einschätzung der Eigentümerinnen und Eigentümer weisen 70,3 Prozent der in die Auswertung eingegangenen Gebäude Mängel auf. Überwiegend sind dies geringe Mängel (54,4 Prozent), bei 13 Prozent handelt es sich um deutliche Mängel. Schwerwiegende Mängel verzeichnen 2,9 Prozent der Gebäude. Knapp ein Drittel (29,7 Prozent) der Gebäude hat nach Einschätzung ihrer Eigentümer keine Mängel.

Die Einschätzung der Eigentümer liegt damit im Hinblick auf schwerwiegende Mängel und deutliche Mängel auf einem ähnlichen Level wie die planerische Einschätzung der Gebäude nach äußerer Inaugenscheinnahme.

¹ Bei den Nettokaltmietpreisen handelt es sich um rechnerische Mittelwerte auf Basis des Mietspiegels 2015.

Abbildung 21: Auswertung der Frage: Wie schätzen Sie selbst den Zustand Ihres Gebäudes ein?

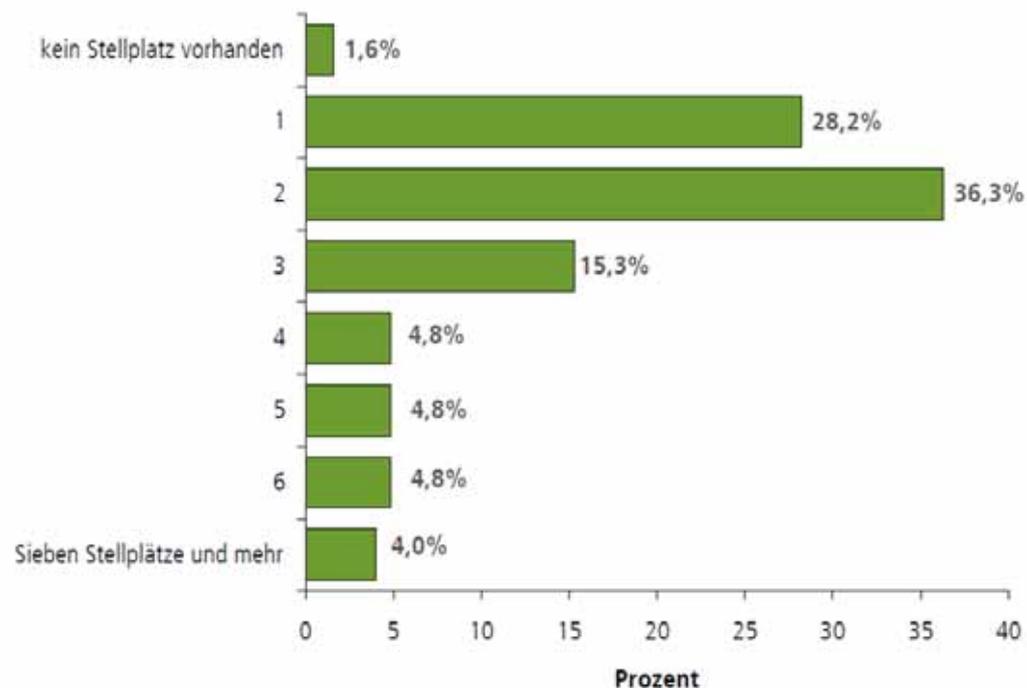


Basis 146/196 Anwesen im Untersuchungsgebiet Grünwettersbach, Quelle Amt für Stadtentwicklung

Stellplätze

Die meisten Gebäude verfügen entsprechend ihrer Wohnungsanzahl über einen Stellplatz (28,2 Prozent) oder über zwei Stellplätze (36,3 Prozent). Drei eigene Stellplätze besitzen 15,3 Prozent der Anwesen. Jeweils unter 5 Prozent der Gebäude haben vier oder mehr Stellplätze. Lediglich 1,6 Prozent der Gebäude können nach Angabe der Eigentümer keinen Stellplatz vorweisen.

Abbildung 22: Auswertung der Frage: Wie viele PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden?



Basis 124/196 Anwesen im Untersuchungsgebiet Grünwettersbach, Quelle Amt für Stadtentwicklung

Sanitärausstattung

Im Sanitärbereich verfügen die Wohngebäude im Untersuchungsgebiet ganz überwiegend über WCs sowie Badewanne und/oder Dusche. Lediglich in 2,7 Prozent der Gebäude verfügen die Wohnungen nach Eigentümerangaben nur teilweise über WCs. Ähnlich fallen die Ergebnisse für das Ausstattungsmerkmal Badewanne oder Dusche aus: In 95,2 Prozent der Gebäude befinden sich in den Wohnungen Badewanne oder Dusche. 3,4 Prozent der Gebäude besitzt zumindest teilweise Badewanne oder Dusche in den Wohnungen. Lediglich in zwei Gebäuden (1,4 Prozent) geben die Eigentümer Wohnungen ohne Badewanne und Dusche an.

In rund einem Viertel (21,9 Prozent) der Gebäude sind die Badezimmer mindestens 25 Jahre alt. In 12,5 Prozent der Gebäude wurden die Badezimmer zuletzt vor mindestens 35 Jahren modernisiert. Umgekehrt gibt es auch einen hohen Anteil an Gebäuden mit umfassend modernisierten Bädern: Den Eigentümerangaben zufolge sind die Badezimmer in 23,4 Prozent der Anwesen innerhalb der letzten fünf Jahre instandgesetzt und modernisiert worden. Etwa fünf bis zehn Jahre zurück liegt die Sanierung der Badezimmer in 12,5 Prozent der Gebäude. Ein Modernisierungsalter von 10 bis 15 Jahren verzeichnen 15,6 Prozent der Anwesen. Zu etwa 14 Prozent der in die Auswertung eingegangenen Gebäude wurde die Frage nach der letzten Badmodernisierung nicht beantwortet – entweder, weil die Eigentümer hierzu keine Aussage machen können oder aber weil diese Bäder seit Gebäudeerstellung nicht modernisiert wurden.

Fenster

Die Fenster weisen sehr unterschiedliche Altersklassen auf – Informationen hierzu liegen für 136 Gebäude vor. Bei den verbleibenden 13 Gebäuden ist davon auszugehen, dass die Fenster dem Gebäudealter entsprechen. 8,1 Prozent der Gebäude haben Fenster, die neuartig/jünger als fünf Jahre sind. Die Fenster knapp jedes zehnten Gebäudes (9,6 Prozent) sind fünf bis unter zehn Jahre alt. Etwas älter, 10 bis unter 15 Jahre, sind die Fenster in 11,8 Prozent der untersuchten Anwesen. Laut Auskunft der befragten Eigentümer beträgt das Alter der Fenster in 12,5 Prozent der Gebäude 15 bis unter 20 Jahre. Über die Hälfte (58,1 Prozent) aller in die Auswertung eingegangenen Anwesen haben jedoch Fenster, die 20 Jahre und älter sind.

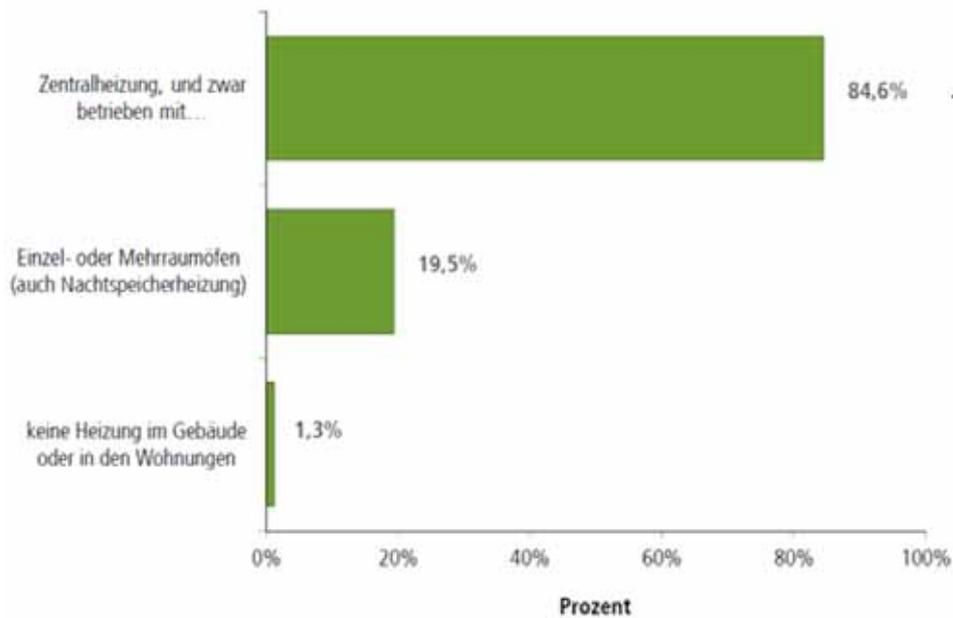
Heizungsarten

Bei der Frage nach der überwiegenden Heizungsart wurden für einzelne Gebäude mehrere Angaben gemacht, so dass die Gesamtsumme über 100 Prozent beträgt. Die meisten Gebäude im Untersuchungsgebiet sind den Angaben zufolge mit einer Zentralheizung (84,6 Prozent) ausgestattet. Diese werden überwiegend mit Öl (51 Prozent) betrieben, gefolgt von Gas (20,8 Prozent) und Strom (8,7 Prozent). Rund jedes zehnte Gebäude (10,1 Prozent) wird mit sonstigen Energieträgern wie Pellets oder Holz beheizt.

Etwa jedes fünfte Gebäude (19,5 Prozent) weist laut Auskunft der Eigentümer Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung) auf. Damit liegt im Untersuchungsgebiet der Anteil der Gebäude mit Einzel- und Mehrraumöfen deutlich höher als in Grünwettersbach insgesamt (11,7 Prozent) beziehungsweise der Gesamtstadt (8,5 Prozent).

Fern- und Nahwärme spielen in Grünwettersbach zur Wärmegewinnung keine Rolle. 1,3 Prozent der Eigentümer geben an, im Gebäude oder in den Wohnungen keine Heizung zu haben. Da diese Eigentümer gleichzeitig jedoch Zentralheizung als überwiegende Heizungsart genannt haben, könnte es sich dabei um nicht an die Heizung angeschlossene Nebengebäude handeln.

Abbildung 23: Auswertung der Frage: Welches ist die überwiegende Heizungsart im Gebäude?

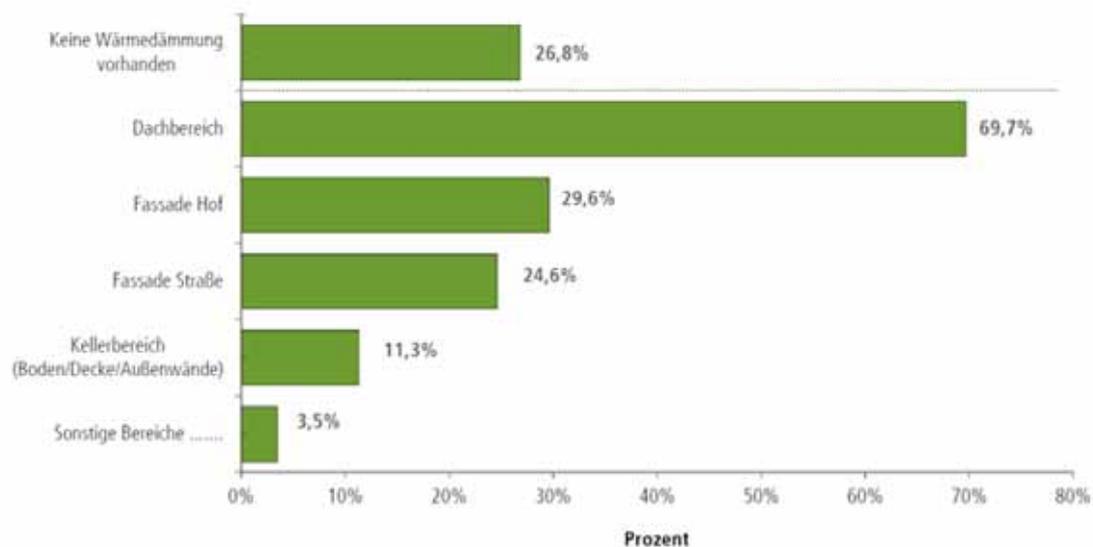


Basis 149 Gebäude/196 Anwesen im Untersuchungsgebiet Grünwettersbach, Quelle Amt für Stadtentwicklung

Wärmedämmung

Die Wärmedämmung betreffend weisen einige Gebäude Modernisierungspotential auf: Mehr als ein Viertel (26,8 Prozent) der 142 in die Auswertung eingegangenen Wohngebäude hat nach Angabe der Eigentümer keine Wärmedämmung. Ein Großteil der Gebäude ist jedoch im Dachbereich isoliert (69,7 Prozent), gefolgt von einer Wärmedämmung der Fassade zum Hof (29,6 Prozent) und zur Straße (24,6 Prozent). Eine Wärmedämmung im Kellerbereich (Boden, Decken, Außenwände) weisen 11,3 Prozent der Gebäude auf.

Abbildung 24: Auswertung der Frage: Welche Teil der Gebäude mit Wohnnutzung sind mit einer Wärmedämmung versehen?

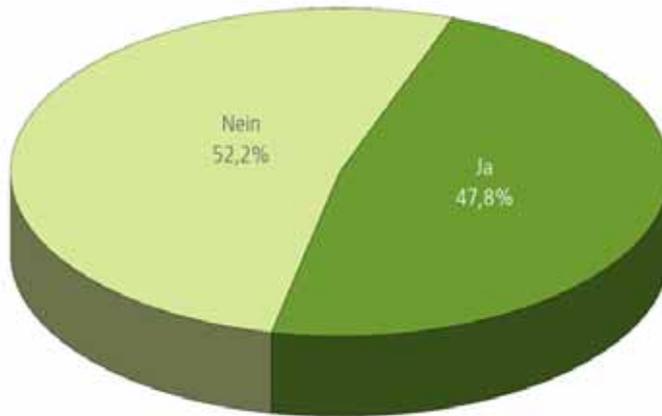


Basis 142/196 Anwesen im Untersuchungsgebiet Grünwettersbach, Quelle Amt für Stadtentwicklung

Modernisierungsabsichten/Mitwirkungsbereitschaft

In knapp der Hälfte der in die Auswertung eingegangenen 142 Gebäude (51,4 Prozent) planen die Eigentümer in den nächsten Jahren Modernisierungen oder Instandsetzungen. Ähnlich hoch ist mit 47,8 Prozent der Anteil der Gebäude, für die die Eigentümerinnen und Eigentümer Interesse an einer Bezuschussung von Wohnraummodernisierungsmaßnahmen kundtun.

Abbildung 25: Auswertung der Frage: Haben Sie grundsätzlich Interesse, die im Rahmen des Sanierungsverfahrens mögliche Bezuschussung von Wohnraum-Modernisierungsmaßnahmen zu nutzen und Erneuerungsmaßnahmen an Ihren/Ihrem Anwesen durchzuführen?



Basis 136/196 Anwesen im Untersuchungsgebiet Grünwettersbach, Quelle Amt für Stadtentwicklung

Die an 73 Gebäuden vorgesehenen Erneuerungen betreffen vor allem die Heizungen und die Fenster (jeweils 39,7 Prozent) sowie die Wärmedämmung des Dachs (32,9 Prozent) und der Fassade (23,3 Prozent). In 17,8 Prozent der für eine Modernisierung vorgesehenen Gebäude sollen Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien durchgeführt werden. Die weiteren geplanten Erneuerungen betreffen die Wärmedämmung im Kellerbereich (11 Prozent) sowie die Elektroinstallationen (8,2 Prozent). Für annähernd ein Drittel (30,1 Prozent) der 73 Gebäude sind sonstige Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen, wie beispielsweise Erneuerung der Badezimmer oder der Bereiche Hof/Garage/Abstellplatz.

Nur für 19 Prozent der Gebäude können sich die Eigentümer vorstellen, Modernisierungsmaßnahmen gemeinsam mit anderen Eigentümern durchzuführen.

2.2.2 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurde gem. § 139 BauGB eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Ergebnisse finden sich tabellarisch aufgearbeitet in der Anlage der vorbereitenden Untersuchungen. Die Inhalte der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind in die vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der Darstellung der Analyse, aber auch im Kontext der Beschreibung der Maßnahmen des Neuordnungskonzepts eingeflossen. Folgende Aspekte sind (auszugsweise) von wesentlicher Bedeutung:

- Bedenken der **Verkehrsbetriebe Karlsruhe** hinsichtlich einer weiteren Temporeduzierung im Bereich der Ortsdurchfahrt vor dem Hintergrund der Sicherung des Bustaktes und möglicher Zusatzaufwendungen bei Einsatz zusätzlicher Fahrzeuge aufgrund längerer Fahrzeiten.
Hinweis: In den Maßnahmen ist lediglich eine kleinräumige Erweiterung der Tempo 30-Beschränkung im Vorfeld des Nahversorgungszentrums und damit im Bereich der beiden Bushaltestellen vorgesehen. Bei denen verkehrt der Bus sowieso bereits aufgrund der An- und Abfahrten mit reduzierter Geschwindigkeit.
- Hinweis der **Verkehrsbetriebe Karlsruhe** auf die im Verkehrsentwicklungsplan 2012 vorgesehene neue Stadtbahnstrecke von Wolfartsweier nach Palmbach und die mögliche Führung über die Straßen Am Wetterbach und Wiesenstraße (Ortsdurchfahrt).
Hinweis: An den Querschnitten der beiden Straßenzüge werden keine Veränderungen vorgenommen.
- Hinweis der **Branddirektion** auf eine problemlose Befahrbarkeit der Ortsdurchfahrt für Rettungsfahrzeuge.
Hinweis: An den Querschnitten der beiden Straßenzüge werden keine Veränderungen vorgenommen.
- Hinweis der **Branddirektion**: Die Branddirektion führt für den Katastrophenfall zur Sicherstellung erforderlicher Löschwassermengen für die Höhenstadtteile neue Planungen durch. Bei der Neugestaltung des Grünstreifens „Im Löhl“ (hier ist der Grünstreifen am Wettersbach gemeint) könnte aus Sicht der Branddirektion ein Löschwasserteich mit Fassungsvermögen von 150 bis 200 Kubikmeter realisiert werden. Dies soll in der weiteren Planung berücksichtigt werden.
- Hinweis des **Umwelt- und Arbeitsschutzes** auf notwendige faunistische Untersuchungen im Aspekt des Artenschutzes im zeitlichen Vorlauf vor jeder Sanierung von Bestandsgebäuden. Darüber hinaus wird auf mögliche Maßnahmen zur Sicherung des faunistischen Potenzials (Niststeine, Öffnung von Dachstühlen für Fledermäuse und so weiter) hingewiesen.
- Hinweis des **Umwelt- und Arbeitsschutzes** auf bekannte Altlastenverdachtsflächen,
Hinweis: Sind im Textteil aufgenommen worden.
- Hinweis des **Umwelt- und Arbeitsschutzes** auf Beachtung des Gewässerrandstreifens entlang des Wettersbachs (*Hinweis: Entsprechende Hinweise auf den Gewässerrandstreifen sind in der Beschreibung des Neuordnungskonzepts enthalten*) und Hinweis auf notwendige Abstimmung aller Maßnahmen am Gewässer mit ZJD, UA und dem TBA sowie dem vorhandenen Vorkaufsrecht für Flurstücke im Bereich des Gewässerrandstreifens
- Hinweis des **Umwelt- und Arbeitsschutzes** auf Befürwortung erfolgter und weiterer Geschwindigkeitsreduzierungen im Sinne des Lärmschutzes
- Hinweis des **Umwelt- und Arbeitsschutzes** zur Sicherung prägender Freiraumstrukturen und einer Stärkung der Erlebbarkeit des Wettersbachs zur Gestaltung attraktiver Spiel- und Aufenthaltsräume,
Hinweis: Entsprechende Maßnahmen sind im Neuordnungskonzept/Maßnahmenplan enthalten

- Hinweis des **Umwelt- und Arbeitsschutzes** auf energetische Sanierung sowie die Aufstellung eines Energiekonzepts
Hinweis: Energetische Maßnahmen sind im Zuge einer umfassenden Modernisierung förderfähig. Derzeit ist zudem beabsichtigt, über die die Stadtwerke Karlsruhe zeitnah – sobald eine Förderzusage der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für das Energetische Quartierskonzept vorliegt – mit der Konzepterstellung für ein energetisches Quartierskonzept/Nahwärmekonzept zu beginnen.
- Hinweis der **Denkmalpflege** auf die im Untersuchungsgebiete vorhandenen Kulturdenkmale nach § 2/28 DSchG und weitere erhaltenswerte Gebäude,
Hinweis: Sind im Neuordnungskonzept/Maßnahmenplan aufgenommen worden.
- Hinweis der **Denkmalpflege** auf einen archäologischen Prüffall („Etter des mittelalterlichen Dorfes Grünwettersbach“) und Hinweise auf eine frühzeitige Abstimmung bei flächigen Baumaßnahmen, notwendiger denkmalschutzrechtlicher Genehmigungen und der Sicherung der Fundbergung gem. §§ 20 und 27 DSchG
- Hinweis der **Denkmalpflege** auf die Berücksichtigung der Parzellenstruktur, der Straßenfluchten, der Kubaturen und Dachneigungen der historischen Gebäude wie auch ortsüblicher, handwerklicher Bautraditionen bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme
- Hinweis der **evangelischen Kirche** auf den geplanten Umbau des Gemeindehauses einschließlich Kindertagesstätte, Hinweis auf Berücksichtigung der Zufahrten und Fußwege im Kontext der Straße Am Steinhäusle
- Hinweis des **Regierungspräsidiums Karlsruhe** auf die Wahl des Sanierungsverfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB (keine Ermessensentscheidung). Die förmliche Festlegung ist nicht mehr anzeigepflichtig, das Regierungspräsidium ist jedoch zu informieren. Hinweis auf genaue Überprüfung der Vollständigkeit der Grundstücke und die Pflicht, in darlegbarer Weise die Gründe zu prüfen, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebietes rechtfertigen.

2.2.3 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Neben der Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer fand im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen auch eine Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der allgemeinen Öffentlichkeit statt. Hierfür wurden drei Beteiligungsangebote gemacht, die auf einen durchgängig regen Zuspruch stießen:

Zum einen wurde im Vorfeld der Auftaktveranstaltung am Samstag, 24. Januar 2015, ein gemeinsamer Quartiersrundgang angeboten. Ziel war es, gemeinsam mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern vor Ort erste Eindrücke zu sammeln, Hinweise aufzunehmen und eine Eichung der Problemsituation an Ort und Stelle vorzunehmen. An dem Stadtteilrundgang nahmen trotz winterlichen Wetters rund 100 Personen teil. Im Zuge des Rundgangs wurden an mehreren Stationen erste Fragen zu der Ausgangssituation, aber auch zu laufenden Planungen und möglichen Handlungsoptionen beantwortet und erörtert.

Der Rundgang folgte ausgehend vom Rathaus Grünwettersbach folgender Route:

- Treffpunkt Ortsverwaltung
- Hauptstraße Am Wetterbach
- Lindenplatz
- Busenbacher Straße
- Altes Schulhaus, Zur Dorfwies
- Nahversorgungszentrum
- Zur Ziegelhütte
- Im Rodel/entlang Wettersbach
- Ortsausgang
- Kirchstaig , Am Steinhäusle/Baumgasse
- Ortsverwaltung

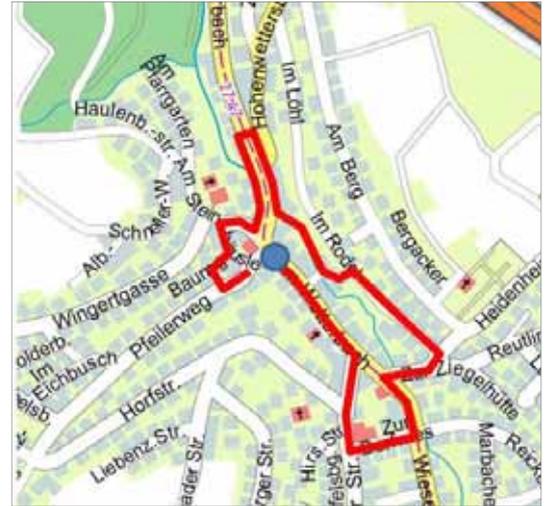


Abbildung 26: Route und Impressionen aus dem Quartiersrundgang am 24. Januar 2015



Auf den Quartiersrundgang folgte am 28. Januar 2015 die **Auftaktveranstaltung**. Ziel war, neben Informationen zum Sanierungsverfahren aufbauend auf dem Stadtteilrundgang im Sinne der Analyse und Zielsetzungen Anregungen und Hinweise zu einzelnen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes zu sammeln, um auf diese Weise die gemeinsame Basis für die weitere planerische Bearbeitung zu legen.

Hierbei wurden nach einem ersten planerischen Blick aus der externen Perspektive insgesamt 16 differenzierte Teilbereiche zur Diskussion gestellt:

- Teilbereich 1: Nahversorgungsschwerpunkt
- Teilbereich 2: Kreuzung Am Wetterbach/Busenbacher Straße
- Teilbereich 3: Lindenplatz
- Teilbereiche 4 und 5: Umfeld Rathaus/Am Steinhäusle
- Teilbereich 6: Umfeld Bushaltestelle Rathaus
- Teilbereich 7: Verlauf des Wettersbachs
- Teilbereich 8: Ortseingang Nord
- Teilbereich 9: Ortsdurchfahrt Grünwettersbach
- Teilbereich 10: Bebauung Am Wetterbach nördlich der Bachgasse
- Teilbereiche 11 und 13: Freiraum östlich des Wettersbachs und durchgängige Fußwegeverbindung
- Teilbereich 12: Städtebauliche Entwicklung in 2./3. Reihe östlich der Ortsdurchfahrt
- Teilbereich 14: Ergänzungsbebauung im Bereich der Heidenheimer Straße
- Teilbereich 15: Rückwärtige Bebauung Zur Ziegelhütte
- Teilbereich 16: Alter Schulstandort

In der Summe konnten eine Vielzahl an Anregungen und Hinweisen dokumentiert werden (vgl. auch beiliegendes Protokoll) und es zeigte sich, dass die Analyse der Mängel und Defizite im Untersuchungsgebiet sowohl aus der externen planerischen Perspektive wie auch aus Sicht der Teilnehmerinnen und Teilnehmer überaus deckungsgleich waren. Des Weiteren konnte eine hohe Übereinstimmung zu grundsätzlichen Sanierungszielen erzielt werden. Zudem gab es eine Reihe von Hinweisen und Prüfaufträgen für den weiteren Fortgang der vorbereitenden Untersuchungen.

Abbildung 27: Impressionen aus der Auftaktveranstaltung am 28. Januar 2015



Die in der Auftaktveranstaltung vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in der Folge intensiv in eine verwaltungsinterne Projektgruppe eingebracht und intensiv geprüft.

Die Ergebnisse der Prüfung wie auch ein Entwurf für das Neuordnungskonzept wurden am 10. Juni 2015 in einer **Bürgerwerkstatt** präsentiert und offen zur Diskussion gestellt. Diese ebenfalls wieder sehr gut besuchte Bürgerwerkstatt verfolgte als Rückkopplungsveranstaltung das Ziel, zu dem Entwurf des Neuordnungskonzepts weitere Anregungen aus der Öffentlichkeit einzuholen, Sie sollten diese nachfolgend nochmals prüfen und darauf aufbauend als nächsten Schritt das Neuordnungskonzept in den Ortschaftsrat einbringen.

In der Summe wurde dem Vorschlag des Neuordnungskonzepts ein hohes Maß an Zustimmung entgegen gebracht, wenngleich auch zu einzelnen Bausteinen (Nachnutzung Funktionsgebäude am Alten Schulhaus, Umgang mit dem Lindenplatz oder Fortführung des Wegs in der zweiten Reihe entlang des Wettersbachs) durchaus auch divergente Meinungen herrschten. Diese wurden aber entsprechend dokumentiert und nachfolgend auch so in den Ortschaftsrat eingebracht.

Abbildung 28: Impressionen aus der Bürgerwerkstatt am 10. Juni 2015



2.3 MÄNGEL UND MISSTÄNDE IM UNTERSUCHUNGSGBIET

Aufgrund der Untersuchungen und Analysen können im Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen folgende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB festgestellt werden:

Städtebauliche und funktionale Mängel und Missstände

Folgende städtebauliche Mängel und Missstände sind festzustellen:

- Innerhalb des Untersuchungsgebietes spielen die beiden Zentren im Bereich des historischen Ortskerns und des Nahversorgungszentrums eine wichtige identitätsstiftende Rolle und tragen wesentlich zur Adressbildung im Stadtteil Grünwettersbach bei. Durch gestalterische Defizite in der Gebäudesubstanz wie auch im öffentlichen Raum bestehen Defizite und Qualifizierungsoptionen.
- Innerhalb des Ortskerns von Grünwettersbach existiert derzeit kein zentraler Platz-/Freiraum, welcher außerhalb der Belastungen der Ortsdurchfahrt eine identitätsstiftende Funktion eines „Dorfplatzes“ mit einer entsprechenden Aufenthaltsqualität übernehmen könnte.
- Der Verlauf der Ortsdurchfahrt bildet mit seinen giebelständigen Gebäuden und seinen in die Tiefe der Parzellen reichenden ehemals landwirtschaftlichen Gebäudestrukturen einen wichtigen Teil der historischen Ortsidentität ab. Die zur Ortsdurchfahrt orientierten Vordergebäude werden jedoch in ihrer Wohnfunktion durch die Verkehrsbelastung der L 623 nachhaltig beeinträchtigt. Dies schlägt sich in deutlich ablesbaren Modernisierungserfordernissen nieder und führt letztlich zu einer Gefährdung der historischen städtebaulichen Grundstruktur.
- Die Ortseingangssituationen an der nördlichen Gebietseinfahrt (ehemalige Zigarrenfabrik), am Auftakt der historischen Ortsmitte von Norden im Bereich der Bushaltestelle am Rathaus und der Auftakt im Bereich des Nahversorgungszentrums von Süden her kommend weisen städtebauliche Handlungserfordernisse auf, um strukturell die Ortseingangssituationen zu akzentuieren und funktional zu stärken.
- Teile des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet weisen erhebliche und substanzielle Mängel auf. Defizitäre Bausubstanz findet sich dabei insbesondere im Bereich der Ortsdurchfahrt, aber auch im Kontext des historischen Ortskerns und beinhaltet ortshistorisch wichtige Strukturen (beispielsweise Umfeld Gasthaus Adler). Die Mängel in der Bausubstanz schwächen die Wohn- und Einzelhandelsfunktion und beeinflussen das städtebauliche Erscheinungsbild nachteilig.
- Innerhalb des Gebäudebestandes existieren punktuelle Leerstände. Darunter sind auch städtebaulich prägende Gebäude wie beispielsweise das Alte Schulhaus. Andererseits befinden sich Leerstände im Verlauf der Ortsdurchfahrt mit entsprechenden negativen Folgewirkungen auf die Adressbildung und Belebung der Erdgeschosszonen (beispielsweise am Kreuzungspunkt Busenbacher Straße/Am Wetterbach, im historischen Ortskern oder am Lindenplatz).
- Innerhalb der Siedlungsstruktur bestehen zum Teil aufgrund der historischen Entwicklung sehr kleinteilig strukturierte Grundstückssituationen und damit auch baulich negativ beeinflusste Wohnverhältnisse im Hinblick auf Besonnung, Belüftung, Versiegelung und gesunde Wohnverhältnisse.
- Innerhalb der Siedlungsstruktur existieren aufgrund der früheren landwirtschaftlichen Nutzungen extensiv genutzte rückwärtige Grundstückssituationen mit altem, heute un- oder untergenutzten Scheunenbestand. Im Hinblick auf das Gebot der Innenentwicklung stellt diese extensive Nutzung in zentraler Lage einen Mangel dar (beispielsweise im Bereich Ziegelhütte, Reutlinger Straße). Zum anderen sind einzelne Scheunen wichtig für das Ortsbild (beispielsweise an der Straße Am Wetterbach zurückliegende Scheunen in Orientierung zum Bachlauf). Durch Wünsche einer baulichen Weiterentwicklung wären diese gefährdet.

- Hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion besteht im Bereich des Nahversorgungszentrums und im Bereich der historischen Ortsmitte noch ein kleinteiliges Handelsangebot für den täglichen Bedarf. Dies wird aber durch gestalterische und funktionale Mängel in der Gebäudesubstanz und dessen direktem Umfeld in seiner Wettbewerbsposition beeinträchtigt.
- In der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur besteht ein akuter Handlungsbedarf zur Etablierung weiterer Betreuungsplätze für Kinder.

Mängel und Missstände im öffentlichen und halböffentlichen Raum

Folgende Mängel und Missstände sind in den öffentlichen und halböffentlichen Räumen festzustellen:

- Die Ortsdurchfahrt weist aufgrund ihrer Struktur (Querschnitt, Enge, historische Randbebauung ohne Vorfelder) und ihrer Längenausdehnung eine starke visuelle Linearität auf, die nur an wenigen Stellen in der Abwicklung der Ortsdurchfahrt gestalterisch befriedigend unterbrochen wird.
- Die das Untersuchungsgebiet und den Verlauf der Ortsdurchfahrt prägenden öffentlichen Räume und Vorfelder (Umfeld Rathaus, Lindenplatz, Kreuzungspunkt Busenbacher Straße/Am Wetterbach und Vorfeld Nahversorgungszentrum) weisen gestalterische und funktionale Defizite auf. Sie besitzen nur eine untergeordnete Funktion zum Aufenthalt und der Kommunikation und tragen so zu einer Schwächung auch angrenzender Nutzungen (Geschäftsvorfelder, Wohnumfeld) bei.
- Innerhalb des Ortskerns existiert kein öffentlicher Raum mit Rückzugs-, Verweil- und Kommunikationsfunktion, welcher nicht durch die Ortsdurchfahrt belastet ist.
- Das Untersuchungsgebiet weist zwar quantitativ eine ausreichende Versorgung mit Spielflächen auf, diese liegen jedoch kleinteilig und dezentral verteilt. Ein zentrales Spielangebot im Ortskern Grünwettersbach mit einer entsprechenden Identifikationswirkung als kommunikativer Treffpunkt ist nicht vorhanden.
- Die „halböffentlichen Räume“ (liegen auf Privatgrundstücken und sind dem öffentlichen Raum zugewandt), insbesondere auch die Geschäftsvorfelder im Nahversorgungsbereich, weisen gestalterische und funktionale Defizite auf.

Freiraumplanerische Mängel und Missstände

Folgende freiraumplanerische Mängel und Missstände sind festzustellen:

- Der Bachlauf des Wettersbachs durchzieht als Freiraumelement den Ortskern von Grünwettersbach in Süd-Nord-Richtung, besitzt jedoch nur eine sehr eingeschränkte Erlebbarkeit und faktisch keine Zugänglichkeit. Auch bezüglich der Gewässerökologie bestehen Defizite durch Verbauungen und Abstürze. Der Bachlauf bildet heute emotional und funktional eher eine Zäsur als ein verbindendes Element im Siedlungsgefüge.
- Teile der das Stadtbild prägenden Freiflächen unterhalb der wichtigen Wegeverbindung Im Rodel/Im Löhl sind derzeit nicht erlebbar/nutzbar oder liegen brach.
- Die rückwärtig zur Straße Am Wetterbach in Orientierung zum Bachlauf liegenden privaten Freiflächen bilden klein-klimatisch ein wichtiges Potenzial aus, sind aber durch bauliche Entwicklungswünsche in „dritter“ Reihe in ihrer Substanz gefährdet.

Mängel in der Erschließungsstruktur/Straßenräume

Folgende Mängel und Missstände in der Erschließungsstruktur sind festzustellen:

- Die Ortsdurchfahrt ist aufgrund ihrer Funktion als Landesstraße und Bedarfsumleitung für die Autobahn A8 mit einem grundsätzlich hohen und belastenden Verkehrsaufkommen belegt. In Spitzenzeiten (Bedarfsumleitungen) werden die Kapazitätsgrenzen deutlich überschritten.
- Der Querschnitt der Ortsdurchfahrt reicht für einen Begegnungsverkehr LKW-LKW gerade aus, Reserven im Querschnitt für gestalterische Maßnahmen oder auch zur Optimierung von Querungsbeziehungen für Fußgänger bestehen nicht.
- Außerhalb der Ortsdurchfahrt bestehen gestalterische Defizite im Straßenraum im Bereich der historischen Ortsmitte in der Straße Am Steinhäusle. Im Umfeld des Rathauses und am Kirchstaig wurden bereits große Teile aufgewertet.
- Im gesamten Untersuchungsgebiet ist aufgrund knapper privater Parkierungsflächen im Kontext der historischen Struktur ein grundsätzlich hoher Parkierungsdruck festzustellen. Dies gilt in besonderem Maße für das Umfeld der Nahversorgungsangebote im Bereich des Nahversorgungszentrums und in der historischen Ortsmitte.
- Aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen auf der Ortsdurchfahrt bestehen Probleme in der Anfahrbarkeit von öffentlichen Stellplätzen, die von der Ortsdurchfahrt her erschlossen werden (beispielsweise Senkrechtparker am Nahversorgungszentrum).

Mängel und Missstände im Umweltverbund (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV)

Folgende Mängel und Missstände sind im Kontext des Umweltverbunds festzustellen:

- Die Fußwegeverbindungen innerhalb der Ortslage von Grünwettersbach sind stark geprägt durch die linear entlang der Ortsdurchfahrt ausgerichtete städtebauliche Grundstruktur. Dabei spielt aufgrund mangelnder Alternativen die Fußwegebeziehung in Nord-Süd-Richtung entlang der Ortsdurchfahrt weiterhin eine wichtige Rolle. Diese Fußwegeverbindung ist jedoch aufgrund der Verkehrsbelastung auf der L 623 mit einem hohen Anteil an Schwerlastverkehr im Falle der Funktion als Bedarfsumleitung, aufgrund des engen Straßenraums und der daraus resultierenden zum Teil unzureichenden Querschnitte der Fußwege stark beeinträchtigt.
- Alternative Fußwegeangebote in zweiter Reihe in Nord-Süd-Richtung existieren derzeit nur teilabschnittsweise, nicht aber in durchgängiger, funktional gut nutzbarer Form.
- Fußwegeverbindungen in Ost-West-Richtung existieren aufgrund der Lage des Wettersbachs und der gewachsenen historischen Siedlungsstruktur entlang der Ortsdurchfahrt nur in untergeordneter Form.
- Probleme bestehen im Grundsatz für Fußgänger in der Querung der Ortsdurchfahrt aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und in Teilabschnitten fehlender Querungshilfen.
- Die Radwegführung erfolgt innerhalb der Ortslage mangels Alternativen auf dem bestehenden Straßennetz, welches in weiten Teilen in der Ortsdurchfahrt bereits mit Tempo 30 belegt ist. Probleme bestehen vor dem Hintergrund der starken Verkehrsbelastung im Aspekt der Verkehrssicherheit.
- Eine Radwegführung über die Ortslage hinaus in Richtung Wolfartsweier besteht derzeit nur auf einem straßenbegleitenden Weg mit entsprechenden Defiziten hinsichtlich des Begegnungsverkehrs und der Verkehrssicherheit.
- Die Bushaltestelle am Nahversorgungszentrum (Westseite) ist noch nicht barrierefrei ausgebaut.
- Die Höhenstadtteile und damit auch Grünwettersbach werden derzeit in einem angemessen dichten Takt über den Busverkehr mit Anschluss an die Umsteigebeziehung in Wolfartsweier angebunden. Eine schienengebundene Anbindung der Höhenstadtteile (wie der Verkehrsentwicklungsplan vorsieht) existiert derzeit nicht.

2.4 POTENZIALE IM UNTERSUCHUNGSGBIET

Neben den beschriebenen Mängeln und Missständen bestehen innerhalb des Untersuchungsgebietes Potenziale für eine Qualifizierung des Ortskerns:

- Das Untersuchungsgebiet leistet mit seiner historischen Bausubstanz einen wichtigen Beitrag im Sinne einer identitätsstiftenden Wirkung für den gesamten Stadtteil. Die historischen Baustruktur und Bausubstanz bilden eine Qualitätsbasis und einen Standortfaktor.
- Die vorhandene kleinteilige Siedlungsstruktur und die noch vorhandenen Relikte der landwirtschaftlichen Nutzung bilden in Grünwettersbach einen dörflichen Charakter ab, der im Kontext der Gesamtstadt Karlsruhe einen Qualitätsfaktor darstellt (vgl. auch Aussagen der Rahmenplanung zu den Höhenstadtteilen hinsichtlich der Begrifflichkeit der „Bergdörfer“).
- Innerhalb des Untersuchungsgebietes existiert mit dem vorhandenen kleinteiligen Nahversorgungsangebot am Nahversorgungszentrum und in der historischen Ortsmitte eine dem Stadtteil angemessene und die Wohnfunktion sichernde Angebotsstruktur. Die gilt es zu sichern und durch flankierende Maßnahmen im öffentlichen Raum zu stärken.
- Die Freiräume entlang des Wettersbachs bilden zusammen mit den landschaftlichen Bezügen zum Schwarzwaldrand grünordnerisch das Rückgrat des Untersuchungsgebietes und bilden ein Potenzial, welches es im Sinne der Qualifizierung des Wohnumfelds zu sichern und qualitativ weiterzuentwickeln gilt.
- Die Verkehrsbelastung wird sich auf der L 623 in den nächsten Jahren aufgrund der Bedeutung der Landesstraße und ihrer Funktion als Bedarfsumleitung mangels vorhandener Alternativen nicht verringern. Dennoch existieren bereits Ansätze für eine Qualitätsentwicklung in zweiter Reihe abgewandt von der Ortsdurchfahrt. Diese positiven Ansätze gilt es auszubauen.