

3. ZIELE FÜR DIE NEUORDNUNG

Die Empfehlungen des Neuordnungskonzeptes orientieren sich an Zielen, die im Laufe des Sanierungsverfahrens in qualitativer Sicht erreicht werden sollen. Diese können sektoral wie folgt dargestellt werden:

Stärkung des Ortskerns und der Stadtteilidentität

- Qualifizierung der beiden Ortsmittelpunkte: im historischen Ortskern im Umfeld des Rathauses und im Bereich des Nahversorgungszentrums als lebendige, attraktiv gestaltete Räume mit einer Aufenthaltsqualität und Identifikationswirkung.
- Qualifizierung der zweiten Reihe durch die Fortführung der Wegebeziehung entlang des Wettersbachs zur Verknüpfung der Ortsmittelpunkte sowie zur Entwicklung eines identitätsstiftenden Dorfplatzes mit Aufenthaltsqualität abseits der Ortsdurchfahrt.
- Hierzu auch Qualifizierung der bachbegleitenden Freiflächen im Hinblick auf die Gewässerverbesserung sowie Gestaltung erlebbarer Freiflächen für unterschiedliche Personengruppen.
- Inwertsetzung des ortsbildprägenden, denkmalgeschützten Alten Schulhauses (Zur Dorfries) für eine Kindertageseinrichtung.

Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion

- Erhalt und Modernisierung von Bestandsgebäuden mit dem Ziel der Sicherung der Wohnfunktion im Ortskern und der Verbesserung der vorhandenen Wohnverhältnisse (Besonnung, Belüftung, Ausstattungsgrad der Wohnungen, Anpassung von Grundrissen, energetische Aspekte, Entwicklung privater Freiflächen, Sicherung der Erschließung).
- Umnutzung vorhandener landwirtschaftlicher Nebengebäude zu Wohnraum mit dem, wohnbauliche Entwicklungsoptionen auszubauen. Dabei soll die historische Bausubstanz und des Ortsbildes erhalten bleiben.
- Ausbau des Wohnangebotes durch eine gezielte städtebauliche Neuordnung an infrastrukturell zentral gelegenen Standorten im Sinne der städtebaulichen Innenentwicklung.

Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Grundstruktur – Sicherung des Ortsbilds

- Sicherung der vorhandenen ortsbildprägenden Gebäudesubstanz entlang der Ortsdurchfahrt durch Modernisierungsmaßnahmen: Vermeidung weiterer städtebaulicher Lücken im Kontext der Ortsdurchfahrt und Priorität auf Sanierung des Gebäudebestandes unter Erhalt des ortstypischen Charakters.
- Ortsbildgerechte energetische Sanierung.
- Priorität auf Nach- und Umnutzung leer stehender, historischer Bausubstanz.
- Sicherung der städtebaulichen Grundstruktur und sensibles Einpassen von Neubauten im Bereich des historischen Ortskerns (Am Steinhäusle/Kirchstaig/Ortsdurchfahrt) im Hinblick auf Geschossigkeiten, Trauf- und Firsthöhen, Dachneigungen, Gebäudestellungen und so weiter.
- Sicherung der ortsbildprägenden Siedlungsansicht von der Straße Im Rodel in Richtung Ortsdurchfahrt durch Vermeidung einer weiteren baulichen Entwicklung in den rückwärtigen Grundstücksteilen und durch Fokus auf die Modernisierung/Umnutzung der vorhandenen prägenden Scheunengebäude.
- Ausbildung prägnanter Eingänge in den Ortskern.

Weiterentwicklung der infrastrukturellen Ausstattung

- Weiterentwicklung des Angebots an sozialer Infrastruktur (Fokus auf Kinderbetreuungsangebote).
- Sicherung der Nahversorgung der ortsansässigen Wohnbevölkerung.

Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen

- Verbesserung der Standortbedingungen der Handelsfunktion im Umfeld des Dienstleistungszentrums im Süden des Untersuchungsgebietes sowie im Bereich der historischen Ortsmitte durch Qualifizierung der Geschäfts- und Gastronomievorfelder.
- Attraktivierung brachliegender/leerstehender Einzelhandelsflächen.
- Barrierefreier Ausbau der Geschäfte.

Verbesserung von Wegebeziehungen – fußläufige Vernetzung

- Weiterentwicklung eines qualifizierten linearen Fußwegeangebotes in zweiter Reihe abseits der stark belasteten und in ihren Querschnitten nicht veränderbaren Ortsdurchfahrt entlang des Wettersbachs in Nord-Süd-Richtung.
- Aufbau von Querbeziehungen in Ost-West-Richtung zwischen der Wegebeziehung entlang des Wettersbachs und der Ortsdurchfahrt, Entwicklung einer „Leiterstruktur“.
- Verbesserung der Verkehrssicherheit durch Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzten Tempolimits.

ÖPNV und Radwegebeziehungen

- Barrierefreier Ausbau der vorhandenen Bushaltestellen.
- Verbesserung der übergeordneten Radwegeverbindungen als Teil der Verkehrsvermeidung, Neuaufbau von Radwegeachsen, Verbesserung von Radabstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum.
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch bauliche Maßnahmen.

Ortsdurchfahrt und Individualverkehr

- Unterbrechung der Linearität der Ortsdurchfahrt durch gestaltete und akzentuierte Situationen entlang der Ortsdurchfahrt (Ortseingangssituationen, Plätze, Kreuzungsbereiche).
- Einführen temporeduzierender baulicher Maßnahmen an den Eingangssituationen sowie Anordnung eines durchgängig ablesbaren Tempolimits.
- Sicherung der vorhandenen Parkierungssituation, Vermeidung eines weiteren Parkierungsdrucks auf den öffentlichen Raum.

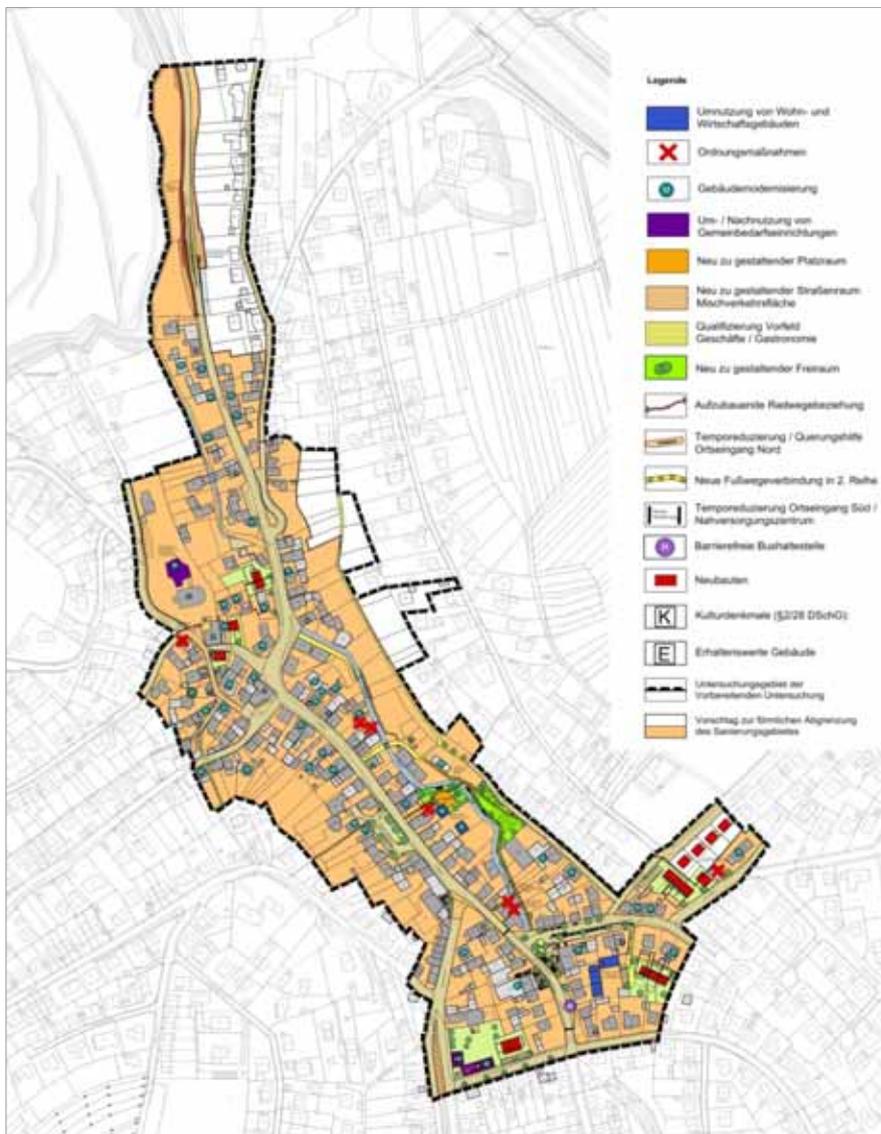
Öffentliche Räume, Freiflächen und Freiräume, Umwelt

- Entwicklung eines identitätsstiftenden Dorfplatzes mit Aufenthaltsqualität abseits der Ortsdurchfahrt.
- Erhalt und Weiterentwicklung charakteristischer innerörtliche Grün- und Freiräume.
- Qualifizierung des Wettersbachs in seiner gewässerökologischen Qualität.
- Verbesserung der Erlebarkeit des Bachlaufs als lineares Freiraumelement, das die Ortslage verbindet.
- Berücksichtigung der gewässerökologischen Maßgaben bei Maßnahmen am und im Umfeld zum Wettersbach.
- Weiterentwicklung von öffentlichen Freiräumen abgesetzt zu der Ortsdurchfahrt mit Entwicklung von Aufenthaltsqualitäten in zweiter Reihe.
- Qualifizierung vorhandener Öffentlicher Räume als soziale Kommunikations- und Erholungsräume.
- Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen durch weitere Temporeduzierung.
- Berücksichtigung der tierökologischen und artenschutzrechtlichen Maßgaben im Zuge von Gebäudemodernisierungen, Umnutzungen und Maßnahmen im Freiraum und am Gewässer des Wettersbachs.
- Reduzierung des CO₂-Ausstoßes durch die energetische Gebäudesanierung und Prüfung einer Nahwärmeversorgung (Energetisches Quartierskonzept im Förderprogramm KfW 432 beantragt).

4. DAS NEUORDNUNGSKONZEPT UND BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Das Neuordnungskonzept bildet den Orientierungsrahmen für das Sanierungsverfahren. Es stellt eine Zielrichtung dar, in deren Rahmen sich eine städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung innerhalb des Sanierungsgebietes vollziehen soll. Das Neuordnungskonzept ist dabei explizit aus dem Wissens- und Informationsstand der vorbereitenden Untersuchungen formuliert und stellt keine abschließende Aufstellung von Maßnahmen dar. So können sich innerhalb des Sanierungszeitraums weitere Informationen und Handlungserfordernisse ergeben, welche zu weiteren Maßnahmen oder zu Modifikationen der formulierten Handlungsoptionen führen können. Gleichmaßen bildet das Neuordnungskonzept noch keine dezidierten städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwürfe ab. Vielmehr stellt es Handlungsoptionen dar, welche im weiteren Sanierungsverfahren planerisch und in Abstimmung mit den Beteiligten (Eigentümer, Anlieger, Nutzer) und den Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange weiter auszuformulieren sind.

Abbildung 29: Übersicht über das Neuordnungskonzept



Innerhalb des Neuordnungskonzepts werden folgende Handlungsschwerpunkte formuliert:

4.1 HANDLUNGSSCHWERPUNKT 1: STÄRKUNG DES NAHVERSORGUNGSZENTRUMS

Ausgangssituation

Das Nahversorgungszentrum am Südrand des Untersuchungsgebietes beinhaltet mit seinem Ladenbesatz heute für den Stadtteil Grünwettersbach die zentrale Versorgungsfunktion für den täglichen Bedarf. Strukturell wird der Nahversorgungsstandort durch die Lage der Ortsdurchfahrt zerschnitten: Im Osten existiert eine Metzgerei, der ein öffentliches Vorfeld in Dreiecksform vorgelagert ist. Dieses ist durch befestigte Wegebeziehungen und Rasenflächen, eine Sitzrotunde sowie Baumstandorte charakterisiert ist. Obgleich räumlich ein ausreichendes Vorfeld vorhanden ist, bespielt die Metzgerei das öffentliche Vorfeld derzeit nicht. Die Aufenthaltsqualität der Sitzgruppe ist ebenso wie der Freiraum durch die angrenzende Ortsdurchfahrt nachhaltig beeinträchtigt. Dem öffentlichen Freiraum vorgelagert sind von der Ortsdurchfahrt aus erschlossene acht Senkrechtparker, welche als Parkierungsraum für die Andienung der Geschäfte eine zentrale Bedeutung haben und gut frequentiert sind. Südlich des öffentlichen Geschäftsvorfeldes liegt die Bushaltestelle in einem leichten Kurvenbereich. Zwischen Geschäftsvorfeld und der Bushaltestelle steht zweimal pro Woche in relativ beengter Situation ein Marktstand mit Obst und Gemüse.

Abbildung 30: Ausgangssituation der Geschäftsvorfelder im Umfeld des Ladenzentrums (Ostseite)



Auf der Westseite befindet sich das Nahversorgungszentrum, welches in Form einer Passage organisiert ist und öffentliche Stellplätze einerseits in einer in den Hang geschobenen Parkgarage sowie andererseits im öffentlichen Raum in Schrägparkierung angeordnet vorhält. Zur Ortsdurchfahrt orientiert existieren eine Bäckerei und ein Eiscafé. Beide Einrichtungen bespielen das private Vorfeld in den Sommermonaten bereits in relativ intensiver Weise. Die Außengastronomie findet niederschwellig auf vormals als Parkierung genutzten Flächen statt und wird im Einfahrtsbereich durch eine Kurzzeitparkierung beeinflusst. Das Gelände steigt nach Süden hin an und zur angrenzenden Wohnnachbarschaft bildet der Freisitz von Bäckerei und Eiscafé eine deutliche Geländekante ab. In der Summe besteht zwischen den Geschäftsvorfeldern im Westen und im Osten insoweit eine Unausgewogenheit, als das westliche Vorfeld flächenmäßig beschränkter und gleichzeitig aber aufgrund der Randnutzungen (Bäckerei/Eiscafé) deutlich frequenter ist als das Östliche.

Abbildung 31: Ausgangssituation der Geschäftsvorfelder im Umfeld des Ladenzentrums (Westseite)



In der Summe ist das Nahversorgungszentrum heute durch eine durchaus dichte Nutzungsmischung geprägt, die für den Stadtteil Grünwettersbach eine relativ urbane Charakteristik ausbildet. Gleichzeitig sind jedoch deutliche Defizite in der Aufenthaltsqualität festzustellen.

Geprüfte Optionen und Aussagen des Neuordnungskonzepts:

Im Zuge der Erarbeitung des Neuordnungskonzepts wurden auf Basis der Beiträge aus der Bürgerbeteiligung verschiedene Maßnahmenoptionen geprüft:

- Eine Reduzierung des Straßenquerschnitts: Diese ist aufgrund der Funktion der Landesstraße als Bedarfsumleitung und des damit verbundenen Schwerlastverkehrs ebenso wenig möglich wie eine Aufkantung beziehungsweise Aufpflasterung des Abschnitts der Ortsdurchfahrt im Bereich des Nahversorgungszentrums.
- Die Anlage einer weiteren Fußgängerquerung: Diese ist nicht möglich, da die vorhandene Querung an der Bushaltestelle erhalten bleiben muss.
- Eine Verlegung der Achse der Ortsdurchfahrt: Sie kommt insofern nicht in Frage, als der Raumgewinn auf der Westseite im Vergleich zu den entstehenden Kosten nicht angemessen ist. Weiterhin wurde die Bushaltestelle auf der Ostseite erst jüngst barrierefrei ausgebaut und durch eine Verlagerung der Straßenachse würden aufgrund des dann ausgeprägteren Kurvenradius auf der Ostseite Probleme mit der Lage der dortigen Bushaltestelle entstehen.

- Die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Kreuzungsbereich der Ortsdurchfahrt mit der Straße Zur Ziegelhütte: Sie würde aufgrund des für den Schwerverkehr notwendigen Durchmessers die vorhandenen Vorfelder und deren Aufenthaltsqualität nachhaltig beeinträchtigen.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse dieser Prüfung sieht das Neuordnungskonzept folgende Maßnahmen vor:

- Erweiterung des auf Tempo 30 reduzierten Abschnitts nach Süden unter Einbeziehung der Bushaltestelle (mittlerweile bereits angeordnet).
- Gestaltung und Attraktivierung der öffentlichen und privaten Geschäftsvorfelder in einem durchgehenden gestalterischen Duktus.
- Gestaltung des östlichen Geschäftsvorfelds mit einem durchgängigen Belag. Wegnahme der zergliedernden Rasenflächen und Verlagerung des Marktstandes auf das Vorfeld der Metzgerei. Einbinden von kleinteiligen Spielangeboten in Verbindung mit neuer Beleuchtung.
- Wegnahme der im Vorfeld des Eiscafés vorhandenen Kurzzeitparkplätze. Gestaltung und Attraktivierung des westlichen Geschäftsvorfelds für die Außenbewirtung von Bäckerei und Eiscafé und Aufbau in Form einer Qualifizierung der Belagssituation und durch eine räumlichen Kante zu den Gehwegen und Straßenflächen zum Schutz und zur Abschirmung des Sitzbereichs. Option der Erweiterung des Freisitzes nach Süden.
- Akzentuierung des Nahversorgungszentrums als südliche Einfahrtssituation in die zentrale Ortsdurchfahrt.

Abbildung 32: Auszug aus dem Neuordnungskonzept für den Bereich des Nahversorgungszentrums



4.2 HANDLUNGSSCHWERPUNKT 2: LINDENPLATZ, ENTWICKLUNG EINES FREIRAUMS ALS DORFPLATZ IM RÜCKWÄRTIGEN RAUM ZWISCHEN ORTSDURCHFART UND BACHLAUF DES WETTERSBACHS

Ausgangssituation

Der Lindenplatz hat in der Analyse sowohl im planerischen Raum als auch in der Diskussion mit der Bürgerschaft einen breiten Raum eingenommen. Dies einerseits, weil der mit einem durchaus vorhandenen gestalterischen Anspruch hergestellte Platzraum in der Abwicklung der Ortsdurchfahrt überhaupt noch als Freiraum existent ist. Andererseits aber vielmehr aufgrund der Tatsache, dass dieser Raum faktisch nicht als Aufenthalts- und Kommunikationsraum genutzt wird und in der Bürgerschaft der tiefe Wunsch nach einem zentralen Aufenthaltsort, nach einem „Dorfplatz“ für den Stadtteil Grünwettersbach besteht.

Betrachtet man die Ausgangssituation, so ist festzustellen,

- dass der Lindenplatz aufgrund seiner unmittelbaren Lage zur stark belasteten Ortsdurchfahrt in seiner standörtlichen Lagegunst massiv eingeschränkt ist und ein Aufenthalt in erheblichem Maße durch die Lärmeinwirkungen beeinträchtigt ist,
- dass der Lindenplatz aufgrund der fehlenden funktionalen Angebote auf dem Platzraum selbst keinen Anziehungspunkt darstellt,
- dass die umgebende Nutzungsstruktur (vorrangig Wohnen, Kirche, Parken) nicht geeignet ist, den Platzraum von den Randbereichen aus zu bespielen und zu frequentieren und auch der Ladenleerstand an der Straße Am Wetterbach aufgrund der Hochlage des Platzraums dieses nicht leisten kann,
- dass der Platzraum aufgrund der schwierigen Zuwegung nicht im Schnittpunkt frequentierter Fußwegeachsen gelegen ist,
- und dass der Platzraum aus der Autofahrerperspektive in der Abwicklung der Ortsdurchfahrt aufgrund der fast eingeschossigen Stützwand eher dazu beiträgt, den schlauchartigen Charakter der Ortsdurchfahrt zu unterstützen, als eine räumliche Zäsur im linearen Verlauf der Ortsdurchfahrt abzubilden.

Gleichzeitig verfügt der Lindenplatz aber über Qualitäten, weil durch ihn in der Ortsdurchfahrt überhaupt eine Platzfläche existent ist, die grundsätzlich zunächst ein Freiraumangebot im Kontext des Ortskerns von Grünwettersbach darstellt. Ebenso bildet die Wegebeziehung, die von der Ortsdurchfahrt über die Rampe auf den Lindenplatz hinaufführt, einen sicheren Fußweg parallel zur Ortsdurchfahrt.

Betrachtet man die Ausgangssituation gegenüber des Lindenplatzes zum Bachlauf so ist festzustellen, dass hier deutliche Mängel in der vorhandenen historischen Bausubstanz vorhanden sind und zudem eine Weiterführung der vorhandenen Fußwegeverbindung vom Kindergartenstandort/Hofstraße über den Lindenplatz in Richtung des Bachlaufs aufgrund der durchgängig privaten Grundstücksverhältnisse nicht gegeben ist.

Darüber hinaus sind in der Ausgangssituation im rückwärtigen Bereich der Ortsdurchfahrt zwei mächtige Scheunengebäude vorzufinden. Sie besitzen für das Ortsbild in der Blickbeziehung von der Straße Im Rodel eine hohe Bedeutung, jedoch werden beide derzeit nicht beziehungsweise nicht untergeordnet genutzt. Im Umfeld der beiden Scheunengebäude existieren zum Bachlauf hin relativ großflächige private Freiflächen, welche für die Bewohner entlang der Ortsdurchfahrt eine hohe Qualität darstellen.

Abbildung 33: Ausgangssituation im Bereich des Lindenplatzes



Abbildung 34: Ausgangssituation gegenüber des Lindenplatzes



Geprüfte Handlungsoptionen:

Im Zuge der Erarbeitung des Neuordnungskonzepts wurden auf Basis der Beiträge aus der Bürgerbeteiligung verschiedene Maßnahmenoptionen geprüft, die eine große Bandbreite von möglichen Entwicklungsoptionen am Lindenplatz und im rückwärtigen Raum zwischen Ortsdurchfahrt und dem Bachlauf des Wettersbachs aufzeigen:

- Zunächst wurde eine vorgeschlagene Qualifizierung des vorhandenen Freiraums auf dem Lindenplatz geprüft. Sie sah vor, den Freiraum funktional mit Spielangeboten zu bereichern und mit der Verlegung des Lambrunnens/Kiwwelscheisserbrunnens auch das Thema Wasser auf dem Platzraum des Lindenplatzes zu positionieren. Bei einer solchen Aufwertung wären die vorhandenen Hochbeete der Baumstandorte zu berücksichtigen, welche gestalterisch recht enge Rahmenbedingungen setzen würden. Im Ergebnis wäre eine solche Qualifizierung durchaus denkbar. Jedoch bestanden auch Vorbehalte hinsichtlich einer Verlagerung des Lambrunnens auf den Lindenplatz, da über eine solche Verlagerung dann wieder eine gestalterische Lücke am heutigen Standort gegenüber der Ortsverwaltung entstehen würde. Auch wurde intensiv diskutiert, ob aufgrund der vorhandenen Störeinträge ausgehend von der Landesstraße ein solch qualifiziertes Freiraumangebot überhaupt von Nutzern angenommen würde und ob die zu tätigen Investitionen nicht am falschen Ort gesetzt würden (zu der Abwägungsentscheidung vgl. unten).
- Des Weiteren wurde geprüft, ob die vorhandene, vom Kindergartenstandort/Hofweg aus bergab führende Wegeverbindung über den Lindenplatz hinaus auf die Ortsdurchfahrt geführt werden und hier eine qualifizierte Querung angeordnet werden könnte. Eine solche Wegeführung müsste vom Lindenplatz über eine Treppenanlage zur Ortsdurchfahrt geführt werden, was den Platzraum weiter zerschneiden und absehbar in den unter dem Lindenplatz liegenden Löschwasserbehälter eingreifen würde. Darüber hinaus existieren Probleme in der Sichtbeziehung am unteren Ende einer Treppenanlage auf die Ortsdurchfahrt (Verkehrssicherheitsaspekte), da aufgrund der vorhandenen minimalen Querschnittsbreite im Kontext zur Funktion als Bedarfsumleitung kein Antritt für Fußgänger in Form einer Querschnittsveränderung des Straßenraums realisiert werden kann. Ebenso kann auch in der angeordneten Tempo-30-Zone kein weiterer Zebrastreifen realisiert werden und für eine Ampelanlage ist die Zahl der Fußgänger zu gering.
- Auch die Variante einer Brückenlösung wurde angesprochen; eine solche würde aber aufgrund des Schwerverkehrs eine höhere lichte Höhe benötigen und in der Folge zu Rampensituationen auf beiden Seiten führen. Das wäre städtebaulich nicht von Vorteil.
- Des Weiteren wurde geprüft, ob der Lindenplatz nicht durch eine Einrichtung aus den Platzrändern heraus bespielt und belebt werden könnte. Hierzu kommt einerseits der Leerstand an der Ortsdurchfahrt in Frage, welcher jedoch aufgrund der topografischen Situation abgesetzt gelegen ist. Andererseits wäre es aber auch denkbar, die kirchliche Einrichtung zu verlagern und dieses Gebäude umzunutzen. Für die Kirchengemeinde existiert jedoch derzeit kein adäquater Alternativstandort im Stadtteil und die umgebenden Nutzungen (durchgängig Wohnen) wären recht sensibel gegenüber einem aktiven Bespielen des Platzes.
- Ebenso wurde geprüft, ob nicht die Parkierungsfunktion gestärkt werden könnte, indem unter den Lindenplatz eine Parkpalette geschoben würde. Hier ist festzustellen, dass auch die Ausfahrtssituation sich als hochkritisch darstellt, die Höhenentwicklung der Parkpalette aufgrund der Bestandshöhen stark reglementiert wäre und vor allem der Kosten-Nutzen-Faktor in keinem Verhältnis zu einer solchen Maßnahme stünde.
- Schließlich wurden differenzierte Optionen geprüft, die Wohnfunktion in der zweiten Reihe zum Wettersbach hin durch Umnutzungen und Neubauten zu stärken.

Die Vielfalt der möglichen Optionen zeigt, dass sich auch in der öffentlichen Diskussion zum Lindenplatz eine Vielzahl von möglichen Herangehensweisen abgebildet hat. Alle haben jedoch durchgängig zu keiner durchgreifenden planerischen Lösung geführt.

Abbildung 35: Skizzen zur Prüfung unterschiedlicher Entwicklungsoptionen für den Lindenplatz und dessen Umfeld



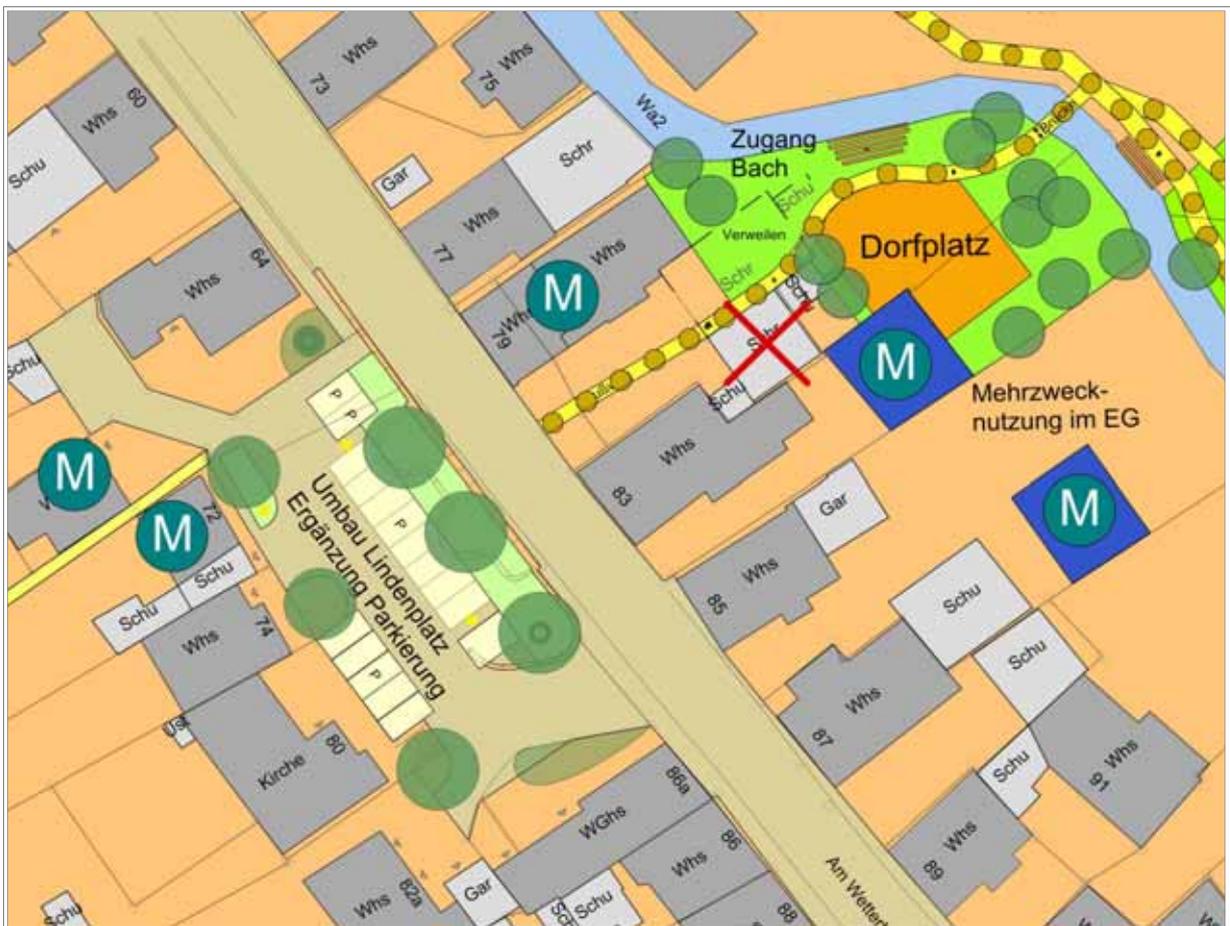
Aussagen des Neuordnungskonzepts:

Vor diesem Hintergrund werden im Neuordnungskonzept folgende wesentliche Aussagen und Abwägungsentscheidungen für den Lindenplatz getroffen:

- Zunächst wird nicht empfohlen, den Platzraum des Lindenplatzes im Zuge eines hohen investiven Aufwandes in seiner Funktion als Freiraum zu stärken. Denn die äußeren Rahmenbedingungen und die Lage des Platzraums zur Ortsdurchfahrt machen den Aufenthalt weiterhin unattraktiv und die Chance der Belebung wird nur sehr eingeschränkt gesehen.
- Vor diesem Hintergrund trifft das Neuordnungskonzept die Aussage, die vorhandene Parkierungsnutzung auszubauen, die Poller wegzunehmen und weitere Stellplätze für die Anwohner und Besucher zu schaffen. In diesem Rahmen sind jedoch die Baumstandorte zu erhalten und die Fußwegeverbindung über den Lindenplatz ist zu sichern. Dies jedoch nur, wenn eine Kompensation im Sinne des Schaffens von Freiraumqualitäten in zweiter Reihe dem Bachlauf zugeordnet geschaffen werden kann (vgl. unten).
- Um den Verlust des Platzraums des Lindenplatzes im Sinne der Freiraumnutzung zu kompensieren und einen zentralen Platz-/Freiraum abseits der Ortsdurchfahrt mit der Funktion eines identitätsstiftenden „Dorfplatzes“ zu entwickeln, liegt deshalb der Fokus des Neuordnungskonzepts auf einer Entwicklung in der zweiten Reihe: Hier könnte ein Platz- und Freiraum abseits der Ortsdurchfahrt und im Kontext zum Bachlauf entstehen, der gegenüber dem Lindenplatz über eine deutlich höhere Aufenthaltsqualität verfügen und für die Ortsmitte als ein Dorfplatz zu einer Identifikationswirkung beitragen könnte. In diesem Sinne ist vorgesehen, das gegenüber des Lindenplatzes liegende Grundstück zu erwerben, das dortige vorhandene historische und für die Ortsdurchfahrt wertgebende Wohngebäude zu modernisieren und eine Wegeverbindung in die Grundstückstiefe und im besten Falle auch über den Bachlauf hinaus mit einer Verbindung zu einer Fußwegebeziehung östlich des Wetztersbachs aufzubauen.

- Im rückwärtigen Grundstücksteil könnte in der Folge ein Freiraum auch im Sinne eines Dorfplatzes geschaffen werden. Dieser ist abseits der Ortsdurchfahrt gelegen und eröffnet die Option auch eines Zugangs zum Bachlauf mit einer entsprechenden Freiraumqualität unter Berücksichtigung der ökologischen Anforderungen (Gewässerrandstreifen, Gewässerökologie, Artenschutz und so weiter).
- Im Weiteren wäre es aus Sicht des Neuordnungskonzepts auch denkbar, das Erdgeschoss des nördlichen Scheunengebäudes zu dem Platzraum zu öffnen und niederschwellig als zugeordneten Raum für Dorffeste umzugestalten.
- Schließlich trifft das Neuordnungskonzept hinsichtlich einer weiteren Wohnbebauung in den rückwärtigen Grundstücksteilen eine klare Aussage. Danach stehen der Erhalt und gegebenenfalls die Umnutzung der beiden ortsbildprägenden Scheunengebäude im Fokus. Eine weitere bauliche Verdichtung durch Ergänzungsgebäude ist nicht zielführend, will man die Qualität der zweiten Reihe als bachbegleitende Freiflächen sichern und im Sinne des Denkmalschutzes eine nachteilige Veränderung der historisch gewachsenen Ortsbildes vermeiden.
- Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans beziehungsweise die Änderung des vorhandenen Bebauungsplans „Im Löhl/Im Rodel“ erforderlich. Da auf den betroffenen Flächen zum Teil Baurecht nach § 34 BauGB besteht, entsteht durch die Festlegung einer Gemeinbedarfsfläche (Dorfplatz/Fußweg) eine Entschädigungspflicht sowie eine sanierungsbedingte Wertminderung der betroffenen Grundstücke.

Abbildung 36: Auszug aus dem Neuordnungskonzept für den Bereich Lindenplatz/Dorfplatz/Zweite Reihe Am Wettersbach



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

Ausgangssituation

Die relativ steile Hangsituation wird heute im Norden durch das vorhandene Scheunengebäude und im Süden durch den Parkplatz und die Gebäude des ASV Grünwettersbach begrenzt. Oberhalb der Hanglage verläuft die Straße Im Rodel, von welcher man eine schöne Blickbeziehung auf den Bachlauf und die daran angrenzende historische Ortslage mit den beiden prägenden Scheunengebäuden hat. Die Straße Im Rodel geht nach Norden hin in eine fußläufige Wegebeziehung über, an die östlich ein kleinteiliges Spielangebot angrenzt. Die Hanglage selbst ist planungsrechtlich als Freifläche gesichert und wird heute in Teilen beweidet, das südliche Flurstück angrenzend an den ASV ist verwildert.

Abbildung 37: Ausgangssituation im Bereich der Hanglage



Die Fußwegebeziehung zwischen dem historischen Ortskern und dem Nahversorgungszentrum entlang der Ortsdurchfahrt Am Wetterbach ist in der Ausgangssituation durch die starke Verkehrsbelastung und partiell 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. 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.

Abbildung 38: Ausgangssituation im Bereich der Fußwegebeziehungen



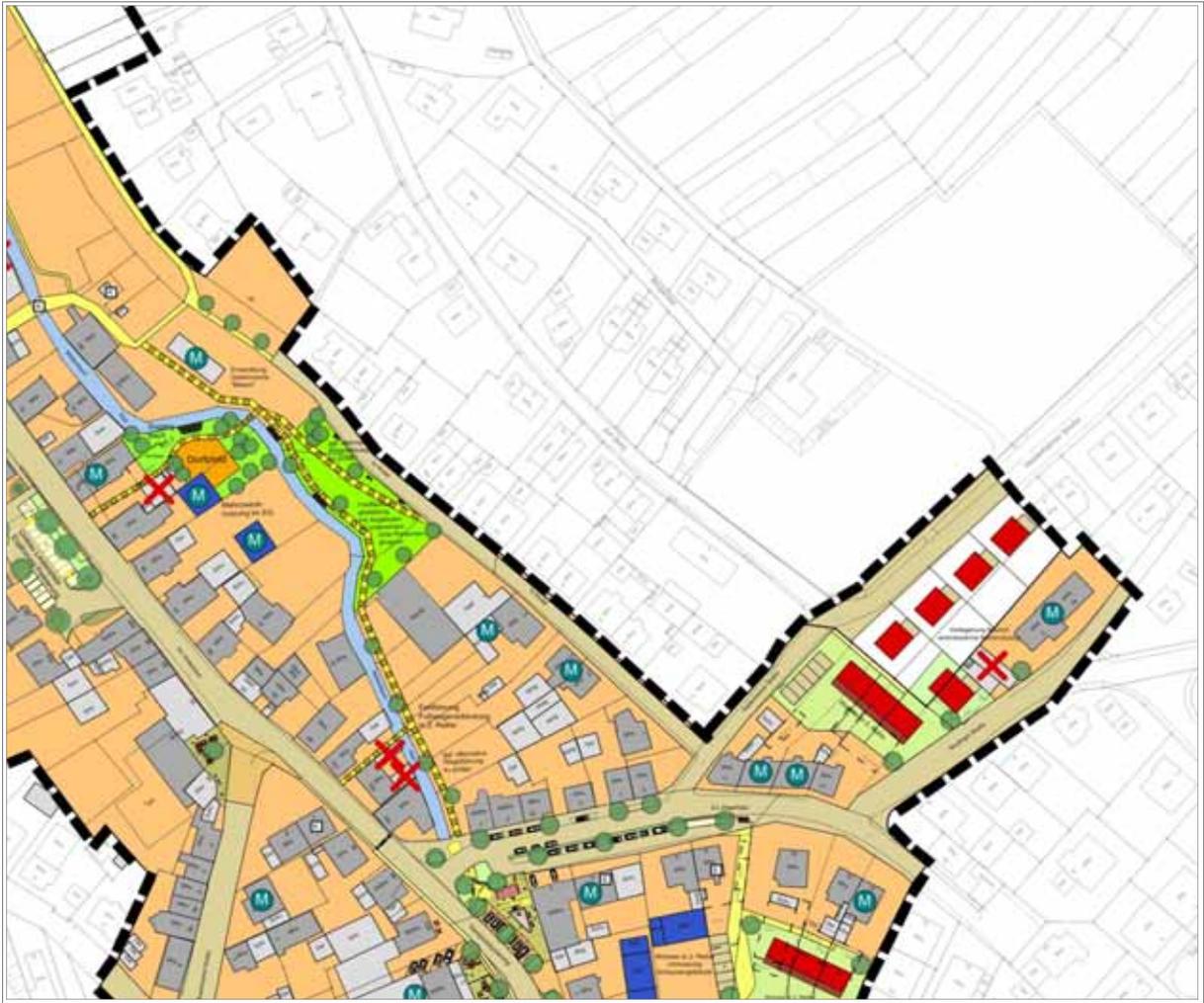
Aussagen des Neuordnungskonzepts

Ziel des Neuordnungskonzepts ist zum einen die Inwertsetzung des Hangbereiches als grünes Zimmer des Stadtteils Grünwettersbach und damit auch die Nutzbarmachung eines Teils der Freiflächen für funktionale Freiraumangebote unterschiedlicher Personengruppen. Die Freifläche ist zum anderen in einem Kontext zum angrenzenden ASV im Süden und dem Schuppengebäude im Norden zu sehen. Denkansatz ist hier eine Kombination aus nutzbarer Freifläche und angrenzender kultureller und sportliche Nutzung (ASV) und gegebenenfalls auch temporärer gastronomischer Nutzung des Scheunengebäudes beispielsweise als Besenwirtschaft.

Im Zuge des Neuordnungskonzepts werden folgende wesentliche Aussagen getroffen:

- Eröffnen einer Freiflächenutzung im Hangbereich zwischen der Straße Im Rodel und dem Bachlauf für unterschiedliche Personengruppen als erweitertes funktionales Freiflächenangebot und gestalterisch als „Grünes Zimmer“ des Stadtteils.
- Aufbau einer barrierearmen Fußwegebeziehung zwischen dem heutigen Endpunkt an der Bachgasse und dem Nahversorgungszentrum möglichst entlang des Bachlaufs in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft.
- Aufbau von Querachsen zum Bachlauf zur Anbindung der fußläufigen Wegebeziehung entlang der Ortsdurchfahrt an die Wegebeziehung in zweiter Reihe.
- Erlebbarmachen des Bachlaufs und ökologische Aufwertung begleitend des Gewässerrandstreifens im Kontext der ergänzenden Wegebeziehung unter Berücksichtigung der ökologischen Anforderungen (Gewässerrandstreifen, Gewässerökologie, Artenschutz und so weiter).
- Sofern eine Wegeführung entlang des Wettersbachs bachbegleitend nicht möglich ist: Aufbau einer alternativen Wegebeziehung ansteigend im Hangbereich zwischen dem heutigen Endpunkt an der Bachgasse und der Straße Im Rodel/ASV mit dem Ziel alternativ zur Treppenanlage eine barrierearme Fußwegeverbindung weiterführend über die Straße Im Rodel und Zur Ziegelhütte zum Nahversorgungszentrum anbieten zu können.
- Zur Sicherstellung der Sanierungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans beziehungsweise die Änderung des vorhandenen Bebauungsplans „Im Löhl/Im Rodel“ erforderlich.

Abbildung 39: Auszug aus dem Neuordnungskonzept für den Bereich Im Rodel und Wegebeziehung in zweiter Reihe entlang des Wettersbachs



4.4 HANDLUNGSSCHWERPUNKT 4: ALTES SCHULHAUS UND ANGRENZENDES FUNKTIONSGEBÄUDE

Ausgangssituation

Das Alte Schulhaus bildet als denkmalgeschütztes Gebäude (Kulturdenkmal) einen wichtigen Ankerpunkt der Stadtteilgeschichte im Stadtteil Grünwettersbach ab. Das Gebäude hat in der Bevölkerung eine hohe Identifikationswirkung. Bereits im Zuge der Rahmenplanung für die Höhenstadtteile wurde von Seiten der Bürgerschaft intensiv diskutiert, welche Nachnutzung für das Alte Schulhaus in Frage kommen könnte. Mittlerweile hat sich für das Alte Schulhaus die Nachnutzung mit einem viergruppigen Kindergarten etabliert, für den das Gebäude jedoch grundlegend modernisiert und die Freiflächen entsprechend umgestaltet werden sollen. Im Zuge der Modernisierung ist dabei vorgesehen, in dem heutigen Funktionsgebäude nach einer Minimalinstandsetzung kurzfristig einen Kindergarten-Interimsbetrieb aufzunehmen, um der Bedarfslage entgegenzukommen und nach Abschluss der Modernisierung den Kindergartenbetrieb in das Alte Schulhaus zu verlegen. Das Funktionsgebäude wird für diesen Interimsbetrieb jedoch nur in einem notwendigen Mindestmaß instandgesetzt, dies auch, weil die grundsätzlich marode Gebäudesubstanz hohe Kosten für eine grundlegende Modernisierung erfordern würde.

Im Zuge der Bürgerbeteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde einerseits die Planungsabsicht eines viergruppigen Kindergartens durchgängig als positiv erachtet, auch weil das historische Gebäude damit weiterhin eine öffentliche und sozial orientierte Nutzung beherbergen wird. Im Hinblick auf das Funktionsgebäude wurde andererseits intensiv diskutiert, ob dies einer weiteren Nachnutzung zugeführt werden könnte oder einer Neuordnung Platz machen sollte.

Abbildung 40: Ausgangssituation im Bereich des Alten Schulhauses und des Funktionsgebäudes



Geprüfte Handlungsoptionen und Aussagen des Neuordnungskonzepts

Im Zuge der Erarbeitung des Neuordnungskonzepts wurden auf Basis der Beiträge aus der Bürgerbeteiligung verschiedene Maßnahmenoptionen geprüft:

- Eine aus der Bürgerschaft vorgeschlagene Marktnutzung wird in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung als nicht verfolgenswert erachtet, da zum einen das Gebäude strukturell nicht auf eine solche Nutzung ausgelegt ist. Zum anderen aber auch, weil über die Marktstandnutzung im Bereich des Nahversorgungszentrums (vgl. Handlungsschwerpunkt 1) hinaus ein weiterer Bedarf an einer Markthalle in der Wettbewerbsposition nicht gesehen wird und damit eine Markthallennutzung nicht als ökonomisch tragfähig einzustufen ist. Dies zudem auch vor dem Hintergrund der weiterhin vorhandenen Planungsabsicht, im Stadtteil Grünwettersbach einen Vollsortimenter mit Bedeutung für die Höhenstadtteile zu etablieren.
- Auch der Wunsch aus der Bürgerschaft nach einem Bürgerzentrum und Räumen für die Gemeinbedarfsnutzung wurde mit den Fachdienststellen intensiv geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass einerseits kein artikulierter Bedarf und die Bereitschaft für eine Trägerschaft im Stadtteil vorhanden sind. Zum anderen sind in öffentlichen Gebäuden (beispielsweise Heinz-Barth-Schule) noch Raumreserven für Gemeinwesensnutzungen vorhanden. Vor diesem Hintergrund wird der Bedarf nach einem Bürgerzentrum in dem heutigen Funktionsgebäude nicht gesehen.
- Auch ein von Seiten des Ortschaftsrates in die Diskussion eingebrachter Abbruch des Funktionsgebäudes und eine Nachnutzung des Grundstücks als Parkierungsfläche für das Nahversorgungszentrum wurde geprüft: Hierbei ist festzustellen, dass zwar grundsätzlich die Option einer Anlage von Stellplätzen besteht, der Standort des Funktionsgebäudes jedoch fußläufig abgesetzt und zudem topografisch nachteilig zum Nahversorgungszentrum gelegen ist. So ist bereits heute am Nahversorgungszentrum zu beobachten, dass die Senkrechtparker einen hohen Umschlag in der Frequenz besitzen, jedoch angrenzend (und näher als das Funktionsgebäude) zum Nahversorgungszentrum gelegene Stellplätze nicht voll ausgeschöpft werden (beispielsweise Längsparker in der Straße Zur Ziegelhütte oder in der Reickertstraße).

Vor dem Hintergrund dieser Prüfung sieht das Neuordnungskonzept nun folgende Maßnahmen vor:

- Umfassende Modernisierung des denkmalgeschützten Alten Schulhauses und Umbau zu einer viergruppigen Kindertageseinrichtung.
- Umgestaltung der Freiflächen im Kontext der Nutzung als Kindergarten.
- Kritische Prüfung der Bedarfslage nach weiteren sozialen Einrichtungen (beispielsweise weitere Kindergartengruppen) nach Umzug der Interimsnutzung in das modernisierte Alte Schulhaus vor einem Abriss des Funktionsgebäudes.
- Sofern kein weiterer Bedarf vorhanden: Abriss des Funktionsgebäudes und Nachnutzung des Grundstücks als Wohnbaufläche; hierbei wurde von Seiten der Bürgerschaft darauf abgehoben, an dem zentral zur sozialen Infrastruktur und zur Nahversorgung gelegenen Standort auch Sonderwohnformen wie beispielsweise ein generationenübergreifendes Wohnangebot zu etablieren oder auch Hilfsangebote für Senioren in den Standort zu integrieren.
- Umgestaltung der Straße Zur Dorfweies im Vorfeld des Alten Schulhaus zur Sicherstellung einer möglichst reibungslosen Abwicklung des Bring- und Holverkehrs und Optimierung der Stellplatzanordnung zur Vermeidung eines weiteren Parkierungsdrucks auf den öffentlichen Raum durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Kindergartens.

Abbildung 41: Auszug aus dem Neuordnungskonzept für den Bereich des Alten Schulhauses



4.5 HANDLUNGSSCHWERPUNKT 5: HISTORISCHER ORTSKERN

Ausgangssituation:

Der historische Ortskern des Unterdorfs wird zum einen durch eine historische Baustruktur geprägt, die sich entlang der Ortsdurchfahrt durch meist giebelständige Gebäudestrukturen (ein- bis zweigeschossige Hofanlagen) auszeichnet. Diese erstreckt sich mit Nebengebäuden/Scheunen in die Tiefe der Parzellen. Zum anderen wird das Ortsbild geprägt durch eine aufgrund der Topografie herauf zur evangelischen Kirche gestaffelten städtebaulichen Struktur entlang der Straßen Kirchstaig und Am Steinhäusle.

Im gesamten Bereich des historischen Ortskerns existieren differenzierte Mängel in der Gebäudesubstanz und gestalterische Defizite im Straßenraum der Straße Am Steinhäusle. Dagegen wurden weite Teile des öffentlichen Raums im Bereich der Ortsdurchfahrt, im Vorfeld der Ortsverwaltung und in der Straße Kirchstaig bereits gestalterisch aufgewertet wurden.

Abbildung 42: Ausgangssituation im Bereich des historischen Ortskerns



Aussagen des Neuordnungskonzepts

Vor dem städtebaulichen Ziel, die Grundstruktur des historischen Ortskerns zu wahren, liegt der Fokus im historischen Ortskern auf der Sicherung der historischen Grundstruktur und der Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz. Aus diesem Grunde sind nur punktuell Interventionen im Sinne einer kleinräumigen Neuordnung vorgesehen. Im Zuge des Neuordnungskonzepts werden folgende wesentliche Aussagen getroffen:

- Modernisierung der historischen Gebäudestruktur im Bereich der Ortsdurchfahrt und im Bereich Am Steinhäusle und Kirchstaig.
- Neuordnung im Bereich der Bushaltestelle Am Rathaus mit dem Ziel einer Adressbildung: Abbruch von Nebengebäuden und einem Wohnhaus und eine wohnbauliche Ergänzungsbebauung, welche die Bushaltestelle städtebaulich flankiert.
- Gestalterische Aufwertung des Straßenraums der Straße Am Steinhäusle andockend an die bereits vollzogene Gestaltung im Umfeld der Ortsverwaltung bis zur Evangelischen Kirche zur weiteren Akzentuierung des historischen Ortskerns, Gestaltung der (Geschäfts-)Vorfelder, Gestaltung des öffentlichen Raums, Beleuchtung.
- Modernisierung, sofern keine wirtschaftliche Nutzung/Modernisierung mehr möglich ist auch Abbruch der Gebäude Am Steinhäusle 4 und 6 (Hofanlage Gebäude Nr. 6 ist aus Sicht des Denkmalschutzes erhaltenswert, jedoch kein Kulturdenkmal), bei Abbruch Ergänzungsbebauung in der historischen Struktur.
- Anbau an das Gebäude Kirchstaig 10 zur Akzentuierung der hangaufwärts gestaffelten Gebäudestruktur im historischen Ortskern.
- Abbruch des Gebäudes Im Wingert 1 und Optimierung der dortigen Kreuzungssituation.
- Modernisierung des evangelischen Gemeindehauses als Gemeindezentrum mit Integration einer Kindertagesstätte in den Standort des Gemeindehauses.
- Modernisierung der Gebäudesubstanz im Bereich des historischen Ortskerns mit dem Ziel der Sicherung der historischen Struktur und insbesondere des Vermeidens von weiteren Lücken in der städtebaulichen Abwicklung der Ortsdurchfahrt.

Abbildung 43: Auszug aus dem Neuordnungskonzept für den Bereich des historischen Ortskerns



4.6 HANDLUNGSSCHWERPUNKT 6: ORTSEINFART NORD

Ausgangssituation

Während die Ortseinfahrt von Süden her kommend in den Ortskern von Grünwettersbach durch einen sukzessiven Übergang in die bebaute Ortslage geprägt ist und erst beim Nahversorgungszentrum ein Eintauchen in die historische Struktur stattfindet, präsentiert sich der nördliche Stadtteileingang als ein harter Übergang von der Außenstrecke in den historischen Ortskern. So bildet die aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswerte Zigarrenfabrik am nördlichen Stadtteileingang einen markanten städtebaulichen Auftakt und bereits heute ist ab der Zigarrenfabrik eine Tempo 30-Regelung ausgeschildert. Entsprechende Probleme mit der Einhaltung der Tempolimitierung existieren im Übergang von der Außenstrecke zur 30er-Zone. Hinzu kommt, dass von Grünwettersbach aus keine gesicherte Radwegeverbindung hangabwärts in Richtung Wolfartsweier existiert, was zu weiteren Verkehrssicherheitsproblemen führt.

Abbildung 44: Ausgangssituation am nördlichen Ortseingang



Aussagen des Neuordnungskonzepts:

Im Zuge des Neuordnungskonzepts werden folgende wesentliche Aussagen getroffen:

- Aufweiten des Querschnitts der L 623 und Einbau einer Mittelinsel als temporeduzierende Maßnahme von Norden her kommend im Vorfeld der Zigarrenfabrik, die auch als Querungshilfe für Radfahrer dient, die aus der Ortdurchfahrt her kommend auf den westseitig zur L 623 gelegenen Radweg wechseln.
- Aufbau einer Radwegverbindung auf der Westseite der L 623 in Richtung Wolfartsweier.

Abbildung 45: Auszug aus der vorhandenen Planung und dem Neuordnungskonzept für den Bereich der Ortseinfahrt Nord



4.7 HANDLUNGSSCHWERPUNKT 7: KREUZUNGSBEREICH BUSENBACHER STRASSE/ AM WETTERBACH UND DORTIGE GESCHÄFTSVORFELDER

Ausgangssituation

Der Kreuzungsbereich der Busenbacher Straße mit der L 623/Am Wetterbach wird heute stark durch einen verkehrsfunktionalen Charakter geprägt. Es besteht keine gestalterische Trennung zwischen der Ortsdurchfahrt und dem Einmündungsbereich. Ebenso besitzt das Geschäftsvorfeld nördlich des Kreuzungsbereichs noch Entwicklungspotenzial und stellt sich als eine kaum nutzbare und gestalterisch defizitäre Vorfeldfläche dar. Auch die durch die Betonkübel charakterisierte Abgrenzung zwischen Straße und Geschäftsvorfeld besitzt eine triste und eher abweisende Wirkung. Vom Ladenbesatz her stellt die Apotheke eine gut frequentierte Nutzung dar, die übrigen Erdgeschoßzonen stehen jedoch derzeit leer.

Abbildung 46: Ausgangssituation im Bereich des Kreuzungsbereichs Busenbacher Straße/Am Wetterbach



Aussagen des Neuordnungskonzepts

Im Zuge des Neuordnungskonzepts werden folgende wesentliche Aussagen getroffen:

- Umgestaltung des Einmündungsbereichs der Busenbacher Straße: Gestalterisches Absetzen des Einfahrtsbereichs (Vorbild Einmündung Straße Zur Ziegelhütte auf die Ortsdurchfahrt) mit dem Ziel, zum einen den Einfahrtsbereich klar zu akzentuieren und von dem Straßenraum der Ortsdurchfahrt abzusetzen. Zum anderen wird damit ein Beitrag geleistet, die Linearität der Ortsdurchfahrt durch eine flankierende Gestaltung zu brechen.
- Umgestaltung der Geschäftsvorfelder von Apotheke und den heute leerstehenden Ladenlokalen in Abhängigkeit der dort zukünftig stattfinden Nutzung mit dem Ziel, die Vorfelder aktiv zu bespielen, den Raum mit Freiraumnutzungen zu beleben und eine Frequenz im „halböffentlichen“ Raum herzustellen.

Abbildung 47: Auszug aus dem Neuordnungskonzept für den Bereich Busenbacher Straße/Am Wetterbach



4.8 HANDLUNGSSCHWERPUNKT 8: WOHNBAULICHE ENTWICKLUNG IN ZWEITER REIHE SÜDLICH DER STRASSE ZUR ZIEGELHÜTTE

Ausgangssituation

Die in zweiter Reihe liegenden Gebäudestrukturen sind weitestgehend von ehemaligen landwirtschaftlichen Nebennutzungen geprägt, welche heute nur noch extensiv genutzt werden. Die vorhandenen Parzellen weisen dabei einerseits strukturell eine große Tiefe auf und liegen standörtlich in einer überaus zentralen Lage im Kontext des Handelsangebotes des Nahversorgungszentrums, aber auch im Kontext zur Bushaltestelle.

Abbildung 48: Ausgangssituation im Bereich des Handlungsschwerpunkts 2



Aussagen des Neuordnungskonzepts

Im Zuge des Neuordnungskonzepts wurden anhand von Entwicklungsskizzen differenzierte Optionen einer wohnbaulichen Entwicklung in zweiter Reihe geprüft, welche einen unterschiedlichen Umgang mit der vorhandenen Gebäudesubstanz vom Erhalt und Umbau bis hin zur Neuordnung vorsahen.

Im Zuge des Neuordnungskonzepts werden folgende wesentliche Aussagen getroffen:

- In den rückwärtigen Grundstücksteilen soll aufgrund der hervorragenden zentralen Lage im Sinne der Innenentwicklung eine wohnbauliche Entwicklungsoption eröffnet werden.
- Dabei besteht einerseits die (aus städtebaulicher Sicht und des Denkmalschutzes prioritär zu sehende) Option, die vorhandene Gebäudesubstanz umzunutzen, andererseits aber auch die Option von Ordnungsmaßnahmen und einer nachfolgenden Neubebauung.
- Um das städtebauliche Umfeld, welches bereits heute unter einem starken Parkierungsdruck leidet, nicht durch die wohnbauliche Entwicklung weiter zu belasten, sind die notwendigen Stellplätze sowohl der vorhandenen Vordergebäude wie auch der rückwärtigen wohnbaulichen Entwicklungsoption auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

4.9 HANDLUNGSSCHWERPUNKT 9: WOHNBAULICHE ENTWICKLUNG IM BEREICH REUTLINGER/HEIDENHEIMER STRASSE

Ausgangssituation

Im Bereich der Heidenheimer Straße existiert gegenüber dem Friedhof eine größere unbebaute Fläche, welche in der städtebaulichen Abwicklung der Heidenheimer Straße eine größere Baulücke darstellt. Gleichzeitig liegen an der Straße zur Ziegelhütte wohnbaulich genutzte Vordergebäude, welche wiederum durch ehemals landwirtschaftliche Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksteilen begleitet werden. Des Weiteren existieren an der Reutlinger Straße Einrichtungen des städtischen Bauhofs sowie ein im Besitz der Stadt Karlsruhe befindliches Wohngebäude.

In der Summe ist an dem Standort Reutlinger Straße/Heidenheimer Straße eine recht heterogene städtebauliche Ausgangssituation vorzufinden; gleichzeitig existiert eine bereits vorhandene Erschließungsoption. Hinzu kommt eine gute standörtliche Lage durch ein ohne topografische Barrieren gut fußläufig zu erreichendes Handelsangebot und die Haltestelle des ÖPNV am Nahversorgungs-zentrum.

Abbildung 50: Ausgangssituation im Bereich Zur Ziegelhütte/Reutlinger Straße



5. VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES FÖRMLICH FESTZULEGENDEN SANIERUNGSGEBIETES

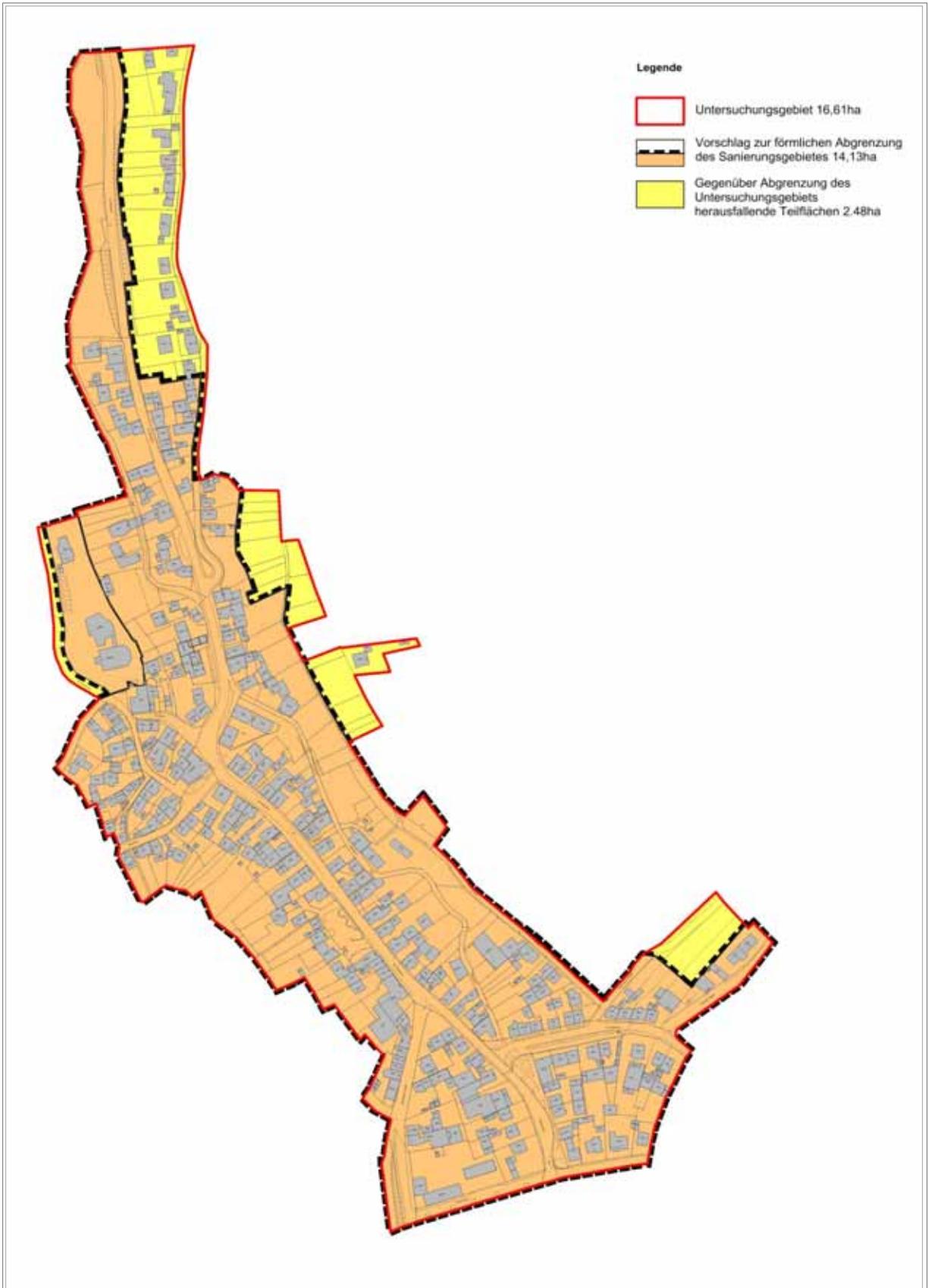
Anhand der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind diejenigen Grundstücke und Flächen zu bestimmen, die als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen sind. Die Einbeziehung in die förmliche Festlegung setzt den Nachweis des Sanierungsbedarfs und der Sanierungserfordernis voraus.

Die Größe des geplanten Sanierungsgebietes wird dabei bedingt durch den funktionellen Zusammenhang von Maßnahmen innerhalb des Gebietes beziehungsweise den erkennbaren Zusammenhang übergreifender Maßnahmen sowie einen durchgängig auf ähnlichem Level vorhandenen räumlichen Bedarf der Erneuerung.

Der Vorschlag zum förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet hat eine Größe von insgesamt 14,13 Hektar. Gegenüber dem Untersuchungsgebiet mit einer Größe von 16,61 Hektar wird damit eine um circa 2,48 Hektar verkleinerte förmliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes empfohlen. Dies vor dem Hintergrund, dass in den ausscheidenden Teilbereichen in der Gebäudesubstanz und den öffentlichen Räumen keine durchgängigen Mängel und Missstände vorzufinden und für eine städtebauliche und freiraumplanerische Weiterentwicklung keine Förderung oder sanierungsrechtlichen Instrumente erforderlich sind.

Für die übrigen im Untersuchungsbereich liegenden Flächen wird eine Einbeziehung in die Sanierungsabgrenzung im Zuge der förmlichen Festlegung nach § 142 (3) BauGB empfohlen. Hier wird der aktive Einsatz von Fördermitteln zur Gestaltung des öffentlichen Raums und der Modernisierung von Gebäudesubstanz als notwendig angesehen, um positive Impulse zur Erhaltung, Aufwertung und Sicherung der städtebaulichen Funktion des Gebietes zu liefern.

Abbildung 52: Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes



6. SANIERUNGSVERFAHREN UND RECHTLICHE INSTRUMENTARIEN

Zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme stehen der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB das umfassende Sanierungsverfahren (Regelverfahren) unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung. In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) sind die Kaufpreisprüfung und die Regelung des Ausgleichsbetrages enthalten.

Die Entscheidung über die Wahl des Sanierungsverfahrens ist keine Ermessensentscheidung der Kommune, sondern muss aus den Sanierungszielen beziehungsweise den geplanten Sanierungsmaßnahmen abgeleitet werden. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Voraussetzungen für die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften erfüllt sind.

Sofern davon auszugehen ist, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich sind und die Sanierung voraussichtlich nicht erschwert wird, sind diese auszuschließen und es ist das vereinfachte Verfahren anzuwenden.

6.1 ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN UMFASSENDES VERFAHREN (REGELVERFAHREN)/AUSGLEICHSBETRÄGE UND KAUFPREISPRÜFUNG

Grundsätzlich muss das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn nicht nur geringfügige sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind (beispielsweise Abbruch von mehreren Gebäuden zur Neuerschließung und Errichtung von Wohneinheiten, Verlagerung eines störenden Gewerbebetriebs aus einem Wohngebiet, Neuordnung einer Gewerbebrache zu einem Wohngebiet).

Ausgleichsbeträge

Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz öffentlicher Mittel Bodenwerterhöhungen zu erwarten, müssen diese Wertsteigerungen durch Ausgleichsbeträge abgeschöpft werden. Die Ausgleichsbeträge sind für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden. Konkret bedeutet dies, dass jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt wurde, spätestens nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten hat. Der Ausgleichsbetrag wird anhand der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwertes ermittelt.

Kaufpreisprüfung

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) sind neben den Regelungen des Ausgleichsbetrages auch das Instrument der Kaufpreisprüfung enthalten. Im Zusammenhang mit der Genehmigung (§ 145 BauGB) hat die Kommune die Aufgabe die Kaufpreise bei Grundstücksgeschäften im Sanierungsgebiet zu prüfen (§ 153 Abs. 2 BauGB), um eine dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung auszuüben und Spekulationsvorhaben auszuschließen. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht wesentlich übersteigen, der ohne Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte.

6.2 VEREINFACHTES VERFAHREN

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) sind auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Das vereinfachte Verfahren kann vor allem dann angewandt werden, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes – sprich die Modernisierung von Gebäuden oder auch der Ersatzneubau – im Vordergrund der Sanierung steht.

6.3 GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE VORHABEN/GENEHMIGUNG (§§ 144/145 BAUGB)

Im Sanierungsgebiet besteht im umfassenden Verfahren eine Genehmigungspflicht durch die Kommune gemäß

- § 144 Abs. 1 Nr. 1 (Veränderungssperre) für die in § 14 Abs. 1 genannten Vorhaben wie Bauvorhaben, Änderungen, Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, Gebäudeabbrüche sowie für wesentlich wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen
- § 144 Abs. 1 Nr. 2 für befristete Miet- und Pachtverträge
- § 144 Abs. 2 (Verfügungssperre) unter anderem für den Grundstücksverkehr, Grundstücksteilungen, Erbbaurechte, Baulasten

Die Entscheidung über die Genehmigungsfähigkeit orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept (§ 140 Nr. 4 BauGB: Bebauungsplan oder informeller Rahmenplan) der Kommune ergeben. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob der beabsichtigte Vorgang, das Rechtsgeschäft im obigen Sinne die Sanierung voraussichtlich unmöglich machen, wesentlich erschweren, oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. In diesem Falle ist dann die Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu versagen. Die Genehmigungsversagung ist keine Ermessensentscheidung, sondern ist zwingend anzuwenden.

Im vereinfachten Verfahren kann die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden.

Die Genehmigung nach §§ 144/145 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.

Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung und kann im Einzelfall – unter den engen Voraussetzungen des § 145 BauGB – den Sanierungszielen zuwiderlaufende Vorgänge verhindern.

6.4 VORKAUFRECHT DER STADT (§ 24 BAUGB)

Der Kommune steht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (unabhängig vom Sanierungsverfahren) ein allgemeines Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu.

7. BEGRÜNDUNG ZUR WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Die vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Gebiet städtebauliche Missstände vorhanden sind. Die Sanierungsziele sehen die Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen vor. Die Sanierungsmaßnahmen bestehen überwiegend aus Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand. Punktuell werden durch die Umnutzung von mindergenutzten Scheunen oder auch Ersatzneubauten, der Realisierung von nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben und kleinteiligen Neuordnungen Innenentwicklungsmaßnahmen angestrebt. Aus diesen lassen sich zum heutigen Zeitpunkt allenfalls für die kleinteiligen Neuordnungsbereiche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen ableiten, die im Zuge einer eventuell erforderlichen Bodenordnung abgeschöpft werden können. Durch die geplante Qualifizierung der „zweiten Reihe“ mit einer Wegeverbindung entlang des Wetterbaches und eines Dorfplatzes sowie der Aufwertung des Nahversorgungsbereichs lassen sich ebenfalls keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ableiten. Im Falle des geplanten Dorfplatzes ist von einer Bodenpreisminderung auszugehen, die ggf. zu entschädigen ist.

Da – Stand heute – keine auf das gesamte Sanierungsgebiet bezogenen wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind und daher die Ausübung der Kaufpreisprüfung nicht notwendig wird, können die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) ausgeschlossen werden und das vereinfachte Sanierungsverfahren kann angewendet werden.

Die Vorschriften der §§ 144/145 BauGB über die Genehmigungspflicht sollen mit sämtlichen Abschnitten Anwendung finden, um eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens zu ermöglichen und der Stadt Eingriffsmöglichkeiten zu sichern.

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist in einem Lageplan genau zu kennzeichnen. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung. Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. BauGB).

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

Gemäß § 143 Abs. 2 BauGB ist mit Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB (Grundstücksverkehr) ein Sanierungsvermerk in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke einzutragen.

8. HINWEISE ZUR SOZIALPLANUNG

Städtebauliche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen haben Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen. Gemäß § 141 BauGB sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die vom beabsichtigten Sanierungsverfahren unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Nach § 180 BauGB ist die Stadt dazu verpflichtet, nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen zu vermeiden oder zu mildern. Es sind daher Kosten zum „Härteausgleich“ (beispielsweise Erstattung der Umzugskosten und so weiter) bei einem Sanierungsverfahren einzustellen. Dabei sind aufgrund der abzusehenden Härten insbesondere ältere Bewohnergruppen, Personen mit Migrationshintergrund, Haushalte mit einem geringen Haushaltsbudget sowie die im Gebiet betroffenen Betriebe zu berücksichtigen. Die Betroffenen sind dabei unmittelbar zu beteiligen. Zudem sollten den Betroffenen persönliche Hilfestellungen (Berater) zur Verfügung stehen.

Die Stadt hat die Betroffenen unaufgefordert darauf hinzuweisen, wenn für den jeweiligen Fall öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden können. Die Ergebnisse der Erörterungen und Prüfungen, wie auch die Möglichkeit der Umsetzung sind schriftlich als Sozialplan festzuhalten und fortzuschreiben.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen. Die hieraus zu entwickelnden Lösungsansätze zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein, sondern sind zunächst für Gruppen von Betroffenen aufzustellen und zu entwickeln. Sobald im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell zugeschnitten werden.

Mögliche Hilfestellungen nach BauGB sind:

- das Festlegen von Ersatz- und Ergänzungsgebieten
- das Angebot eines Härteausgleichs (beispielsweise Umzugskosten)
- die Festlegung einer Mietpreisbindung
- die Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- die Unterstützung bei der Verlagerung von Betrieben
- Weitere unterstützende Maßnahmen können sein:
- der Zwischenerwerb und Tausch von Grundstücken
- das Angebot eines Wohnraumersatzes im Umfeld des bisherigen Wohnstandortes unter Berücksichtigung der gewachsenen sozialen Bindungen
- der Wiedereinzug in die Bestandswohnung nach Abschluss der Modernisierung
- der Erhalt von Betrieben und das Angebot alternativer Betriebsflächen

9. KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT (KUF)

Nach § 149 BauGB ist nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Auf der Basis der Vorbereitenden Untersuchung ist mit den in der Anlage dargestellten sanierungsbedingten Kosten zu rechnen.

Für die Sanierungsmaßnahmen wurde ein notwendiger Gesamtförderrahmen von rund 4,69 Mio. Euro kalkuliert. Somit sind zur Erreichung der Sanierungsziele im gesamten Sanierungsgebiet höhere Aufwendungen als die bis dato zur Verfügung stehenden 1.666.667 Euro Förderrahmen notwendig. Um die auch nach Baugesetzbuch erforderliche Finanzierbarkeit und Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme sicherzustellen, muss die Stadt Karlsruhe die als notwendig erachteten Maßnahmen mit Eigenmitteln vorfinanzieren beziehungsweise selbst finanzieren. Hierzu muss die Stadt Karlsruhe eine sogenannte Eigenfinanzierungserklärung gegenüber dem Fördermittelgeber abgeben, was bereits im Rahmen der Antragstellung erfolgte.

Diese Eigenfinanzierungserklärung stellt kein rechtliches Hindernis für die Stellung von Aufstockungsanträgen dar. Zum 1. Oktober 2015 wird bereits für das Programmjahr 2016 eine Aufstockung des Förderrahmens bis hin zum in der Kosten- und Finanzierungsübersicht genannten Gesamtförderrahmen in Höhe von rund 4,69 Mio. Euro beantragt.

Eine Verkleinerung des Gebiets beziehungsweise eine Ausdünnung der Maßnahmenkonzeption würde die Umsetzung der Sanierungsziele gefährden und wäre daher nicht zielführend.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind Entschädigungsleistungen für „Baurechtsrückstufungen“ auf privaten Flächen im Bereich des geplanten Dorfplatzes sowie hierdurch mögliche sanierungsbedingte Grundstückswertminderungen nicht enthalten, da erst mit einer Aufstellung eines Bebauungsplanes entsprechendes Baurecht geschaffen wird. Auch mögliche Wertminderungen betroffener Restgrundstücke sind nicht berücksichtigt. Die enthaltenen Ansätze in der Kosten- und Finanzierungsübersicht stellen lediglich erste Orientierungswerte dar, hergeleitet aus den aktuellen Bodenrichtwerten.