

# 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

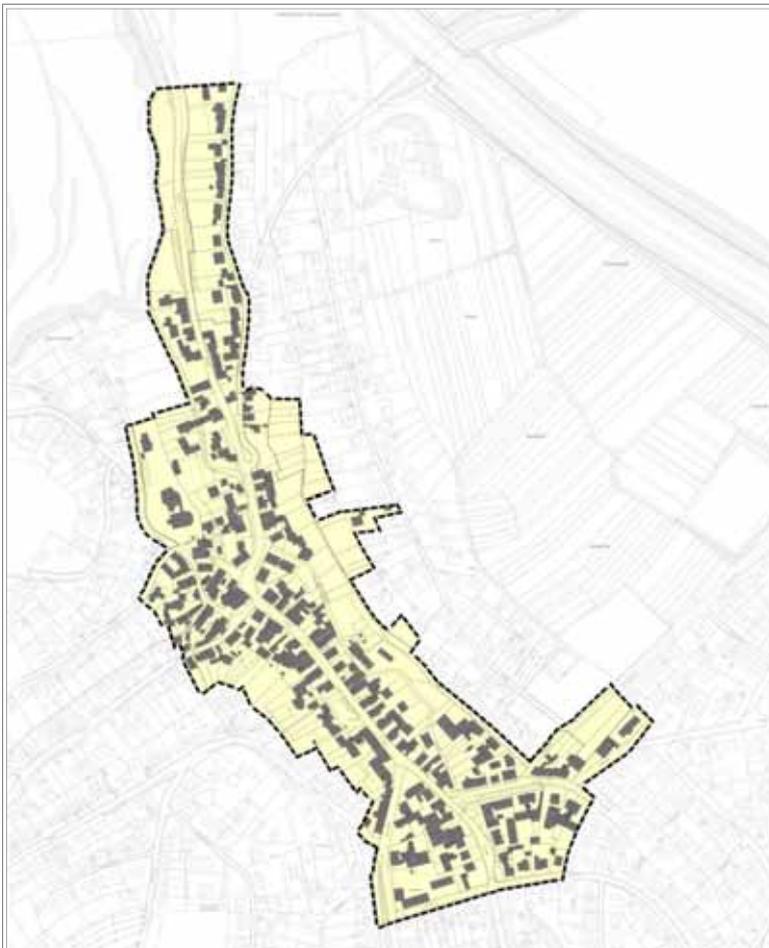
### 2.1 GEBIETSBESCHREIBUNG

#### 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 Dorfries/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).

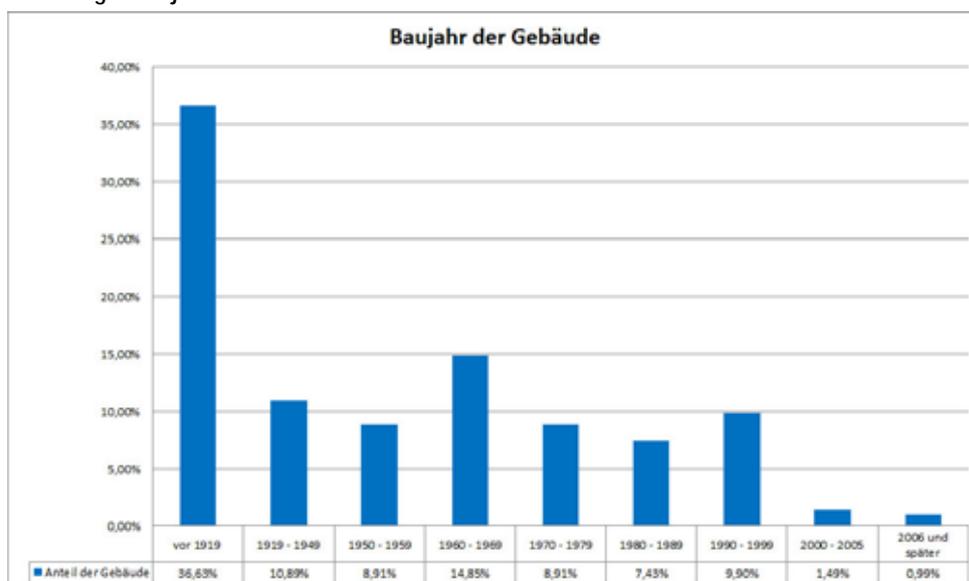
Die Leerstandsquote betrug 2011 3,5 Prozent und lag damit leicht unter der Leerstandsquote des Stadtteils Grünwettersbach von 3,8 Prozent und deutlich über der Leerstandsquote der Gesamtstadt Karlsruhe von 2,3 Prozent.

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.

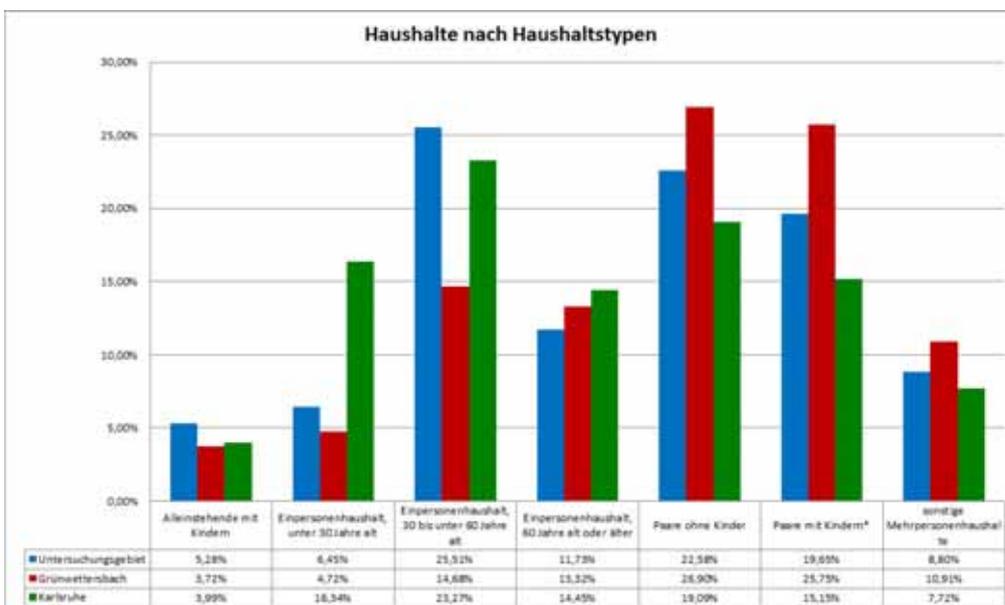
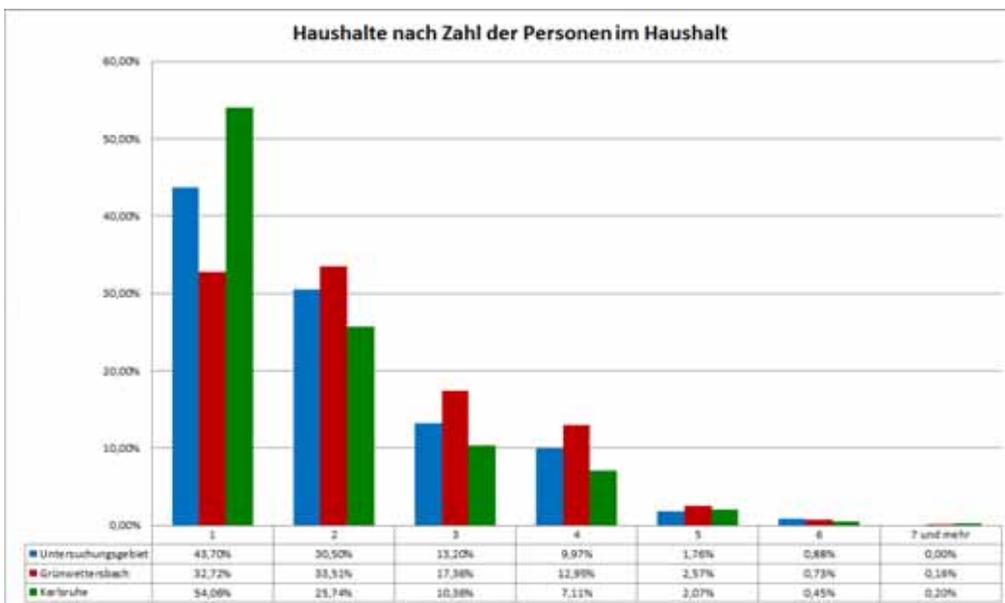
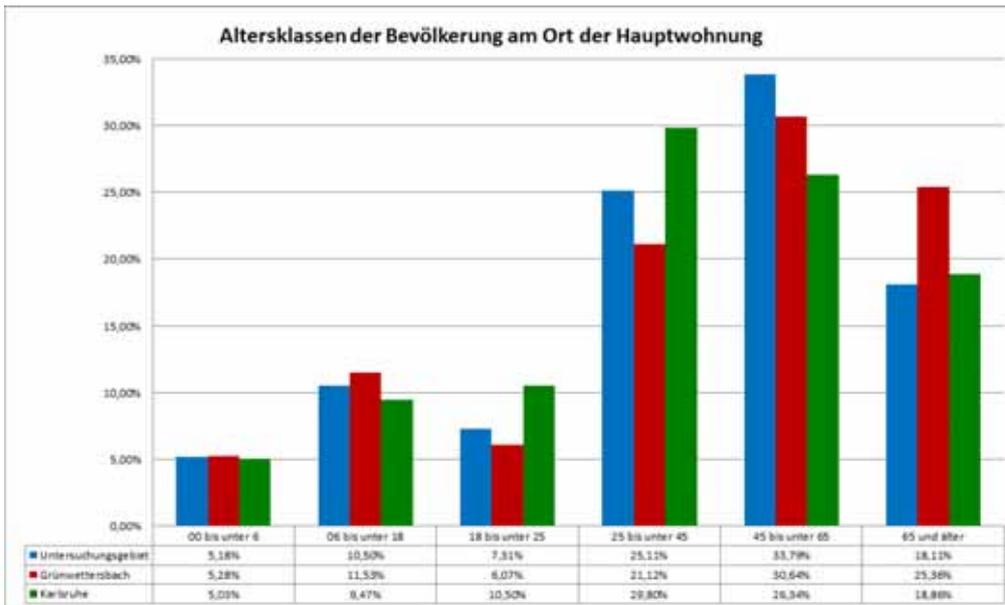
In der Struktur der Haushaltstypen bestehen Auffälligkeiten

- 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 Grünwetttersbach als Siedlungsbereich dargestellt.

Abbildung 6: Auszug aus Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003



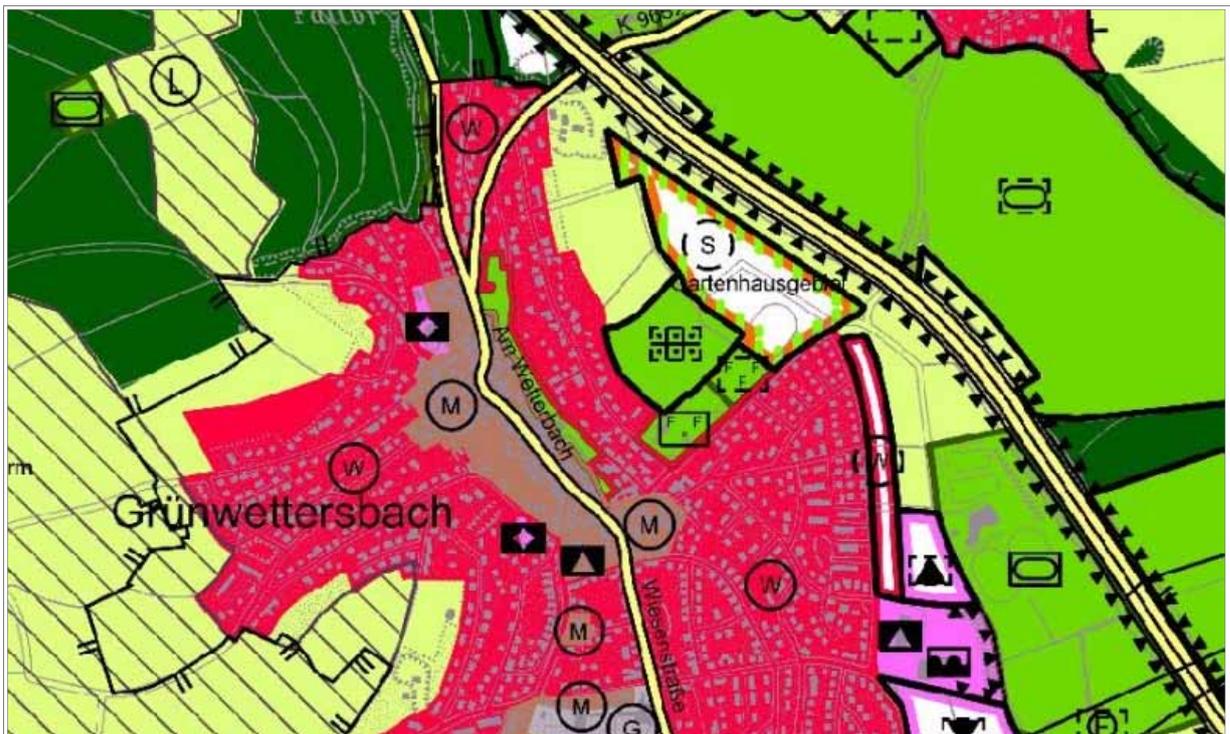
## Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2010

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

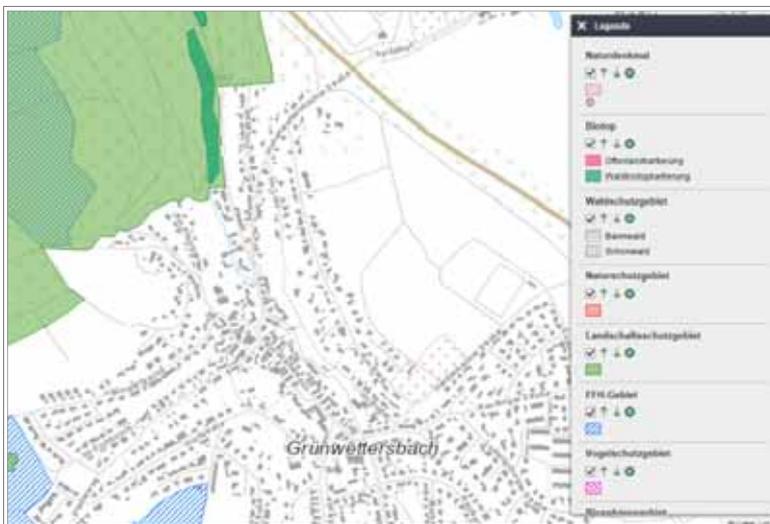
### *Schutzgebiete nach Naturschutzrecht/Natura 2000-Gebiete*

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

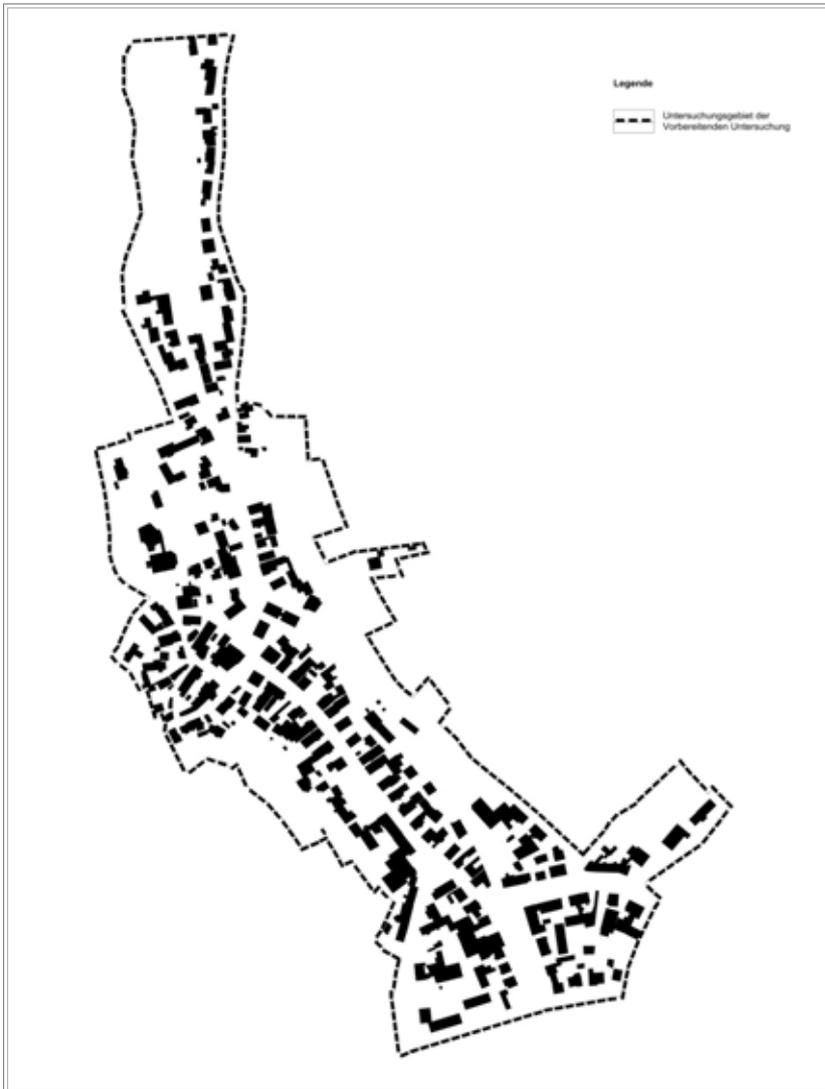
- Die zentrale Ortskernsituation wird durch das ehemalige Hafendorf im Umfeld des Rathauses und der Straßen Am Steinhäusle und Kirchstaig gebildet: Hier finden sich sehr kleinräumige Grundstückszuschnitte und häufig eine aufgrund der steilen Topografie gestaffelte städtebauliche Disposition. Charakteristisch 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 Dorfwies 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

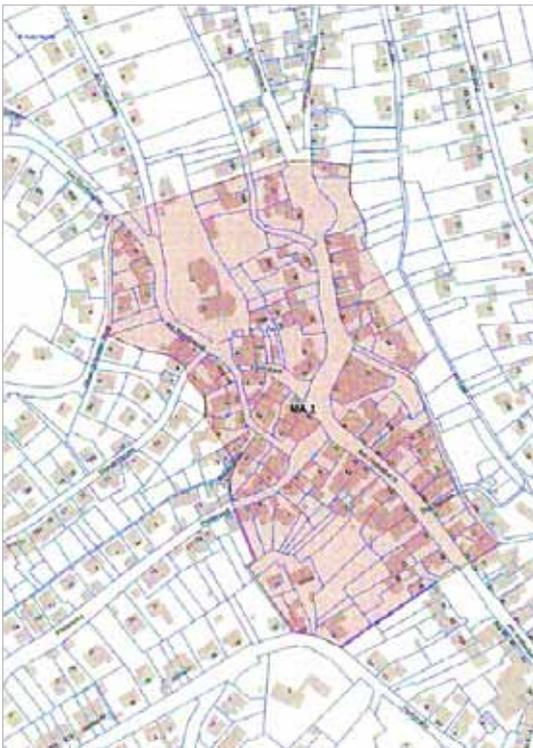
Von Seiten der Denkmalpflege sollte die Sanierung so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen von Grünwettersbach erhalten bleiben und Neubauten sich in das vorhandene Ortsbild im Hinblick auf Trauf- und Firsthöhen, Geschossigkeiten, Dachneigungen und die Gebäudestellung einfügen, 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%
<b>Bewertete Gebäude insgesamt</b>	<b>320</b>	<b>100%</b>

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 Panoramasiuation 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 Wettersbachs 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 Wettersbach eine Fußwegeverbindung zwischen der Hohenwettersbacher Straße und der Straße Zur Ziegelhütte („Panoramaweg“). Eine direkte Querverbindung zwischen der Siedlungsstruktur östlich des Wettersbachs 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.

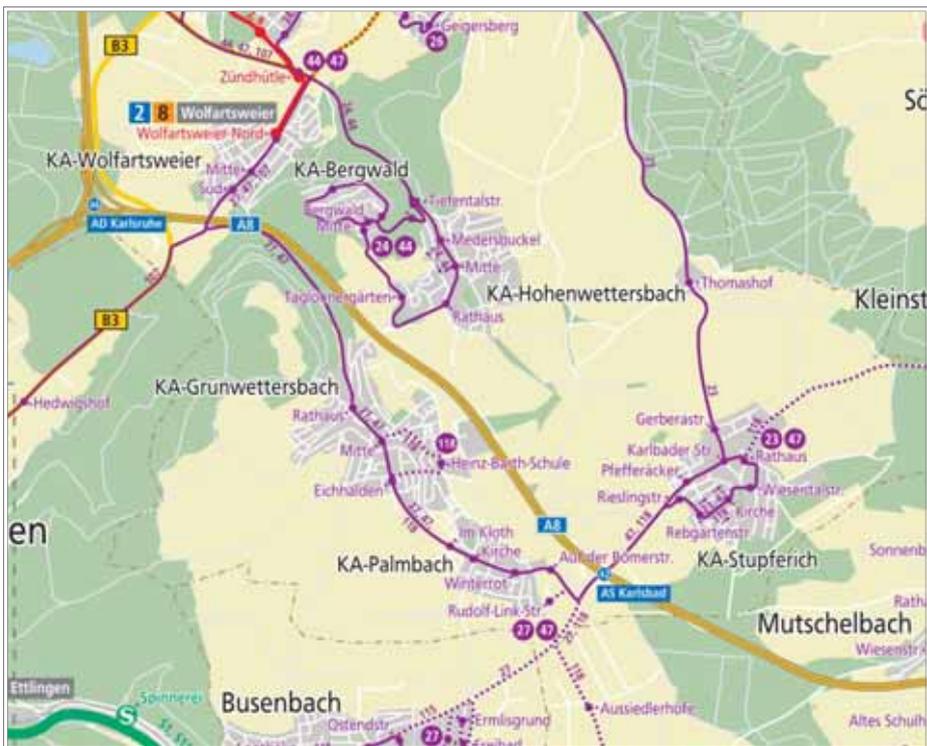
Während in Richtung Palmbach eine gute Radwegeanbindung vorhanden ist, existiert von Grünwettersbach aus keine gesicherte Radwegeverbindung hangabwärts in Richtung Wolfartsweier, was zu weiteren Verkehrssicherheitsproblemen führt.

## 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 Ermlisgrund
- Buslinie 27 nach Palmbach und teilweise Waldbronn Ermlisgrund
- 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.

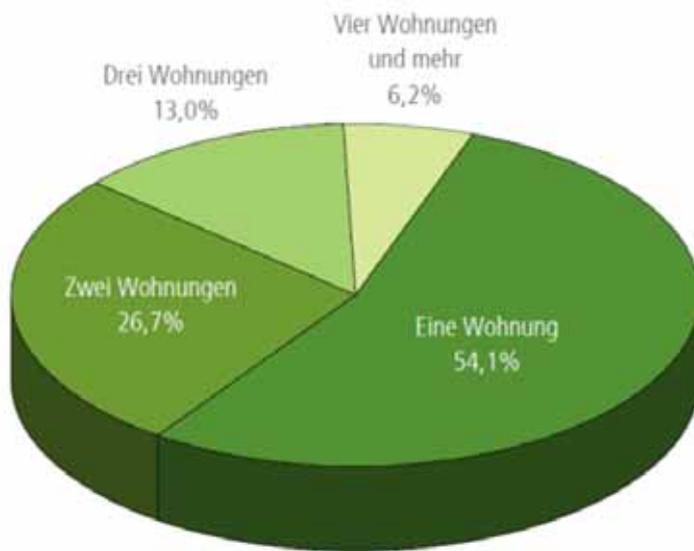
#### **Gebäudealter und Gebäudegröße**

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.<sup>1</sup>

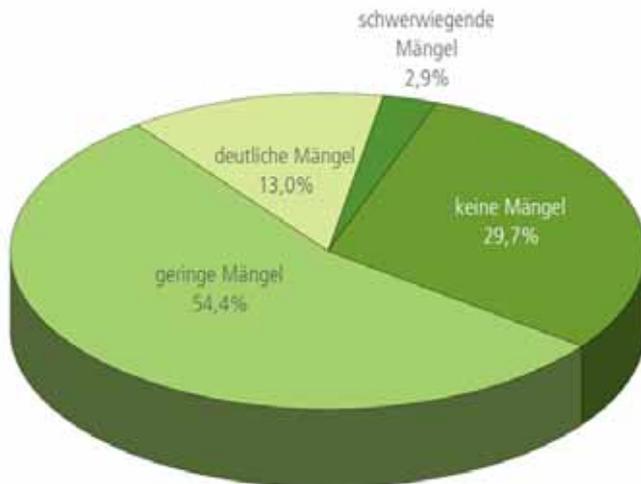
### Gebäudezustand und Ausstattung

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.

<sup>1</sup> 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?

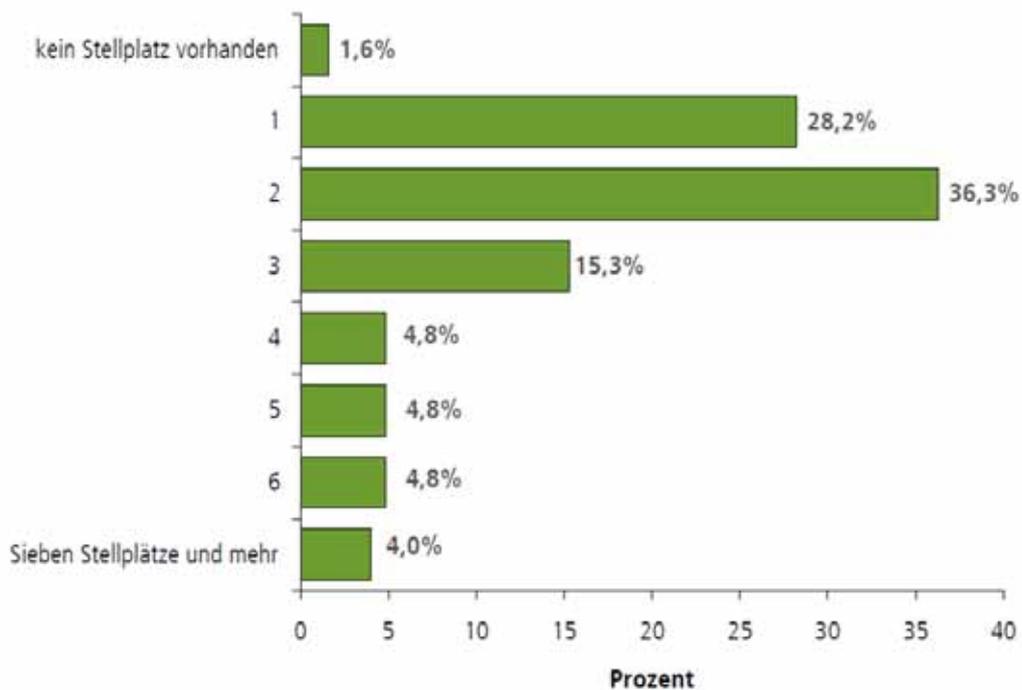


Basis 146/196 Anwesen im Untersuchungsgebiet Grünwettersbach, Quelle Amt für Stadtentwicklung

### 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.

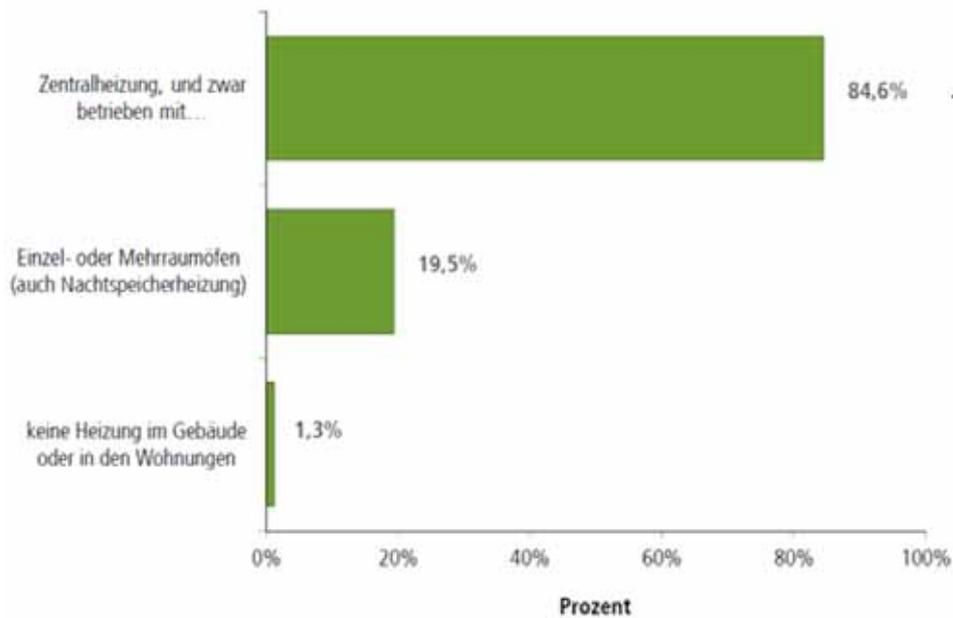
## Heizungsarten

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?

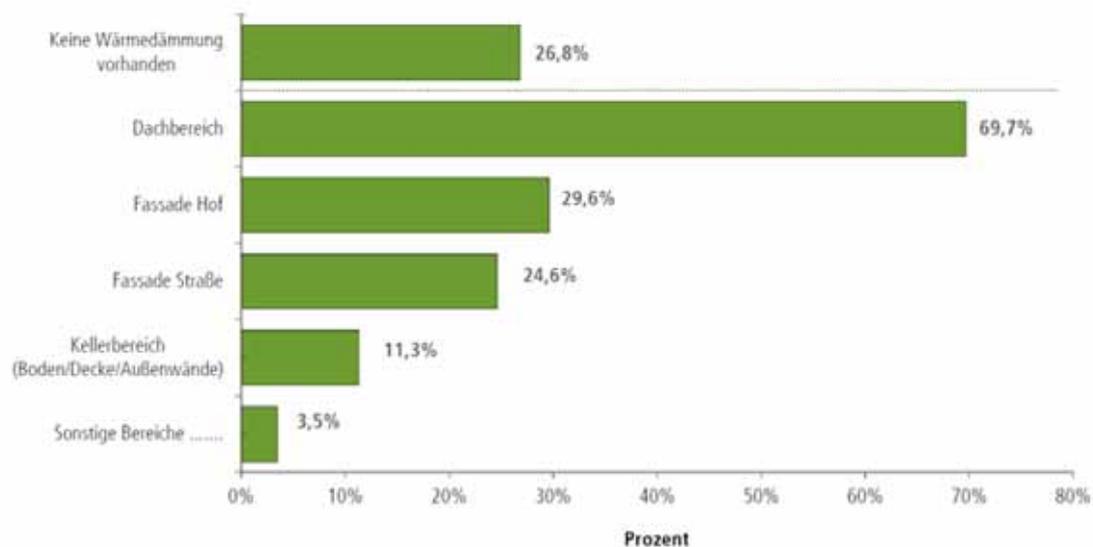


Basis 149 Gebäude/196 Anwesen im Untersuchungsgebiet Grünwettersbach, Quelle Amt für Stadtentwicklung

### 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?

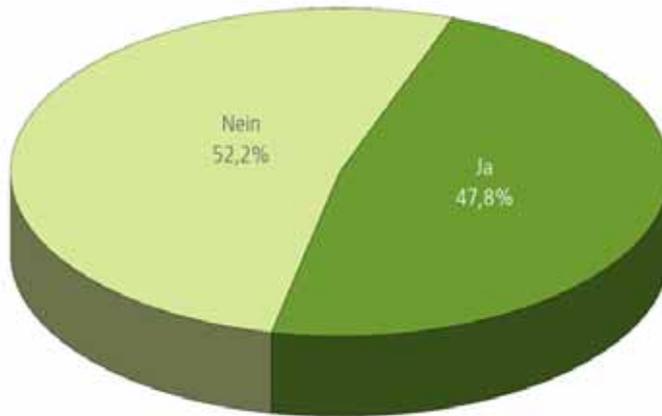


Basis 142/196 Anwesen im Untersuchungsgebiet Grünwettersbach, Quelle Amt für Stadtentwicklung

### 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

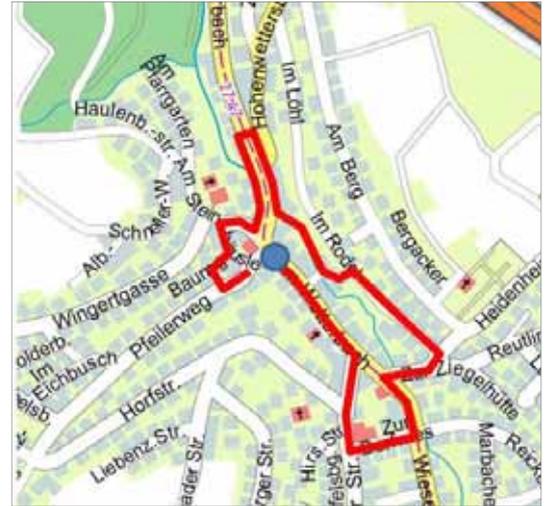


Abbildung 26: Route und Impressionen aus dem Quartiersrundgang am 24. Januar 2015



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 Radwegeführung 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 Radwegeführung 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.

### 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.

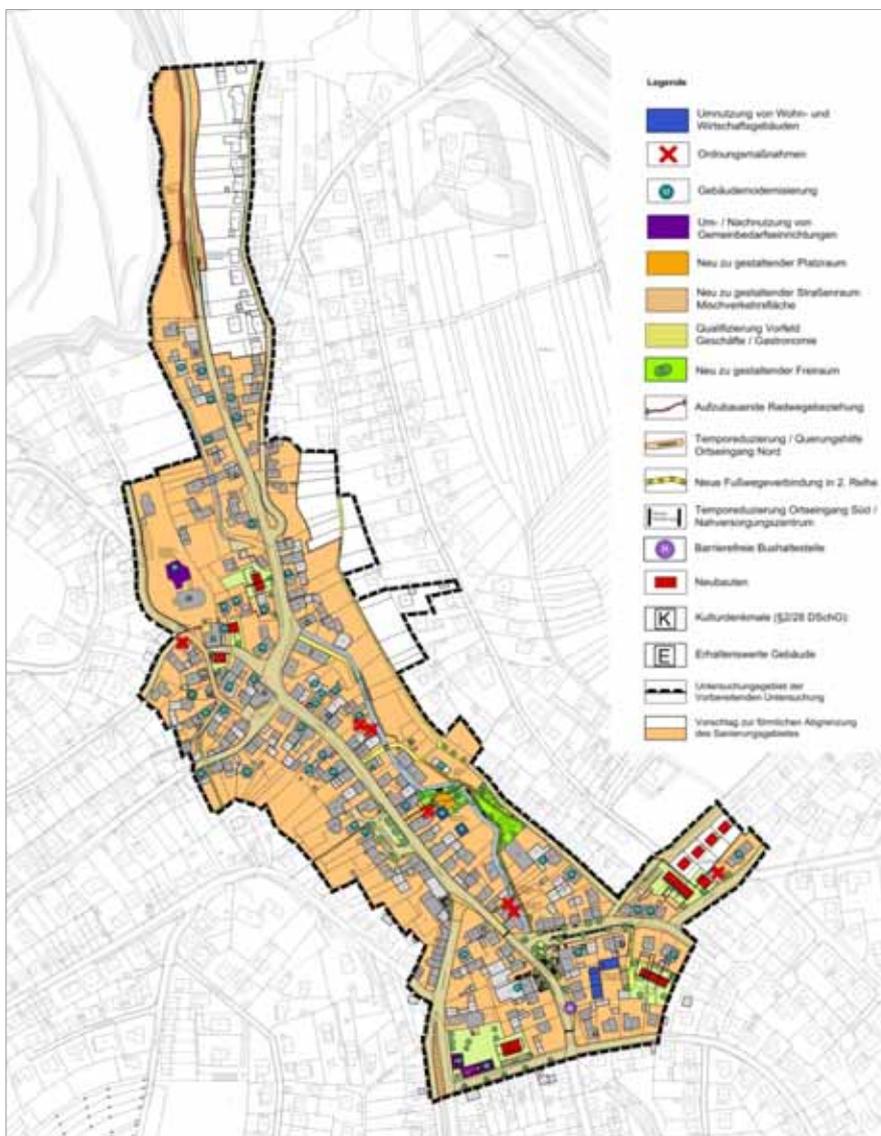
### **Öffentliche Räume, Freiflächen und Freiräume, Umwelt**

- 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 CO<sub>2</sub>-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



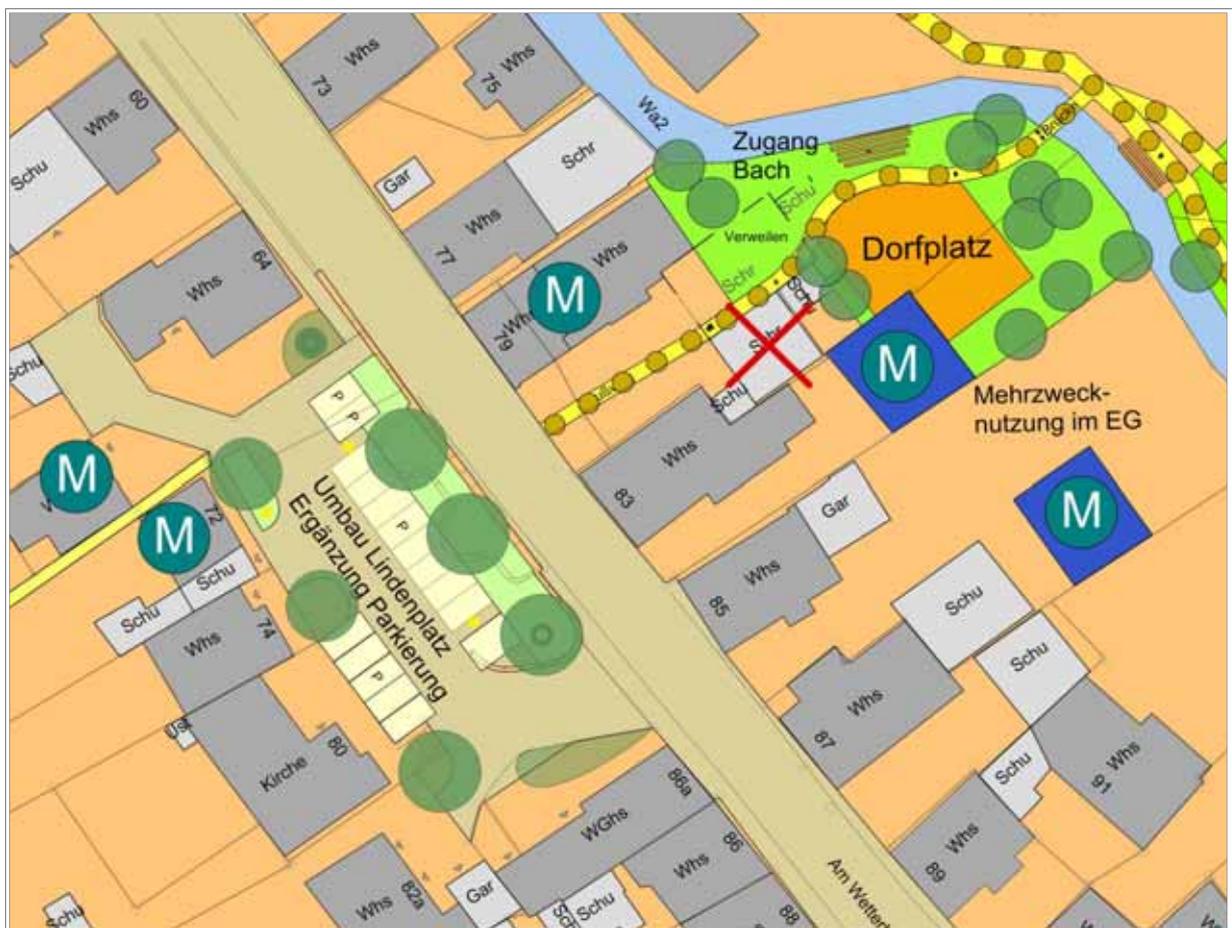
#### Aussagen des Neuordnungskonzepts:

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



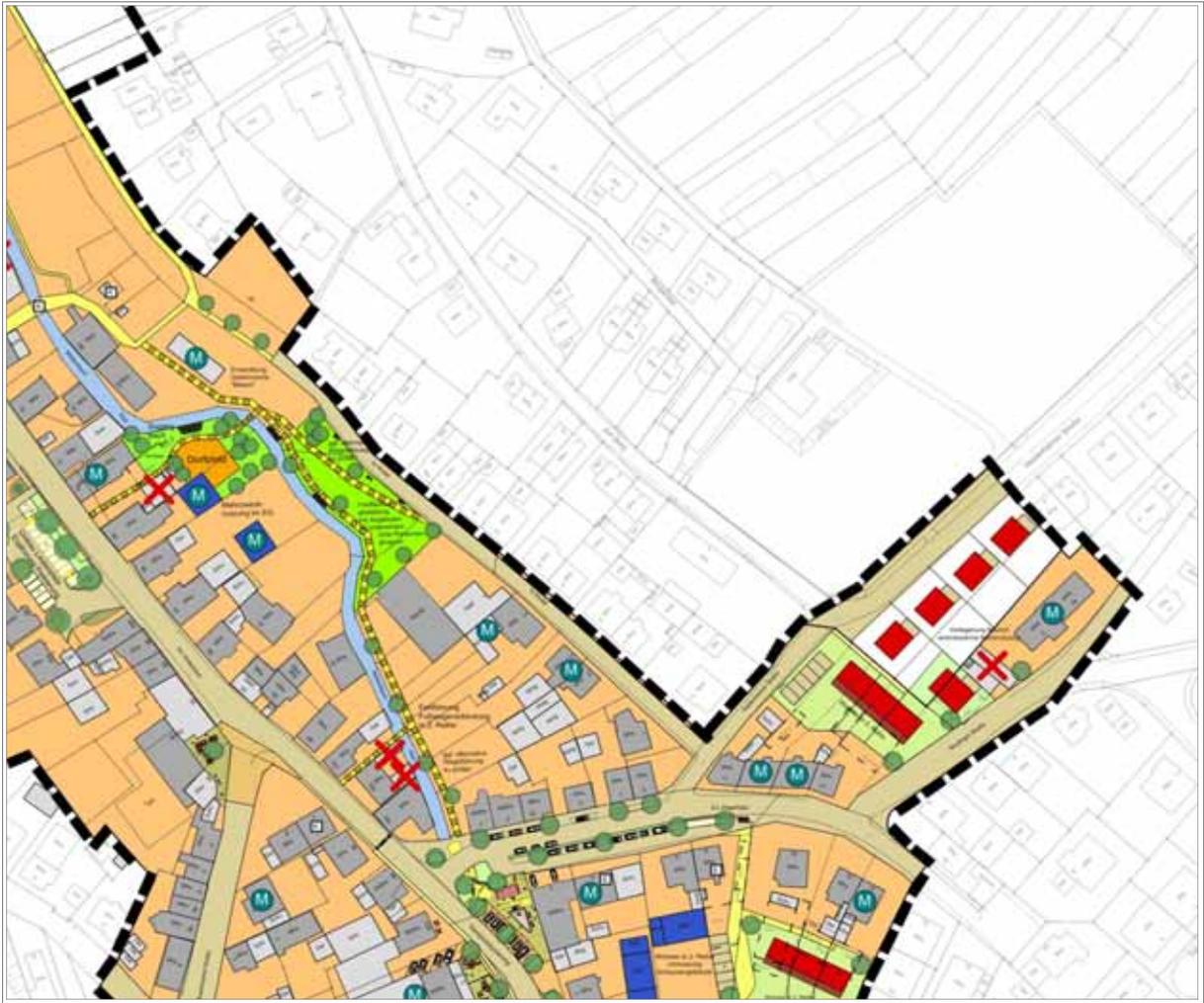
### Aussagen des Neuordnungskonzepts

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 sportlicher 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.
- Erlebarmachen 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: ORTSEINFAHRT 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.

- In dem Neuordnungsbereich befindet sich eine teils Wert gebende historische und aus denkmalpflegerischem Interesse erhaltenswerte Gebäudesubstanz, welche in Abstimmung mit dem Denkmalschutz im Zuge einer Umnutzung möglichst erhalten werden sollte. Sofern ein Erhalt der bestehenden Hofanlagen (Ziegelhütte 4 und 8) aufgrund der vorhandenen desolaten Bausubstanz, insbesondere im Fall der hinterliegenden Nebengebäude, nicht in Frage kommt, ist hierzu eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu führen.
- Zur Absicherung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Aspekte wird die Überplanung mit einem Bebauungsplan/Örtlichen Bauvorschriften empfohlen.

Abbildung 49: Auszug aus dem Neuordnungskonzept für den Bereich Zur Ziegelhütte



## 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

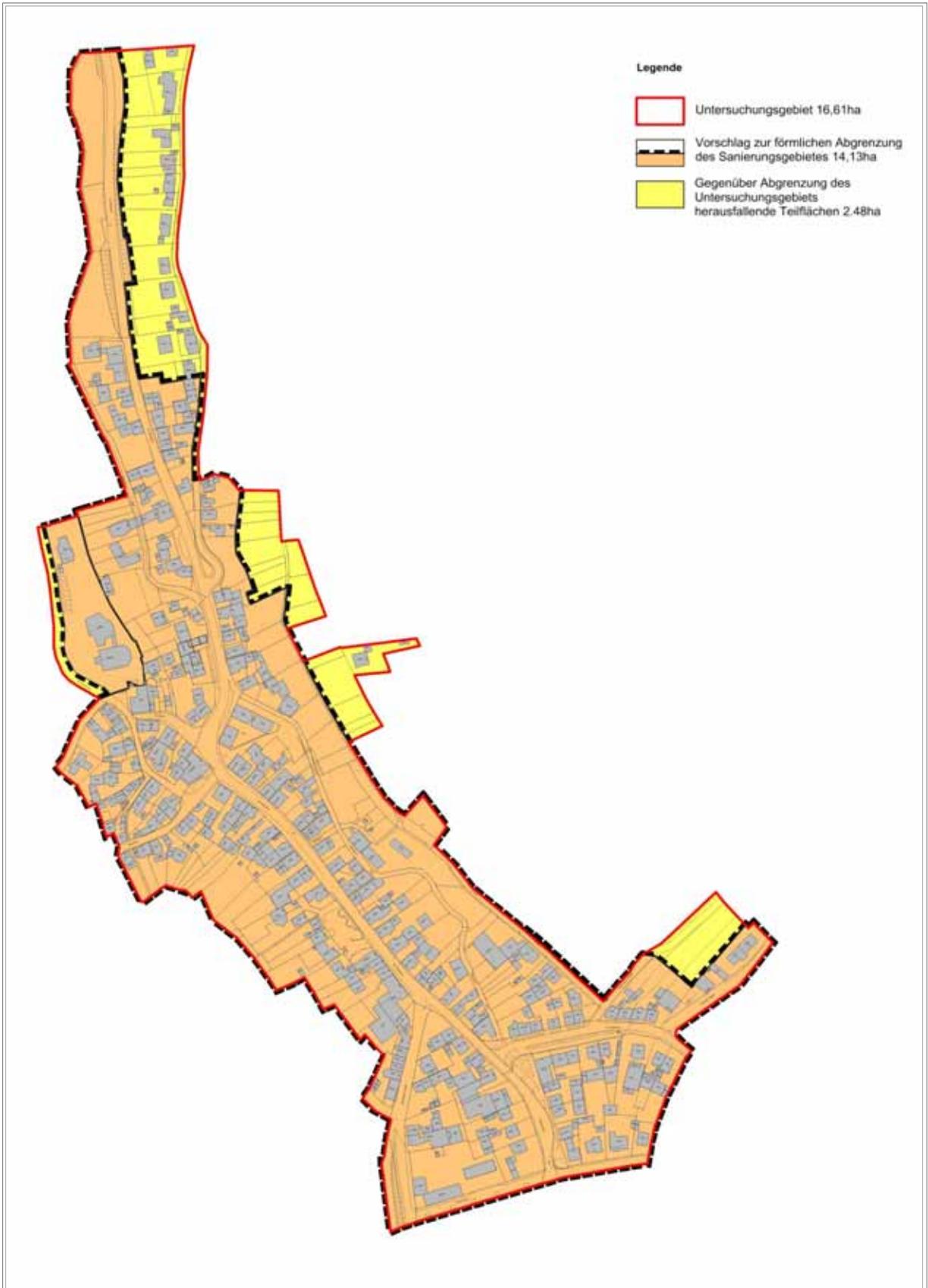
Anhand der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind diejenigen Grundstücke und Flächen zu bestimmen, die als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen sind. Die Einbeziehung in die förmliche Festlegung setzt den Nachweis des Sanierungsbedarfs und der Sanierungserfordernis voraus.

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.

## ANLAGEN

■ Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	83
■ Plansatz .....	85
■ Protokolle der Beteiligungsveranstaltungen	
▪ Ergebnisprotokoll Stadtteilrundgang am 24. Januar 2015 und Auftaktveranstaltung am 28. Januar 2015.....	96
▪ Ergebnisprotokoll Rückkopplungsveranstaltung am 10. Juni 2015 .....	108
■ Liste der Rückmeldungen der Träger öffentlicher Belange .....	117

## STADT KARLSRUHE

# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN GRÜNWETTERSBACH

## KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT NACH MAßNAHMEN – STAND 11. SEPTEMBER 2015

	CA. M²/ST	ANSATZ €	KALKULATION €	ERLÄUTERUNG
<b>1. Vorbereitung</b>				
Vorbereitende Untersuchung mit Beteiligungsangeboten			30.000,00	
Weiteres externes Begleiten des Sanierungsprozesses/Dialog, ergänzende externe Planungsleistungen			150.000,00	
<b>2. Grunderwerb</b>				
Bereich zwischen Straße Am Wetterbach und Wettersbach/Dorfplatz in zweiter Reihe	769,00	330,00	253.770,00	Flst. 70097, 70098, 70099, 70100 (Teil)
Bereich zwischen Straße Am Wetterbach und Wettersbach/Dorfplatz in zweiter Reihe	610,00	165,00	100.650,00	zum Bach orientierte rückwärtige Flurstücksteile 70096 (Teil), 70100 (Teil)*
Freiflächen zwischen Straße Im Rodel und Bachlauf, Wegebeziehung, Zugang Bach	1.230,00	20,00	24.600,00	Flst. 70067 (Teil), 70068, 70068/1**
Freiflächen entlang Bach zwischen ASV und Nahversorgungszentrum/Anlage Weg in zweiter Reihe	550,00	190,00	104.500,00	Flst. 70071, 70072, 70074-78, 70080/1, Ansatz Tiefe bis 7,0m (5,0m Gewässerrandstreifen zzgl. 2,0m Weg)*
Ortseinfahrt Nord/Querungshilfe, Aufbau Radwegebeziehung in Richtung Wolfartsweier	250,00	20,00	5.000,00	
<b>3. Ordnungsmaßnahmen</b>				
Ansatz Abbruch 5 Wohngebäude (à 30.000 Euro)/Funktionsgebäude	5,00	30.000,00	150.000,00	
Ansatz Abbruch 10 Schuppen-/Nebengebäude (à 15.000 Euro)	10,00	15.000,00	150.000,00	
<b>4. Neugestaltung öffentlicher Raum</b>				
Umgestaltung öffentliche Flächen Nahversorgungszentrum/Bushaltestelle	970,00	150,00	145.500,00	
Umgestaltung Straßenraum/Parkierung im Vorfeld Altes Schulhaus	500,00	150,00	75.000,00	
Umgestaltung Kreuzungspunkt Am Wetterbach/Busenbacher Straße	300,00	150,00	45.000,00	
Neuaufbau Wegebeziehung zweite Reihe mit Leiterelementen***	550,00	150,00	82.500,00	

	CA. M²/ST	ANSATZ €	KALKULATION €	ERLÄUTERUNG
Gestaltung Freiflächen zwischen Straße Im Rodel und Bachlauf	930,00	150,00	139.500,00	
Gestaltung Dorfplatz in zweiter Reihe	660,00	150,00	99.000,00	Dorfplatz und Freiflächen zum Bachlauf hin
Umgestaltung Lindenplatz	400,00	150,00	60.000,00	
Umgestaltung Straße Am Steinhäusle	630,00	150,00	94.500,00	
Querungshilfe Ortseinfahrt Nord und Radwegebeziehung in Richtung Wolfartsweier	1.450,00	150,00	217.500,00	
<b>5. Modernisierungsmaßnahmen/ Umnutzungen</b>				
30 Modernisierungen à 30.000 Euro	30,00	30.000,00	900.000,00	
5 Umnutzungen von Scheunengebäuden zu Wohnen à 50.000 Euro	5,00	50.000,00	250.000,00	
Umbau Altes Schulhaus zur Kindertagesstätte			1.615.000,00	Kosten Umbau des Denkmals ca. 2,83 Mio Euro, berücksichtigungsfähig 85% aus 1,9 Mio Euro = 1,61 Mio Euro
	<b>Summe ****</b>		<b>4.692.020,00</b>	

\* Ansatz rückwärtiger Grundstücksbereich laut Grundstücksbewertungsstelle mit 50%

\*\* Ansatz für Gartenland in Steillage laut Grundstücksbewertungsstelle 10-20 Euro/m²

\*\*\* Ansatz von 150 Euro/m² beinhaltet nicht die ggf. notwendige Erstellung des Geländeprofiles + Sicherung

\*\*\*\* Die Gesamtkosten beinhalten die förderfähigen Kosten. Die tatsächlichen Projektkosten können über dem förderfähigen Aufwand liegen.

Städtebauliche Grundstruktur  
Schwarzplan

Legende



Untersuchungsgebiet der  
Vorbereitenden Untersuchung  
16.61 ha



Stadt Karlsruhe  
Stadtplanungsamt  
VU Grünwettersbach

Städtebauliche Grundstruktur  
Schwarzplan

15.09.2015  
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung  
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL  
Freier Landschaftsarchitekt

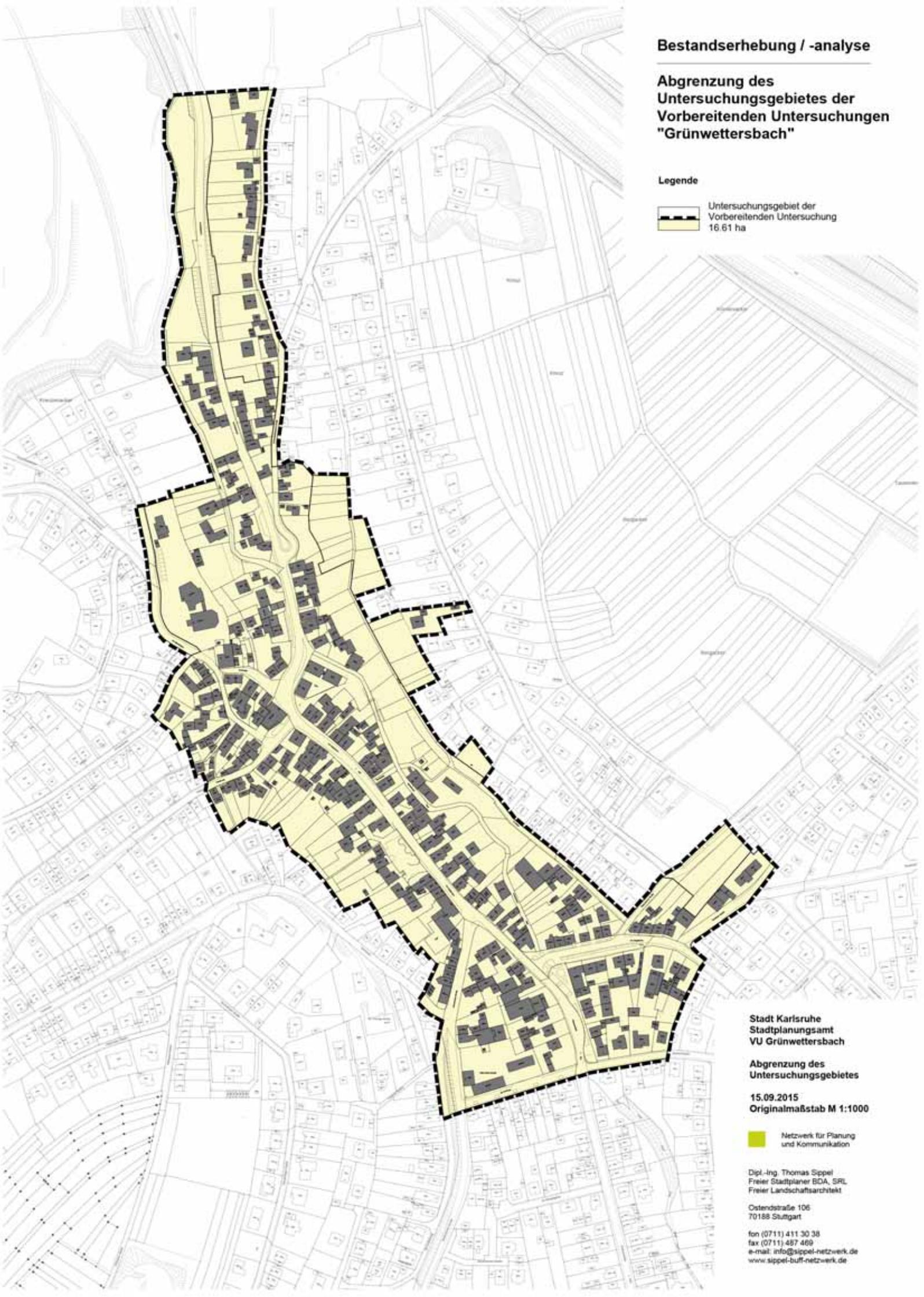
Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38  
fax (0711) 487 469  
e-mail: info@sippel-netzwerk.de  
www.sippel-buero-netzwerk.de

Abgrenzung des  
Untersuchungsgebietes der  
Vorbereitenden Untersuchungen  
"Grünwettersbach"

Legende

 Untersuchungsgebiet der  
Vorbereitenden Untersuchung  
16,61 ha



Stadt Karlsruhe  
Stadtplanungsamt  
VU Grünwettersbach

Abgrenzung des  
Untersuchungsgebietes

15.09.2015  
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung  
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL  
Freier Landschaftsarchitekt

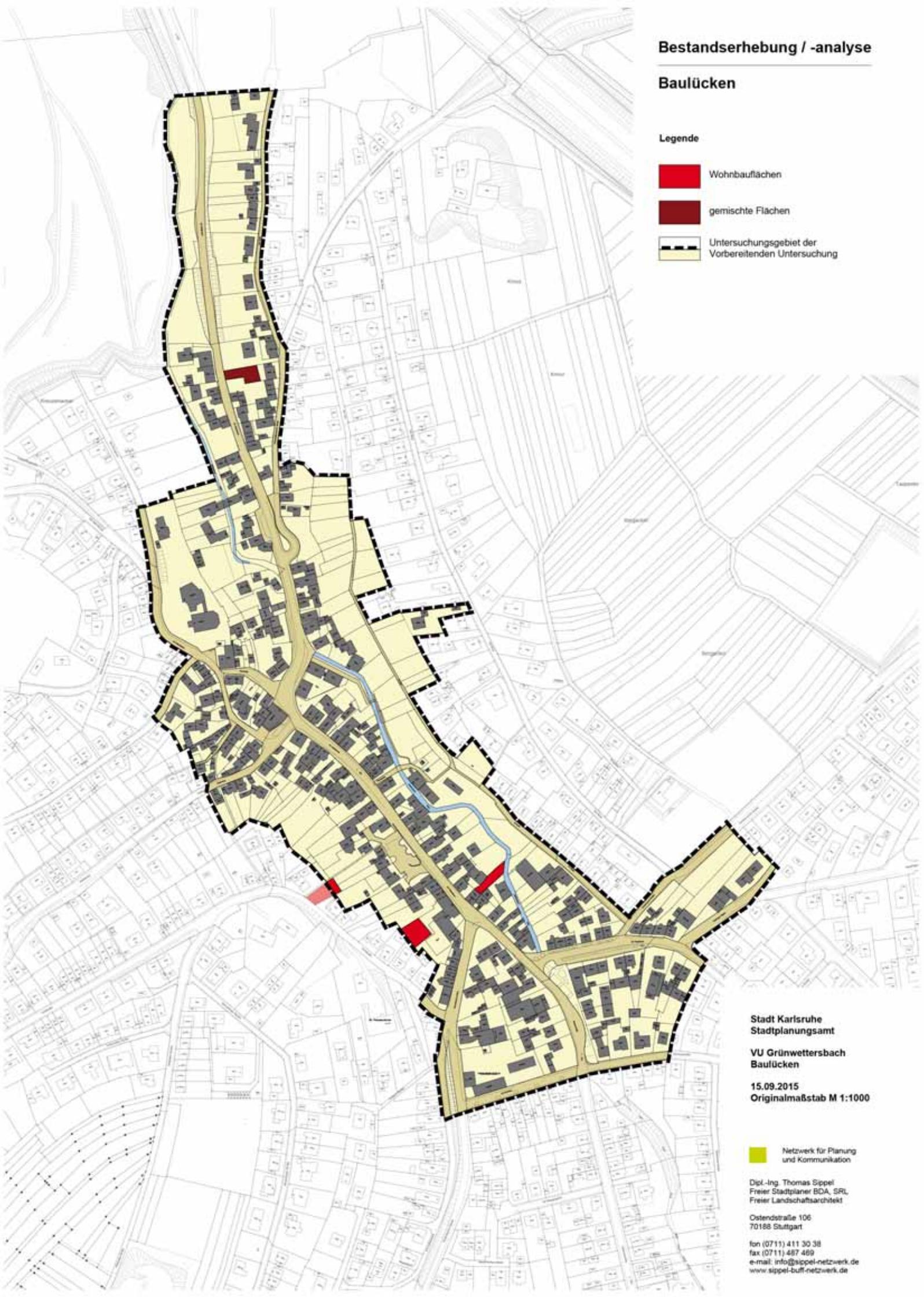
Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38  
fax (0711) 487 469  
e-mail: info@sippel-netzwerk.de  
www.sippel-buff-netzwerk.de

Baulücken

Legende

-  Wohnbauflächen
-  gemischte Flächen
-  Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung



Stadt Karlsruhe  
Stadtplanungsamt

VU Grünwettersbach  
Baulücken

15.09.2015  
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung  
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL,  
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38  
fax (0711) 487 469  
e-mail: info@sippel-netzwerk.de  
www.sippel-buff-netzwerk.de

## Bestandserhebung / -analyse

### Gebäudesubstanz nach äußerer Inaugenscheinnahme

#### Legende

-  **Kategorie I**  
Neubau oder vollständig renoviertes Altbäude:  
Modernisierungs- oder Instandsetzungs-  
maßnahmen nicht erforderlich
-  **Kategorie II**  
Altbäude mit geringfügigen Mängeln:  
Geringfügige Maßnahmen in Zusammenhang  
mit Modernisierung erforderlich
-  **Kategorie III**  
Altbäude 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
-  Untersuchungsgebiet der  
Vorbereitenden Untersuchung

Stadt Karlsruhe  
Stadtplanungsamt

VU Grünwettersbach  
Gebäudesubstanz nach äußerer  
Inaugenscheinnahme

15.09.2015  
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung  
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL  
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38  
fax (0711) 487 469  
e-mail: info@sippel-netzwerk.de  
www.sippel-buff-netzwerk.de

## Denkmalschutz

### Legende

-  Kulturdenkmal, bauliche Anlagen
-  Erhaltenswerte Gebäude
-  Ecker des mittelalterlichen Dorfes Grünwettersbach
-  Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung



Die Bismarckstr. 1 (Fläche: 0,1000) ist ein historisches Gebäude aus dem 12. Jh., das im 19. Jh. umgebaut wurde. Es ist ein Kulturdenkmal und steht unter Denkmalschutz.



Die Bismarckstr. 2 (Fläche: 0,1000) ist ein historisches Gebäude aus dem 12. Jh., das im 19. Jh. umgebaut wurde. Es ist ein Kulturdenkmal und steht unter Denkmalschutz.

Die Bismarckstr. 3 (Fläche: 0,1000) ist ein historisches Gebäude aus dem 12. Jh., das im 19. Jh. umgebaut wurde. Es ist ein Kulturdenkmal und steht unter Denkmalschutz.



Die Bismarckstr. 4 (Fläche: 0,1000) ist ein historisches Gebäude aus dem 12. Jh., das im 19. Jh. umgebaut wurde. Es ist ein Kulturdenkmal und steht unter Denkmalschutz.



Die Bismarckstr. 5 (Fläche: 0,1000) ist ein historisches Gebäude aus dem 12. Jh., das im 19. Jh. umgebaut wurde. Es ist ein Kulturdenkmal und steht unter Denkmalschutz.



Die Bismarckstr. 6 (Fläche: 0,1000) ist ein historisches Gebäude aus dem 12. Jh., das im 19. Jh. umgebaut wurde. Es ist ein Kulturdenkmal und steht unter Denkmalschutz.



Die Bismarckstr. 7 (Fläche: 0,1000) ist ein historisches Gebäude aus dem 12. Jh., das im 19. Jh. umgebaut wurde. Es ist ein Kulturdenkmal und steht unter Denkmalschutz.



Die Bismarckstr. 8 (Fläche: 0,1000) ist ein historisches Gebäude aus dem 12. Jh., das im 19. Jh. umgebaut wurde. Es ist ein Kulturdenkmal und steht unter Denkmalschutz.

Stadt Karlsruhe  
Stadtplanungsamt

VU Grünwettersbach  
Denkmalschutz

15.09.2015  
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL  
Freier Landschaftsarchitekt

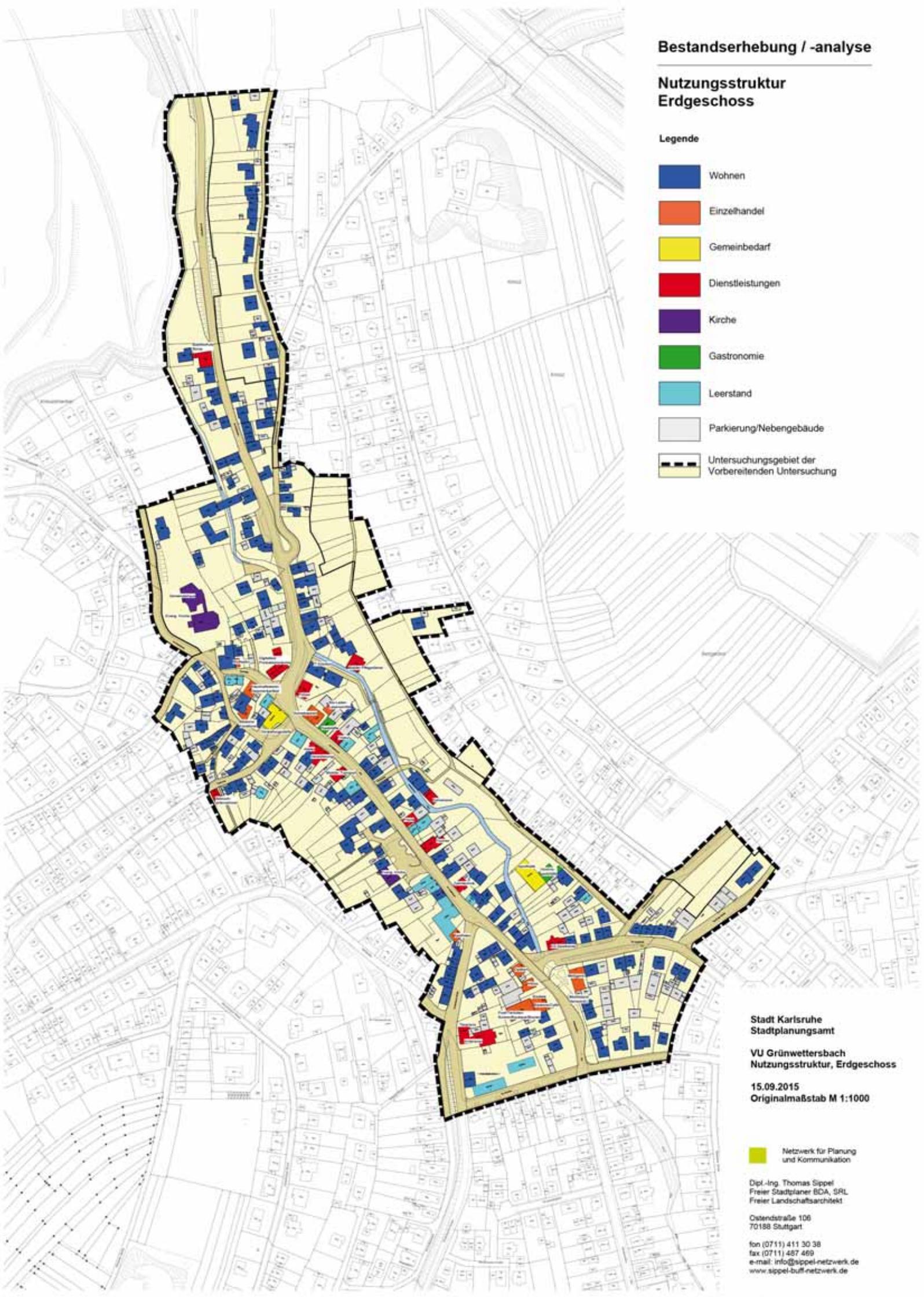
Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38  
fax (0711) 487 489  
e-mail: info@sippel-netzwerk.de  
www.sippel-buff-netzwerk.de

Nutzungsstruktur  
Erdgeschoss

Legende

-  Wohnen
-  Einzelhandel
-  Gemeinbedarf
-  Dienstleistungen
-  Kirche
-  Gastronomie
-  Leerstand
-  Parkierung/Nebengebäude
-  Untersuchungsgebiet der  
Vorbereitenden Untersuchung



Stadt Karlsruhe  
Stadtplanungsamt

VU Grünwettersbach  
Nutzungsstruktur, Erdgeschoss

15.09.2015  
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung  
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL  
Freier Landschaftsarchitekt

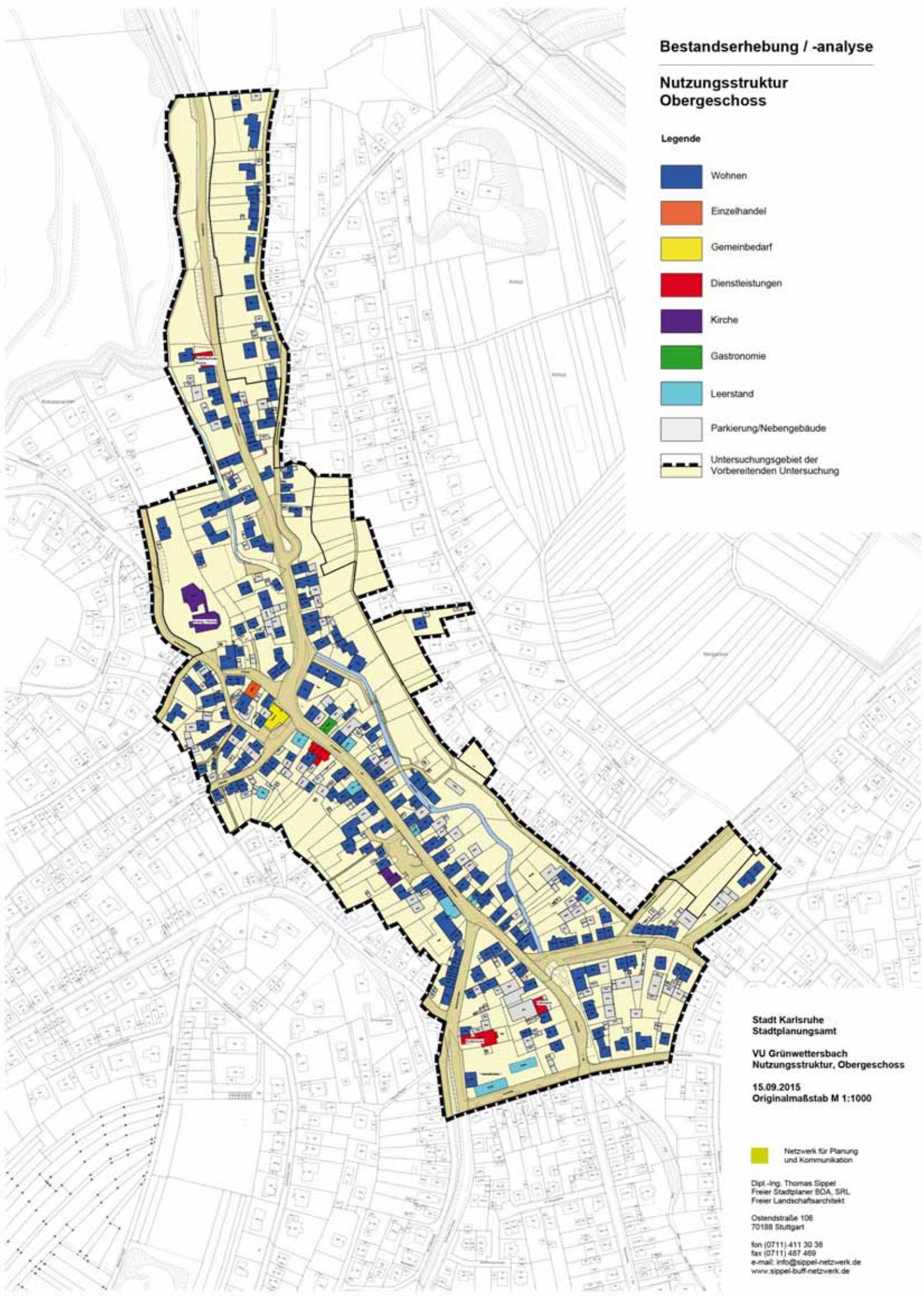
Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38  
fax (0711) 487 469  
e-mail: info@sippel-netzwerk.de  
www.sippel-buff-netzwerk.de

Nutzungsstruktur  
Obergeschoss

Legende

-  Wohnen
-  Einzelhandel
-  Gemeinbedarf
-  Dienstleistungen
-  Kirche
-  Gastronomie
-  Leerstand
-  Parkierung/Nebengebäude
-  Untersuchungsgebiet der  
Vorbereitenden Untersuchung



Stadt Karlsruhe  
Stadtplanungsamt

VU Grünwettersbach  
Nutzungsstruktur, Obergeschoss

15.09.2015  
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung  
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL  
Freier Landschaftsarchitekt

Ostenstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38  
fax (0711) 487 469  
e-mail: info@sippel-netzwerk.de  
www.sippel-buff-netzwerk.de

# Bestandserhebung / -analyse

## Mängel und Defizite

### Legende

-  Gebäude mit Modernisierungserfordernis, mögliche Abbruchgebäude
-  Leerstehende / teilweise leerstehende Wohn- und Geschäftsgebäude
-  Defizite in Adressbildung
-  Ortsdurchfahrt mit hoher Verkehrsbelastung, Defizite in Querung, Einhaltung von Geschwindigkeitsbeschränkung und Parkierung
-  Eingangssituation nicht wahrnehmbar
-  gestalterische Defizite des Straßenraums im historischen Ortskern
-  Stark mit Parkierung belastete Straßen- und Parkierungsräume
-  vorhandene Stellplatzdefizite
-  Defizite im Einzelhandelsumfeld
-  Eingeschränkte Aufenthaltsfunktion mit gestalterische und funktionale Defizite
-  Gestalterische und funktionellen Defiziten in Freiräumen
-  fehlender Zugang zum Wasser
-  Fehlende Wegverbindungen
-  Defizite bei vorhandenen Wegeverbindungen
-  Defizite in Spielplatzausstattung
-  notwendige Definition der zukünftigen Nutzung
-  Containerstandort
-  Schwerpunkte der Defizite
-  Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung

Stadt Karlsruhe  
Stadtplanungsamt

VU Grünwettersbach  
Mängel und Defizite

15.09.2015  
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL,  
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38  
fax (0711) 487 469  
e-mail: info@sippel-netzwerk.de  
www.sippel-buff-netzwerk.de

# Neuordnungskonzept

## Legende

-  Umnutzung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden
-  Ordnungsmaßnahmen
-  Gebäudemodernisierung
-  Um- / Nachnutzung von Gemeinbedarfseinrichtungen
-  Neu zu gestaltender Platzraum
-  Neu zu gestaltender Straßenraum Mischverkehrsfläche
-  Qualifizierung Vorfeld Geschäfte / Gastronomie
-  Neu zu gestaltender Freiraum
-  Aufzubauende Radwegebeziehung
-  Temporeduzierung / Querungshilfe Ortseingang Nord
-  Neue Fußwegeverbindung in 2. Reihe
-  Temporeduzierung Ortseingang Süd / Nahversorgungszentrum
-  Barrierefreie Bushaltestelle
-  Neubauten
-  Kulturdenkmale (§2/8 DSchG):
-  Erhaltenswerte Gebäude
-  Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung
-  Vorschlag zur förmlichen Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Stadt Karlsruhe  
Stadtplanungsamt  
  
VU Grünwettersbach  
Neuordnungskonzept  
  
15.09.2015  
Originalmaßstab M 1:1000

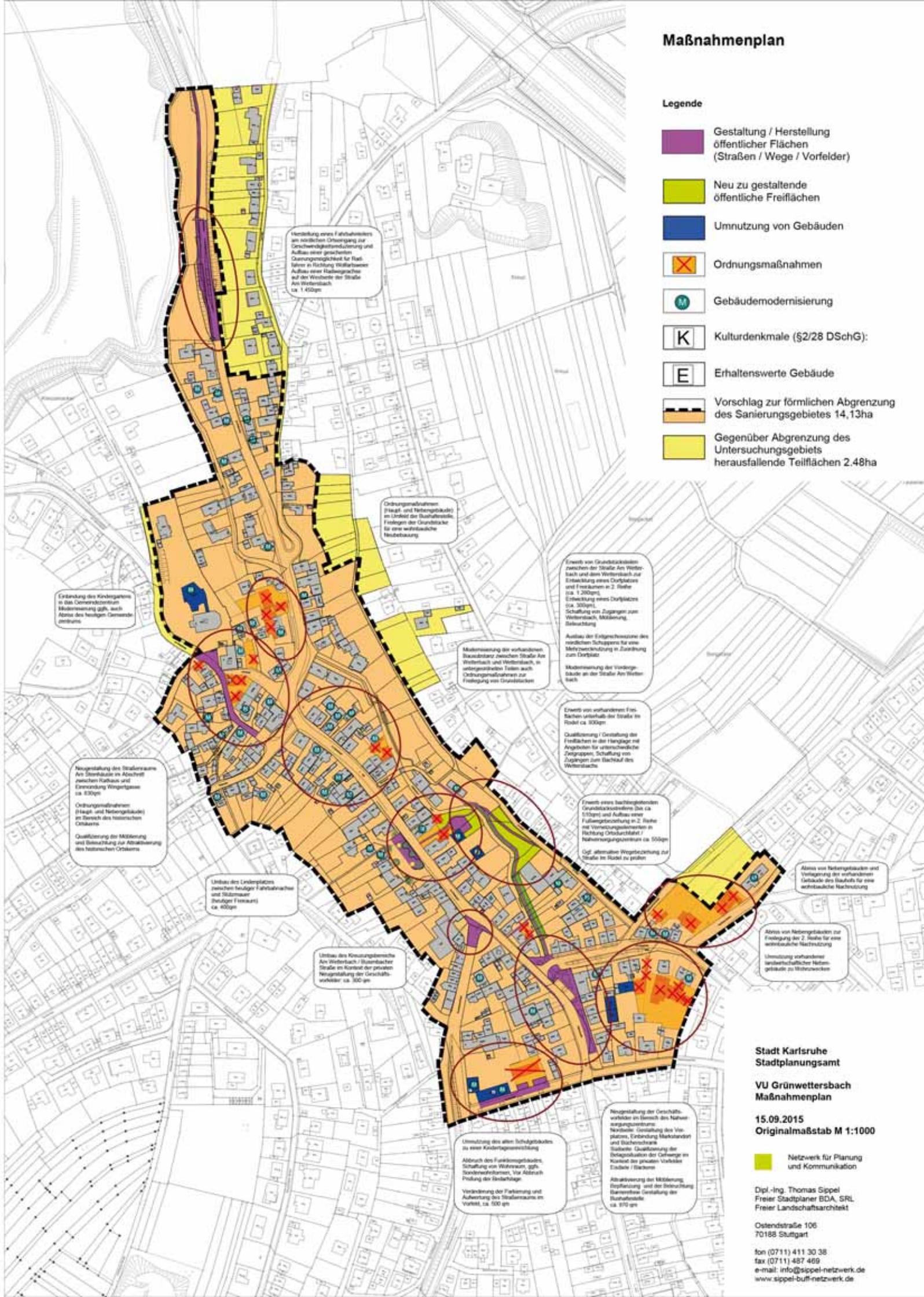
 Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL  
Freier Landschaftsarchitekt  
  
Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart  
  
fon (0711) 411 30 38  
fax (0711) 487 469  
e-mail: info@sippel-netzwerk.de  
www.sippel-buff-netzwerk.de

# Maßnahmenplan

## Legende

- Gestaltung / Herstellung öffentlicher Flächen (Straßen / Wege / Vorfelder)
- Neu zu gestaltende öffentliche Freiflächen
- Umnutzung von Gebäuden
- Ordnungsmaßnahmen
- Gebäudemodernisierung
- Kulturdenkmale (§2/28 DSchG):
- Erhaltenswerte Gebäude
- Vorschlag zur förmlichen Abgrenzung des Sanierungsgebietes 14,13ha
- Gegenüber Abgrenzung des Untersuchungsgebiets herausfallende Teilflächen 2,48ha



Herstellung eines Fußwahrers am nördlichen Übergang zur Geschwindigkeitsbegrenzung und Aufbau einer geschützten Querungsgasse für Radfahrer in Richtung Wiltbergsee. Aufbau einer Radwegstrecke auf der Westseite der Straße Am Wiltbergsee ca. 1.400qm

Ordnungsmaßnahmen (Pflanz- und Füllungsarbeiten) im Umfeld der Bushaltestelle. Freilegen der Grundstücke für eine wirtschaftliche Neubesetzung

Erhöhung des Kinderspielflächen in das Gemeinschaftszentrum. Modernisierung ggf. auch Abriss des heutigen Gemeindezentrums

Erwerb von Grundstücksanteilen zwischen der Straße Am Wiltbergsee und dem Wiltbergsee zur Entwicklung eines Dorfplatzes und Freizeitanlagen in 2. Reihe (ca. 1.200qm). Entwicklung eines Dorfplatzes (ca. 300qm). Schaffung von Zugängen vom Wiltbergsee, Mitterweg, Bismarckweg

Modernisierung der vorhandenen Blockrandzone zwischen Straße Am Wiltbergsee und Wiltbergsee, in untergeordnetem Maße auch Ordnungsmaßnahmen zur Freilegung von Grundstücken

Ausbau der Erdgeschosszone des nördlichen Schuppens für eine Mehrfachnutzung in Verbindung zum Dorfplatz

Modernisierung der Vordergasse an der Straße Am Wiltbergsee

Erwerb von vorhandenem Flur. Bächen unterhalb der Straße im Rodd ca. 500qm

Qualifizierung / Gestaltung der Freiflächen in der Übergangszone mit Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen, Schaffung von Zugängen zum Bachlauf des Wiltbergsees

Erwerb eines Sachgegenstandes Grundstücksanteile (ca. ca. 1.000qm) und Aufbau einer Fußwegverbindung in 2. Reihe mit Vorreichungselementen in Richtung Grundstücksfläche / Naherholungsraum ca. 500qm

Ggf. alternative Wegweisung zur Straße im Rodd zu prüfen

Neugestaltung des Straßenraums Am Sternbauern im Abschnitt zwischen Fußhaus und Einmündung Ringelweg ca. 800qm

Ordnungsmaßnahmen (Pflanz- und Füllungsarbeiten) im Bereich des historischen Ortskerns

Qualifizierung der Mitterweg und Bismarckweg zur Attraktivierung des historischen Ortskerns

Umbau des Unterpflanzens zwischen heutiger Wohnfläche und Stillmauer (heutiger Freiraum) ca. 400qm

Umbau des Kreuzungsbereichs Am Wiltbergsee / Bismarckstraße. Straße im Kontext der privaten Neugestaltung der Geschäftsbereiche ca. 500 qm

Abriss von Nebengebäuden und Verlagerung der vorhandenen Gebäude des Bauflurs für eine wirtschaftliche Nachnutzung

Abriss von Nebengebäuden zur Freilegung der 2. Reihe für eine wirtschaftliche Nachnutzung. Umnutzung vorhandener wohnwirtschaftlicher Nebengebäude zu Wohnzwecken

Neugestaltung der Geschäftsverflechtung im Bereich des Naherholungsraums. Neufestlegung des Vorplatzes, Einbindung Marktwort und Bäckereibereich. Individuelle Qualifizierung der Bebauung der Gelände im Kontext der privaten Wohnfläche (Erdbeere / Bäckerei)

Umnutzung des alten Schulgebäudes zu einer Kinderbetreuung

Abriss des Funktionsgebäudes, Schaffung von Wohnraum, ggf. Sonderwohnformen, Vor Abriss Prüfung der Blockrandzone

Veränderung der Parkierung und Aufwertung des Straßenraums im Vorteil, ca. 500 qm

Stadt Karlsruhe  
Stadtplanungsamt

VU Grünwettersbach  
Maßnahmenplan

15.09.2015  
Originalmaßstab M 1:1000

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRL  
Freier Landschaftsarchitekt

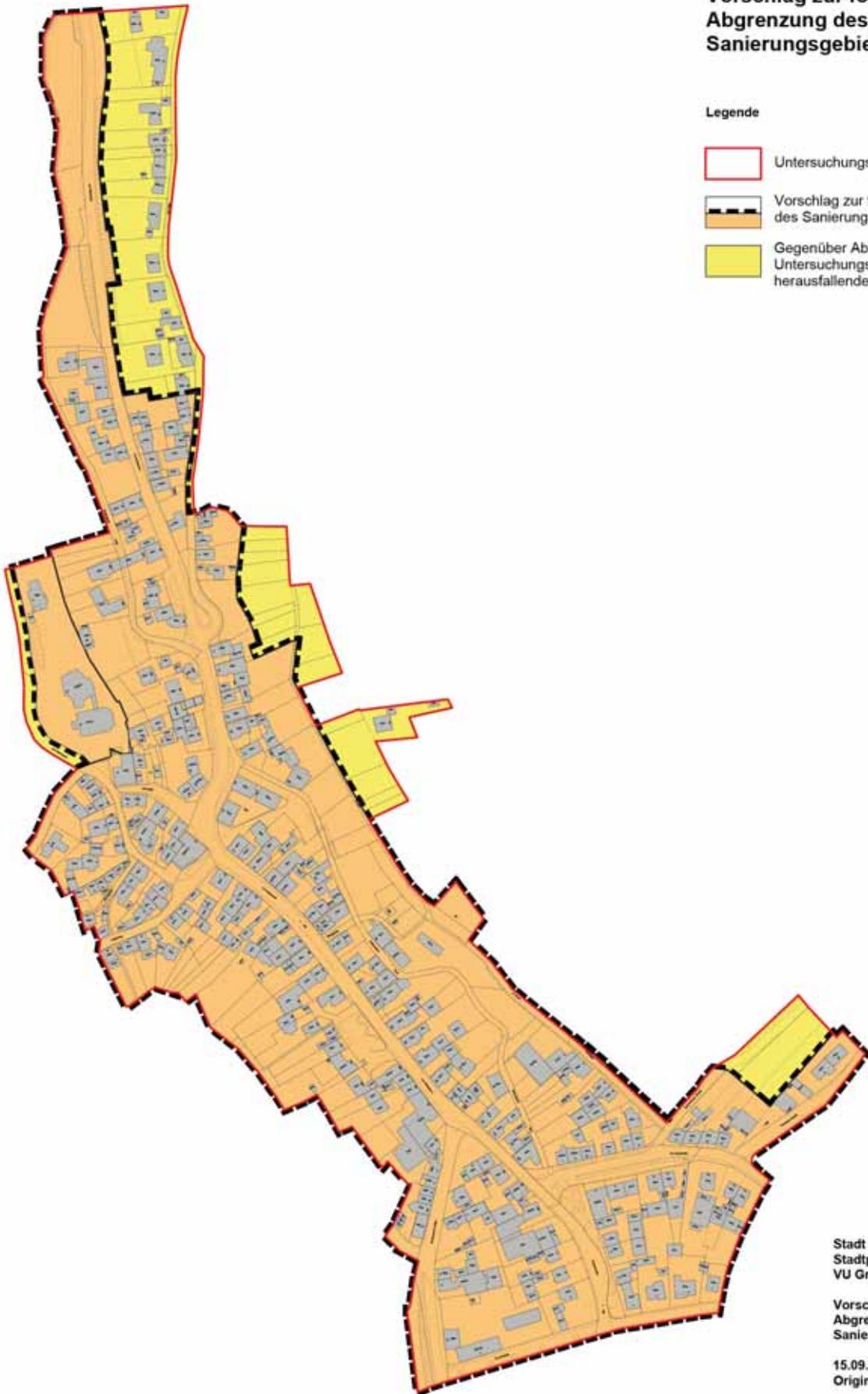
Ostendstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38  
fax (0711) 487 469  
e-mail: info@sippel-netzwerk.de  
www.sippel-buff-netzwerk.de

Vorschlag zur förmlichen  
Abgrenzung des  
Sanierungsgebietes

Legende

-  Untersuchungsgebiet 16,61ha
-  Vorschlag zur förmlichen Abgrenzung  
des Sanierungsgebietes 14,13ha
-  Gegenüber Abgrenzung des  
Untersuchungsgebiets  
herausfallende Teilflächen 2,48ha



Stadt Karlsruhe  
Stadtplanungsamt  
VU Grünwettersbach

Vorschlag zur förmlichen  
Abgrenzung des  
Sanierungsgebietes

15.09.2015  
Originalmaßstab M 1:1000

 Netzwerk für Planung  
und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel  
Freier Stadtplaner BDA, SRG,  
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendsstraße 106  
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30 38  
fax (0711) 487 469  
e-mail: info@sippel-netzwerk.de  
www.sippel-buff-netzwerk.de

Ergebnisprotokoll Stadtteilrundgang am 24. Januar 2015 und Auftaktveranstaltung am 28. Januar 2015

STADT KARLSRUHE

## VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN GRÜNWETTERSBACH

ERGEBNISPROTOKOLL

STADTTEILRUNDGANG AM 24. JANUAR 2015  
UND AUFTAKTVERANSTALTUNG AM 28. JANUAR 2015



**INHALTVERZEICHNIS**

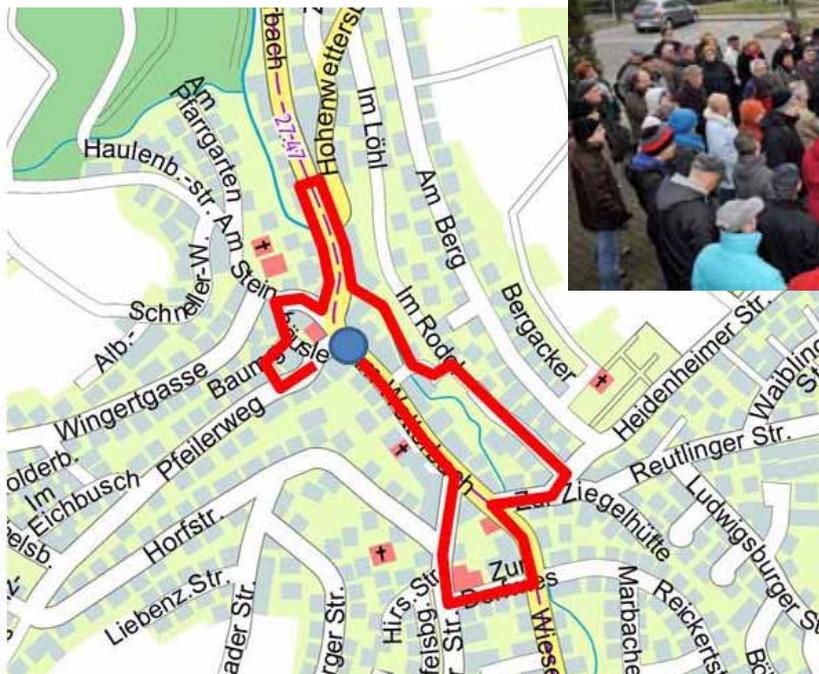
1. Stadtteilrundgang am Samstag, 24. Januar 2015 – Ablauf/Route .....	98
2. Auftaktveranstaltung am Mittwoch, 28. Januar 2015 – Struktur/Ablauf .....	99
3. Zusammenfassung der Defizite, Handlungserfordernisse und Anregungen für einzelne Teilbereiche .....	101
4. Ausblick und weiteres Vorgehen .....	107

## 1. STADTTIELRUNDGANG AM SAMSTAG, 24. JANUAR 2015 – ABLAUF UND ROUTE

Im Vorfeld der Stadtteilwerkstatt wurde am Samstag, 24. Januar 2015, ein gemeinsamer Rundgang angeboten. Ziel war es gemeinsam mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern 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 Fragen zu der Ausgangssituation, aber auch zu laufenden Planungen und möglichen Handlungsoptionen beantwortet und erörtert.

Beim Rundgang angesprochene Themen werden – auch um Dopplungen zu vermeiden – im nachfolgenden in den Hinweisen der Stadtteilwerkstatt zu den einzelnen Handlungsbereichen dargestellt. Der Rundgang folgte ausgehend vom Rathaus Grünwettersbach folgender Route:



## 2. AUFTAKTVERANSTALTUNG AM 28. JANUAR 2015 – STRUKTUR UND ABLAUF

Die Auftaktveranstaltung am 28. Januar 2015 verfolgte das Ziel, neben Informationen zum Sanierungsverfahren im Sinne der Analyse und Zielsetzungen aufbauend auf dem Stadtteilrundgang Anregungen und Hinweise zu einzelnen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes zu sammeln. So sollte auf diese Weise die gemeinsame Basis für die weitere planerische Bearbeitung gelegt werden.

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Bürgermeister Michael Obert die Anwesenden und stellt nochmals den Gesamthandlungsrahmen der vorbereitenden Untersuchungen dar.

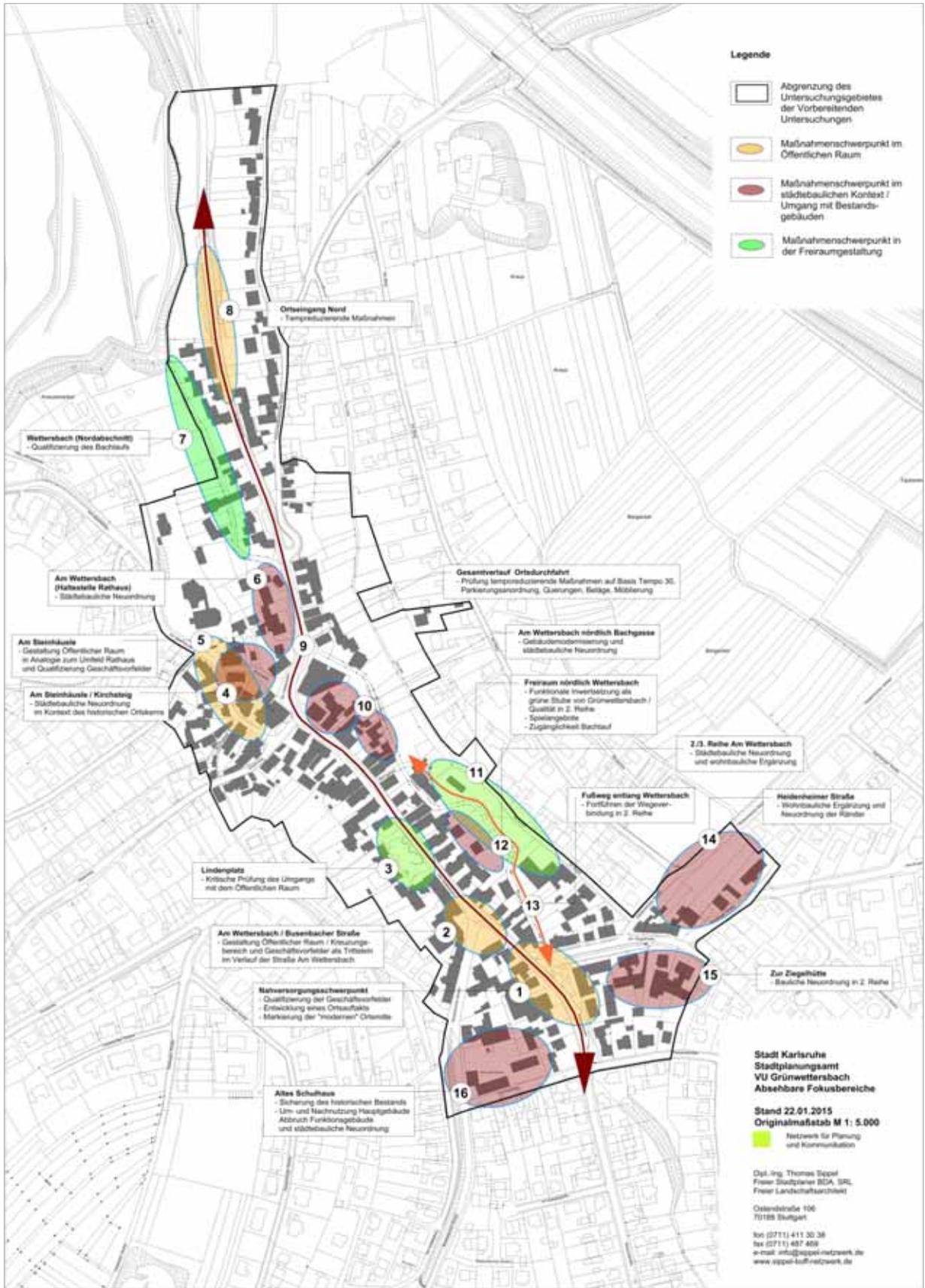
Ebenso begrüßt Ortsvorsteher Rainer Frank die anwesenden Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Er stellt zur Einführung die bisherigen Überlegungen im Zuge der Höhenstadtteile dar und dankt für das lebhafteste Interesse. Sein Wunsch sei, dass das Sanierungsverfahren für den Ortskern Grünwettersbach und die dort lebende Bevölkerung einen qualitativen Schritt in die Zukunft ist.



Im Weiteren erläutert Sybille Rosenberg vom Stadtplanungsamt den Ablauf und die Ziele der vorbereitenden Untersuchungen, stellt die notwendigen Untersuchungsschritte dar und gibt einen Überblick über das Instrumentarium eines Sanierungsverfahrens.

Thomas Sippel schließlich leitet aus der planerischen und moderativen Sicht zunächst in das Untersuchungsgebiet ein, gibt einen Überblick über die Ausgangssituation. Er stellt auch auf Basis des Rundgangs insgesamt 16 Teilbereiche vor, welche aus planerischem Blickwinkel für ein Sanierungsverfahren interessant erscheinen.

Die 16 Teilbereiche ergeben sich aus folgender Übersicht:



### 3. ZUSAMMENFASSUNG DER DEFIZITE, HANDLUNGSERFORDERNISSE UND ANREGUNGEN FÜR DIE EINZELNEN TEILBEREICHE

Nachdem an den beiden von Timo Buff und Thomas Sippel moderierten Dialogstationen zunächst eine Vielzahl von Detailfragen zum Instrumentarium der Sanierung beantwortet wurden (etwa zur möglichen Förderung, Einbindung der Eigentümer, Fragen zum sanierungsrechtlichen Instrumentarium der Stadt, zum geeigneten Zeitpunkt des Beginns von Modernisierungen, Abgrenzung Schallschutzmaßnahmen ↔ Sanierung und so weiter), stiegen die Gruppen an den Stationen in die inhaltliche Arbeit ein. Basierend auf dem Stadtteilrundgang und der Auftaktveranstaltung können folgende Hinweise und Anregungen für die einzelnen Teilbereiche dargestellt werden:

#### Teilbereich 1: Nahversorgungsschwerpunkt

- Der Bereich des Nahversorgungsschwerpunkts stellt ein lebendiges Zentrum im Ortsgefüge von Grünwettersbach dar
- Die vorhandenen Betriebe haben einen Wert und sollten durch Maßnahmen im öffentlichen Raum unterstützt werden
- Trotz der fehlenden Aufenthaltsqualität herrscht im Sommer ein reges Leben im Vorfeld von Bäckerei und Eiscafé, dies zeigt die „Sehnsucht“ der Grünwettersbacher nach einem Ort mit Aufenthaltsfunktion
- Die Aufenthaltsqualität lässt insgesamt zu Wünschen übrig und existiert nur eingeschränkt vor der Bäckerei
- Die Freifläche vor der Metzgerei Heck hat zwar ein Flächenpotenzial, wird aber nicht „bespielt“ und genutzt, ebenso wird das Rondell mit Sitzgelegenheit faktisch nicht genutzt
- Die beiden Platzseiten haben funktional wie auch gestalterisch nichts miteinander zu tun
- Ziel müsste es sein, den gesamten Bereich als Platz ablesbar zu machen und damit einen Ortseingang zu definieren
- Das Queren von der einen zur anderen Seite ist schwierig, regelkonform umwegig und letztlich im direkten Weg gefährlich. Ziel muss es sein, die Querungsmöglichkeiten zu verbessern
- Analog zum übrigen Ortskern herrscht ein starker Parkierungsdruck im Vorfeld der Betriebe. Es stellt sich die Frage, ob hier zumindest im weiteren Umfeld Abhilfe geschaffen werden könnte
- Die Ausfahrtsituation aus den Senkrechtparkern auf die Landesstraße ist gefährlich
- Parkierung gegenüber Metzgerei Heck an der Bushaltestelle → Dauerparker, zeitlich befristetes Parken einführen
- Der Nahversorgungsbereich ist aufgrund der extrem beengten Gehwegsituation zwischen dem Nahversorgungsbereich und der Busenbacher Straße fußläufig vom Ortskern „abgehängt“. In die Diskussion wird vor diesem Hintergrund eine Wegeverbindung in zweite Reihe zwischen Nahversorgungsbereich und Apotheke gebracht
- Grundsätzlich wird die Frage gestellt, welchen Bereich der „neue“ Ortskern mit dem Nahversorgungszentrum zukünftig abbilden soll: Frage nach Einbeziehung des Schulstandortes gegebenenfalls sogar der Busenbacher Straße bis Apotheke in einen erweiterten Ortskernbereich
- Anregung zu einem überfahrbaren Kreisel im Kreuzungsbereich Am Wettersbach/Ziegelhütte
- Frage ist, ob die Straßenachse verlegt werden kann, um das Vorfeld von Bäckerei/Eiscafé zu qualifizieren und zu erweitern.
- Bushaltestelle in Richtung Metzgerei Heck verlängern (Hinweis: Neubau Bushaltestelle ist in Planung)

## Teilbereich 2: Kreuzung Am Wettersbach/Busenbacher Straße

- Der Kreuzungsbereich wird durch die Straße visuell dominiert
- Das Vorfeld von Apotheke und ehemaliger Gastronomie ist trist, besitzt keine Aufenthaltsqualität und strahlt nicht auf die Ortsdurchfahrt aus
- Die Parkierungssituation ist beengt durch Kunden des Handels, aber auch durch Anwohner angrenzender Gebäude, die über keine Parkierung auf privater Parzelle verfügen

## Teilbereich 3: Lindenplatz

- Der Lindenplatz lebt nicht, ist tot, wird nicht genutzt
- Die Freiraumgestaltung macht eine reale Nutzung unmöglich, die Gliederung durch die Hochbeete ist einer Nutzung wenig förderlich
- Die umgebende Wohnbebauung gibt dem Platz eher einen privaten Charakter
- Die Parkierung hat eine Bedeutung für die umliegenden Wohngebäude und ist gut frequentiert
- Die Parkierung hat jedoch keine Bedeutung als Ausweichstandort für den Nahversorgungsbereich (zu weit entfernt)
- Unter dem Lindenplatz befindet sich ein Löschwasserbehälter, Prüfauftrag: Ist der Löschwasserbehälter überhaupt noch von Nöten?
- Eine Kindersicherheit ist nicht gegeben, das Gelände auf der Stützmauer birgt Absturzrisiken!
- Die Fußwegeverbindung entlang der Ortsdurchfahrt verläuft über den Lindenplatz, ein Gehweg auf Straßenniveau ist auf der Seite des Lindenplatzes nicht vorhanden: Dies ist einerseits eine eher umwegige Situation, andererseits wird die Fußwegeführung aber auch aufgrund der abgesetzten Lage zur Ortsdurchfahrt positiv bewertet
- Grundtenor: Der Lindenplatz hat seine Bedeutung für die Ortslage.
- Ziel: Platz attraktiver gestalten, Platz oben belassen und mit Angebot versehen
- Option der Verlagerung der methodistischen Kirche, Umzug in die Neuapostolische Kirche und methodistische Kirche für eine Einrichtung nutzen, die den Platz bespielt
- Lammbrunnen auf Lindenplatz verlegen
- Querbezug Lindenplatz auf gegenüberliegende Seite schaffen (Wegebeziehung bis hin Brückenschlag)
- Platz oben gestalten, Parkpalette darunter einziehen
- Platz gegebenenfalls auch auf Straßenniveau legen
- Lindenplatz als Raum für Ausstellungen



### **Teilbereiche 4 und 5: Umfeld Rathaus/Am Steinhäusle**

- Das Rathausvorfeld besitzt kaum eine Aufenthaltsqualität: Es existieren Defizite in der Freiraumgestaltung und eine Grundbelastung durch den Verkehr
- Die Belagssituation nach Sanierung wird unterschiedlich bewertet: Einerseits deutliche Aufwertung in gestalterischer Qualität, andererseits aber auch Kritik etwa an Glätte des Belags bei Nässe, vorhandenem Niederbord an Ortsdurchfahrt
- Das Rathausvorfeld wird stark frequentiert, da sich dort Wege bündeln
- Eine Weiterführung der Gestaltung bergauf in Richtung der Straße Am Steinhäusle und Baumgasse wird grundsätzlich positiv gesehen, um die zentrale Kernortslage ablesbarer zu machen
- Auch die städtebaulichen Handlungsnotwendigkeiten im Bereich Am Steinhäusle/Kirchstaig werden gesehen und bestätigt
- Hinweis auf ergänzende Handlungserfordernisse im Bereich Eingang Hintere Wingertgasse, gegebenenfalls Erweiterung des Sanierungsgebietes bei Satzungsbeschluss

### **Teilbereich 6: Umfeld Bushaltestelle Rathaus**

- Das städtebauliche Handlungserfordernis westlich der Bushaltestelle wird gesehen, dies auch als Auftakt der eigentlichen Ortsdurchfahrt

### **Teilbereich 7: Verlauf des Wettersbachs**

- Es wird auf die landschaftsökologische Qualität des Wettersbachs hingewiesen (etwa Habitat für Feuersalamander)
- Ziel sollte es sein, diese Qualität zu sichern und zu stärken
- Zugänglichkeiten zum Wettersbach sind wünschenswert, sollten aber im landschaftsökologischen Aspekt vorabgestimmt sein

### **Teilbereich 8: Ortseingang Nord**

- Das grundsätzliche Ziel der Temporeduzierung wird positiv gesehen, dies insbesondere vor dem Hintergrund der Neuregelung von Tempo 30 bereits am Ortseingang
- Es wird kritisch nachgefragt, inwieweit eine Temporeduzierung technisch möglich ist und die Sorge geäußert, ob nicht durch eine Verengung der Verkehrsfluss reduziert wird
- Es wird die Anregung gegeben, den Anschluss der geplanten Radwegeverbindung nach Wolfartsweyer in die Planung einer verkehrsberuhigenden Maßnahme am Ortseingang einzubeziehen und somit auch für den Radverkehr einen Mehrwert im Sinne der Verkehrssicherheit zu generieren
- In diesem Sinne wurde auch die Frage aufgeworfen, ob eine Führung eines Radweges ab Ortseingang entlang des Wettersbachs bis zur Bushaltestelle denkbar ist. Aufgrund der derzeitigen Situation (Grundstückszuschnitte, vorhandene Randbebauung) ist dies jedoch nur eingeschränkt vorstellbar
- Die im Bereich der Ortseinfahrt vorhandenen Containerstrandorte werden im Hinblick auf ihr Äußeres und ihren Standort kritisch gesehen, eine Verlagerung wird angeregt

### **Teilbereich 9: Ortsdurchfahrt Grünwettersbach**

- Es wird nochmals mehrfach darüber diskutiert, ob es Alternativen gibt, um die Belastung der Ortsdurchfahrt durch den motorisierten Verkehr zu minimieren (etwa Lenkung Schwerlastverkehr, Aufgabe der Bedarfsumleitung, mögliche Teilumfahrung und so weiter).
- Von Seiten der Moderation und der Verwaltung wird hierzu klargestellt, dass das Sanierungsverfahren selbst keine Veränderung erwirken könne. Die Sanierung müsse sich an den gegebenen Rahmenbedingungen (Belastung und Frequenz in der Ortsdurchfahrt) ausrichten.
- Auch Rainer Frank als Ortsvorsteher stellt nochmals klar, dass eine quantitative Entlastung der Ortsdurchfahrt bereits vielfach geprüft wurde, jedoch auch für die weitere Zukunft aufgrund fehlender Alternativen keine maßgebliche Entlastung zu erwarten wäre
- In diesem Sinne wurde die grundsätzliche Sorge geäußert, ob bei den heutigen Rahmenbedingungen überhaupt eine Aufwertung des Ortskerns möglich sei. Dies wurde aber von vielen Beteiligten nicht so gesehen, da einerseits entlang der Ortsdurchfahrt Qualifizierungsoptionen vorhanden sind, andererseits auch die Aufwertung der Situation in der zweiten Reihe ein grundsätzliches Ziel der Sanierung sein müsse
- Von Seiten der Verwaltung (Verkehrsplanung/Tiefbauamt) wird zugesagt, auch im Bereich der Ortsdurchfahrt auf Basis der gegebenen quantitativen Rahmenbedingungen nochmals kritisch zu prüfen, welche Verbesserungsmöglichkeiten (auch vor der veränderten Situation des Tempo 30) gesehen werden

### **Teilbereich 10: Bebauung Am Wettersbach nördlich der Bachgasse**

- Die vorhandene Bebauung wird als Ortsbild prägend angesehen und bildet ein Stück der Historie von Grünwettersbach ab
- Gleichzeitig werden aber auch die vorhandenen Handlungsbedarfe im Bereich der heutigen Bausubstanz gesehen, im Fokus der Maßnahmen sollte ein sensibler Umgang mit dem Bestand stehen

### **Teilbereiche 11 und 13:**

#### **Freiraum östlich des Wettersbachs und durchgängige Fußwegeverbindung**

- Der vorhandene Freiraum, der Blick von der Fußwegeverbindung Im Rodel auf den historischen Ortskern sowie die Ruhe des rückwärtigen Bereichs gegenüber der Ortsdurchfahrt werden als die wesentlichen Qualitäten gesehen. Eine Bebauung dieses Bereichs ist kein Thema (dies ist auch über einen bestehenden Bebauungsplan ausgeschlossen)
- Eine Qualifizierung dieses Bereichs als „grüne Stube“ Grünwettersbach wird als ein mögliches Thema der Sanierung anerkannt
- Damit verbunden sind die Vorschläge, das Spielangebot zu erweitern oder die Ziegenhaltung als eine Art Streichelzoo einzubeziehen. Auch die anspruchsvolle Topografie zwischen dem Wettersbach und der Straße Im Rodel könnte gestalterisch beziehungsweise spielfunktional genutzt werden
- Die Durchgängigkeit des Fußwegs in zweiter Reihe abseits wird als wichtiges Thema bekräftigt, wenngleich durchaus Probleme gesehen werden, die nicht einfach zu lösen sind (Grundeigentumsverhältnisse, Topografie)
- In diesem Zusammenhang angeregt wird, für Radfahrerinnen und Radfahrer eine durchgängige Verbindung in zweiter Reihe andockend an die geplante Radwegeverbindung von Wolfartsweyer her kommend zu schaffen
- Trotz der durchaus positiven Rückmeldungen wird Wert darauf gelegt, dass eine „Verrummelung“ des rückwärtigen Bereichs vermieden werden sollte. Die heutige Ruhe stellt letztlich die Qualität der Wohnbebauung auf der Ostseite der Ortsdurchfahrt dar

## Teilbereich 12:

### Städtebauliche Entwicklung in zweiter/dritter Reihe östlich der Ortsdurchfahrt

- Im Zuge der Diskussionen um diesen Bereich zeigte sich einerseits, dass durchaus das Interesse an einer Mitwirkung besteht. Dies auch im Gesamtkontext mit einem zum Verkauf stehenden Grundstück an der Ortsdurchfahrt
- Andererseits war auch insbesondere beim Spaziergang eine Grundhaltung spürbar, den rückwärtigen Bereich mit seinen beiden ortsbildprägenden Scheuern möglichst unangetastet zu lassen und hier eine bauliche Entwicklung eher zugunsten der Sicherung des Ortsbilds zurückzustellen
- Vom Grundsatz war in den Meinungsäußerungen eine Rangfolge spürbar, zunächst mit den vorhandenen Scheuern im Bestand umzugehen (Weiternutzung als Lagerfläche oder auch Umnutzung zu wohnbaulichen Zwecken) und erst in zweiter Priorität über eine Neuordnung im Sinne einer Neubebauung mit Wohnungsbau nachzudenken. In letzterem Fall wird durchaus eine hohe Erwartungshaltung an eine Ergänzungsbebauung formuliert, die sich in das vorhandene Ortsbild harmonisch einpassen müsste
- Auch wurde die Meinung vertreten, dass gerade die Großzügigkeit der vorhandenen Grundstücke einen Mehrwert für das Ortsbild darstelle. Bei einer Neubebauung könne diese Großzügigkeit schon aufgrund der notwendigen Bebauung und Erschließung in die Tiefe des Grundstücks verloren gehen
- Hinsichtlich des Wetterbachs wurde auch als Prüfauftrag die Frage nach einer möglichen Überschwemmung von Teilflächen als Restriktion gegeben
- Da vermutet wird, dass ein Teil der rückwärtigen Gebäude bis heute nicht an die Kanalisation angeschlossen ist, wurde die Verwaltung gebeten, dies zu prüfen



## Teilbereich 14: Ergänzungsbebauung im Bereich der Heidenheimer Straße

- Eine mögliche wohnbauliche Ergänzung wurde nicht kommentiert. Es wurde jedoch der Hinweis gegeben, dass im Zuge der Sanierung auch ein Fokus auf die angrenzenden Bestandsgebäude geworfen werden sollte

### Teilbereich 15: Rückwärtige Bebauung Zur Ziegelhütte

- Derzeit steht ein Großteil der rückwärtigen Schuppengebäude ebenso leer wie ein Teil der Vordergebäude
- Die angesprochene Option einer städtebaulichen Neuordnung und einer möglichen Ergänzungsbebauung im Kontext zum Nahversorgungsbereich wurde grundsätzlich unterstützt
- Hierbei wird insbesondere auch die Qualität des Standortes gesehen (Ruhe im rückliegenden Bereich und gleichzeitig Nähe zu Nahversorgung/ÖPNV)

### Teilbereich 16: Alter Schulstandort

- Die vorgesehene und derzeit absehbare Nachnutzung als Kindergarten und damit die Sicherung des Schulhauses als öffentliches Gebäude wird durchgängig begrüßt
- Gleichzeitig wird der Wunsch geäußert, auch für die Öffentlichkeit Räumlichkeiten im Sinne eines „Bürgerhauses“ in der zentralen Kernortslage bereit zu stellen und damit die Gemeinbedarfsfunktion zu stärken. Hierfür wird die (Teil)Nachnutzung des an das Schulhaus angrenzenden Multifunktionsgebäudes ins Spiel gebracht.
- Ebenso wird die Vorstellung geäußert, das Multifunktionsgebäude nicht zugunsten einer wohnbaulichen Nachnutzung abzureißen, sondern beispielsweise eine Handelsnutzung zu integrieren
- Explizit genannt wird eine Markthalle: In diesem Zusammenhang wird diskutiert, ob der heutige Marktstand aus dem Bereich des Nahversorgungszentrums verlagert wird, da dieser dort nur beengte Verhältnisse besitzt
- In der Diskussion wird die Frage gestellt, ob im Kontext zum Teilbereich 1 (Nahversorgungsbereich) die Definition der dörflichen Mitte nicht zu eng gefasst sei. Der Umgriff der „Ortsmitte“ müsse nicht auf den Standort des Alten Schulhauses, gegebenenfalls sogar noch weitergehend unter Einbeziehung der Busenbacher Straße (Arzt, Apotheke) im Sinne einer durchgängigen Gestaltung erweitert werden.

### Weitere Hinweise

- Optimierung der Einmündung Hohenwettersbacher Straße
- Wendesituation in der Straße Zum Wald: Wendesituation wird vollgeparkt, Probleme mit Müllabfuhr
- Halteverbot in der Hohenwettersbacher Straße bis zur Straße Zum Wald verlängern
- Prüfauftrag: Warum ist „Nase“ (Flurstück 73892, unterhalb Straße Am Berg) im Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen enthalten?
- Straße Zur Ziegelhütte Oberer Weg: Option einer ergänzenden Parkierung?
- Zu klären ist, ob bekannt ist, wie intensiv die öffentliche Parkierung genutzt wird
- Fehlende Kontrollfunktion im Kontext vorhandener Parkierungsregelungen

Ergebnisprotokoll Stadtteilrundgang am 24. Januar 2015 und Auftaktveranstaltung am 28. Januar 2015

## 4. AUSBLICK

Thomas Sippel und Timo Buff fassen aus Sicht der Moderation die wesentlichen Ergebnisse des Abends zusammen und geben einen Ausblick auf das weitere Verfahren. Im nächsten Schritt werden die gesammelten Anregungen zunächst planerisch bewertet. Gemeinsam mit der Stadtverwaltung werden Handlungsoptionen für die einzelnen Teilbereiche formuliert. Diese werden mit dem Ortschaftsrat wie auch mit der Bürgerschaft in einer weiteren Veranstaltung rückgekoppelt.



Ortsvorsteher Rainer Frank schließt die Stadtteilwerkstatt. Er dankt allen Beteiligten für die rege Teilnahme und die intensive Diskussion, die das Interesse der Grünwettersbacher an der Zukunft der Ortskerns abbilde.

Netzwerk für Planung und Kommunikation  
Bürogemeinschaft Sippel | Buff  
Stuttgart, 12. Februar 2015

STADT KARLSRUHE

# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN GRÜNWETTERSBACH

ERGEBNISPROTOKOLL

RÜCKKOPPLUNGSVERANSTALTUNG AM 10. JUNI 2015



## INHALTVERZEICHNIS

1. Struktur/Ablauf .....	110
2. Anregungen und Hinweise zum Neuordnungskonzept .....	113
3. Ausblick .....	116

## 1. STRUKTUR UND ABLAUF

Aufbauend auf dem gemeinsamen Stadtteilspaziergang und der Auftaktveranstaltung am 28. Januar 2015 wurden von Seiten des beauftragten Büros die vorgetragenen Anregungen aus der Öffentlichkeit aufbereitet und gemeinsam mit der Fachverwaltung der Stadt Karlsruhe näher erörtert. Es wurden für einzelne Teilbereiche Planungsüberlegungen in Form von Skizzen erarbeitet und die grundsätzliche Umsetzungsmöglichkeit beziehungsweise die Rahmenbedingungen für eine Umsetzung verwaltungsintern abgestimmt. Auf dieser Basis liegt nun ein Entwurf des Neuordnungskonzepts vor. Er zeigt Entwicklungsoptionen auf und bildet für die Rückkopplungsveranstaltung die Basis für eine gemeinsame Diskussion.

Die Rückkopplungsveranstaltung hat das Ziel, zum Entwurf des Neuordnungskonzepts weitere Anregungen aus der Öffentlichkeit einzuholen. Diese werden geprüft. Anschließend ist der Ortschaftsrat aufgefordert, das Neuordnungskonzept zu diskutieren.

Zu Beginn der Rückkopplungsveranstaltung begrüßen Bürgermeister Michael Obert und Ortsvorsteher Rainer Frank die rund 60 anwesenden Teilnehmerinnen und Teilnehmer und zeigen sich sehr zufrieden ob der Resonanz auf die Veranstaltung.

Im Weiteren stellt Thomas Sippel vom Büro Netzwerk für Planung und Kommunikation einen Auszug aus der Eigentümerbefragung vor, im Rahmen derer die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Eigentümerinnen und Eigentümer auf ihre Einschätzung zur Ausgangssituation und ihre Mitwirkungsbereitschaft abgefragt wurden. In der Summe ist dabei eine sehr positive Mitwirkungsbereitschaft zu konstatieren.

Danach gibt Sybille Rosenberg vom Stadtplanungsamt Karlsruhe einige Hinweise zur Umsetzung des Sanierungsverfahrens. Sie verdeutlicht, dass der Stadt sehr daran gelegen ist, auf freiwilliger Basis gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern positive Entwicklungen anzustoßen.



In der Folge präsentiert Thomas Sippel den aktuellen Entwurfsstand des Neuordnungskonzepts. Er erklärt den internen Diskussions- und Abwägungsprozess aus der verwaltungsinternen Diskussion. Er geht darauf ein, dass nicht alle in der Auftaktveranstaltung vorgebrachten Anregungen und Ideen berücksichtigt werden können. Dies hat vielerlei Gründe: So geht es um rechtliche Fragen (etwa Bedarfsumleitung), um Fragen der Zuständigkeit (Straßenbaulastträger) oder auch um Finanzierung und Kostenträchtigkeit (etwa Veränderungen in der Lage der Ortsdurchfahrt) bis hin zu realen Einschätzungen hinsichtlich der marktgängigen Umsetzung (etwa Markthalle) von vorgebrachten Ideen. Wichtig ist Thomas Sippel in seinem Vortrag, dass die Abwägungsgründe nachvollziehbar sind und der Öffentlichkeit transparent dargelegt werden. Er führte aus, dass in dem Neuordnungskonzept eine Vielzahl von vorgebrachten Ideen aus der Auftaktveranstaltung nun weiterführend zu diskutieren sind. Dabei gibt es nach Thomas Sippel durchaus diskussionswürdige Optionen, bei denen auch der Ortschaftsrat sich noch eine Meinung bilden muss (etwa Funktion des Lindenplatzes).

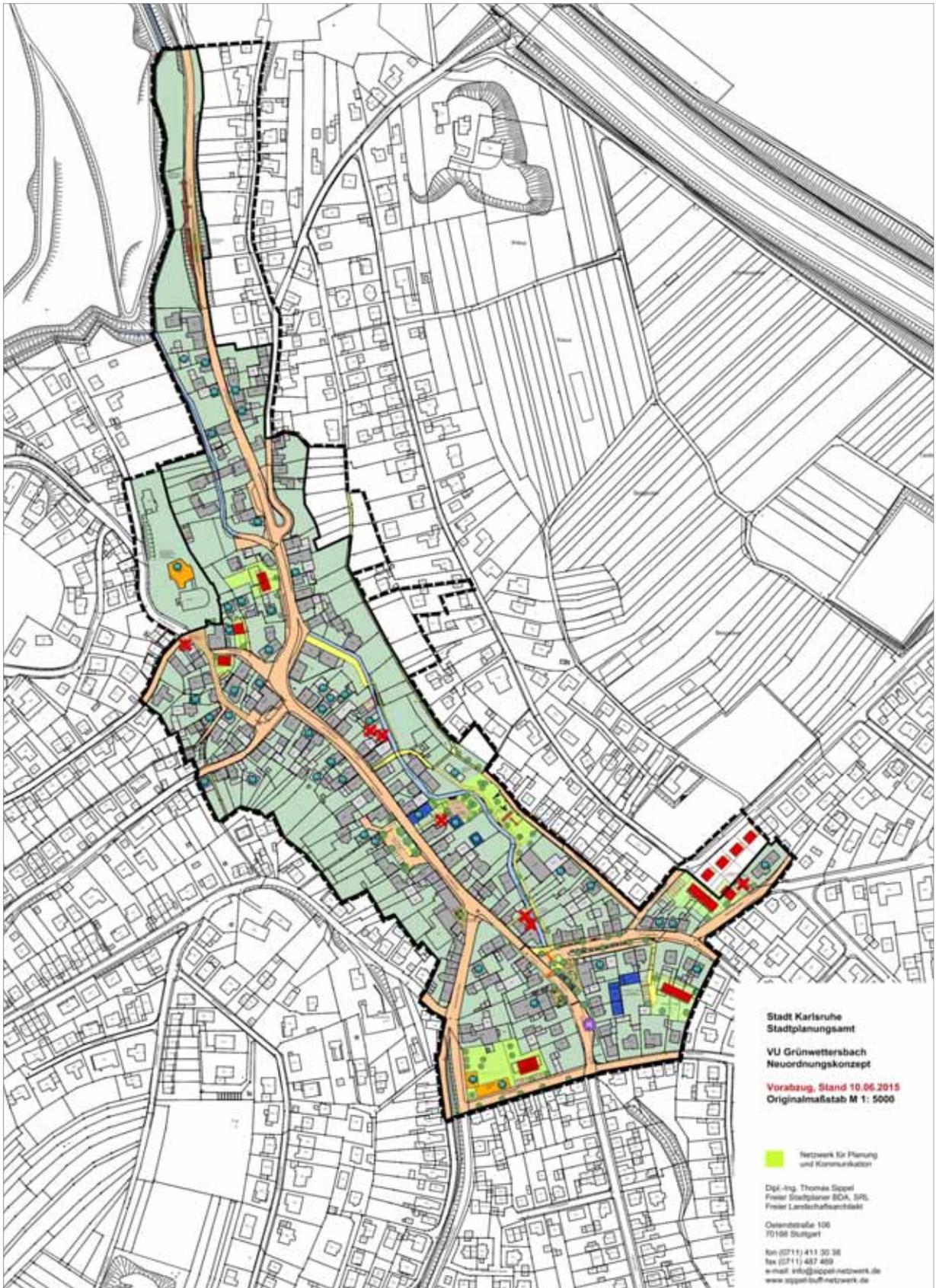
In der Summe werden folgende Teilaspekte dargestellt:

- Gestaltung des Umfelds des Nahversorgungszentrums mit Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Gestaltung der Geschäftsvorfelder
- Optionen der wohnbaulichen Entwicklung in der zweiten Reihe Zur Ziegelhütte
- Optionen zur wohnbaulichen Weiterentwicklung im Bereich Heidenheimer Straße/Reutlinger Straße
- Nachnutzung des Schulstandorts und Anregungen zum Multifunktionsgebäude
- Umnutzung des Lindenplatzes als Parkierungsanlage und Entwicklung eines Dorfplatzes und einer Aufenthaltsqualität in zweiter Reihe am Wetterbach mit möglichen Alternativen (freiraumplanerische Qualifizierung des Lindenplatzes)
- Städtebauliche Entwicklungsoptionen im Bereich der historischen Ortsmitte und Gestaltung der Straße Am Steinhäusle
- Städtebauliche Entwicklungsoptionen im Umfeld der Bushaltestelle zur Qualifizierung der Ankommenssituation
- Temporeduzierung an der Ortseinfahrt Nord im Kontext der Neuanlage des Radwegs nach Wolfartswieher

Im Hinblick auf die Präsentation und die dargestellten skizzenhaften Planungsüberlegungen wird auf die Anlage verwiesen.

Nach Präsentation des Entwurfskonzepts diskutierten die Anwesenden lebhaft und konstruktiv an zwei Stationen. Hier konnten zu den einzelnen Teilbereichen Anregungen und Hinweise abgegeben werden und es fanden lebhaft und Ziel führende Diskussionen statt. Die vorgebrachten Anregungen und Ideen sind im Nachfolgenden dokumentiert.

### Der Entwurf des Neuordnungskonzepts



## 2. ANREGUNGEN UND HINWEISE ZUM NEUORDNUNGSKONZEPT

An den beiden von Thomas Sippel und Timo Buff moderiert Stationen gab es folgende Anregungen und Hinweise für die einzelnen Teilbereiche:

### Teilbereich Nahversorgungszentrum/Geschäftsvorfelder

- Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Qualifizierung sind plausibel, die Verlagerung des Marktstandes könnte Leben in das Vorfeld bringen
- Es ist schade, dass keine weitere Querungsmöglichkeit angeboten werden kann, eine Temporeduzierung auf 20 wird positiv gesehen
- Tempo 20km/h muss jedoch durch Blitzer kontrolliert werden (Vorbild Ortsdurchfahrt Wolfartsweier)
- Die Erweiterung des Vorfeld der Bäckerei in das angrenzende Privatgrundstück ist unrealistisch
- Die Parkierung ist und bleibt ein Problem: Problem Park + Ride und Parken von Arbeitnehmer in der Ortsmitte
- Notwendig: Parkraummanagement mit Beschränkung der Parkdauer + Anwohnerparken  
nicht alle Anwohner haben einen Stellplatz auf dem Grundstück (zum Beispiel im Bereich zur Ziegelhütte)

### Zur Ziegelhütte Bebauung in zweiter Reihe

- Eine wohnbauliche Entwicklung in zweiter Reihe muss über eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf privater Grundstücksfläche verfügen. Es wird die Gefahr eines weiteren Drucks auf die öffentliche Parkierung im Umfeld des Nahversorgungszentrums gesehen

### Alter Schulstandort/Multifunktionsgebäude

- Schade, dass Refinanzierung im Vordergrund steht und neben dem Alten Schulhaus keine Raumangebote/Treffpunkte für Bürger geschaffen werden
- Herauszustellen ist die zentrale Lage im Ort: Es sollte weiter über Nutzungen nachgedacht werden, welche über das reine Wohnen hinaus einen Mehrwert für Grünwettersbach bieten
- Die Fläche ist im Eigentum der Stadt. Man ist nicht auf andere angewiesen und sollte diese Chance nutzen, eine positive Entwicklung für Grünwettersbach als Ganzes anzustoßen, eine Refinanzierung und eine Fokussierung auf das Wohnen erscheint zu kurz gegriffen
- Es wird nachdrücklich nochmals die Frage gestellt, ob die Substanz des Funktionsgebäudes wirklich so marode ist, dass eine gemeinwesenorientierte Nachnutzung nicht tragfähig wäre
- Die Aussage, dass das Multifunktionsgebäude auch für eine weitere Kita-Einrichtung zur Verfügung stehen könnte, wird hinterfragt, da absehbar eine weitere Gruppe im evangelischen Gemeindehaus entstehen wird
- Ob im Bestandsgebäude oder in einem Neubau: Eine Tagespflege für Seniorinnen und Senioren wäre ein echter Mehrwert für Grünwettersbach. Denkbar wäre auch eine Kombination mit einem ergänzenden Angebot an barrierefreien Wohnungen für Seniorinnen und Senioren in einem Neubau

## Lindenplatz/Entwicklung am Wetterbach

- Die Umwandlung des Lindenplatzes in einen Parkplatz ist eine ehrliche Aussage, da der Lindenplatz nie eine Qualität für Nutzer haben wird (Verlärmung, Lage zur Ortsdurchfahrt, Erreichbarkeit und so weiter)
- Der Lindenplatz stellt ein (wenn auch wenig genutztes) Freiraumangebot dar und sollte nicht unnötig geopfert werden, die Option der freiraumplanerischen Aufwertung mit möglichst wenig Mitteln sollte eine Option bleiben
- Der Lindenplatz funktioniert zwar derzeit nicht als Freiraum, stellt aber auch visuell eine Qualität dar: Warum den Lindenplatz nicht einfach lassen wie er ist und dennoch eine Entwicklung am Wetterbach forcieren, eine Umwandlung in Parkplatz wird hinterfragt
- Wenn schon eine Parkierung auf dem Lindenplatz angestrebt wird, sollte die Gestaltung so ausgelegt sein, dass der Lindenplatz für punktuelle Nutzung offengehalten werden kann
- Die Erweiterung als Parkplatz macht die räumliche Abfolge innerhalb der Ortsdurchfahrt noch unattraktiver und führt zu mehr Verkehrsproblemen (Ausfahrtsituation)
- Ein erweiterter Parkplatz schafft auf der Ebene des Lindenplatzes zusätzliche Sicherheitsprobleme für Fußgänger, der Weg über den Lindenplatz stellt einen wichtigen Baustein der Fußwegeführung entlang der Ortsdurchfahrt dar; Vorschlag, eine Fußwegeachse am Rand des Lindenplatzes in Weiterführung zu der Rampe zu führen
- Eine Attraktivierung des Lindenplatzes könnte auch über eine Verlegung des Marktstands auf dem Lindenplatz erfolgen, Problem: Ist ein Marktstand dann aufgrund der „Insellage“ noch überlebensfähig? ... vorhandene Synergien des Marktstandes am Nahversorgungszentrum
- Die vorgeschlagene Entwicklung am Wetterbach wäre grundsätzlich eine für Grünwettersbach gute Entwicklung
- Fraglich ist, ob dadurch eine „Lärmquelle“ in den rückwärtigen Bereich geholt wird
- Eine Wegeverbindung in zweiter Reihe sollte ausschließlich als Fußweg ausgebildet werden, kein Radweg zur Verminderung von Konflikten, Fortführung für Radfahrer in Richtung historische Ortsmitte ist nicht gegeben
- Die Wand des Lindenplatzes in seiner Wirkung reduzieren; Bepflanzung/„Anhübschen“
- Platz auf Halbhöhe legen... geringere Wandhöhe würde abschreckende Wirkung zur Ortsdurchfahrt reduzieren, Problem: Lindenplatz auf einer Halbhöhenlage würde zur „Drittellung“ der Niveaus und weiteren Zerschneidung führen (Mehrwert?)
- Fußgängerbrücke über Lindenplatz, Problem: Höhengeneration, notwendige Rampen
- Verlegung des Zebrastreifens (Bestand) nach Süden
- Spiegel zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf der Gegenseite der Ausfahrt vom Lindenplatz anbringen



## Historische Ortsmitte

- Die Vorschläge sind grundsätzlich gut
- Bei der vorgesehenen Neugestaltung der Straße Am Steinhäusle werden bei einer Pflasterung Probleme bei der Steigung im Winter gesehen, gibt es andere Gestaltungsmöglichkeiten für die Mischverkehrsfläche?
- Bei einer Einbindung des Kindergartenstandortes in das Gemeindehaus ist mit deutlichem Mehrverkehr in der historischen Ortsmitte zu rechnen
- Pflege der Grünflächen entlang der Ortsdurchfahrt und im Ortskern verbessern
  - schöneres Erscheinungsbild

## Ortseinfahrt Nord

- Die vorgesehene Querungshilfe ist gut, auch die Reduzierung der Geschwindigkeit an der Ortseinfahrt
- Am nördlichen Ortseingang die Stellplätze wieder zulassen (konträre Meinung)
- Konflikt sehr schmaler Gehweg/Autos

## Themenspeicher

- Die Themen aus der letzten Veranstaltung sind alle aufgegriffen und bearbeitet worden
- Schmale Gehwege wurden nicht thematisiert
  - Problem erforderlicher Querschnitt für Umfahrung
  - Ziel: Qualifizierung Fußweg in zweiter Reihe
  - Strategie sichere Wegebeziehung
- Neuordnungskonzept verfolgt eine Verdichtung/Umnutzung durch Wohnnutzung
- Kopplung Sanierungsgebiet mit Energiekonzept (CO<sub>2</sub>-Einsparung)
- Der Aspekt der Barrierefreiheit sollte durchgängig berücksichtigt werden



### 3. AUSBLICK

Thomas Sippel und Timo Buff fassen die wesentlichen Ergebnisse des Abends zusammen und geben einen Ausblick auf das weitere Verfahren. Im nächsten Schritt werden die gesammelten Anregungen nun mit der verwaltungsinternen Lenkungsgruppe planerisch bewertet. Nachfolgend wird der Ortschaftsrat über das Neuordnungskonzept noch vor der Sommerpause beraten. Hierauf aufbauend werden die vorbereitenden Untersuchungen ausgearbeitet. Ziel ist der Satzungsbeschluss des Sanierungsgebietes durch den Gemeinderat im Herbst dieses Jahres.



Sybille Rosenberg verweist darauf, dass alle Eigentümerinnen und Eigentümer sich gerne und unverbindlich an die Stadtverwaltung (Sybille Rosenberg, Andreas Lehn) wenden dürfen. Angeboten wird dort eine Beratung hinsichtlich anstehender Modernisierungsmaßnahmen. Sybille Rosenberg informiert, dass jedoch aus formalen Gründen bei einer Vergabe von Leistungen oder auch bei einem Baubeginn vor Satzungsbeschluss keine Förderung erfolgen kann. Allerdings seien Planungsüberlegungen oder auch das erste Einholen von Angeboten sinnvoll und hinsichtlich der Förderung unschädlich.

Ortsvorsteher Rainer Frank schließt die Rückkopplungsveranstaltung mit einem Dank an alle Beteiligten für die rege Teilnahme und die intensive Diskussion. Die Anregungen bilden eine gute Basis für eine intensive Diskussion im Ortschaftsrat.

## STADT KARLSRUHE

# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN GRÜNWETTERSACH

## ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE gem. §139 BauGB

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHMEN
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4, Straßenwesen und Verkehr 14. April 2015	Keine Bedenken oder Anregungen
Amt für Abfallwirtschaft 13. April 2015	Keine Konfliktpunkte erkennbar
Schul- und Sportamt 8. April 2015	Keine Bedenken oder Anregungen
Verkehrsbetriebe 17. April 2015	<p>Sicherstellung einer ausreichenden und komfortablen Befahrbarkeit der Verkehrsanlagen für die dort verkehrenden Linienbusse. Auch eine barrierefreie Ausbildung der Haltestellen sollte schon bei der Planung gewährleistet sein.</p> <p>Bei Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit ist zu bedenken, hieraus Fahrzeitverlängerungen für den ÖPNV resultieren.</p> <p>Jede weitere Fahrzeitverlängerung (Ortsdurchfahrt GWB bereits 30 Kilometer pro Stunde) hat die Folge, dass ein zusätzlicher Kurs eingesetzt werden muss, was zu jährlichen Mehrkosten von rund 300.00 Euro führt.</p> <p>Folge wäre, dass der Takt der Linie 47 von jetzt tagsüber 20 Minuten auf einen 30-Minuten-Takt ausgedehnt werden muss.</p> <p>Verkehrsentwicklungsplan 2012 beinhaltet im Baustein „Öffentlicher Verkehr“ (ÖV) das Ziel einer neuen Stadtbahnstrecke von Wolfartsweier über Grünwettersbach nach Palmbach.</p> <p>Wirtschaftliche und technische Machbarkeit muss noch geprüft werden.</p> <p>Mögliche Trassenführung über die Straßen „Am Wetterbach“ und „Wiesenstraße“ ist zu prüfen.</p>
Branddirektion 26. April 2015	<p>Auch bei Neugestaltung der Ortsdurchfahrt (Am Wetterbach, Wiesenstraße/L 623) sollte diese für die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr und Rettungsdienstorganisationen ohne Hindernisse zu befahren sein.</p> <p>Zur Sicherstellung erforderlicher Löschwassermengen werden für die Höhenstadtteile derzeit neuen Planungen durchgeführt.</p> <p>Bei der Neugestaltung des Grünstreifens „Im Löhl“ könnte ein Löschwasserteich mit einem Fassungsvermögen von 150 bis 200 Kubikmeter realisiert werden.</p>
Handwerkskammer 23. April 2015	Keine Bedenken oder Anregungen

## IMPRESSUM

### **Bearbeitung:**

#### **Netzwerk für Planung und Kommunikation**

#### **Bürogemeinschaft Sippel | Buff**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Freier Stadtplaner BDA, SRL

Freier Landschaftsarchitekt

Dipl.Ing. Timo Buff

Freier Stadtplaner BDA, SRL

Ostendstraße 106, 70188 Stuttgart

info@sippel-netzwerk.de

im Auftrag der

#### **Stadt Karlsruhe | Stadtplanungsamt**

Bereich Generalplanung und Stadtsanierung

Heike Dederer (Bereichsleiterin)

Sybille Rosenberg (Bereich Stadtsanierung)

Technisches Rathaus, Lammstraße 7, 76124 Karlsruhe

stpla@karlsruhe.de

Redaktion und Layout:

Presse- und Informationsamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt

Druck:

Gedruckt in der Rathausdruckerei auf 100 Prozent Recyclingpapier