

# KARLSRUHE GRÜNWETTERSBACH

Grobanalyse – Zusammenfassung der Ergebnisse  
Stand April 2014



# Inhalt

<b>1 Anlass und Ausgangssituation</b>	4
1.1 Anlass der Gebietserneuerung	4
1.2 Vorläufige Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	5
<b>2 Erhebung der Rahmenbedingungen</b>	6
2.1 Stadtteilprofil: Lage, Größe, Bedeutung	6
2.2 Bestehende kommunale Planungen	6
2.3 Bevölkerungsentwicklung und -struktur	7
<b>3 Zusammenfassung der städtebaulichen Analyse – Mängel und Potenziale</b>	8
<b>4 Städtebauliche Ziele (Erneuerungsziele)</b>	13
<b>5 Stellungnahme zur Förderfähigkeit</b>	16
<b>6 Anlagen</b>	
Anlage 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet	
Anlage 2: Städtebauliche Missstände	
Anlage 3: Städtebauliche Ziele	
Anlage 4: Empfohlene Abgrenzung Untersuchungsgebiet	

# 1. Anlass und Ausgangssituation

## 1.1 Anlass der Gebietserneuerung

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Karlsruhe 2020 wird ein besonderer Fokus auf die Entwicklung in den Stadtteilen gelegt. Insbesondere die Höhenstadtteile, darunter auch der Stadtteil Grünwettersbach erhalten aufgrund eines erhöhten Handlungsbedarfs hohe Priorität bei der Erarbeitung von weiterführenden Planungen und Konzepten.

Der 300-jährige Ortskern in Grünwettersbach leidet enorm unter einem hohen Verkehrsaufkommen und hohem Parkdruck. Zahlreiche Leerstände, wegbrechende Nutzungen und vernachlässigte Baustrukturen entlang der Ortsdurchfahrt sind die Folge. Zusammen mit der niedrigen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und insbesondere an zentralen Treffpunkten wirken sich die städtebaulichen und strukturellen Mängel besonders

schwer auf das Wohnen, Arbeiten und Leben sowie auf den Nahversorgungsbereich im Ortskern aus.

Eine städtebauliche Untersuchung soll die Grundlagen für die Erarbeitung einer Erneuerungsstrategie und der erforderlichen Maßnahmen liefern, mit der sich Grünwettersbach den Herausforderungen stellen will. Dabei ist es der Stadt Karlsruhe wichtig, bereits frühzeitig eine Einschätzung zur Förderfähigkeit der für die städtebauliche Erneuerung relevanten Maßnahmen zu formulieren. Die zu diesem Zwecke erstellte Grobanalyse stellt eine erste Beurteilungsgrundlage für den Gemeinderat und das Regierungspräsidium dar. Die Grobanalyse zeigt die städtebaulichen Rahmenbedingungen auf, liefert eine erste Einschätzung des Gebietszustands und leitet daraus erste städtebauliche Erneuerungsziele ab.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und nach Bewilligung der Fördermittel soll, aufbauend auf den Ergebnissen der Grobanalyse, in einem weiteren Schritt eine Vorbereitende Untersuchung erstellt werden. Neben einer detaillierten Analyse werden darin die städtebaulichen Missstände dokumentiert sowie die Sanierungsziele und erforderlichen Maßnahmen in einer konzeptionellen Planung inklusive eines Handlungs- und Finanzierungskonzepts dargestellt. In Ergänzung der gesetzlichen Beteiligung der Betroffenen möchte die Stadt Karlsruhe ihre Bürger frühzeitig und umfassend beteiligen, um ihre Mitwirkungsbereitschaft zu fördern. Neben einer Informationsveranstaltung zu den Zielen der Planung und den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts, können die Bürgerinnen und Bürger als „Stadtteilexperten“ in einem Bürgerworkshop mit integriertem Stadtteilspaziergang ihre Belange und Bedürfnisse in den Planungsprozess einbringen.

Luftbild

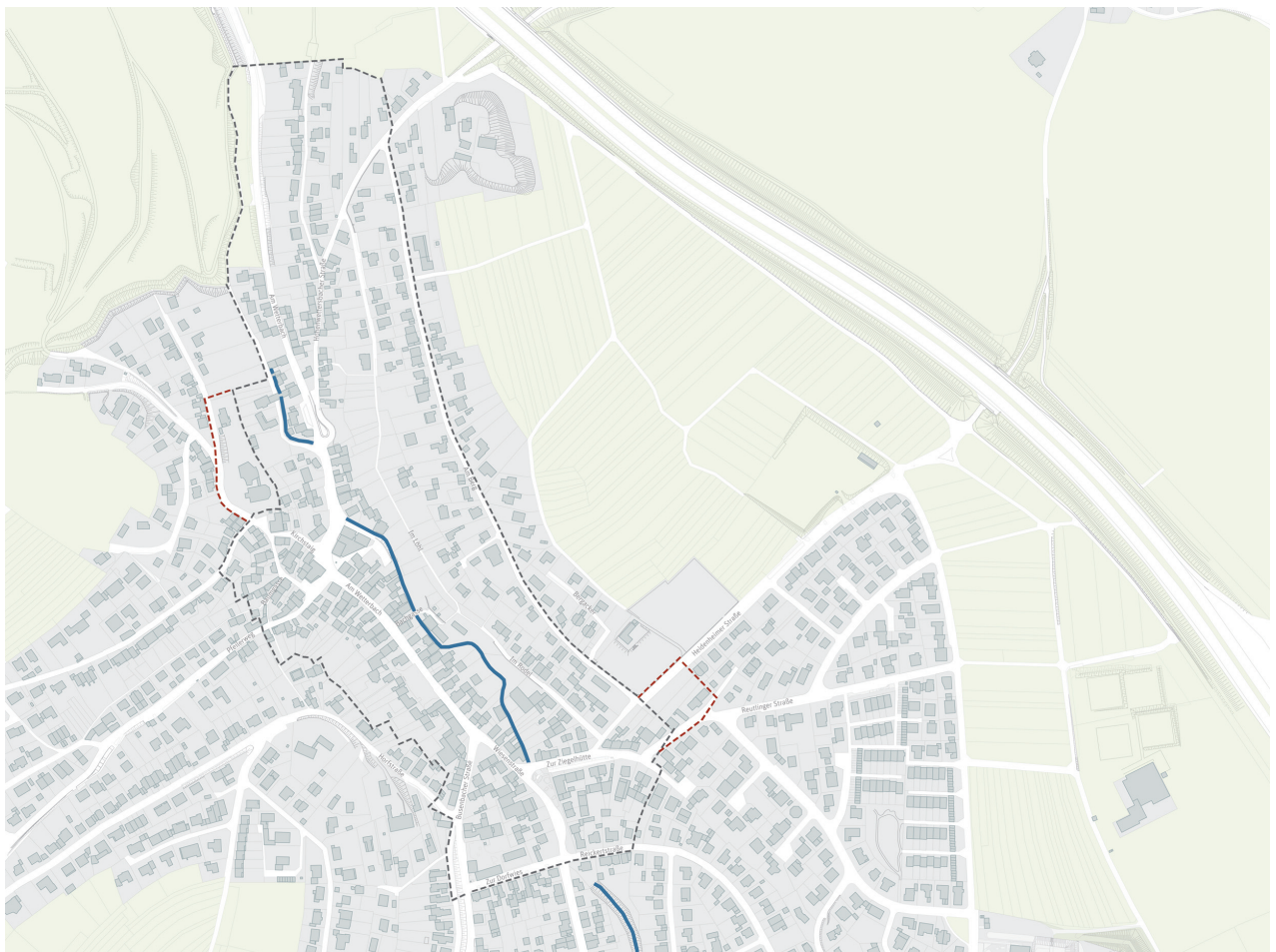


## 1.2 Vorläufige Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet „Grünwettersbach“ umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern des Stadtteils entlang der Straße Am Wetterbach. Zusammen mit dem Bereich an der Wiesenstraße/Zur Ziegelhütte, den Grün- und Freiflächen am Wetterbach und der sich in nordöstlicher Richtung angrenzenden Wohn-

bebauung hat das Untersuchungsgebiet eine Größe von rund 21,89 Hektar. Räumliche Schwerpunkte bilden der Bereich um Rathaus und evangelischer Kirche und das Nahversorgungszentrum im Bereich Wiesenstraße/Zur Ziegelhütte.

Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebiets kann der unten stehenden Karte entnommen werden.



Vorläufige Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

- Vorgeschlagene Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Stadt Karlsruhe
- ... Ergänzung des Untersuchungsgebiets

## 2. Erhebung der Rahmenbedingungen

### 2.1 Stadtteilprofil: Lage, Größe, Bedeutung

<sup>1</sup> Stadt Karlsruhe; Amt für Stadtentwicklung; Statistikstelle (Hrsg.) 2013: DATEN UND FAKTEN 2013; Karlsruhe: Eigenverlag

Das Untersuchungsgebiet „Grünwettersbach“ befindet sich im gleichnamigen Höhenstadtteil Grünwettersbach im Südosten der Stadt Karlsruhe. Zusammen mit dem südöstlich angrenzenden Stadtteil Palmbach ist Grünwettersbach der Verwaltungsgemeinschaft Wettersbach zugeordnet. Über die Autobahn A8 mit der Anschlussstelle Karlsbad ist der Stadtteil hervorragend an die Kernstadt und das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die naturräumlich reizvolle Lage des Stadtteils

am nördlichen Schwarzwaldrand, die von der Topographie hervorgerufenen Blickbezüge in den umgebenden Landschaftsraum und über den Ortskern und der den Ortskern durchfließende Wetterbach bieten seinen Bewohnerinnen und Bewohnern eine Vielzahl an reizvollen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Auf einer Gesamtfläche von rund 603 Hektar leben heute insgesamt 4243 Einwohner (Stand 2012).<sup>1</sup>

### 2.2 Bestehende kommunale Planungen

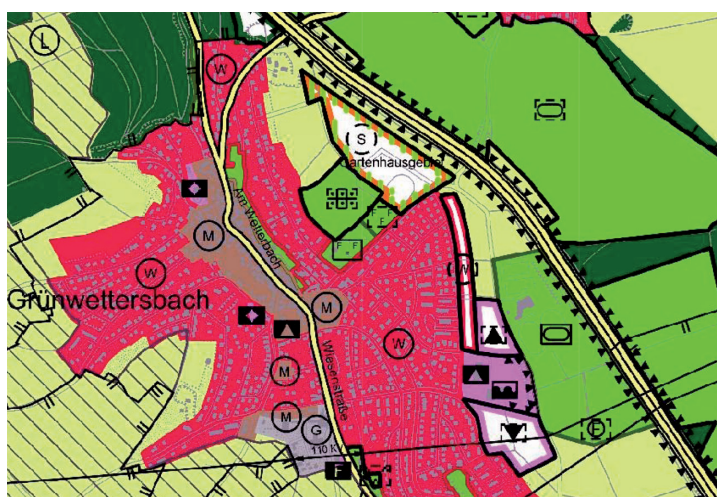
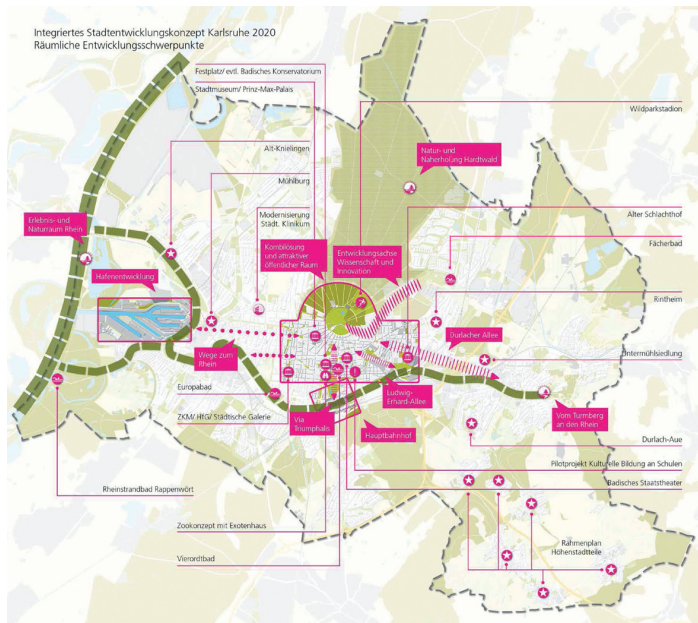
#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020 – Leitlinien der Stadtentwicklung

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020“ bildet einen wichtigen Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Als Weißbuch fasst es Strategien, Handlungsfelder und Projekte zusammen. Weiter bündelt es Leitvorhaben und räumliche Entwicklungsschwerpunkte, die für die gesamtstädtische Entwicklung von besonderer Bedeutung sind.

Als Lebensmittelpunkt der Bürgerinnen und Bürger zählt die Entwicklung der Stadtteile in Karlsruhe zu den wichtigen Leitvorhaben. Besonders die Sicherung der Nahversorgung, die Stärkung vorhandener Zentren, die Mischung aus Wohnen und Arbeiten und die Gestaltung attraktiver Lebensräume stehen hier im Fokus. Aus einer detaillierten Betrachtung sollen sich Prioritäten für die Erarbeitung von Stadtteilrahmenplänen oder für Pilotprojekte einzelner Strategien ableiten lassen. Wichtige Grundlage bildet dabei der intensive Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort.

Bereits im Stadtentwicklungskonzept wurde der Handlungsbedarf innerhalb der Höhen-

Karlsruhe 2020: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (oben)  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unten)



stadtteile erkannt und frühzeitig die Bearbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans der Höhenstadtteile eingeleitet.

### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarcharverbands Karlsruhe mit Stand 2004 sind große Bereiche des Untersuchungsgebiets als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Nordöstlich des Wetterbachs schließen Grünflächen und reine Wohnbauflächen (W) an. Der Bereich um die Kirche ist als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets weist der Flächennutzungsplan keine potenziellen Baugebiete aus.

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

### Bebauungspläne

Bebauungspläne sind nur für einen Teilbereich vorhanden. Ansonsten ist der § 34 BauGB anzuwenden.

### Städtebaulicher Rahmenplan „Höhenstadtteile“

Die Erarbeitung eines gemeinsamen städtebaulichen Rahmenplans stellt eine wichtige Grundlage für die zukünftige Entwicklung in den einzelnen Höhenstadtteilen dar. So beispielsweise bei der Umsetzung von Einzelprojekten, der Erstellung von Bebauungsplänen und der Ausweisung zukünftiger Sanierungsgebiete. In einem dialogorientierten Planungsprozess – gemeinsam mit den Ortschaftsräten der Stadtteile, dem Vorstand der Bürgergemeinschaft Bergwald sowie den Bürgerinnen und Bürgern



vor Ort – wurden der Handlungsbedarf und erste Maßnahmen zusammengefasst und planerisch festgehalten. Das Ergebnis bildet ein stadtteilübergreifendes Konzept. Das Konzept wird ergänzt durch Detailuntersuchungen in den einzelnen Höhenstadtteilen, welche mögliche Zukunftsbilder aufzeigen (bspw. „Lupe Grünwettersbach“).

### 2.3 Bevölkerungsentwicklung und -struktur<sup>2,3</sup>

Im Untersuchungsgebiet leben insgesamt 891 Wohnberechtigte (Stand Juni 2013). Mit 7,3 Prozent liegt der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer im Untersuchungsgebiet deutlich unter dem Anteil der Gesamtstadt (15,6 Prozent, Stand 30. Juni 2013).

Verglichen mit der Stadt Karlsruhe zeigt der Aufbau der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet Grünwettersbach einen niedrigeren Anteil der Altersgruppe der 18 bis unter 65-Jährigen (Gesamtstadt 66,5 Prozent, Grünwettersbach 62,0 Prozent) und einen um rund 3 Prozentpunkte höheren Anteil der Senioren (Gesamtstadt 18,9 Prozent, Grünwettersbach 22,0 Prozent). Mit 16,1 Prozent liegt der Anteil der unter 18-Jährigen im Untersuchungsgebiet über dem der Gesamtstadt (Gesamtstadt 14,6 Prozent).<sup>5,6</sup>

Auszug aus der Rahmenplanung Höhenstadtteile - Lupe Grünwettersbach

<sup>2</sup> die Zahlen für das Untersuchungsgebiet Grünwettersbach beziehen sich auf die von der Stadt Karlsruhe vorgeschlagene Abgrenzung

<sup>3</sup> Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle (Hrsg.) 2013: Statistik Aktuell Bevölkerung; Die Entwicklung der Karlsruher Bevölkerung im Oktober 2013; Karlsruhe: Eigenverlag

<sup>4</sup> die Zahlen der Gesamtstadt beziehen sich auf den Bezugswert Ende Dezember 2012, die Zahlen im Untersuchungsgebiet Grünwettersbach auf den Bezugswert Ende Juni 2013

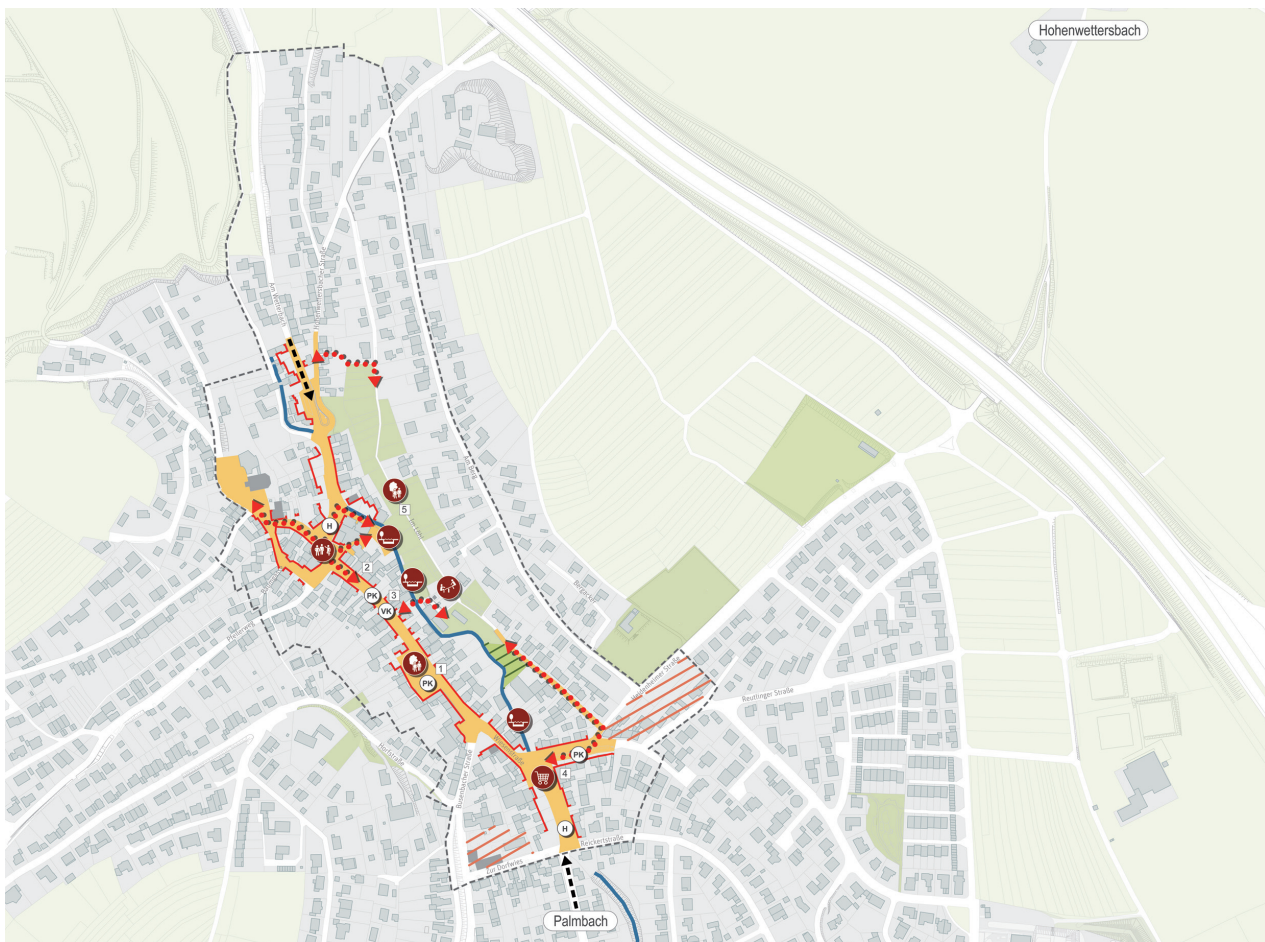
<sup>5</sup> Stadt Karlsruhe; Amt für Stadtentwicklung; Statistikstelle (Hrsg.) 2013: DATEN UND FAKTEN 2013; Karlsruhe: Eigenverlag

<sup>6</sup> Stadt Karlsruhe; Amt für Stadtentwicklung; Statistikstelle (Hrsg.) 2013: Struktur der Bewohner im Untersuchungsgebiet Grünwettersbach am 30.06.2013 nach Altersgruppen und Wohnungsstatus; interne Datenaufbereitung; Karlsruhe

### 3. Zusammenfassung der städtebaulichen Analyse – Mängel und Potenziale

Aufbauend auf der Grundlagenermittlung, der Bestandsaufnahme und den Ergebnissen der Arbeitsgruppe werden im Rahmen der städtebaulichen Analyse die Stärken und Schwächen sowie der städtebauliche Handlungsbedarf anhand der wesentlichen städtebaulichen Kriterien dargestellt. Zu den städtebaulichen Kri-

terien zählen u.a. Baustruktur und Gebäude, öffentlicher Raum und zentrale Bereiche, Verkehr, Straßenraum und Parken sowie Infrastruktur und Versorgung. Ziel der Grobanalyse ist eine erste Einschätzung des Zustands des Untersuchungsgebiets und die Beschreibung der vorhandenen städtebaulichen Missstände.



#### Städtebauliche Missstände

- Öffentlicher Raum mit funktionalen und gestalterischen Defiziten (Sicherheit, Barrierefreiheit, Parken, Begrünung)
- Fehlende Gestaltung Ortsmitte
- Nahversorgungsschwerpunkt bzw. Haupteinkaufslage mit funktionalen und gestalterischen Mängeln
- Belastung Ortskern | Ausweichstrecke A8
- Haltestelle ÖPNV (Bestand)
- Hoher Parkdruck
- Verkehrskonflikt (Hoher Anteil an Durchgangsverkehr/Verkehrslärm)
- Bereich mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, teilw. mindergenutzte Flächen
- Raumkanten mit Defiziten (Gebäudesubstanz/ Leerstand)
- Wegeverbindung mit Aufwertungsbedarf
- Grünfläche mit Gestaltungsdefiziten
- Defizitäre Gestaltung öffentlicher Aufenthaltsorte und Treffpunkte
- Fehlende Erlebbarkeit des Wetterbachs (Aufenthaltsflächen/Wegeverbindung)
- Spielanlagen mit funktionalen Mängeln

### Siedlungs- und Baustruktur

- Die Einbettung in den Naturraum am Rande des nördlichen Schwarzwaldes und die innerörtliche Lage des Wetterbachs bieten besondere räumliche und landschaftliche Qualitäten. Die Höhenentwicklung im Siedlungsgebiet ermöglicht zudem attraktive Wohnlagen mit reizvollen Blickbezügen in den umgebenden Landschaftsraum und über den Siedlungskern.
- Grünwettersbach besticht mit seinem kleinteiligen, dörflichen Charakter. Die Baustruktur mit der ein- bis zweistöckigen meist giebelständigen Bebauung ist prägend für das Straßendorf. Nur wenige Gebäude treten mit ihrem Volumen aus dieser Silhouette hervor. Der enge Straßenraum wird an einigen Stellen durch Höfe, teils mit Sichtbezug in den dahinterliegenden Freiraum, geweitet.
- Im historischen Ortskern finden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude, darunter der Kirchturm der evangelischen Kirche aus dem 12. Jahrhundert, das alte Schulhaus von 1846 oder das Rathaus aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Auch das Fachwerkhaus am Wetterbach 31 von 1799, der Fallbrunnen und der Dankstein gegenüber dem Rathaus, sowie die Gewölbebrücke über den Wetterbach und das gegenüberliegende Trafohaus zählen dazu.
- Neben den denkmalgeschützten Gebäuden prägen nur wenige gut erhaltene Bausubstanzen, darunter auch schöne Fachwerkbauwerke, das Ortsbild. Zu den stadtbildprägenden Gebäuden sind u.a. die Gebäude in der Straße Am Wetterbach 58 und 71 und die alte Scheune in der Bachgasse zu zählen.



- Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 429 Haushalte. Davon sind 40 Prozent Einpersonenhaushalte und 60 Prozent Mehrpersonenhaushalte.<sup>7,8</sup>
- Der größte Teil der Flächen befindet sich in Privatbesitz. Die Stadt Karlsruhe ist Eigentümerin sämtlicher Straßenflächen, Wege und Plätze. Auch die Fläche der ehemaligen Heinz-Barth-Schule in der Straße Zur Dorfweies und Flächen in der Heidenheimer Straße sind im Besitz der Stadt Karlsruhe. Im Bereich des Wetterbachs verfügt die Stadt Karlsruhe über mehrere Flächen.

Neben denkmalgeschützten Gebäuden prägen mehrere erhaltene Fachwerkhäuser das Ortsbild (oben).

Defizitäre Bausubstanzen und Leerstände schwächen das Erscheinungsbild (unten).

### Erhaltungszustand und bauliche Mängel

- Besonders die Gebäudestruktur entlang der Ortsdurchfahrt weist erhebliche städtebauliche Mängel auf. Defizitäre Bausubstanzen und zahlreiche Leerstände schwächen das Erscheinungsbild erheblich. Nur wenige der Gebäude sind ausreichend saniert bzw. entsprechen den heutigen technischen und energetischen Anforderungen. Ein Handlungsbedarf liegt vor.

<sup>7</sup> die Zahlen für das Untersuchungsgebiet Grünwettersbach beziehen sich auf die von der Stadt Karlsruhe vorgeschlagene Abgrenzung

<sup>8</sup> Stadt Karlsruhe; Amt für Stadtentwicklung; Statistikstelle (Hrsg.) 2013; Struktur der Bewohner im Untersuchungsgebiet Grünwettersbach am 30.06.2013 nach Altersgruppen und Wohnungsstatus; interne Datenaufbereitung; Karlsruhe

### 3. Zusammenfassung der städtebaulichen Analyse – Mängel und Potenziale

- Direkt angrenzend an das Nahversorgungszentrum, im Bereich zwischen Heidenheimer Straße und Reutlinger Straße, befinden sich mindergenutzte Flächen mit altem Scheunenbestand. Lediglich die den Straßenraum Zur Ziegelhütte säumenden Gebäude sind erhaltenswert. Der Standort bietet die Möglichkeit in zentraler Lage neuen Wohnraum zu entwickeln.
- Ein weiteres Entwicklungspotenzial bietet der ehemalige Schulstandort der Heinz-Barth-Schule in der Straße Zur Dorfwies. Für den gesamten Bereich ist ein Neuordnungskonzept für Wohnen (ggf. Genera-

tionenwohnen) unter Erhalt des unter Denkmalschutz stehenden Schulgebäudes mit angrenzendem Wohngebäude zu erarbeiten. Die sich in den letzten Jahren etablierte Nutzung des Bereichs für gemeinschaftliche Aktionen im Quartier, u.a. Dorfwiesenfest, ist zu berücksichtigen.

#### Erschließung und ruhender Verkehr: MIV

- Die Ortsdurchfahrt L623 ist aufgrund ihrer Funktion als Hauptverbindung zwischen Rheinebene und Höhenstadtteile und als Ausweichstrecke zur A8 mit einem hohen Verkehrsaufkommen belastet. Insbesondere der Verkehrslärm wirkt sich negativ auf die Wohnqualität der angrenzenden Wohnhäuser aus. Eine ganztägige Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h im Bereich zwischen Einmündung Zur Ziegelhütte bis zum nordwestlichen Ortseingang beim Anwesen Am Wetterbach 2 zur Reduzierung des Verkehrslärms wurde bereits vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt. Im anschließenden Bereich der Wiesenstraße, zwischen Einmündung Zur Ziegelhütte und Einmündung Am Herrenweg ist die Geschwindigkeitsreduzierung auf nachts (22 bis 6 Uhr) beschränkt.
- Im sehr beengten Straßenraum Am Wetterbach kommt es zudem zu starken Konflikten zwischen Individualverkehr, Fußgängern und Radfahrern. Die Seitenbereiche sind sehr schmal, werden darüber hinaus zusätzlich von parkenden Autos verengt. Die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern ist eingeschränkt. Im Hinblick auf das hohe Verkehrsaufkommen fehlt es an ausreichend sicheren Querungsmöglichkeiten.

Der enge Straßenraum verursacht starke Konflikte zwischen MIV, Radfahrern und Fußgängern, u.a. Einschränkung der Seitenbereiche.



Die Qualität im historischen Ortskern ist durch den dominierenden Verkehr eingeschränkt.



Unzureichend gestaltete Freibereiche und Vorzonen im Nahversorgungszentrum vermitteln einen negativen Gesamteindruck.



#### Erschließung und ruhender Verkehr: Fußgänger

- Bezüglich der beengten Situation und der teils mangelhaften Sicherheit für Fußgänger

entlang der Ortsdurchfahrt gewinnen alternative Fußwegeverbindungen, u.a. Im Löhl, an Bedeutung. Allerdings ist ihre Zugänglichkeit heute stark eingeschränkt.

### Öffentlicher Raum: Erscheinungsbild und zentrale Bereiche

- Im historischen Ortskern, geprägt durch Rathaus, Alter Schule und evangelischer Kirche, ist heute keine wahrnehmbare zusammenhängende Ortsmitte zu erkennen. Die mangelnde Integration des Rathauses, die unzureichende Gestaltung des unmittelbaren Umfelds (u.a. Kirchstaig), fehlende bzw. mangelhaft gestaltete Treffpunkte (u.a. Bereich Fallbrunnen) sowie der dominierende Verkehr mindern die Aufenthaltsqualität. Die in Verlängerung des Kirchstaigs liegende Bushaltestelle und fehlende Querungsmöglichkeiten schränken die Verbindung zum Freiraum am Wetterbach ein.
- Das Erscheinungsbild des Nahversorgungszentrums im Bereich Wiesenstraße/Zur Ziegelhütte ist durch unzureichend gestaltete Freiräume bzw. Vorbereiche und den dominierenden Parkverkehr geschwächt. Der sich entlang der Straße Am Wetterbach nach Westen ausdehnenden Haupteinkaufslage fehlt es an einer ansprechenden Gestaltung. Enge Seitenbereiche, teils leerstehende und defizitäre Gebäudesubstanzen sowie wegbrechende Nutzungen vermitteln einen negativen Eindruck.

### Öffentlicher Raum: Treffpunkte und Freiräume

- Der zwischen den beiden Zentren liegende Lindenplatz ist durch den ruhenden Verkehr, mangelhaft gestaltete Sitzgelegenheiten und niedriger Aufenthaltsqualität in



Nahezu ungestalteter Bereich am Wetterbach



Der Bachlauf ist nur an wenigen Stellen erlebbar.

seiner Funktion als Treffpunkt geschwächt. Auch die als Erschließungsstraße gestaltete Auffahrt trägt dazu bei.

- Der Wetterbach ist heute nur in einem kleinen Abschnitt für die Bewohnerinnen und Bewohner erlebbar. Seine Wahrnehmung ist durch mangelhaft inszenierte Zugänge, u.a. Bachgasse, und fehlender bachbegleitender Fußwegverbindungen gemindert. Direkt am Bachlauf liegende Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten fehlen oder sind durch Stellplätze für den MIV belegt.
- Entlang der „grünen Wegeverbindung“ Im Löhl verfügt Grünwettersbach über ein ausreichendes Angebot an Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Allerdings ist die Zugänglichkeit der Freiflächen über die Straßen Im Rodl, Hohenwettersbacher Straße und Zur Ziegelhütte durch funktionale Mängel eingeschränkt (u.a. Erhaltungszustand Straße, Parkverkehr).

### 3. Zusammenfassung der städtebaulichen Analyse – Mängel und Potenziale



Wegeverbindung mit Aufwertungsbedarf: Im Rodl (oben)

Sitzgelegenheiten entlang der Wegeverbindung im Röhl (unten)

<sup>9</sup> vgl. Stadt Karlsruhe; Amt für Stadtentwicklung (Hrsg.) 2008: Einkaufen und Nahversorgung in Karlsruhe 2007. Aktuelle Trends und Gestaltungsmöglichkeiten, Karlsruhe: Eigenverlag

Die wenigen Sitzmöglichkeiten entlang des Weges schöpfen das landschaftliche Potenzial mit den schönen Ausblicken über den Siedlungskern nicht aus. Auch lassen sie eine hohe Aufenthaltsqualität vermissen. Das Angebot an Spielgeräten ist zwar abwechslungsreich, die topografische Lage dagegen schränkt die Nutzbarkeit ein.

- Auf Höhe des Übergangs Im Löhl/Im Rodel befinden sich heute ungenutzte und zugewilderte Grünflächen mit Entwicklungspotenzial.

#### Infrastruktur und Versorgung

- Die Haupteinkaufslage des Stadtteils erstreckt sich entlang der Straße Am Wetterbach zwischen Einmündung Zur Ziegelhütte und Rathaus. Hier liegen die wichtigen örtlichen Nahversorgungseinrichtungen (Bäcker, Metzger, Lebensmittelgeschäft, Apotheke, Bank). Allerdings reicht das vorhandene Angebot zur Versorgung des Stadtteils nicht vollständig aus. Auch sorgen wegbrechende Nutzungen, insbesondere Gastronomiebetriebe (Adler, Sonne, Green Corner oder das ehem. Café am Wetterbach), für Lücken in der Angebotsstruktur. Laut Nahversorgungskonzept der Stadt Karlsruhe ist eine Anreicherung des Angebots in Grünwettersbach selbst nicht umsetzbar. Die Ansiedlung eines Nahversorgers im Bereich Palmbach könnte zwar zur Verbesserung beisteuern, würde aber gleichzeitig die Haupteinkaufslage in Grünwettersbach gefährden.<sup>9</sup>

## 4. Städtebauliche Ziele (Erneuerungsziele)

Ausgehend von einer ersten Einschätzung und Bewertung der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der Entwicklungsdefizite wird für das Untersuchungsgebiet eine grobe Zieldefinition vorgenommen. Die Ziele sind im Rahmen der weiteren Sanierungsvorbereitung und einer intensiven Beteiligung der betroffenen Bürger und der Träger öffentlicher Belange weiter zu konkretisieren.

### **Stärkung des Ortskerns und der Stadtteilidentität**

- Gestaltung einer attraktiven und räumlich zusammenhängenden Ortsmitte im historischen Ortskern mit hoher Aufenthaltsqualität. Verknüpfung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, Kirche) und prägender Orte (Fallbrunnen mit Dankstein) unter Berücksichtigung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer und der Integration des öffentlichen Personennahverkehrs.
- Sicherung und Aufwertung des vorhandenen Nahversorgungszentrums im Bereich Wiesenstraße/Zur Ziegelhütte
- Qualifizierung der Lagen im Bereich Handel, Gastronomie und Wohnen. Funktionale und gestalterische Aufwertung der zentralen Wegeverbindung (Straßenraum) zwischen den beiden Zentren unter Berücksichtigung angemessener und sicherer Bereiche für Fußgänger und Radfahrer, durchgängiger Barrierefreiheit und ausreichender Stellplätze.
- Sicherung und Qualifizierung des Angebots an Treffpunkten und Kommunikationsorten im Ortskern
- Ausbildung prägnanter Eingänge zum Ortskern als städtebaulicher Beitrag zur Geschwindigkeitsreduzierung. Im Sinne einer Qualitätssteigerung im Bereich des

Nahversorgungszentrums ist aus städtebaulicher Sicht eine Geschwindigkeitsreduzierung bis zur Einmündung der Straße Zur Dorfwie zu empfehlen.

### **Qualifizierung des Wohn- und Geschäftsbestands und Aufwertung des Wohnumfelds**

- Sanierung- und Modernisierung des Gebäudebestands unter Erhalt des typischen Ortsbildcharakters (ggf. altersgerechter Umbau von Bestandswohnungen)
- Ortsbildgerechte energetische Sanierung des Wohnungsbestands
- Sicherung denkmalpflegerisch wertvoller und ortsbildprägender Bausubstanzen
- Stärkung der Wohn- und Lebensqualität im Ortskern durch Reduzierung von Lärm und Abgasen (insb. Geschwindigkeitsreduzierung)

### **Nachhaltige Weiterentwicklung des Wohnstandorts**

- Aktivierung brachliegender und mindergenutzter Grundstücke im Innenbereich und leerstehender Immobilien zur Stärkung der Wohnfunktion (u.a. Generationenwohnen)
- Ausbau der vorhandenen Angebote bzw. Etablierung eines neuen zentralen Treffpunkts. Integration einer öffentlichen Nutzung mit ausstrahlender Wirkung auf das Wohnquartier bzw. auf die Höhenstadtteile im Bereich der Heinz-Barth-Schule, beispielsweise Café, Gemeinschaftsräume für unterschiedliche Akteure oder VHS.
- Nachnutzung leerstehender bzw. mindergenutzter Immobilien unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und ihrer identitätsstiftenden Wirkung (insb. Heinz-Barth-Schule)

## 4. Städtebauliche Ziele (Erneuerungsziele)

### **Stärkung und Verknüpfung ortsbildprägender Freiräume**

- Aufwertung bzw. Erhöhung des Angebots an erlebnisreichen Treffpunkten, Kommunikationsorten und Orten der Erholung
- Stärkung der Erlebbarkeit des Wetterbachs: Verbesserung der Zugänge zum Freiraum, Entwicklung einer möglichst durchgängigen bachbegleitenden Wegeverbindung und Gestaltung attraktiver Spiel- und Aufenthaltsorte am Wasser.
- Etablierung des „Panoramawegs“ (Wegeverbindung Im Löhl/Im Rodel) als Freiraumpendant zum urbanen Ortskern: Aufwertung und Gestaltung der Wegeverbindung und Zugänge (insb. altersgerechte Anpassung), Inszenierung der Ausblicke in den Landschaftsraum und über Grünwetterbach durch Qualifizierung und Ausbau des Angebots an Aufenthaltsmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten und Konzentration des

heute ungünstig gelegenen und langgestreckten Spielplatzes in Nähe der Wohnbebauung und des Vereinsheims des ASV Grünwetterbach.

















- Erhalt charakteristischer innerörtlicher Grün- und Freibereiche
- Stärkung der Zugänge zu den Freiräumen Wetterbach und Panoramaweg über die aufgewerteten Zentren. Aufwertung und Entwicklung direkter Verbindungen zwischen Ortskern, Freiraum Wetterbach und Panoramaweg.
- Stärkung und Aufwertung stadtteilübergreifender Wegeverbindungen, u.a. Hohenheimer Straße

### **Ökologische Erneuerung**

- Neben der energetischen Erneuerung der Altbausubstanz steht die Reduzierung von Lärm und Abgasen im Ortskern im Fokus



## Städtebauliche Ziele

- |   |  |   |  |   |   |
|---|--|---|--|---|---|
|  | Gestaltung attraktiver und sicherer Straßenräume für alle Verkehrsteilnehmer |  | Qualifizierung des Angebots an Treffpunkten und Kommunikationsorten    |  | Etablierung Panoramaweg   |
|  | Stärkung zentraler Straßenräume/Qualifizierung der Lagen                     |  | Qualifizierung Wohn- und Geschäftsbestand (Gebäudesubstanz/Lärmschutz) |  | Aufwertung und Neubildung wichtiger Zugänge und Fußwegeverbindungen zwischen Ortskern, Wetterbach und Panoramaweg |
|  | Ausbildung prägnanter Eingänge zum Ortskern                                  |  | Entwicklungspotenzial Wohnen/Gemeinschaft                              |  | Gestaltung attraktiver Aussichtspunkte  |
|  | Gestaltung Ortsmitte   |  | Gebäude unter Denkmalschutz  |  | Konzentration der Spielmöglichkeiten  |
|  | Sicherung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums                          |  | Erhalt charakteristischer Grün- und Freibereiche                       |  | Gestaltung attraktiver Spiel- und Aufenthaltsorte am Wasser   |
|   |  |  | Anknüpfung wichtiger überörtlicher Wegeverbindungen                    |   |   |

## 5. Stellungnahme zur Förderfähigkeit

Im Ortskern Grünwettersbach ist die Lebensqualität der Bewohnerschaft durch die Vielzahl an städtebaulichen, funktionalen und strukturellen Missständen stark eingeschränkt. Geplante Entwicklungen im angrenzenden Stadtteil Palmbach, insbesondere die Ansiedlung eines großen Nahversorgers, werden die strukturellen Probleme im Ortskern noch weiter verschärfen. Die Stadt Karlsruhe hat den dringenden Handlungsbedarf erkannt und möchte mit gezielten Maßnahmen im öffentlichen Raum die Aufwertung des Ortskerns einleiten. Um Grünwettersbach an die Erfordernisse eines attraktiven Standorts für Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Kultur und Freizeit anzupassen, bedarf es der zeitnahen Umsetzung von Stadterneuerungsmaßnahmen.

### Auswahl eines geeigneten Programms

Angesichts der heutigen Rahmenbedingungen erscheint eine positive Eigenentwicklung ohne kommunale Unterstützung kaum möglich. Um die vorhandenen Missstände im Untersuchungsgebiet „Grünwettersbach“ zu beseitigen, wäre eine Aufnahme in das Landessanierungsprogramm oder das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu empfehlen. Ziel des Zentrenprogramms ist die Unterstützung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung

der zentralen Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Handel, Kultur sowie als Orte für Wohnen, Arbeiten und Leben.

### Empfehlung zur Vorgehensweise

Für die städtebauliche Erneuerung wird eine Antragsstellung für das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ empfohlen. Die Abgrenzung des möglichen Sanierungsgebiets ist auf den Ortskern zu beschränken.

Grundvoraussetzung für die Förderfähigkeit und die Durchführung der Maßnahmen ist ein unter Beteiligung der Bürgerschaft erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept mit klar definierten städtebaulichen Zielen und Maßnahmen. Daher wird vorgeschlagen, die im Rahmen der Grobanalyse und des „Rahmenplans Höhenstadtteile“ für den Stadtteil Grünwettersbach erörterten und mit den Bürgern abgestimmten Ziele weiter zu vertiefen und in einem Stadtteilentwicklungskonzept zusammenzufassen. Die Vorbereitende Untersuchung ist um die Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzepts zu erweitern.

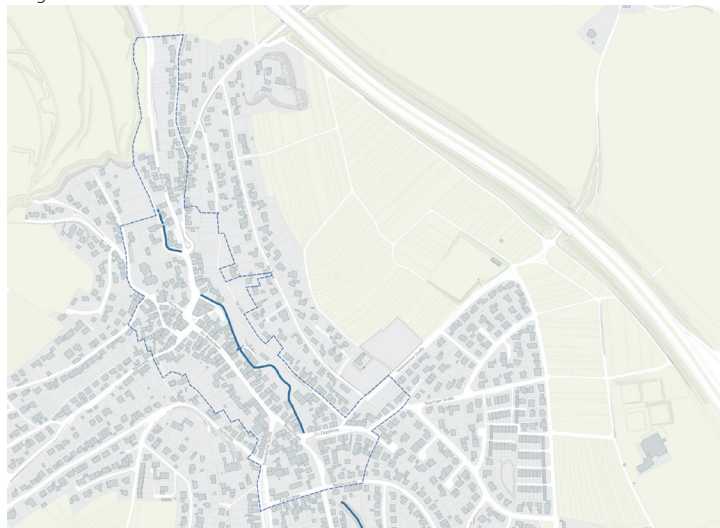
### Förderfähige Kosten

Bei der dargestellten Vorgehensweise belaufen sich die förderfähigen Kosten vorerst auf:

- Projektsteuerungskosten u.a. Vorbereitung der Sanierung
- Vorbereitende Untersuchung mit integriertem Stadtteilkonzept und intensiver Bürgerbeteiligung zur Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung werden die erforderlichen Maßnahmen konkretisiert und anschließend die bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Grünwettersbach“ voraussichtlich anfallenden Kosten zusammengestellt.

Empfohlene Abgrenzung



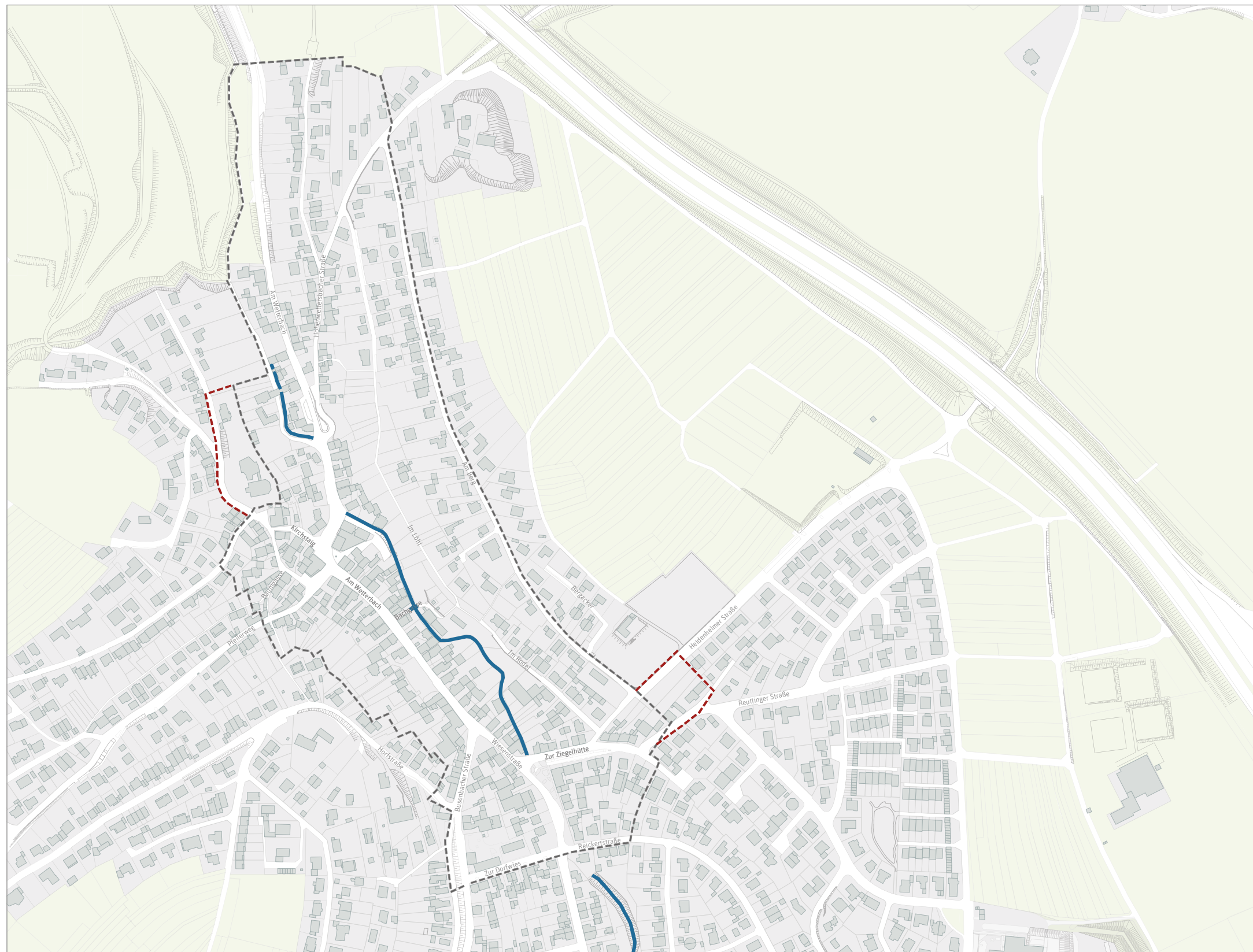
## 6. Anlagen

Anlage 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Anlage 2: Städtebauliche Missstände

Anlage 3: Städtebauliche Ziele

Anlage 4: Empfohlene Abgrenzung Untersuchungsgebiet



- Vorgeschlagene Abgrenzung Untersuchungsgebiet Stadt Karlsruhe
- Ergänzung des Untersuchungsgebiets
- ▭ Gebäude (Bestand)
- ▭ Siedlungsfläche (Bestand)
- █ Gewässer
- ▬ Topographie

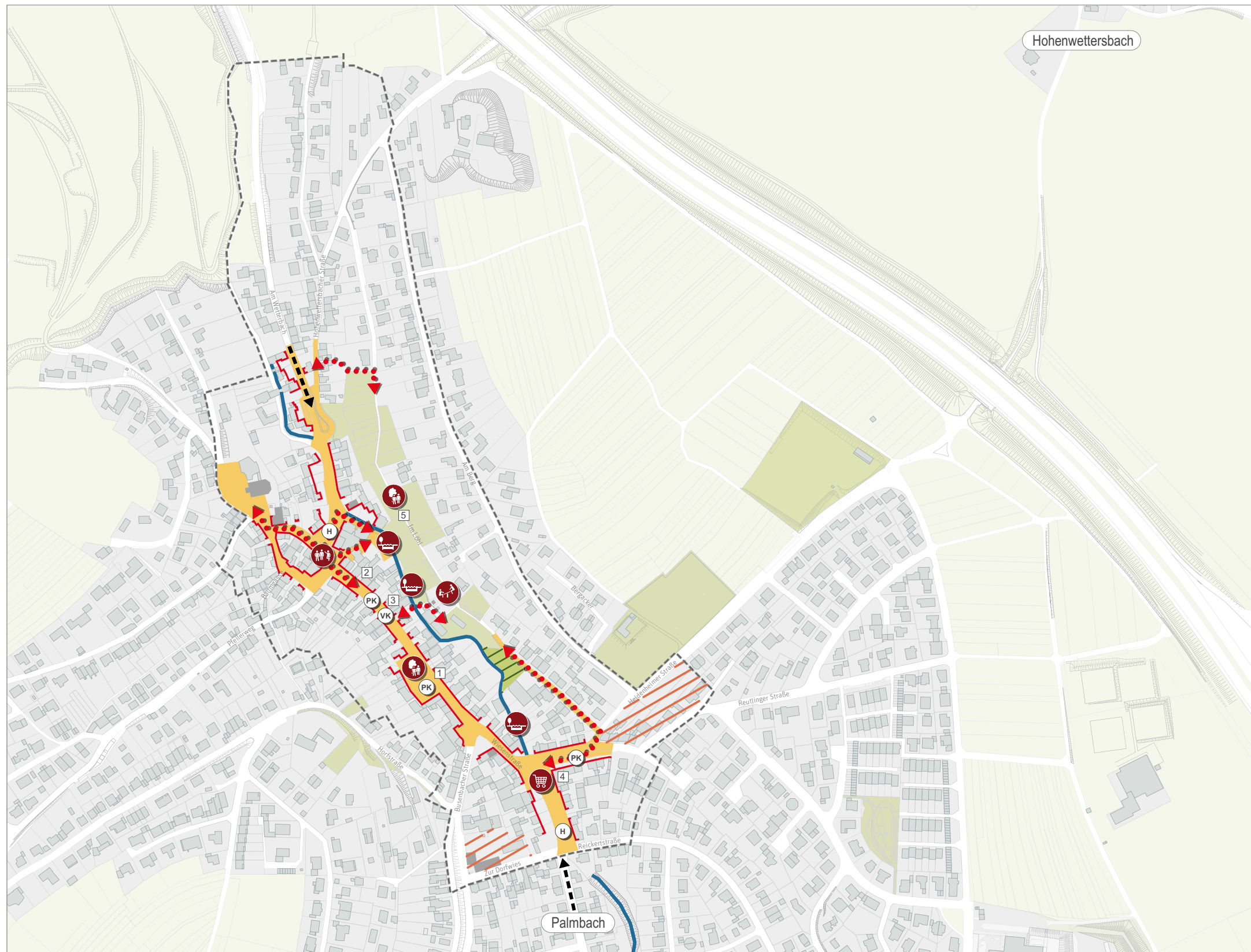


Anlage 1  
Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Stand März 2014

pesch partner architekten stadtplaner

im Auftrag der Stadt Karlsruhe



- Öffentlicher Raum mit funktionalen und gestalterischen Defiziten (Sicherheit, Barrierefreiheit, Parken, Begrünung)
- Fehlende Gestaltung Ortsmitte
- Nahversorgungsschwerpunkt bzw. Haupteinkaufslage mit funktionalen und gestalterischen Mängeln
- Belastung Ortskern | Ausweichstrecke A8
- H Haltestelle ÖPNV (Bestand)
- PK Hoher Parkdruck
- VK Verkehrskonflikt (Hoher Anteil an Durchgangsverkehr/Verkehrslärm)
- Bereich mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, teilw. mindergenutzte Flächen
- Raumkanten mit Defiziten (Gebäudesubstanz/Leerstand)
- Wegeverbindung mit Aufwertungsbedarf
- Grünfläche mit Gestaltungsdefiziten
- Defizitäre Gestaltung öffentlicher Aufenthaltsorte und Treffpunkte
- Fehlende Erlebbarkeit des Wetterbachs (Aufenthaltsflächen/Wegeverbindung)
- Spielanlagen mit funktionalen Mängeln
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Gebäude (Bestand)
- Gebäude unter Denkmalschutz
- Siedlungsfläche (Bestand)
- Grünanlage/Sportflächen/Friedhof
- Landschaftsraum
- Gewässer
- Topographie

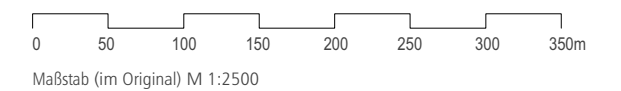


1 Das hohe Verkehrsaufkommen und starke Konflikte zwischen MIV, Fußgängern und Radfahrern wirkt sich negativ auf die Wohnqualität aus.

2 Defizitäre Bausubstanzen und zahlreiche Leerstände schwächen das Erscheinungsbild der Ortsdurchfahrt.

4 Das Erscheinungsbild im Zentrum ist durch unzureichend gestaltete Freiräume bzw. Vorbereiche und dominierenden Parkverkehr geschwächt.

5 Die wenigen vorhandenen Sitzmöglichkeiten schöpfen das landschaftliche Potenzial nicht aus.



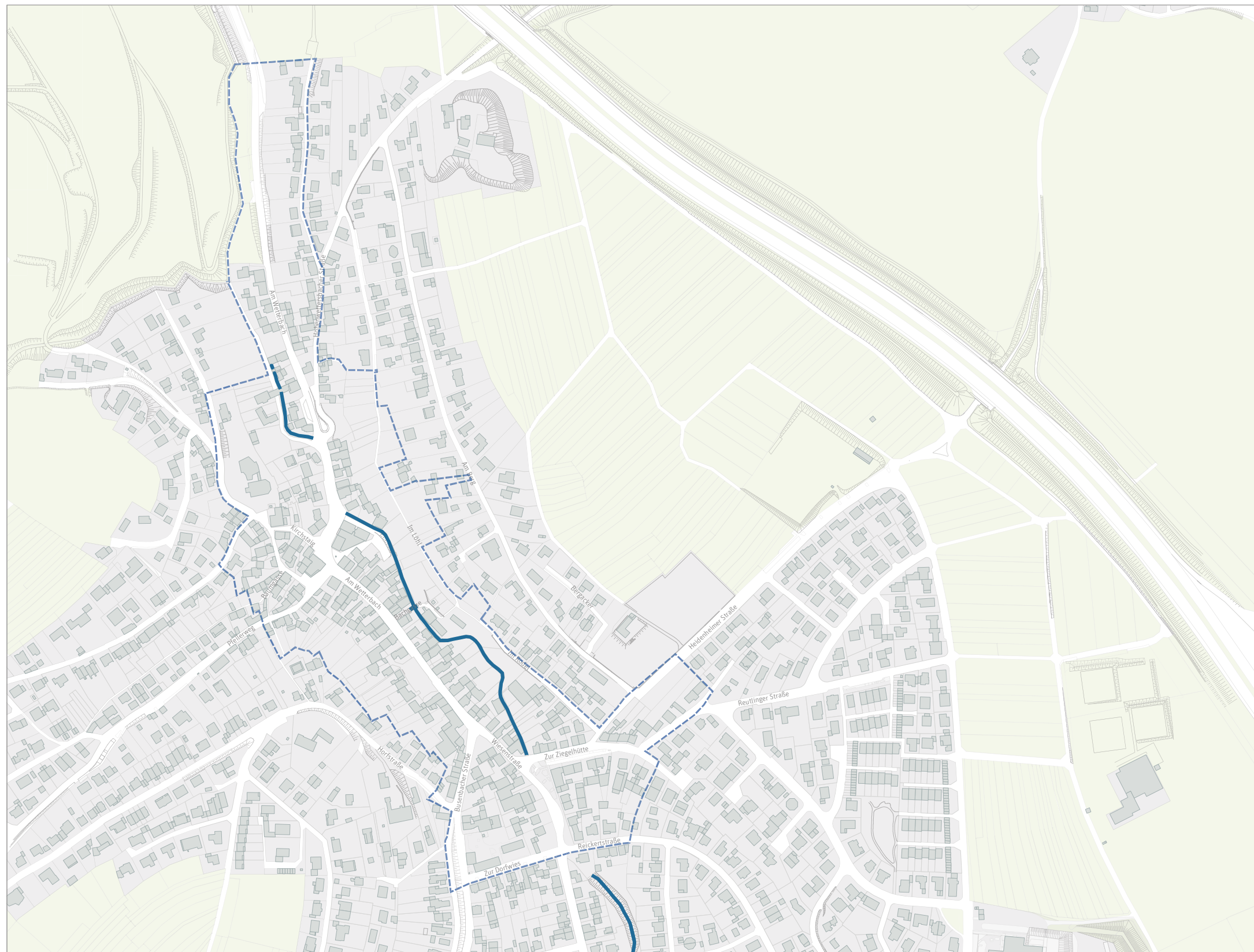
## Anlage 2 Städtebauliche Missstände

Stand März 2014

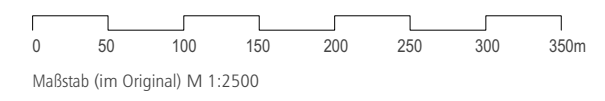
pesch partner architekten stadplaner

im Auftrag der Stadt Karlsruhe





- Empfohlene Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- ▭ Gebäude (Bestand)
- ▭ Siedlungsfläche (Bestand)
- ▬ Gewässer
- ▬ Topographie



### Anlage 4 Empfohlene Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Stand März 2014

pesch partner architekten stadtplaner  
im Auftrag der Stadt Karlsruhe



# Abbildungsverzeichnis

## **Fotos**

pp als pesch partner architekten stadtplaner

Mit Ausnahme von:

- Stadt Karlsruhe: Seite 4

## **Pläne und Abbildungen**

pp als pesch partner architekten stadtplaner

Mit Ausnahme von:

- Stadt Karlsruhe: Seite 6 und 7

## IMPRESSUM

### **Karlsruhe – Grünwettersbach**

Grobanalyse – Zusammenfassung der Ergebnisse

im Auftrag der Stadt Karlsruhe

Heike Dederer (Bereichsleiterin: Generalplanung und Stadtsanierung)

Andreas Lehn (Stadtplanungsamt)

Stadtplanungsamt Karlsruhe | Technisches Rathaus

Lammstraße 7 | 76124 Karlsruhe

Telefon: 0721 133-6101 | Fax: 0721 133-6109

stpla@karlsruhe.de | www.karlsruhe.de

### **Bearbeitung**

pp a | s

pesch partner architekten stadtplaner BDA | SRL

Prof. Dr. Franz Pesch

Dipl.-Ing. Gudrun Neubauer

Dipl.-Ing. Philip Schmal

Firnhaberstraße 5 | 70174 Stuttgart

Telefon: 0711 2200763-10 | Fax: 0711 2200763-90

pps@pesch-partner.de | www.pesch-partner.de

Karlsruhe/Stuttgart, April 2014

