

# ASTUC

ARCHITECTS AND PLANNERS

 **BAROCK  
STADT  
RASTATT**



# OTTERS DORF

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER RASTATTER ORTSTEILE

**ASTUC**

ARCHITECTS AND PLANNERS

 **BAROCK  
STADT  
RASTATT**

# OTTERS DORF

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER RASTATTER ORTSTEILE

## I EINFÜHRUNG

6 > Anlass und Aufgabe

8 > Lage im Raum

## II ANALYSE OTTERSODRF

12 > Analysekarten

- Bauhistorie
- Typologien
- Ortsbild
- Abweichende Gebäudedimensionen
- Gebäudehöhen
- Öffentliche Freiräume
- Planungsrecht
- Neuere Entwicklung
- Modernisierungsbedarf
- Weiterentwicklung

26 > Zusammenfassende Erkenntnisse

28 > Quervergleich

- Beispiel Typologien
- Beispiel Modernisierungsbedarf
- Beispiel Weiterentwicklung

34 > Ottersdorf im Quervergleich

## III KONZEPT OTTERSODRF

36 > Maßnahmen

- Ortsbild – Baustruktur
- Ortsbild – Freiräume
- Planung
- Zukunft Dorf

40 > Zielkarte

42 > STECKBRIEFE

- Ortsmitte – Wilhelmstraße
- Historische Bebauung – Rheinstraße
- Historische Bebauung – Nordstraße
- Historische Bebauung – Friedrichstraße
- Neubaugebiet – Im Muhrwinkel
- Siedlungserweiterung – Friedhofstraße
- Neuere Siedlungserweiterung – Weststraße
- Neuere Siedlungserweiterung – Waldstraße
- Neuere Siedlungserweiterung – Schilfstraße
- Neuere Siedlungserweiterung – Streibelgrund
- Außenentwicklung – Sportplätze Ottersdorf

66 > Regelungsbedarfe

68 > Aufgabenpakete

- Rahmenplan
- Bebauungspläne
- Einzelmaßnahmen

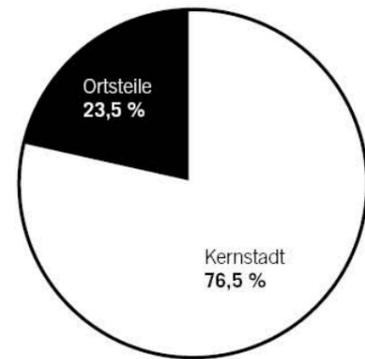
## IV RESÜMEE

76 > Gesamtschau Ziele Ortsteile

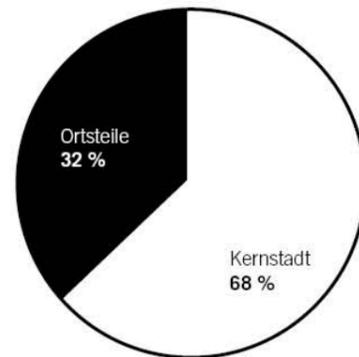
78 > Gesamtschau Regelungsbedarfe Ortsteile

80 > Schlusswort

ANLASS & AUFGABE



Bewohnerzahlen im Vergleich



Gemarkungsflächen im Vergleich

Nachdem in den vergangenen Jahren die Rastatter Kernstadt im Fokus der aktiven Stadtentwicklung stand, soll nunmehr verstärkt der Blick auf die **Entwicklung der Rastatter Ortsteile** gelegt werden. Betrachtet man die Bevölkerungszahlen, wohnt etwa ein Viertel der Rastatterinnen und Rastatter in den Ortsteilen. Gleichzeitig nehmen die Ortsteile zwei Fünftel der Gesamtfläche ein. Das bedeutet, der Pro-Kopf-Flächenverbrauch ist hier wesentlich höher als in der Kernstadt. Berücksichtigt man darüber hinaus, dass die Einwohnerzahl in den Ortsteilen in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen ist, lassen sich bereits die Themen- und Problemstellungen der räumlichen Entwicklung vor Ort erahnen. Vor diesem Hintergrund hat der Fachbereich Stadt- und Grünplanung bereits im Jahr 2015 einen

**Dorfentwicklungsprozess** angestoßen. In seiner bisherigen Form hatte dieser vor allem die Stärkung der Identität und die Förderung des Gemeinwesens in den Dörfern zum Ziel. Zugleich weitet sich nun der Wohnungsdruck in der Technologieregion Karlsruhe immer mehr auf die ländlich geprägten Räume und damit auch auf die verkehrlich und infrastrukturell gut erschlossenen Rastatter Ortsteile aus. Die Folge sind eine Reihe von Bauanträgen in Ortsbereichen, in denen bisher zwar keine Notwendigkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen bestand, für deren Beurteilung der vorgesehene **§ 34 BauGB („Einfügen in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung“)** sowohl unter städtebaulichen Gesichtspunkten als auch im Sinne einer insgesamt nachhaltigen Dorfentwicklung kein ausreichendes



Mehrfamilienhäuser im Ortszusammenhang entstehen durch fehlende Regelungen im § 34 BauGB – am Beispiel Grünwaldstraße Niederbühl

Steuerungsinstrument mehr darstellt. Im Rahmen des nun angestoßenen Dorfentwicklungsprozesses sollten deshalb für alle fünf Ortsteile sogenannte städtebauliche Entwicklungspläne erstellt werden, die insbesondere für die **„gefährdeten“ Ortsbereiche** eindeutig definierte städtebaulich-strukturelle Entwicklungsziele vorgeben. Damit können Baugesuche eindeutiger und zielführender beurteilt und darüber hinaus auf dieser Grundlage im Bedarfsfall Aufstellungsbeschlüsse für neue Bebauungspläne kurzfristig gefasst werden. (s. hierzu auch Ausführungen unter: III Konzept > Aufgabenpakete > Rahmenplan – S. 70). Für diese städtebaulichen Entwicklungspläne hat der Gemeinderat der Stadt Rastatt ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS beauftragt. Gemeinsam mit dem Kundenbereich Stadt-

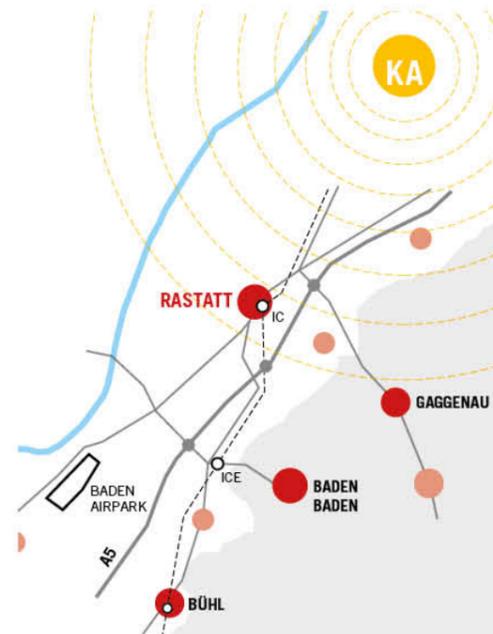
planung wurden flächendeckend für alle fünf Ortsteile städtebauliche Entwicklungspläne mit entsprechenden Handlungsfeldern und mit den Ortsvertretungen **abgestimmte Zieldefinitionen** erarbeitet, die zukünftig sowohl als Grundlage für konkretisierende Rahmen- und Bauleitplanverfahren als auch für die Beurteilung von Investorenanfragen dienen können. Von besonderer Bedeutung war dabei die kontinuierliche Einbindung der politischen Ortsvertretungen sowie möglicher weiterer Schlüsselpersonen in den Handlungsfeldern vor Ort. Darüber hinaus wurden die Einwohnerinnen und Einwohner vor dem abschließend angestrebten Beschluss der sechs Entwicklungskonzepte im Gemeinderat der Stadt Rastatt über die Ergebnisse des Verfahrens und die im Nachgang angestrebten weiteren Schritte informiert.

## LAGE IM RAUM

Die Stadt Rastatt liegt in der **Region Mittlerer Oberrhein**, die sowohl von ihrer Lage zwischen Rhein und Schwarzwald als auch von ihrem Oberzentrum Karlsruhe profitiert. Rastatt ist infrastrukturell sehr gut angebunden; die Rheintalbahn verbindet die Stadt sowohl mit dem Süden (Baden-Baden, Offenburg, Freiburg usw.) als auch Richtung Norden (Karlsruhe, Mannheim, Frankfurt usw.). Durch die Autobahn A5 und die Bundesstraßen B3 und B36 ist Rastatt an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Mit dem Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden in unmittelbarer Nähe gibt es zudem eine internationale Reisemöglichkeit für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Region.

Die Nähe zu Frankreich führt zu Reisebewegungen und Pendlerströmen in beide Richtungen und hat zudem einen hohen touristischen Standortvorteil. Die nördlichen Ausläufer des Schwarzwaldes und die Rheinauen mit ihren zahlreichen **Freizeitmöglichkeiten und Naherholungsräumen** bieten vielfältige Anziehungspunkte in der unmittelbaren Region. Zwischen der Stadt Rastatt und seinen Ortsteilen existiert bereits ein Radwegenetz, welches jedoch einige Lücken aufweist. Auch die ÖPNV-Anbindung mancher Ortsteile, besonders im Hinblick auf die Schulbusverbindungen in den Riedorten, könnte verbessert werden.

Wie auf der nachfolgenden Doppelseite dargestellt, liegen die Rastatter Ortsteile im direkten Umfeld der Kernstadt. Die drei **Riedorte Plittersdorf, Ottersdorf und Wintersdorf** liegen im sogenannten Ried im Westen von Rastatt. Die Orte haben mit ihrer Nähe zum Rhein einen wichtigen Standortvorteil. Die drei Riedorte sind durch Landesstraßen miteinander und mit der Kernstadt verbunden. In Wintersdorf gäbe es sogar die Möglichkeit eines Bahnanschlusses, sollte die Trasse nach Frankreich zukünftig reaktiviert werden. Die Nähe zum Rastatter Mercedes-Benz Werk sorgt bei Schichtwechseln oft



zu ungünstigen Verkehrssituationen. Von den Orten Plittersdorf und Wintersdorf gibt es direkte Verbindungen nach Frankreich, in Plittersdorf gibt es eine Fähre und in Wintersdorf eine ehemalige Bahnbrücke, die heute als Autobrücke genutzt wird.

Die beiden **östlichen Ortsteile, Niederbühl-Förch und Rauental**, liegen nahe der Autobahnanschlussstelle Rastatt-Nord und haben so eine gute infrastrukturelle Lage. Niederbühl liegt direkt an der Murg und ist stark geprägt von diesem und anderen Gewässern wie dem Krebsbach. Rauental hingegen liegt nahe dem Gewerbegebiet und bietet daher den Standortvorteil der ortsnahen Rundumversorgung.

Die Einwohnerzahlen variieren in den Ortsteilen, Plittersdorf und Niederbühl-Förch haben mit je ca. 3.000 die meisten, Rauental mit ca. 1.400 die wenigsten Einwohnerinnen und Einwohner. Flächenmäßig hat Plittersdorf mit ca. 1.300 ha die größte Gemarkungsfläche.





**PLITTERSDORF**  
- 3.000 Einwohner/-innen  
- 1.300 ha Gemarkungsfläche

**OTTERSdorf**  
- 2.400 Einwohner/-innen  
- 770 ha Gemarkungsfläche

**WINTERSDORF**  
- 1.900 Einwohner/-innen  
- 760 ha Gemarkungsfläche

**RASTATT KERNSTADT**  
- 38.000 Einwohner/-innen  
- 4.000 ha Gemarkungsfläche

**RAENTAL**  
- 1.400 Einwohner/-innen  
- 320 ha Gemarkungsfläche

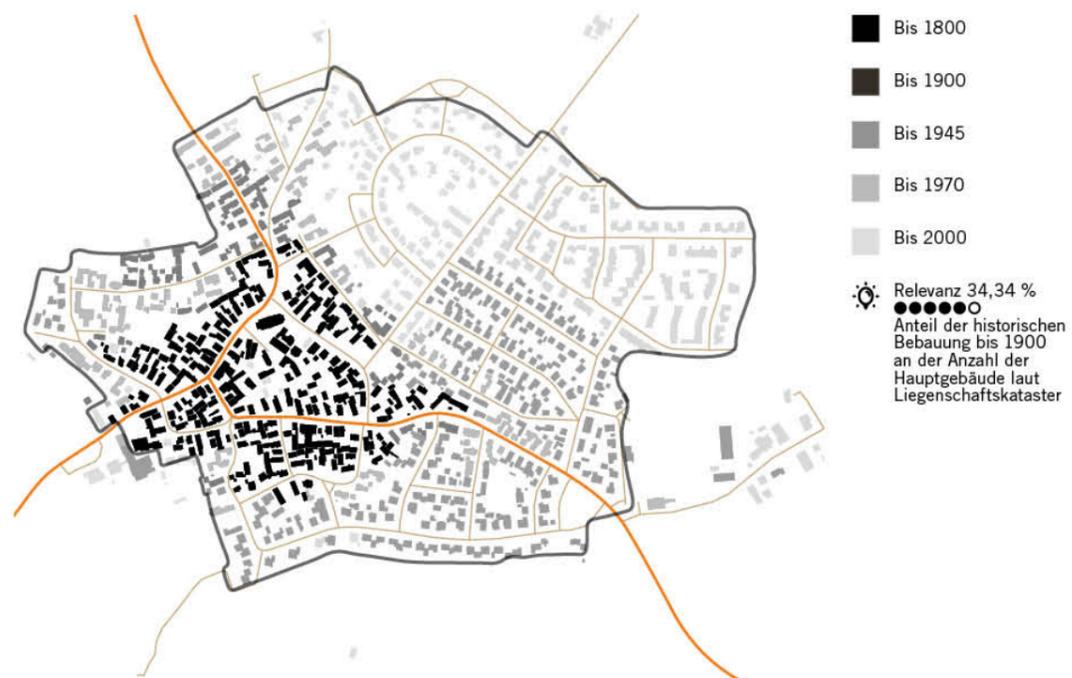
**NIEDERBÜHL-FÖRCH**  
- 3.000 Einwohner/-innen  
- 826 ha Gemarkungsfläche

DB/AVG

B3

A5

BAUHISTORIE



Zu Beginn des Prozesses wurden die Siedlungskörper der fünf Ortsteile einer ausführlichen Bestandsaufnahme und Analyse unterzogen. Die unterschiedlichen Aspekte der Analyse bilden zusammengefasst den Istzustand der Ortsteile ab.

Betrachtet man die **Bebauungshistorie** können bereits erste Gesetzmäßigkeiten der Entwicklung erkannt und der grundsätzliche Aufbau des Dorfes erfasst werden.

Ottersdorf hat als einziges der fünf Ortsteile von Rastatt einen historisch gewachsenen Ortskern. Dieser befindet sich entlang der **Wilhelmstraße mit der Kirche St. Ägidius** und dem Dorfanger um das Riedmuseum und das Gasthaus Lamm. Die gewachsene Struktur wird deutlich durch den ungeordneten Orts-

grundriss des Kernbereichs. Angrenzend an diesen befindet sich die ältere Siedlungserweiterung, also Bereiche die etwas geordneter an den Ortskern gewachsen sind. Die neueren Siedlungserweiterungen haben sich nach dem zweiten Weltkrieg ringartig um die bestehende Bebauung gelegt, es handelt sich hierbei um geplante Neubaugebiete, die hauptsächlich mit Einfamilienhäusern bebaut wurden. Eines dieser Neubaugebiete ist das Gebiet „**Muhrwinkel**“, welches seit 2000 bebaut wurde und noch einige Baulücken aufweist. Das Verhältnis zwischen historischer Bebauung und neuer Bebauung ist in Ottersdorf recht ausgewogen.

TYPLOGIEN



Ein weiterer wichtiger Aspekt der Analyse ist die bauliche Typologie. Unterschieden wird dabei zwischen der historischen Bebauung, also den **Dorfkern-** und **Haus-Hof-Typen**, und den neueren Bautypen, wie **Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern**. Als sogenannte **Sondertypen** werden insbesondere Gewerbebauten, Sportanlagen oder öffentliche Gebäude eingeordnet. Die Dorfkerntypen sind besondere Bauten im Ortskern, die in ihrer Erscheinung das Ortsbild widerspiegeln und häufig dicht gebaut sind. Haus-Hof-Typen sind auf dicht bebauten Grundstücken im erweiterten Ortskern zu finden, häufig handelt es sich um ehemals landwirtschaftlich genutzte Häuser mit im rückwärtigen Bereich liegenden Scheunen und anderen Erweiterungsbauten. Der überformte Typ wurde im Laufe der Zeit umgebaut und die

rückwärtigen Bauten abgerissen oder ersetzt. In Ottersdorf gibt es einen historischen Ortskern mit Dorfkerntypen und Haus-Hof-Typen, der sich entlang der Wilhelmstraße aufreißt. Die überformten Haus-Hof-Typen befinden sich ringförmig angrenzend an den Ortskern. Im Südosten ist ein Gebiet von Einfamilien- und Reihenhäusern entstanden. Die Mehrfamilienhäuser befinden sich verstreut im Ortskern, sind jedoch noch nicht in großer Anzahl zu finden.

# ORTSBILD



Das zuvor erwähnte Ortsbild entsteht zu großen Teilen aufgrund der **vorherrschenden Bauweise**. Gebäude, die durch ihre Erscheinung oder Nutzung besonders zum Ortsbild beitragen, finden sich häufig in der gewachsenen Mitte der Orte. Ortsbildprägende Gebäude können **öffentlich** sein, wie z.B. Ortsverwaltungen oder Schulen. Es kann sich aber auch um einzelne **private Wohngebäude** handeln, die eine ortstypische Bauweise aufweisen und das dörfliche Umfeld positiv prägen.

Ob ein Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist dabei nicht unbedingt entscheidend. Vielmehr spielt, der Charakter des Gebäudes und seine Wirkung auf das Straßenbild eine entscheidende Rolle. Auch ein möglicherweise vorhandener Modernisierungsbedarf ist für

diesen Analysepunkt zunächst nachrangig. Ob ein Gebäude letztendlich erhaltenswürdig ist, muss im konkreten Einzelfall entschieden werden.

In Ottersdorf befinden sich besonders viele ortsbildprägende Gebäude in der **Wilhelmstraße und am Kirchplatz**. Die Gebäude sind private Wohnhäuser, aber auch die Ortsverwaltung und kirchliche Einrichtungen wie das katholische Pfarrhaus zählen zum ortsbildprägenden Gebäudebestand. In der Wilhelmstraße befinden sich häufig Fachwerkhäuser, die noch über eine Scheune verfügen; teilweise sind die Fachwerkhäuser denkmalgeschützt. Eine ortstypische Bauweise ist die **eingeschossige Satteldachbebauung**, die giebelständig zur Straße ausgerichtet ist.



Die Ortsmitte von Ottersdorf besitzt einen Dorfanger, der von einem Ensemble von Fachwerkhäusern umgeben ist



Die katholische Kirche St. Ägidius steht präsent in der Ortsmitte und an der Ortsdurchfahrt Wilhelmstraße



## ABWEICHENDE GEBÄUEDIMENSIONEN



Bei den mit „abweichender Gebäudedimension“ gekennzeichneten Baukörpern handelt es sich zumeist um **große Mehrfamilienhäuser**, die in jüngerer Zeit zum Ortsbild hinzugefügt wurden. Diese Gebäude befinden sich nicht nur in den Neubaugebieten, sondern sind – nach Abriss und Neubau – mittlerweile auch in den Ortskernen vorhanden. Gebäude mit abweichender Dimension stellen besonders im sogenannten „**unbeplanten Innenbereich**“ nach § 34 BauGB eine Gefahr dar. Hier könnten sie für weitere Gebäude dieser Art als Vorbild dienen und so das Ortsbild Zug um Zug ungewollt verändern.

In Ottersdorf ist die Entwicklung hin zu abweichenden Gebäudedimensionen noch nicht weit fortgeschritten. Im historischen

Ortskern befindet sich ein Mehrfamilienhaus, das zukünftig als Vorbild gelten könnte. Das Achtfamilienhaus in der **Nordstraße 8** ist ein Gebäude, das besondere Aufmerksamkeit erfordert. Im direkten Umfeld des Gebäudes liegen einige Baulücken, die aktuell zum Verkauf stehen oder bereits veräußert wurden. Dies führt zu einer akuten Situation: Im § 34 BauGB befindlich kann das Mehrfamilienhaus als Vorbild für weitere Bauten dieser Art herangezogen werden. Auf diese Entwicklungen muss zukünftig ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Mit Blick auf die Folgewirkungen ist dabei stets im Einzelfall zu hinterfragen, ob solche Nachverdichtungen an einer Stelle akzeptabel sind oder das vorherrschende Ortsbild eine städtebaulich nicht vertretbare Beeinträchtigung erleidet.

## GEBÄUDEHÖHEN



Ein weiteres Merkmal des Ortsbildes sind die Gebäudehöhen. Im Ortskern von Ottersdorf sind sehr unterschiedliche Gebäudehöhen vorzufinden. In der **Wilhelmstraße** befinden sich hauptsächlich **zweigeschossige Gebäude**, in den Siedlungserweiterungen eher eingeschossige Bauten. Die Bebauungspläne in den Neubaugebieten geben eine Geschosshöhe an, so ist im Baugebiet „**Muhrwinkel**“ hauptsächlich **eingeschossig** gebaut worden. **Dreigeschossige** Gebäude sind häufig größere Mehrfamiliengebäude, die in Ottersdorf vermehrt im Baugebiet „**Streibelgrund**“ und vereinzelt im Ortskern vorkommen.

# ÖFFENTLICHE FREIRÄUME



Ein weiterer wichtiger Faktor bei der Beurteilung der Wohnqualität ist die Anzahl und Ausstattung der **wohnungsnah vorhandenen öffentlichen Freiflächen**. Diese müssen im ländlichen Umfeld selbstverständlich anders bewertet werden als in einer Stadt, da dort der umgebende Landschaftsraum häufig nicht in direkter Nähe liegt.

Ottersdorf hat recht viele öffentliche Freiflächen, diese befinden sich allerdings eher am Rand des Ortes. Die Freiflächen um den **Lindensee** sind teilweise gestaltet, im direkten Seeumfeld gibt es Liegewiesen. Im Ort befinden sich recht wenige öffentlich zugängliche Freiflächen. Es gibt zwei größere Spielplätze im Ort und den „**Dorfanger**“ um das Riedmuseum-Ensemble und die Kirche St. Ägidius. Einzelne kleine, gestaltete Frei-

bereiche sind im Ort verteilt, wie z.B. der **Apfelbrunnenplatz** vor der Ortsverwaltung. Die Zugänglichkeit zum Pfarrgarten sollte zukünftig verbessert werden.

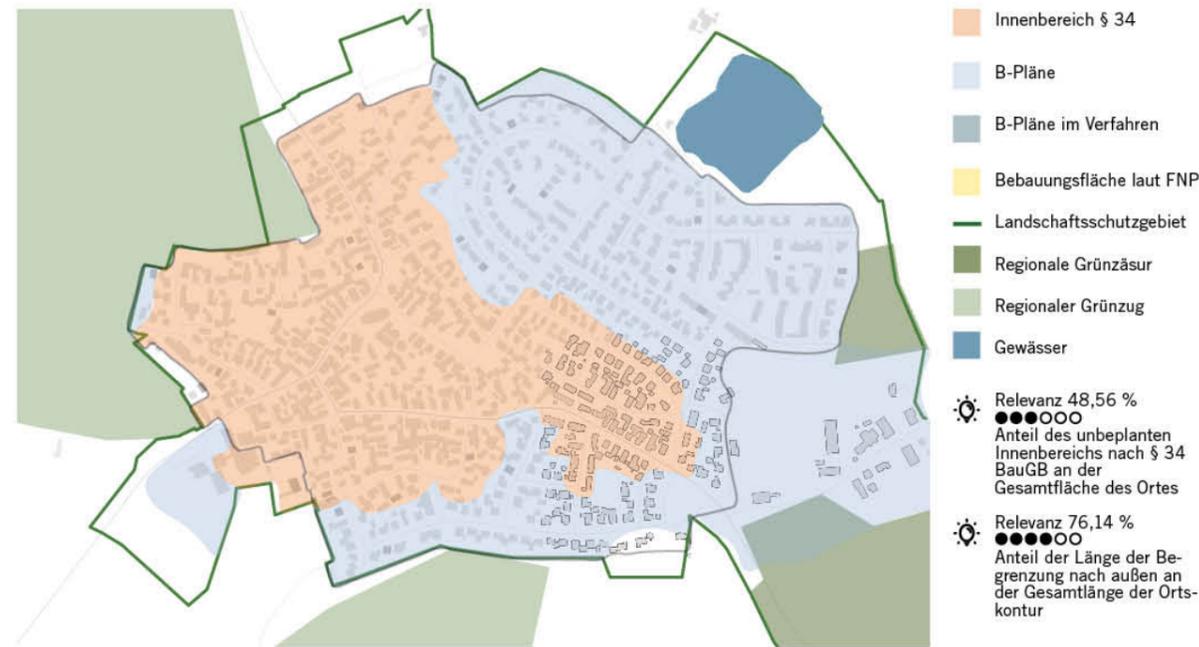


Um das Neubaugebiet „Muhwinkel“ wurde eine grüne Naherholungsfläche angelegt



Kleine Aufenthaltsorte werten den Ortskern auf – an der Hauptdurchfahrt muss jedoch auf Lärmschutz geachtet werden

## PLANUNGSRECHT

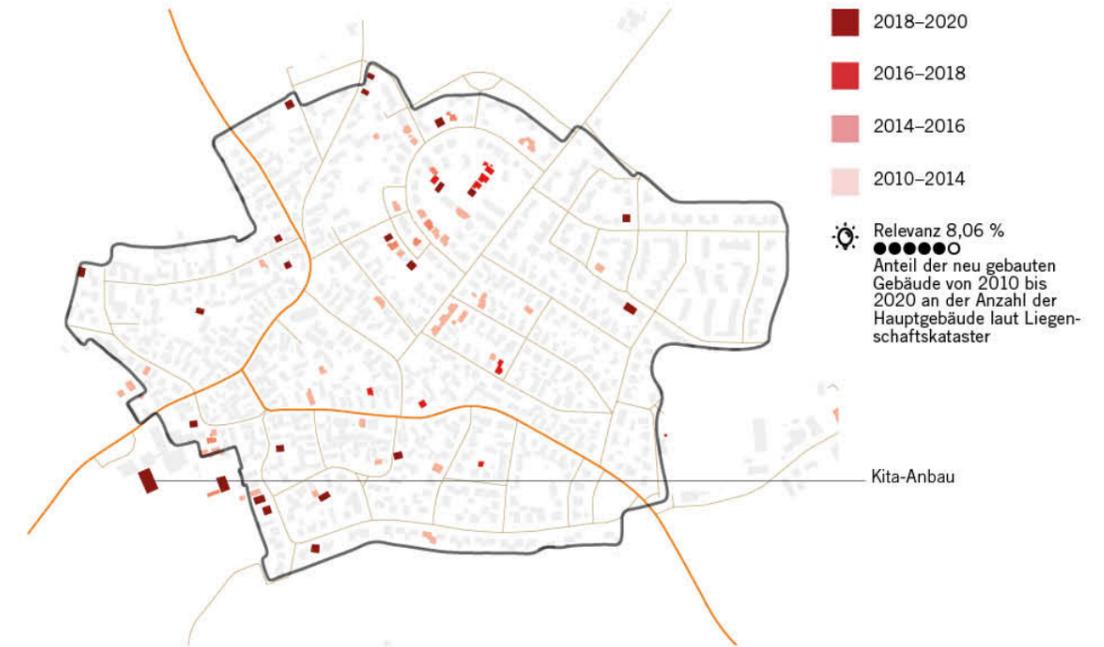


Die Karte „Planungsrecht“ gibt einen Überblick über die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Ort: Wo gibt es **Bebauungspläne**, wo wird über Bauanträge im „**unbeplanten Innenbereich**“ nach § 34 BauGB entschieden? Dieses Wissen ist wichtig, denn im „unbeplanten Innenbereich“ bestehen für bauliche Entwicklungen zumeist weniger Vorgaben als in einem Gebiet, für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert.

Rechtskräftige Bebauungspläne gibt es im Süden und Osten des Ortes. Der Ortskernbereich von Ottersdorf sowie die direkt angrenzenden älteren Siedlungserweiterungen sind nach § 34 geregelt, hier gibt es also keinen geltenden Bebauungsplan. Hier könnte nach § 34 BauGB ein Bauantrag für Neubauten, die sich in die umgebende Be-

bauung einfügen, nicht abgelehnt werden. Das bedeutet, dass einzelne negative Vorbilder in der näheren Umgebung eigentlich unerwünschte Neubauten in schützenswerten rückwärtigen Grünbereichen oder mit einer an dieser Stelle unangemessenen baulichen Dimension legitimieren können. Je nach Betrachtungsweise können sich im Bereich des § 34 BauGB aber auch größere Entwicklungschancen bieten, da hier prinzipiell flexibler agiert und so eine erwünschte bauliche Ergänzung ohne ein vorlaufendes Bebauungsplanverfahren stattfinden kann. Um dabei allerdings den oben beschriebenen Fehlentwicklungen vorzubeugen, müssen Einzelvorhaben aktiv gesteuert oder mögliche Entwicklungsspielräume – bspw. mittels eines **informellen Rahmenplans** – ausreichend genau vorgeschrieben werden.

## NEUERE ENTWICKLUNG



Um die Entwicklung der Ortsteile vollständig zu verstehen, muss auch die neuere Entwicklung der **letzten 10 Jahre** betrachtet werden. Anhand eines Abgleichs verschiedener Luftbilder wurden die Neubautätigkeiten in diesem Zeitraum ermittelt. Hinweis: Um- und Nachnutzungen sowie kleinere Anbauten sind in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt.

In Ottersdorf wurde Anfang der 2000-Jahre ein Neubaugebiet ausgewiesen, im „**Muhrwinkel**“ gab es daher eine hohe Bautätigkeit. Im Bereich der **Grundschule** und der **Oststraße** wurden einige Bauten ersetzt oder es wurde in zweiter Reihe nachverdichtet. Über den Ort verteilt sind einige Neubauten hinzugefügt worden, einige davon passen sich nicht in das existierende Ortsbild ein. Eine Entwicklung hin zu großen Mehrfamiliengebäuden wie

in anderen Ortsteilen ist aber noch nicht zu beobachten. Öffentliche Gebäude wurden in Ottersdorf in den letzten 10 Jahren nicht neu errichtet, lediglich der Kindergarten wurde um einen Neubau erweitert. Dies kann jedoch durch die anstehende Erschließung des **Gewerbegebiets „Gänsewäldle“** erklärt werden, welches einige öffentliche Funktionen aufnehmen soll.

# MODERNISIERUNGSBEDARF



Der grundsätzliche Gebäudezustand spielt in der Gesamtbewertung der Dörfer eine wichtige Rolle. Im Rahmen einer Begehung zu Beginn des Planungsprozesses wurden drei Stufen des Modernisierungsbedarfs festgestellt: Die **Stufe 1** erkennt Mängel in der Fassade und im äußeren Erscheinungsbild. Die **Stufe 2** beschreibt einen grundlegenden Modernisierungsbedarf und **Stufe 3** lässt einen dringenden Handlungsbedarf erkennen.

Anders als in anderen Ortsteilen befindet sich in Ottersdorf ein erhöhter Modernisierungsbedarf in den **Siedlungserweiterungen um den Kernbereich** herum und nicht im älteren Teil des Ortes. Dies liegt vermutlich daran, dass im historischen Ortskern bereits viele Fachwerkhäuser saniert wurden, wohin-

gegen die älteren Gebäude in der **Friedrichstraße und der Rheinstraße** noch keinen Generationen- und Eigentümerwechsel vollzogen haben; somit hat hier noch keine Sanierung stattgefunden. Vor allem die als Achse ausgebildete Friedrichstraße weist einen erhöhten Modernisierungsbedarf auf. Sanierungsbedürftige, öffentliche Gebäude sind in Ottersdorf die Grundschule und die Ortsverwaltung. Der Modernisierungsbedarf gibt auch Aufschluss über künftige Entwicklungen: Wo heute ein dringender Handlungsbedarf besteht, kann morgen eine negative Entwicklung stattfinden. Wenn ein modernisierungsbedürftiges Gebäude verkauft wird, könnte es abgerissen und z.B. durch ein großes Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Diese Bereiche müssen also besonders im Auge behalten werden.

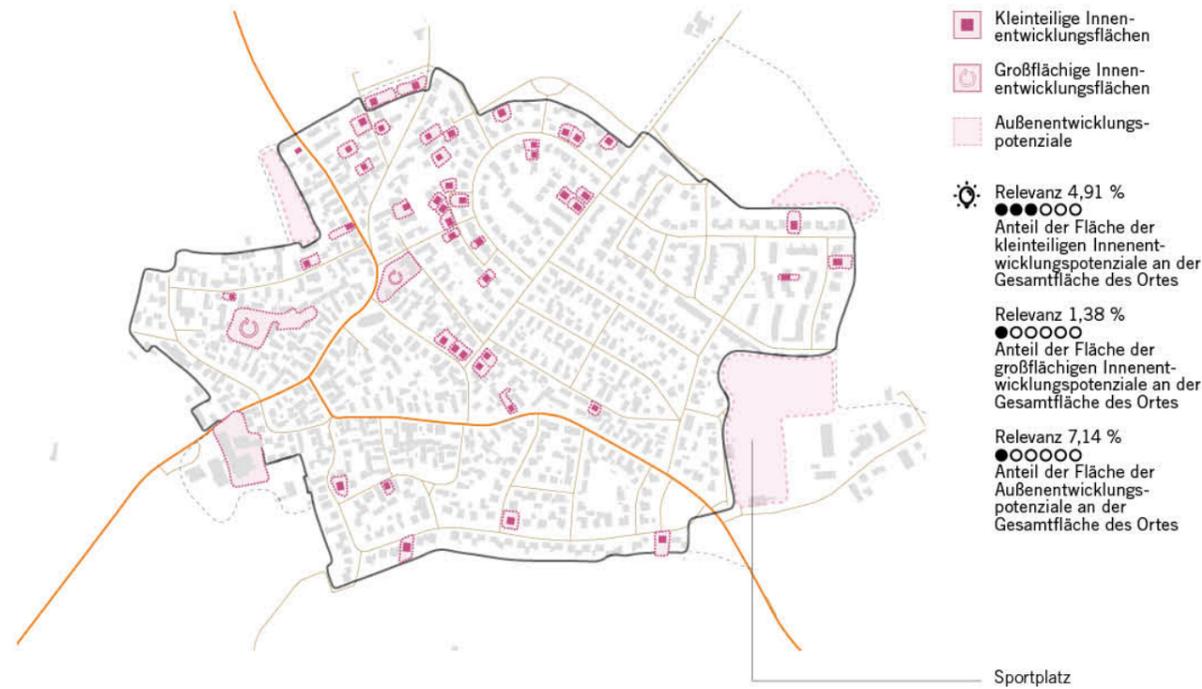


Das Gemeindehaus weist einen leichten Modernisierungsbedarf auf



Privatgebäude werden aus unterschiedlichsten Gründen nicht saniert

# WEITERENTWICKLUNG



Eine Zwischenebene der Analyse ist die Betrachtung der Flächen zur „Weiterentwicklung“ des Ortsteils. Im Gegensatz zu den vorherigen Untersuchungsaspekten verfolgt dieser Schritt bereits einen konzeptionellen Ansatz. Die Karte gibt einen Überblick über drei **Kategorien der Entwicklungsmöglichkeiten**. Eine einfach zu realisierende Kategorie ist die der **kleinteiligen Innenentwicklungsflächen**, womit schon erschlossene Baulücken gemeint sind, die ohne aktives Zutun der Stadt bebaut werden können. Eine **großflächige Innenentwicklungsfläche** ist ein zusammenhängender Bereich mehrerer Grundstücke, die bereits bebaut oder auch unbebaut sein können und sich im Umbruch befinden. Eine Entwicklung ist hier meist nur dann sinnvoll möglich, wenn diese aktiv gesteuert oder zumindest eng von kommunaler

Seite begleitet wird. Die letzte Kategorie ist die der **Außenentwicklung**. Diese Bereiche wurden im Rahmen der Konzepterstellung für grundsätzlich bebauungsgünstig eingestuft, jedoch stehen sie inhaltlich weniger im Vordergrund, da der Schwerpunkt der Betrachtungen auf der Innenentwicklung liegt. Noch zu schließende Baulücken gibt es in vermehrter Form im Neubaugebiet „Muhwinkel“ und im Bereich der Rhein- und Nordstraße. Eine großflächige Innenentwicklungsoption befindet sich auf den Grünflächen hinter der Weststraße. Diese Gartengrundstücke sind die einzigen in dieser Größe, die in Ottersdorf übrig sind. Eine Erschließung dieser Grundstücke wäre über einige nicht bebaute Grundstücke denkbar. Die Sportplätze sind die größte Außenentwicklungsoption des Ortes.

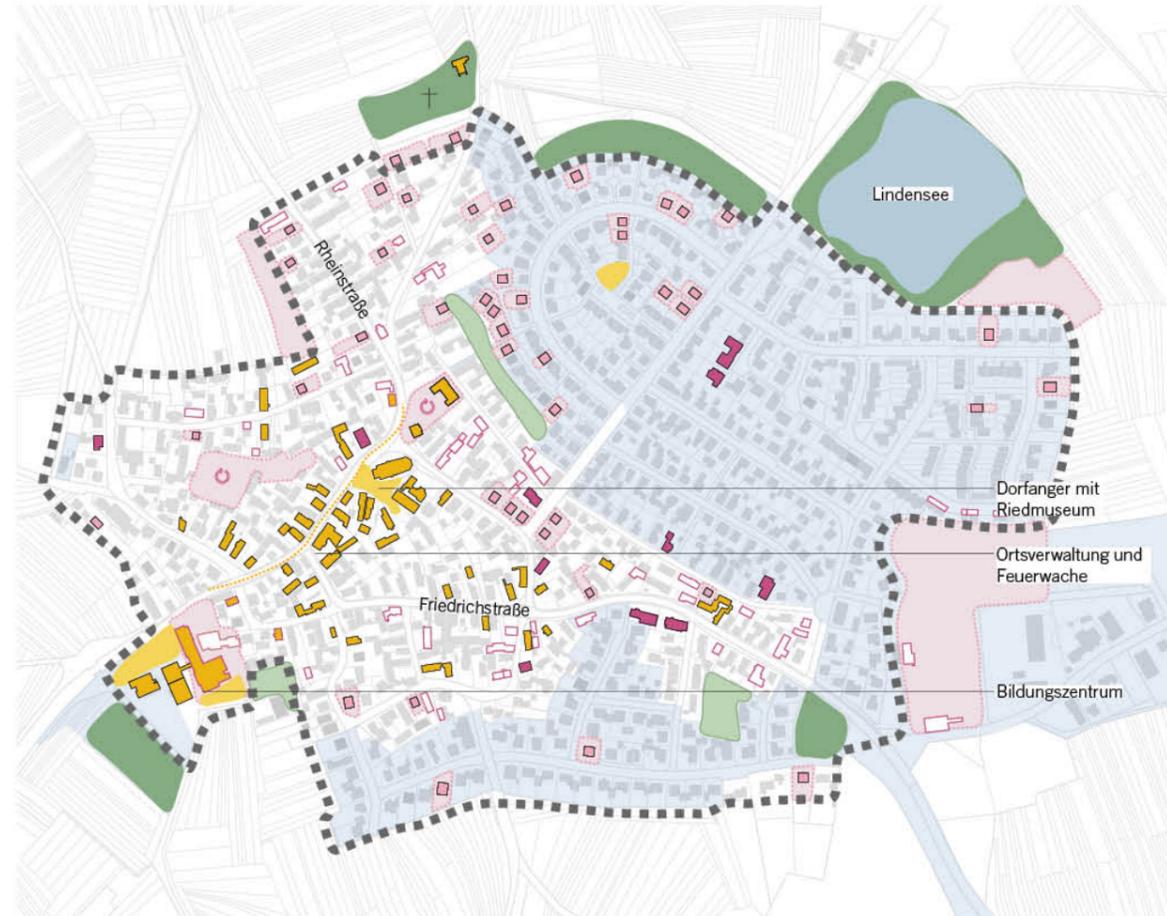


Bei einer Fusionierung der Sportvereine im Ried könnte in Ottersdorf eine großflächige Wohnbauentwicklung stattfinden



Baulücken im Ort sollten stets vor einer Außenentwicklungsoption aktiviert werden

ZUSAMMENFASSENDE ERKENNTNISSE



- Modernisierungsbedürftige Gebäude
- Gebäude mit abweichender Dimension
- Ortsbildprägende Gebäude
- Ortsbildprägende Gebäude mit Modernisierungsbedarf
- Planungsrecht nach B-Plan/Bauflichtplan
- Öffentliche (grüne) Freiflächen
- Öffentliche Freiflächen
- Nachbarschaftsgrün
- Kleinteilige Entwicklung Innenbereich
- Gebietsentwicklung Innenbereich
- Gebietsentwicklung Außenbereich



Konstruktiver Austausch bei einer Ortsteilwerkstatt

Alle Einzelbetrachtungen wurden zum Ende der Bestandsaufnahme und Analyse übereinandergelegt und ergaben zusammenfassend die Erkenntnisse eines Ortsteils.

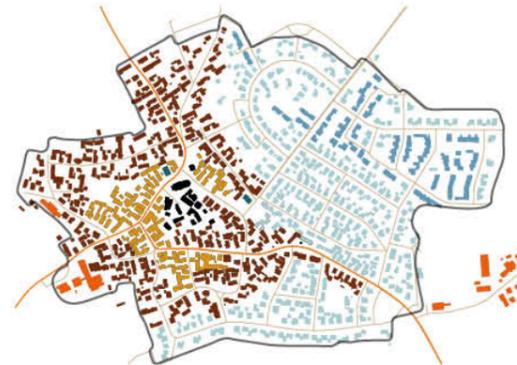
sollte eine Wohnbauentwicklung auf den Sportplätzen in Betracht gezogen werden.

Als wichtiger Bereich im Ort wurde der katholische Pfarrgarten mit dem denkmalgeschützten Pfarrhaus und dem sanierungsbedürftigen Gemeindezentrum identifiziert. Die historische Ortsmitte von Ottersdorf wurde als besonders schützenswert bewertet, da die Fachwerkhäuser in ihrer Häufigkeit den Charakter des Ortes maßgeblich prägen. Auf Gebäude mit abweichender Dimension muss vor allem in der Rheinstraße und der Nordstraße geachtet werden. Die Entwicklung von Ottersdorf kann in den nächsten Jahren durch eine Nachverdichtung der Baulücken erfolgen; wenn diese ausgeschöpft sind,

# QUERVERGLEICH BEISPIEL TYPOLOGIEN



**PLITTERSDORF**  
58,79 %  
●●●●●●



**OTTERSODRF**  
49,40 %  
●●●●○○



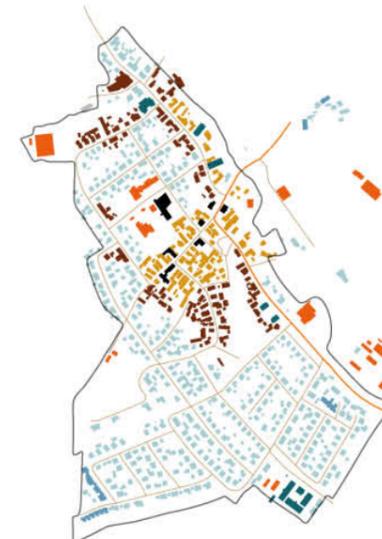
**WINTERSDORF**  
51,49 %  
●●●●○○

Nach Abschluss der Analysen auf Ortsteil-ebene wurden alle dabei gewonnenen Erkenntnisse einem Quervergleich unterzogen. Die Ortsteile stehen sowohl untereinander als auch mit der Kernstadt in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang. Der Quervergleich half dabei, die individuellen Begabungen ebenso wie die jeweils eigenen Herausforderungen eines Ortsteils besser einordnen zu können und im Anschluss zu einem möglichst passgenauen und gesamtstädtisch abgestimmten Maßnahmenkonzept zu kommen.

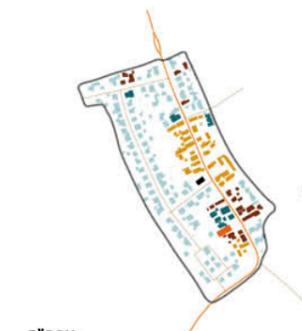
Die Struktur eines Dorfes wird klar durch den Aufbau der unterschiedlichen Typologien. Die Riedorte sind strukturell anders aufgebaut als die Ortsteile im Osten. Plittersdorf, Ottersdorf und Wintersdorf haben einen großen Ortskern



**RAENTAL**  
23,89 %  
●●○○○○



**NIEDERBÖHL**  
30,04 %  
●●●○○○



**FÜRCH**  
33,92 %  
●●●○○○

- Dorfkerntyp  
Ø 2 Vollgeschosse
  - Haus-Hof-Typ  
Ø 1-2 Vollgeschosse
  - Haus-Hof-Typ überformt  
Ø 1-2 Vollgeschosse
  - Sondertyp  
Geschossigkeit variierend
  - Einfamilienhaustyp  
Ø 1-2 Vollgeschosse
  - Reihenhaustyp  
Ø 2 Vollgeschosse
  - Mehrfamilienhaustyp  
Ø 2-3 Vollgeschosse
- ⊙ Relevanz bspw. 5,00 %  
●○○○○ Anteil der Dorfkerntyp- und Haus-Hof-Typen an der Anzahl der Hauptgebäude laut Liegenschaftskataster

mit Dorfkerntyp- und Haus-Hof-Typologien. Die Ortserweiterungen mit Einfamilienhäusern sind im Vergleich eher kleiner. Niederböhl-Förch und Raental haben einen kleineren Ortskern mit historischen Typologien. Die Siedlungserweiterungen sind im Verhältnis größer als der Ortskern. Sondertypen wie Sporteinrichtungen und Gewerbebauten sind typischerweise eher im Außenbereich angesiedelt.

Daraus lässt sich schließen, dass im Vergleich zu den anderen Ortsteilen Ottersdorf einen großen Anteil an Dorfkerntyp- und Haus-Hof-Typen besitzt. Der Bereich der Einfamilien- und Reihenhäuser ist im Verhältnis in etwa gleich groß.

# BEISPIEL MODERNISIERUNGSBEDARF



**PLITTERSDORF**  
3,57 %  
●○○○○○



**OTTERSODRF**  
5,24 %  
●●○○○○



**WINTERSDORF**  
11,62 %  
●●●●●●

Auf den ersten Blick ist zu erkennen, dass es beim Thema Modernisierungsbedarf große Unterschiede zwischen den Dörfern gibt.

In Wintersdorf und Raental besitzt der Gebäudebestand einen deutlich höheren Modernisierungsbedarf als in den anderen Ortsteilen. Ottersdorf und Niederbühl liegen mit einem Anteil von ca. 5 % modernisierungsbedürftiger Gebäude eher im Mittelfeld. Den geringsten Modernisierungsbedarf weist Plittersdorf auf, der zugleich der größte der fünf Ortsteile ist.

Die räumliche Verteilung der Modernisierungsbedarfe ist ebenso unterschiedlich: In Raental, Wintersdorf und Förch ist der Modernisierungsbedarf flächendeckend eher im Ortskern zu finden. In Plittersdorf und Ottersdorf sind modernisierungsbedürftige Bereiche eher außerhalb des Ortskerns in den älteren Siedlungserweiterungen zu finden.



**RAENTAL**  
7,13 %  
●●●●○



**NIEDERBÜHL**  
5,46 %  
●●○○○○

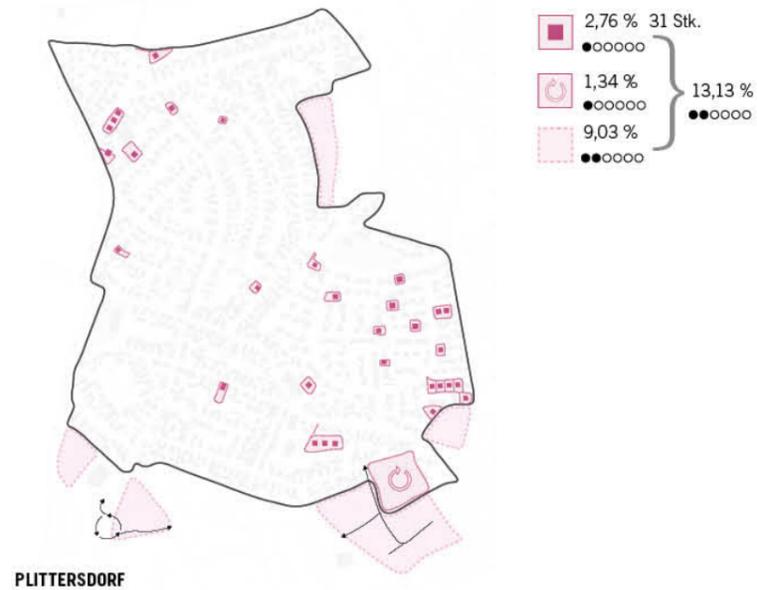


**FÖRCH**  
5,88 %  
●●●○○

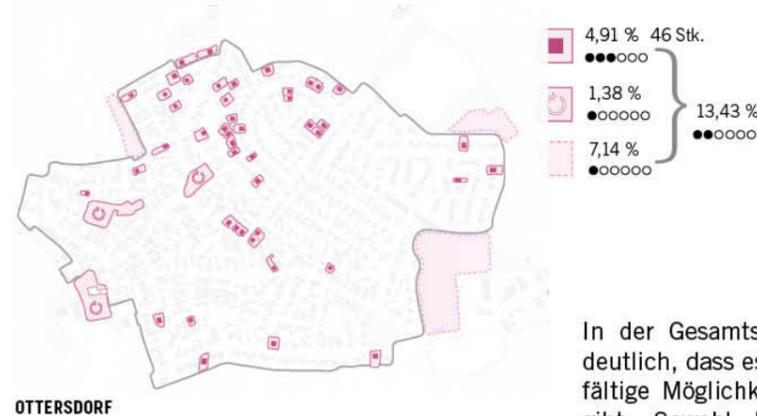
- Stufe 1: leichter Modernisierungsbedarf
- Stufe 2: mittlerer Modernisierungsbedarf
- Stufe 3: dringender Handlungsbedarf
- Relevanz bspw. 5,00 %  
●●●●○ Anteil der modernisierungsbedürftigen Gebäude an der Anzahl der Hauptgebäude laut Liegenschaftskataster

In Ottersdorf gibt es im Vergleich einen geringen Modernisierungsbedarf. Er befindet sich außerhalb der Ortsmitte entlang der Friedrich- und der Rheinstraße.

# BEISPIEL WEITERENTWICKLUNG



PLITTERSDORF

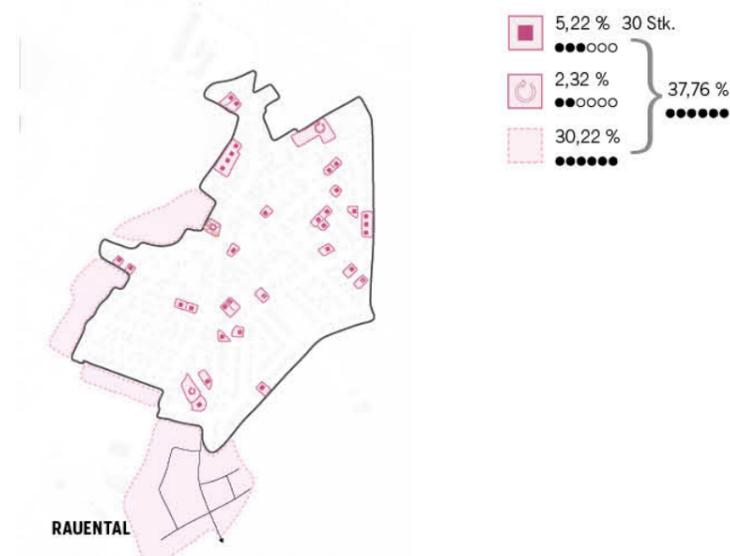


OTTERSdorf

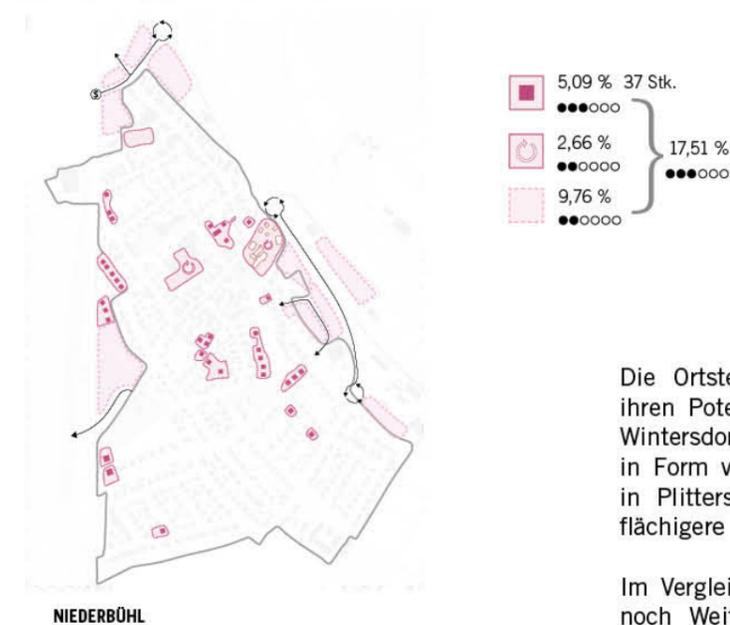


WINTERSDORF

In der Gesamtschau wird auf einen Blick deutlich, dass es in den Ortsteilen noch vielfältige Möglichkeiten zur Weiterentwicklung gibt. Sowohl kleinteilige Potenziale wie Baulücken als auch großflächige Innenentwicklungsflächen und einige Außenentwicklungspotenziale sind vorhanden.



RAENTAL



NIEDERBÜHL



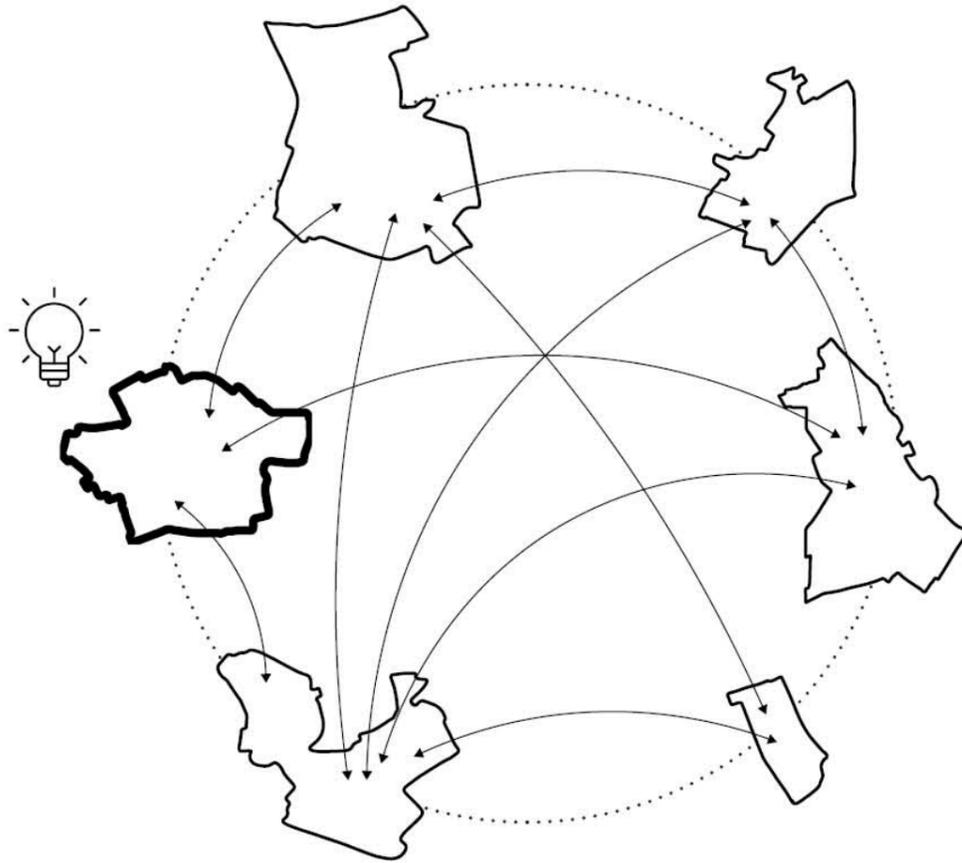
FÜRCH

- Kleinteilige Innenentwicklungsflächen
- Großflächige Innenentwicklungsflächen
- Außenentwicklungspotenziale
- Relevanz bspw. 5,00 %
- Anteil der Fläche der kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale an der Gesamtfläche des Ortes
- Relevanz bspw. 5,00 %
- Anteil der Fläche der großflächigen Innenentwicklungspotenziale an der Gesamtfläche des Ortes
- Relevanz bspw. 5,00 %
- Anteil der Fläche der Außenentwicklungspotenziale an der Gesamtfläche des Ortes

Die Ortsteile unterscheiden sich stark in ihren Potenzialen: Während Ottersdorf und Wintersdorf viele Innenentwicklungsflächen in Form von Baulücken aufweisen, gibt es in Plittersdorf und Niederbühl eher großflächigere Innenentwicklungspotenziale.

Im Vergleich wird deutlich, dass Ottersdorf noch Weiterentwicklungspotenziale besitzt. Weitestgehend sind diese in der Kategorie „Kleinteilige Innenentwicklung“ zu finden, besonders im Neubaugebiet „Muhwinkel“ befinden sich erschlossene Baulücken.

OTTERSDFORF IM QUERVERGLEICH



Aus allen Analysethemen und dem Vergleich von Ottersdorf mit anderen Ortsteilen konnten viele Erkenntnisse gewonnen werden.

Ottersdorf hat als einziger Ortsteil einen klassischen Dorfkernbereich mit Dorfanger. Im Vergleich mit den anderen Ortsteilen hat Ottersdorf den größten Bestand an historischen Gebäuden. Die vorherrschenden Typologien sind die der Haus-Hof-Typen und Dorfkerntypen. Der Bestand an ortsbildprägenden Gebäuden ist im Vergleich sehr hoch, während die Entwicklung zu Gebäuden mit abweichender Dimension in Ottersdorf noch nicht verbreitet ist. Die öffentlichen Freiflächen sind zahlreich in Ottersdorf, diese liegen vor allem am Ortsrand. Ottersdorf ist etwa zur Hälfte überplant mit Bebauungsplänen, die Außenentwicklung

ist teilweise beschränkt durch Landschaftsschutzgebiete und Grünzüge, im Vergleich sind die Entwicklungsmöglichkeiten aber noch recht groß. In Ottersdorf wurden im Vergleich in den letzten 10 Jahren viele Neubauten errichtet, die meisten davon sind Einfamilienhäuser im zusammenhängenden Ortsteil. Ottersdorf ist zudem im Vergleich sehr gut erhalten, einen Modernisierungsbedarf gibt es nur in vereinzelten Bereichen. Entwicklungsmöglichkeiten befinden sich eher im Ort auf kleinteiligen Entwicklungsf lächen, wie z.B. Baulücken.

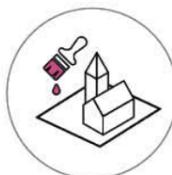
	RELEVANZ	OTTERSDFORF ...
<b>BAUHISTORIE</b>	●●●●●○ 34,34 %	→ ... ist das Dorf mit klassischem historischem Ortskern
<b>TYPLOGIEN</b>	●●●●●○ 49,40 %	→ ... besteht zur Hälfte aus historischen Typologien
<b>ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE</b>	●●●●●○ 6,79 %	→ ... hat einen recht großen ortsbildprägenden Gebäudebestand
<b>ABWEICHENDE GEBÄUDEDIMENSION</b>	●●●●●○ 1,28 %	→ ... hat einige Gebäude mit abweichender Dimension
<b>ÖFFENTLICHE FREIRÄUME</b>	●●●●●● 7,78 %	→ ... hat im Vergleich die meisten öffentlichen Freiflächen, diese liegen am Rand des Ortes
<b>PLANUNGSRECHT</b>	●●●●○○ 48,56 %	→ ... ist zur Hälfte unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB
<b>BEGRENZUNGEN</b>	●●●●●○ 76,14 %	→ ... ist umgeben von Landschaftsschutzgebieten und Grünzügen, hat aber noch Wachstumsmöglichkeiten
<b>NEUERE ENTWICKLUNG</b>	●●●●●○ 8,06 %	→ ... wurde in den letzten 10 Jahren stark nachverdichtet durch Baulückenschließung
<b>MODERNISIERUNGSBEDARF</b>	●●○○○○○ 6,24 %	→ ... ist gut erhalten, Modernisierungsbedarf konzentriert sich außerhalb des Ortskerns
<b>WEITERENTWICKLUNG</b>		
KLEINTEILIGE INNENENTWICKLUNGEN	●●●○○○○ 4,91 %	→ ... hat noch einige Baulücken, durch die dichte Bebauung jedoch wenige großflächige Innenentwicklungspotenziale; das Außenentwicklungspotenzial ist ebenfalls gering
GROSSFLÄCHIGE INNENENTWICKLUNGEN	●○○○○○○ 1,38 %	
AUSSENENTWICKLUNGSPOTENZIALE	●○○○○○○ 7,14 %	

## MASSNAHMEN

### ORTSBILD – BAUSTRUKTUR

#### Sanieren und aktivieren von öffentlichen Gebäuden

Wichtige öffentliche Gebäude befinden sich in Ottersdorf in der Ortsmitte, die sich entlang der Wilhelmstraße erstreckt. Beispiele hierfür sind unter anderem die Ortsverwaltung und das denkmalgeschützte Riedmuseum. Die Aufgabe der Stadtplanung bezieht sich hier einerseits auf die Sanierung dieser Gebäude und andererseits auf die Aktivierung durch neue Nutzungen.



#### Privatsanierung durch Fördermittelberatung

In Ottersdorf gibt es einige vereinzelte Privatgebäude mit Modernisierungsbedarf, vermehrt treten diese im Bereich der Friedrich- und der Nordstraße auf. Jedoch rechtfertigen diese vereinzelten Modernisierungsbedarfe nicht die Ausweisung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Um das Ortsbild aufzuwerten sollten dennoch die Privatgebäude saniert werden. Durch eine Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Hinblick auf verschiedene Wege der individuellen Fördermittelakquirierung kann die Sanierung angeregt werden.



#### Ausweisung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Aufgrund des allgemein gut erhaltenen Gebäudezustands ist in Ottersdorf keine Ausweisung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nötig.



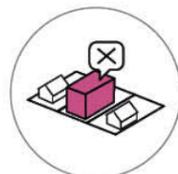
#### Ortsbildprägende Gebäude schützen

Oberstes Ziel bei der Sanierung von privaten und öffentlichen Gebäuden sollte immer der Schutz des Ortsbildes sein. In Ottersdorf gibt es einen großen Anteil an ortsbildprägender Gebäudesubstanz. Daher müssen diese Gebäude möglichst erhalten und vor einem Abriss geschützt werden. Ortsbildprägende Gebäude befinden sich vor allem in der Wilhelmstraße und am Dorfanger an der Kirche St. Ägidius.



#### Abweichende Gebäudedimensionen verhindern

In Ottersdorf gibt es recht wenige Gebäude mit abweichender Gebäudedimension im Vergleich zum vorherrschenden Ortsbild. Einige dieser größeren Mehrfamilienhäuser befinden sich in der Nordstraße und in der Wilhelmstraße.



### ORTSBILD – FREIRÄUME

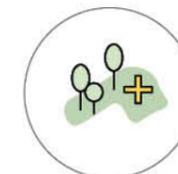
#### Ortsmitte schützen und aktivieren

Die Ortsmitte zieht sich entlang der Wilhelmstraße und hat die Funktion der Versorgung inne. Da es in Ottersdorf noch eine intakte Ortsmitte mit Nahversorger und weiteren Geschäften und Gaststätten gibt, sollte diese besonders geschützt werden. Eine Verlagerung der verschiedenen Funktionen an den Ortsrand sollte genau überlegt sein. Durch einen Funktionsverlust der Ortsmitte wird diese zukünftig immer weniger genutzt und schließlich redundant. Dies ist in anderen Ortsteilen bereits zu erkennen und sollte in Ottersdorf verhindert werden.



#### Öffentliche Freiräume schützen und ansiedeln

In der Ortsmitte von Ottersdorf befinden sich einige öffentliche Freiräume, wie z.B. der Dorfanger am Riedmuseum und der Pfarrgarten. Letzterer wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern recht wenig aufgesucht. Zukünftig sollte der Pfarrgarten umgestaltet werden, auch im Zusammenspiel mit dem Konzept für das sanierungsbedürftige Gemeindezentrum.



#### Versorgung sichern und (wieder) ansiedeln

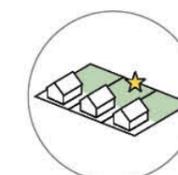
Die Hauptversorgungsfunktion in Ottersdorf übernimmt das „Dorflädele“, die Bäckerei und die Metzgerei in der Ortsmitte. Planungen für einen Discounter im neuen Gewerbegebiet „Gänsewäldle“ könnten jedoch zu einem Aussterben der bisherigen

Versorgungsmärkte führen. Dem sollte durch eine Förderung entgegengewirkt werden. Ergänzend zum bestehenden Angebot könnte zukünftig eine alternative Lebensmittelversorgung wie ein mobiler Lebensmittelwagen oder ein wöchentlich stattfindender Markt im Bereich des Dorfangers ergänzt werden.



#### Grüne Gartenbereiche schützen

Die Innenbereiche der Gevierte in den neueren Wohngebieten werden in Ottersdorf oft als grüne Gartenbereiche genutzt. Diese Funktion sollte geschützt werden, da häufig durch eine Bebauung in zweiter Reihe der unversiegelte Anteil auf den Grundstücken immer geringer wird. Zusammenhängende grüne Innenbereiche können durch einen einfachen Bebauungsplan mithilfe einer hinteren Baugrenze geschützt werden.

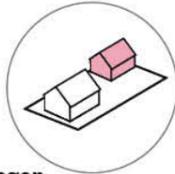


# MASSNAHMEN

## PLANUNG

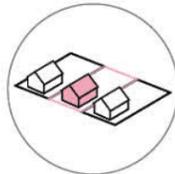
### Bebauung in zweiter Reihe ermöglichen

Auf besonders großen und tiefen Grundstücken kann in Ottersdorf eine Bebauung in zweiter Reihe sinnvoll sein, um eine mäßige Nachverdichtung des Ortes zu erreichen. Ein Grundstück kann dazu entweder geteilt und teilweise verkauft werden, sodass die beiden Teilstücke verschiedenen Besitzerinnen oder Besitzern gehören – oder das Grundstück verbleibt als Ganzes bei dem Eigentümer oder der Eigentümerin, der oder die ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück z.B. für einen Angehörigen errichten lässt. Die Erschließung erfolgt in beiden Varianten von der Straße über das Grundstück in die zweite Reihe.



### Bebauung auf Baulücken anregen

Es gibt in den Ortsteilen, auch in Ottersdorf, noch einige freie Baulücken im Ort. Diese sind überwiegend in Privatbesitz und teils gehören sie seit Jahrzehnten derselben Eigentümerin oder demselben Eigentümer („Enkelgrundstücke“). Für Grundstücke, die neu verkauft werden, sollte immer eine Verpflichtung zur Bebauung vereinbart werden. Grundstücksbesitzerinnen und -besitzer, die Baulücken besitzen, aber diese nicht bebauen, sollten durch gezieltes Ansprechen zum Bau bzw. zu einer Vermarktung angeregt werden.



### Bebauung auf Innenentwicklungsflächen

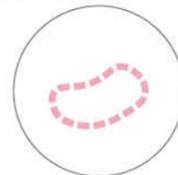
In den Ortsteilen stehen einige großflächige Innenentwicklungsflächen zur Verfügung. Dies sind zum einen frei stehende Flächen oder Brachen, die durch Erwerb und Abriss der vorhandenen, modernisierungs-

bedürftigen Baustruktur aktiviert werden können. In Ottersdorf ist eine solche Fläche die des Gemeindezentrums in der Ortsmitte. Dieser Bereich sollte durch eine Neuordnung reaktiviert werden und eine Antwort auf die Wohnungsnachfrage bieten.



### Ortskontur definieren

Durch gezielte Einbeziehung geeigneter Außenbereichsflächen in den Siedlungskörper kann dem Ort eine klarere Form verliehen werden. In der Regel handelt es sich dabei um kleinere Ergänzungsflächen, die bereits einen hinreichend konkreten städtebaulichen Rahmen für eine bauliche Ergänzung aufweisen sollten. Entsprechende Maßnahmen tragen ggf. auch zu einer verbesserten Ausgestaltung des Ortsrandes bei und erhöhen die Effektivität der bestehenden Erschließung. Die Abrundung des Ortsgrundrisses ist im Idealfall rechtlich über eine einfache Entwicklungs- bzw. Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 f. BauGB zu regeln.



### Bebauung auf Außenentwicklungsflächen

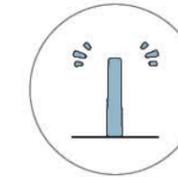
Darüber hinaus werden noch weitere Möglichkeiten zur Außenentwicklung der einzelnen Ortsteile dargestellt. Auch wenn das Hauptaugenmerk der baulichen Entwicklung zukünftig auf die innerörtlichen Potenzialflächen gelegt werden sollte, ist deren quantitative Ermittlung wichtig, um ein zusammenfassendes Bild der Wachstumsreserven der einzelnen Ortsteile zu erhalten. In Ottersdorf sind dies die Sportflächen im Osten. Bei einer Umsiedlung und Fusionierung der Sportvereine im Ried könnte auf dieser Fläche ein neues Wohngebiet entstehen.



## ZUKUNFT DORF

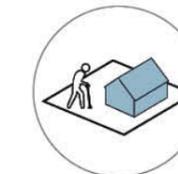
### Impulsprojekt starten

Um eine Veränderung im Ort für die Bewohnerinnen und Bewohner erlebbar zu machen und die bevorstehenden Projekte anzukündigen, sind verschiedene Impulsprojekte in den Ortsteilen zu entwickeln. Dies können auf den jeweiligen Ort abgestimmte Projekte sein, entweder kleinere Einzelmaßnahmen, wie die Sanierung eines öffentlichen und ortsbildprägenden Gebäudes, oder die Aktivierung einer Brachfläche im Ort. In Ottersdorf könnte ein solches Projekt die Neuordnung des kirchlichen Grundstücks in der Wilhelmstraße sein (Gemeindezentrum und Pfarrhaus).



### Seniorenwohnen fördern

Die Schaffung gemeinschaftlicher, seniorengerechter Wohnmodelle vor Ort ist ein zentraler Wunsch aller Bewohnerschaften. Hervorgerufen wird er durch den Demografiewandel und das immer stärkere Bestreben, sein Leben auch noch im hohen Alter im Heimatort verbringen zu können. Um zu vermeiden, dass pflegebedürftige, ältere Menschen in die nächstgelegene Stadt umziehen müssen, ist es zukünftig wichtig, seniorengerechte Wohnungen in den Dörfern zur Verfügung zu stellen und so ein langes Leben in vertrauter Umgebung zu ermöglichen. In Ottersdorf ist eine denkbare Fläche die bereits beschriebene Fläche des Gemeindezentrums. Die Lage wäre ideal, da die Seniorinnen und Senioren nah am Ortskern wohnen würden und einen direkten Zugang zum angrenzenden Pfarrgarten hätten.



### Vereinskultur stärken und Räume zur Verfügung stellen

Die Vereinskultur in Dörfern ist ein zentrales Element der Gemeinschaft vor Ort. Die Strukturen der Vereine werden sich aber immer mehr verändern, durch fehlende Vorstände und Probleme bei der Jugendaktivierung. Neben der Bereitstellung von bezahlbarem Baugrund für junge Familien vor Ort (Einheimischenmodell) können Vereine auch unmittelbar gefördert werden, z.B. indem man öffentliche Räume für Vereinstreffen und Proben zur Verfügung stellt.



### Radwegenetz ausbauen und bewerben

Das Radwegenetz in und um die Dörfer kann zukünftig ausgebaut werden, um den Tourismus in Rastatt zu fördern.



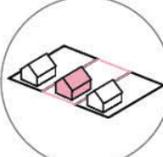
### ÖPNV-Netz ausbauen und Taktung verbessern

Der öffentliche Personennahverkehr spielt in den Rastatter Dörfern eine deutlich untergeordnete Rolle, da der motorisierte Individualverkehr noch immer viel praktischer ist. Im Vergleich zu anderen ländlichen Gemeinden bietet die Zentralität und geringe Entfernung zur Kernstadt allerdings einen großen Vorteil, sodass hier durchaus noch Entwicklungspotenzial besteht. Auch die Taktung der Schulbusse muss zukünftig verbessert werden.

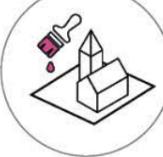


# ZIELKARTE

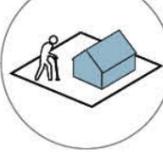


- 

**Bebauung**  
auf Baulücken anregen
- 

**Ortsbildprägende**  
Gebäude schützen
- 

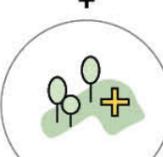
**Sanieren und aktivieren**  
öffentlicher Gebäude
- 

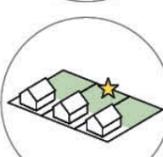
**Abweichende**  
**Gebäudedimension**  
zukünftig verhindern
- 

**Seniorenwohnen**  
fördern
- +



**Bebauung**  
auf Innenentwicklungs-  
flächen ermöglichen
- +



**Öffentliche. Freiräume**  
schaffen oder aufwerten
- 

**Gartenbereiche**  
vor Bebauung schützen
- 

**Sanierung**  
durch Fördermittelberatung

## STECKBRIEFE ÜBERBLICK

Um eine flächendeckende Betrachtung der Ortsteile zu gewährleisten, wurden Steckbriefe der einzelnen Dorfbereiche angefertigt. Sie beleuchten die verschiedenen Themen und Besonderheiten der Dorfbereiche in einem feineren Maßstab. Die Einteilung in Bereiche erfolgte auf Grundlage der vorangegangenen ausführlichen Analyse, in der die unterschiedlichen Charaktere der Bereiche festgestellt wurden.

**Bereich 1** befasst sich mit der historischen Ortsmitte von Ottersdorf, die als Treffpunkt und Versorgungsmittelpunkt dient. Die zahlreichen Fachwerkgebäude sind größtenteils saniert, das wichtigste Ziel muss es sein, den historischen Gebäudebestand und die Funktionen des Ortskerns zu schützen.

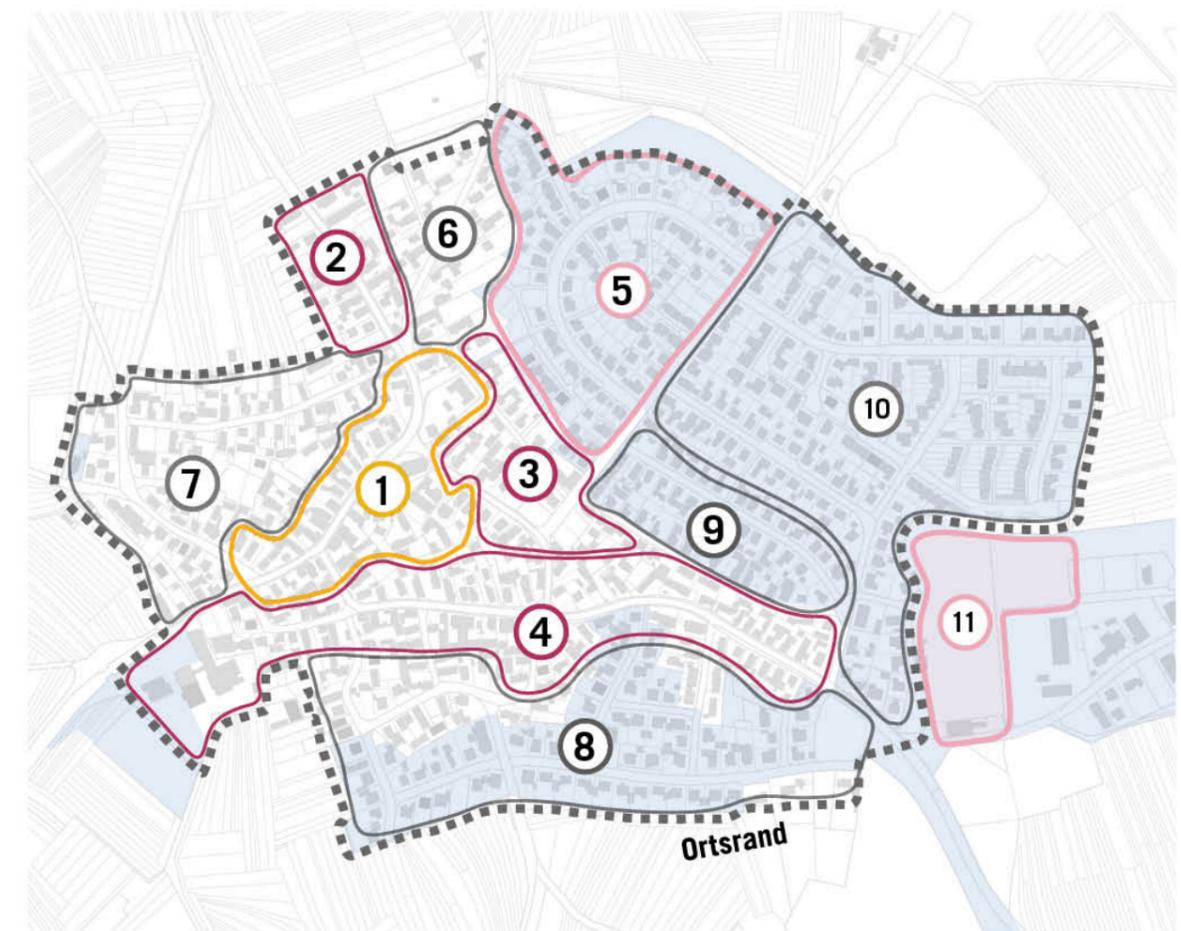
Die **Bereiche 2, 3 und 4** gehören zum älteren Teil von Ottersdorf und bestehen hauptsächlich aus historischen Typologien wie dem Haus-Hof-Typ, vereinzelt unterbrochen durch Mehrfamilienhäuser mit abweichender Gebäudedimension. Themen, die diese Bereiche betreffen, sind die der Modernisierung und gleichzeitigen Ortsbilderhaltung.

Der **Bereich 5** befasst sich mit dem Neubaugebiet „Muhrwinkel“, welches seit den frühen 2000er-Jahren bebaut wird und noch einige Baulücken aufweist.

Die **Bereiche 6 bis 10** ähneln sich in ihrer Siedlungsstruktur. Es handelt sich um Einfamilienhausgebiete, die seit 1960 entstanden und recht stabil in ihrer Entwicklung sind.

Der **Bereich 11** ist die Außenentwicklungsfläche von Ottersdorf. Diese ist zweitrangig nach den Innenentwicklungspotenzialen zu betrachten.

- 1 Ortsmitte  
Wilhelmstraße
- 2 Historische Bebauung  
Rheinstraße
- 3 Historische Bebauung  
Nordstraße
- 4 Historische Bebauung  
Friedrichstraße
- 5 Neubaugebiet  
Im Muhrwinkel
- 6 Siedlungserweiterung  
Friedhofstraße
- 7 Neuere Siedlungserweiterung  
Weststraße
- 8 Neuere Siedlungserweiterung  
Waldstraße
- 9 Neuere Siedlungserweiterung  
Schilfstraße
- 10 Neuere Siedlungserweiterung  
Streibelgrund
- 11 Außenentwicklung  
Sportplätze Ottersdorf



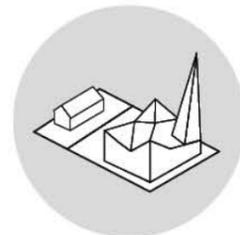
§ Planungsrecht nach § 34 BauGB

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren:

- > Art und Maß der baulichen Nutzung
- > Bauweise
- > Überbaute Grundstücksfläche
- > Eigenart
- > Darf Ortsbild nicht beeinträchtigen

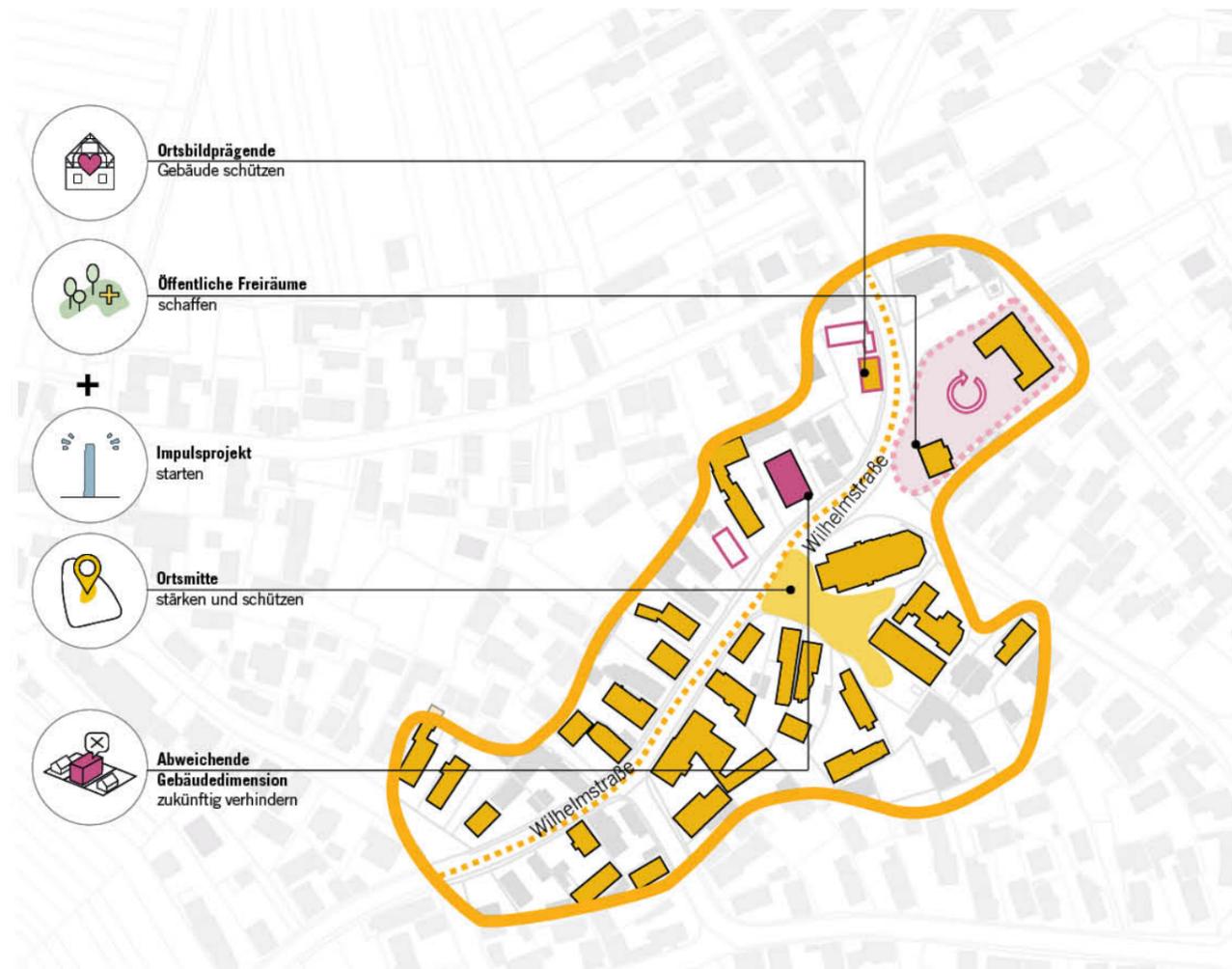
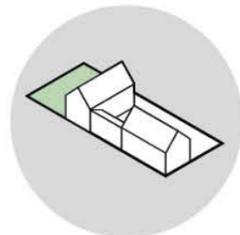
Sondertypen Ortsmitte

- > Treffpunkt
- > Einige öffentliche Freiflächen
- > Städtische Grundstücke



Haus-Hof-Typ

- > 1-geschossig
- > Satteldach
- > Teilweise Fachwerk
- > Oft saniert



Werkzeuge und Entwicklung

Die Wilhelmstraße stellt in Ottersdorf die Ortsmitte dar. Die historische Bebauung mit dem ortsbildprägenden Fachwerk ist in diesem Bereich bereits saniert und somit gut erhalten. Um die Kirche St. Ägidius befindet sich der klassische Dorfanger, der den Mittelpunkt von Ottersdorf bildet. Die gut erhaltene Ortsmitte muss auch zukünftig durch einige Maßnahmen geschützt werden.

Eine großflächige Innenentwicklungsfläche ist das Grundstück des Gemeindezentrums und des Pfarrhauses. Hier könnte bei Verkaufinteresse der Kirche eine größere Freifläche in Kombination mit öffentlichen Nutzungen und Wohnungsbau entstehen. Das denkmalgeschützte Pfarrhaus sollte dabei erhalten werden.

Die wenigen sanierungsbedürftigen Gebäude im Ortskern müssen vor einem Abriss geschützt werden. Dies kann durch eine Fördermittelberatung speziell für ortsbildprägende Gebäude geschehen. Eine Entwicklung wie das Gebäude „Wilhelmstraße 6“ sollte in Zukunft verhindert werden, denn die abweichende Gebäudedimension fällt besonders in der Ortsmitte negativ im Ortsbild auf.

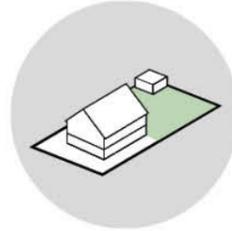
**Planungsrecht nach § 34 BauGB**

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren:

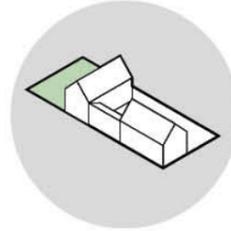
- > Art und Maß der baulichen Nutzung
- > Bauweise
- > Überbaute Grundstücksfläche
- > Eigenart
- > Darf Ortsbild nicht beeinträchtigen

**Einfamilienhaus**

- > 2-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten

**Haus-Hof-Typ**

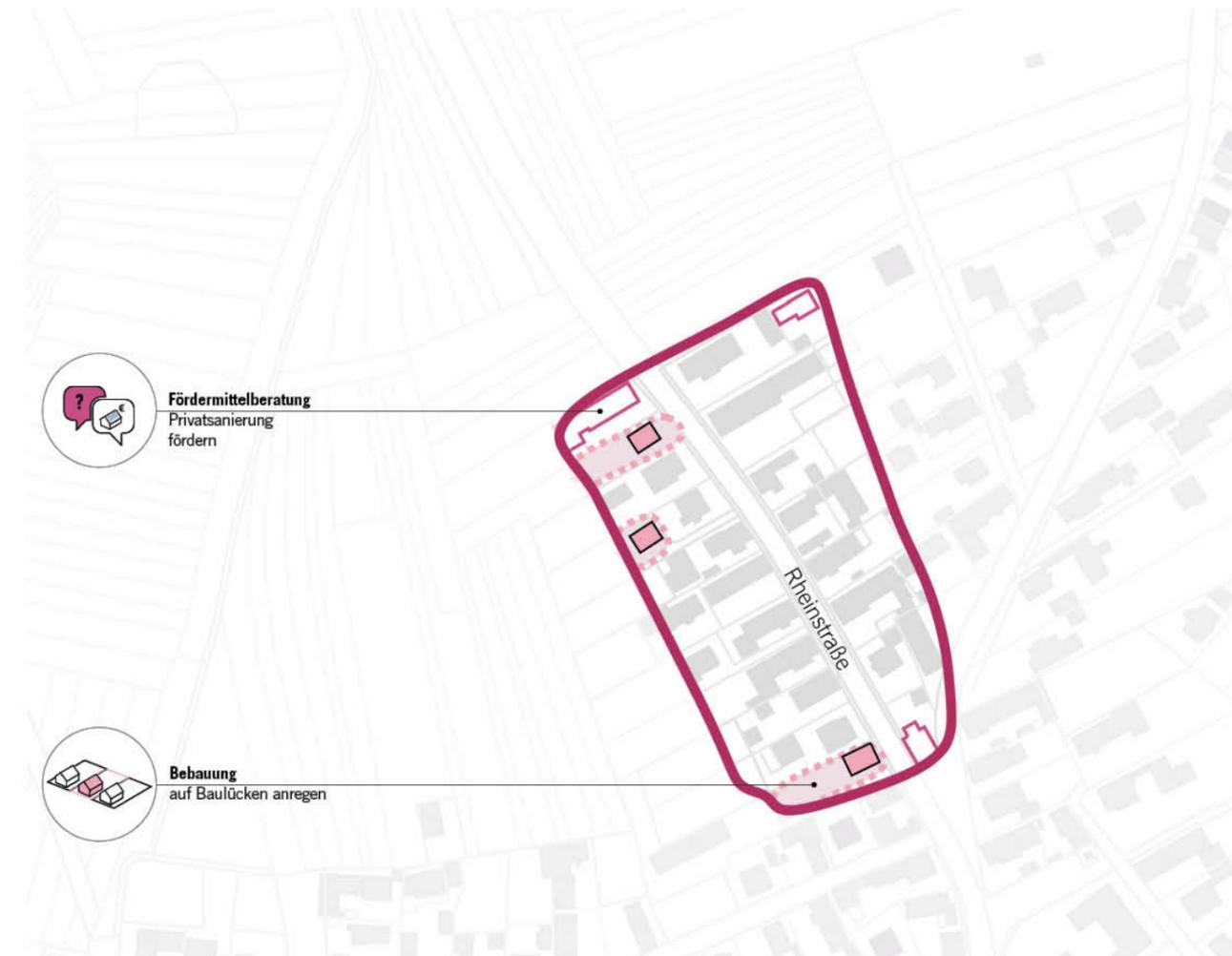
- > 1-geschossig
- > Satteldach
- > Teilweise Fachwerk
- > Oft saniert



**Fördermittelberatung**  
Privatsanierung fördern



**Bebauung**  
auf Baulücken anregen

**Werkzeuge und Entwicklung**

Die Rheinstraße als Verlängerung der Wilhelmstraße zählt zur historischen Bebauung von Ottersdorf. Die Ortseinfahrtsstraße ist typologisch geprägt durch die überformten Haus-Hof-Typen. Einige Maßnahmen führen zu einer positiven Entwicklung des Gebiets.

Die noch vorhandenen **Baulücken** sollten für eine gleichmäßige Straßenbebauung geschlossen werden. Zudem sollte eine Bebauung in die Tiefe in der Rheinstraße 49 verhindert werden, da sonst die gesamte Gartenfläche überbaut werden könnte. Eine Sanierung der modernisierungsbedürftigen Gebäude könnte durch eine **Fördermittelberatung** angeregt werden.

## § Planungsrecht nach § 34 BauGB

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren:

- > Art und Maß der baulichen Nutzung
- > Bauweise
- > Überbaute Grundstücksfläche
- > Eigenart
- > Darf Ortsbild nicht beeinträchtigen

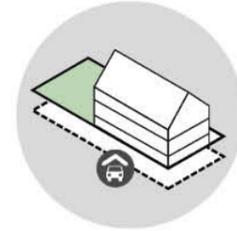
## Haus-Hof-Typ

- > 1-geschossig
- > Satteldach
- > rückwärtiger Garten
- > Oft modernisierungsbedürftig



## Mehrfamilienhaus

- > 2- bis 3-geschossig
- > Satteldach
- > Überdimensioniert



## Werkzeuge und Entwicklung

Der Bereich um die Nordstraße zählt zur älteren Bebauung von Ottersdorf. Einige Gebäude sind modernisierungsbedürftig und es gibt noch einige freie Grundstücke.

Die Baulücken sollten zukünftig bebaut werden. Allerdings muss darauf geachtet werden, keine **abweichenden Gebäudedimensionen** zuzulassen (Nordstraße 8). Die Sanierung der modernisierungsbedürftigen Gebäude könnte durch eine **Fördermittelberatung** angeregt werden.



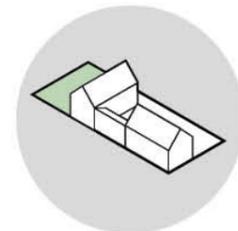
### Planungsrecht nach § 34 BauGB

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren:

- > Art und Maß der baulichen Nutzung
- > Bauweise
- > Überbaute Grundstücksfläche
- > Eigenart
- > Darf Ortsbild nicht beeinträchtigen

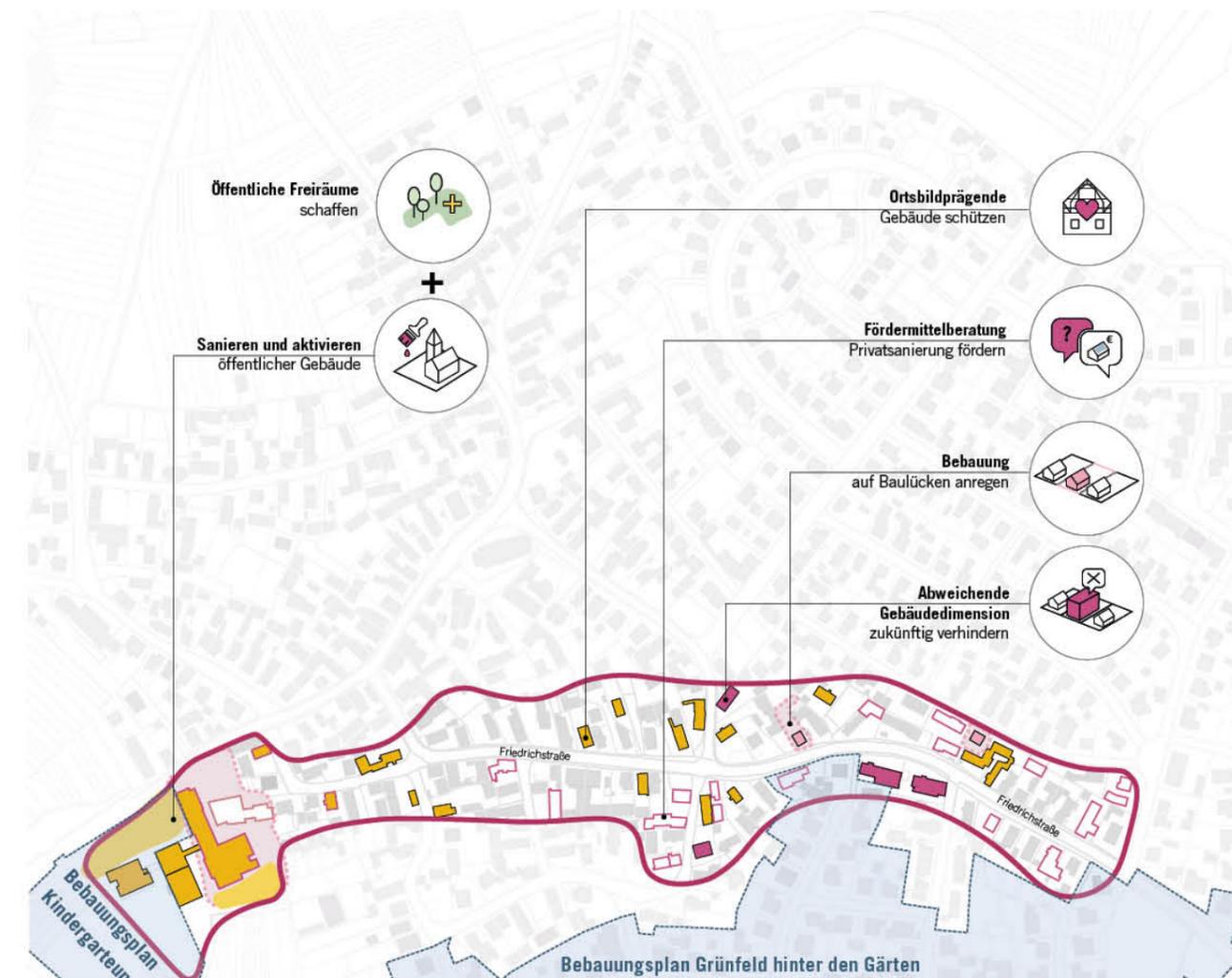
### Haus-Hof-Typ

- > 1-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten
- > Teilweise Fachwerk
- > Modernisierungsbed.



### Mehrfamilienhaus

- > 2-geschossig
- > Satteldach
- > Überdimensioniert



### Werkzeuge & Entwicklung

Die Friedrichstraße erstreckt sich als Achse über die gesamte Breite des Ortes. Der Bereich hat einen erhöhten Modernisierungsbedarf und einige ortsbildprägende Gebäude. Es gibt zudem einige abweichende Gebäudedimensionen.

Eine **Sanierung** könnte als Maßnahme mithilfe einer Fördermittelberatung in diesem Bereich umgesetzt werden und somit **ortsbildprägenden Gebäuden** Schutz vor möglichem Abriss gewähren. Zukünftige Neubauten sollen sich in ihre Umgebung integrieren. Dabei sollen **abweichende Gebäudedimensionen** verhindert werden und Neubauten sich in das Dorfbild einfügen. Einen möglichen Umbau oder Anbau der Grundschule und des Kindergartens werden durch eine Machbarkeitsstudie überprüft.

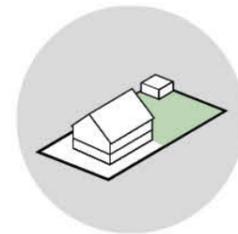


### Planungsrecht nach Bebauungsplan

- Muhrwinkel (2001, letzte Änderung 2015)
- > Reine Wohngebiete (WR), allgemeines Wohngebiet (WA)
  - > Max. GRZ 0,3–0,4 / GFZ 0,5–0,8
  - > Satteldach
  - > Offene Bauweise: EFH/DH oder Gruppenhäuser wie Kettenhäuser, Reihenhäuser
  - > 1-geschossig oder 1-geschossig + Dachgeschoss als Vollgeschoss anzurechnen oder 2-geschossige Wohnbauten
  - > Ausnahmen bei der ökologischeren Bauweise (Passivhausbau)

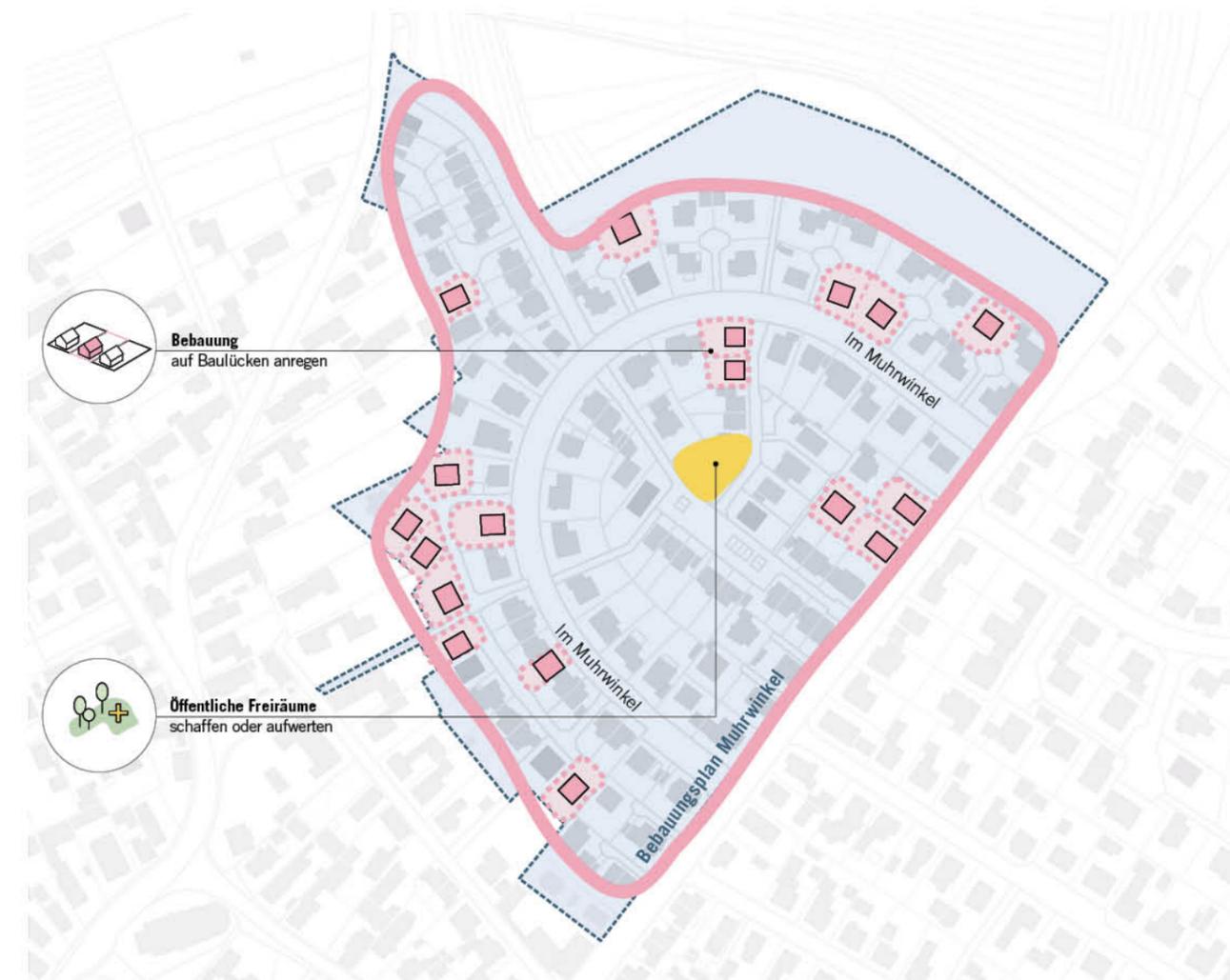
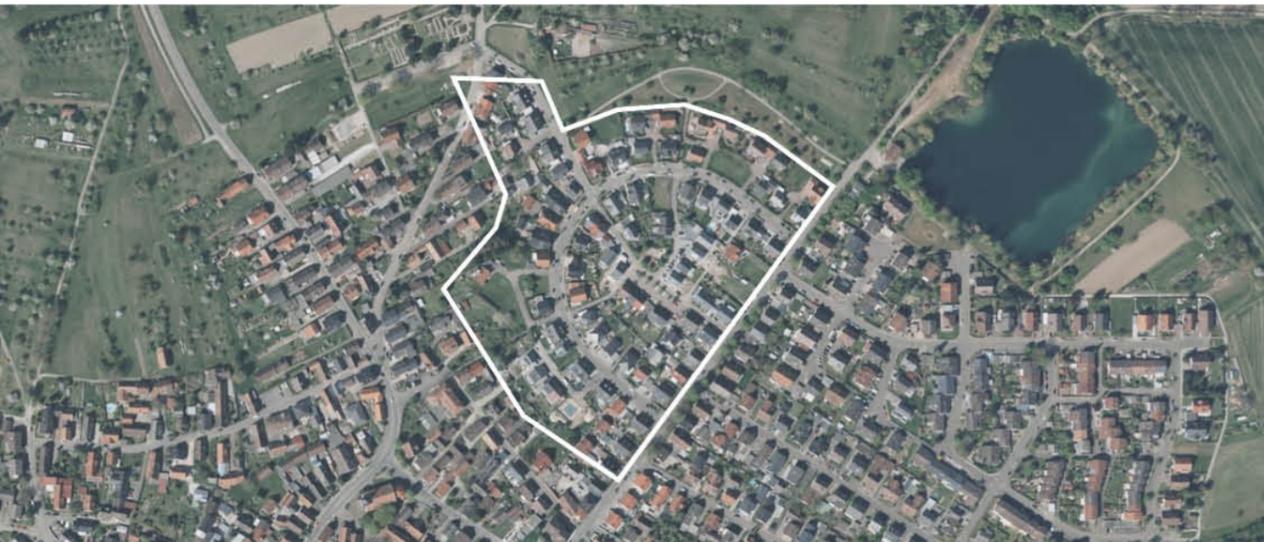
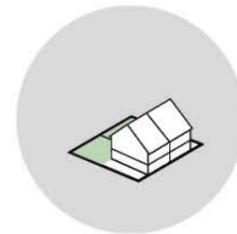
### Einfamilienhaus

- > 2-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten



### Reihenhaus

- > 2-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten



### Werkzeuge und Entwicklung

Das Neubaugebiet „Im Muhrwinkel“ wurde Anfang der 2000er-Jahre erbaut. Es handelt sich um ein ortstypisches Neubaugebiet größtenteils mit Einfamilienhäusern und teilweise mit Doppelhäusern. Die ringförmige Erschließung durchläuft das gesamte Gebiet und wird ergänzt durch einige Stichstraßen. Ein öffentlicher Spielplatz im zentralen Bereich kann nach Ablauf der Frist (im Bebauungsplan festgehalten als Spielplatz bis Ablauf einer Zehnjahresfrist, welche verlängert wurde) mit zwei Gebäuden bebaut oder als Nachbarschaftstreffpunkt weitergenutzt werden.

Einige Maßnahmen können das relativ stabile Gebiet in seiner Entwicklung positiv beeinflussen: Vorhandene **Baulücken** sollten in Zukunft geschlossen werden. Das Neubaugebiet wird allgemein stabil und nicht gefährdet

eingestuft. Als weitere Maßnahme sollte das Gebiet beobachtet werden, um weiterhin die Stabilität im Gebiet zu bewahren.



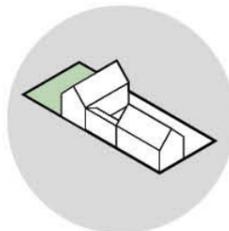
### Planungsrecht nach § 34 BauGB

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren:

- > Art und Maß der baulichen Nutzung
- > Bauweise
- > Überbaute Grundstücksfläche
- > Eigenart
- > Darf Ortsbild nicht beeinträchtigen

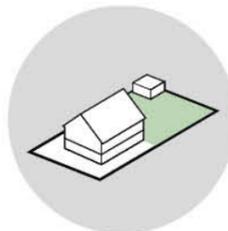
### Haus-Hof-Typ

- > 1-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten
- > Teilweise Fachwerk
- > Modernisierungsbed.



### Einfamilienhaus

- > 2-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten



### Werkzeuge und Entwicklung

Der Dorfbereich entlang der Friedhofstraße zählt zur älteren Bebauung von Ottersdorf. Der Bereich ist geprägt von freien Grundstücken bzw. Baupotenzialen in zweiter Reihe

Daher gilt als zukünftige Entwicklungsmaßnahme, die **Baulücken** zu schließen. Des Weiteren kann eine Nachverdichtung auf den Grundstücken in der zweiten Reihe erfolgen. Das Neubaugebiet wird also allgemein stabil und nicht gefährdet eingestuft. Um weiterhin das Ortsbild in diesem Bereich zu bewahren, sollte die Entwicklung im Gebiet beobachtet werden.

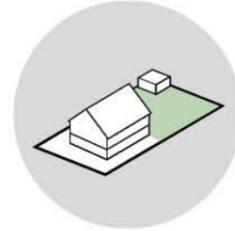
§ Planungsrecht nach § 34 BauGB

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren:

- > Art und Maß der baulichen Nutzung
- > Bauweise
- > Überbaute Grundstücksfläche
- > Eigenart
- > Darf Ortsbild nicht beeinträchtigen

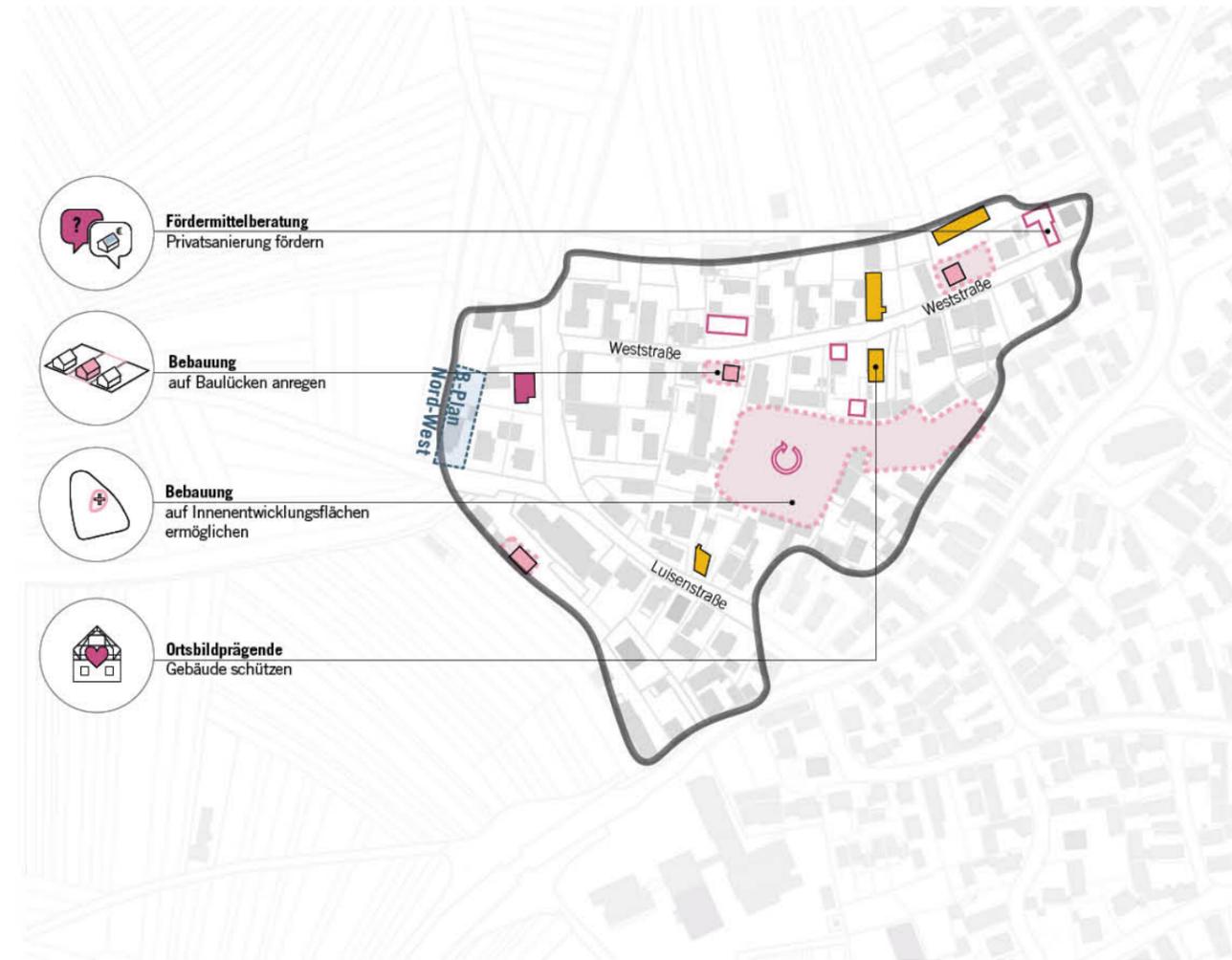
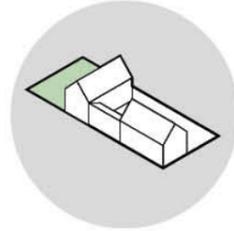
Einfamilienhaus

- > 2-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten



Haus-Hof-Typ

- > 1-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten
- > Teilweise Fachwerk
- > Modernisierungsbed.



Werkzeuge und Entwicklung

Das Gebiet „Weststraße“ erstreckt sich über den westlichen Teil von Ottersdorf. Die Bebauung ist teilweise historisch mit Fachwerkfassade, teilweise aber bereits ersetzt durch Neubauten. Einige Grundstücke verfügen über einen großen Gartenbereich im rückwärtigen Grundstücksbereich, der in Ottersdorf eine Besonderheit ist. Einige Maßnahmen können den Bereich zukünftig positiv beeinflussen.

Der **ortsbildprägende Gebäudebestand** sollte geschützt werden, bspw. durch eine **Fördermittelberatung**, wodurch ein Abriss verhindert werden kann. Die vorhandenen **freien Grundstücke** könnten zukünftig bebaut werden. Eine weitere **Nachverdichtung** kann im großen Gartenbereich im inneren Grundstücksbereich der West- und Luisenstraße vorgenommen werden. Dabei muss aber zunächst abgewogen werden, ob die Bebauung einen große-

ren Mehrwert als die grünen Gartenbereiche bringt. Zur Bebauung müsste zunächst eine Erschließung hergestellt werden, was durch fehlende Zugänge erschwert ist. Dennoch bietet die Fläche eine der wenigen **innerörtlichen Entwicklungsflächen** von Ottersdorf.

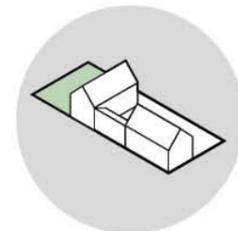


### Planungsrecht nach Bebauungsplan

- Grünfeld hinter den Gärten (1969)
- > Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - > 1-geschossig mit Dachgeschoss als Vollgeschoss und wenige 2-geschossige Bauten
  - > GRZ 0,4 / GFZ 0,4–0,7
  - > Satteldächer
  - > Gebäude an der Stichstraße westlich der Grünfläche nur als reine Wohngebäude mit Garage zulässig
  - > Min. Gebäudelänge 11,0 m

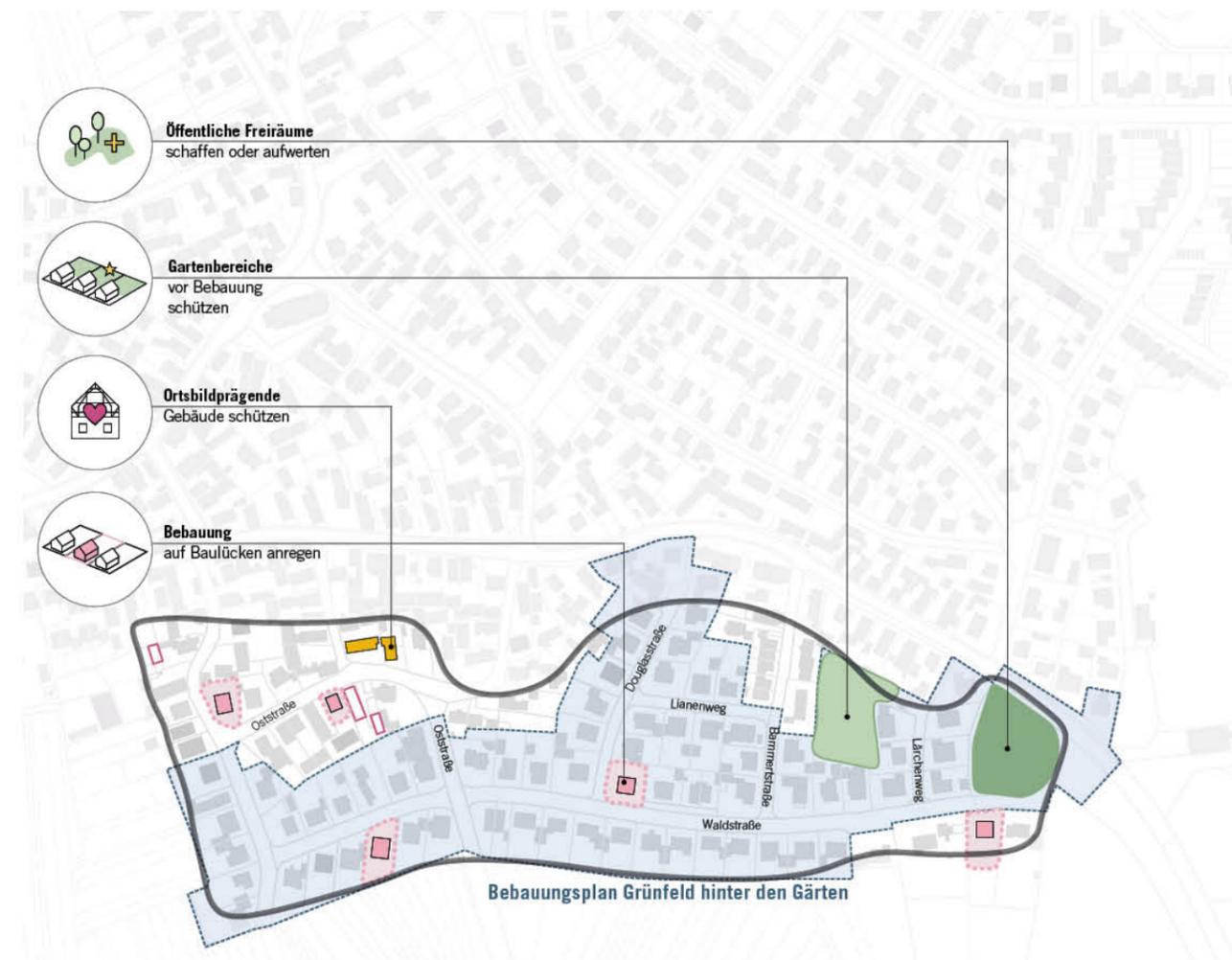
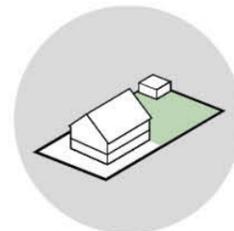
### Haus-Hof-Typ

- > 1-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten
- > Teilweise Fachwerk
- > Modernisierungsbed.



### Einfamilienhaus

- > 1- bis 2-geschossig
- > Rückwärtiger Garten



### Werkzeuge und Entwicklung

Der Bereich um die „Waldstraße“ zählt zur neueren Siedlungserweiterung von Ottersdorf. Der Bereich ist beplant durch den Bebauungsplan „Grünfeld hinter den Gärten“ von 1969. Das Gebiet weist noch einige wenige Baulücken auf und ist ansonsten recht stabil. Dennoch könnten einige Maßnahmen die Entwicklung positiv beeinflussen.

Zunächst sollten die offenen **Baulücken** geschlossen werden. Der **öffentliche Spielplatz** am Ortseingang von Ottersdorf muss erhalten und gepflegt werden. Der Gartenbereich hinter der Bammertstraße eignet sich aufgrund seiner geringen Größe nicht für eine weitere Bebauung in der zweiten Reihe, daher sollten die **Gartenbereiche** zukünftig geschützt und nicht bebaut werden. Bei einem bevorstehenden Generationenwechsel muss bei Abriss und anschließendem Neubau die Anpassung

an die ortstypische Bebauung beachtet werden.

§ Planungsrecht nach Bebauungsplan

- Fahrmatt (1965)
- > Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - > max. GRZ 0,3
  - > 1 + DG als Vollgeschoss oder 2-geschossige Wohnbauten
  - > Offene Bauweise
  - > Satteldach
- Streibelgrund (1982)
- > WR, WA, GE, Flächen für Gemeinbedarf
  - > 1- und 2-geschossige Wohnhäuser
  - > WA: GRZ 0,3 / GFZ 0,7
  - > liegt im Lärmschutzbereich für den mili-

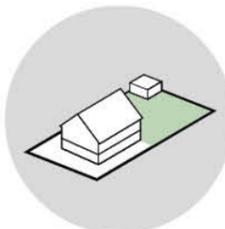
Haus-Hof-Typ

- > 1-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten
- > Teilweise Fachwerk



Einfamilienhäuser

- > 1- bis 2-geschossig
- > Rückwärtiger Garten



Abweichende Gebäudedimension zukünftig verhindern



Werkzeuge und Entwicklung

Das Gebiet um die „Schilfstraße“ zählt zur neueren Siedlungserweiterung von Ottersdorf. Der Bereich ist planungsrechtlich geregelt durch den Bebauungsplan „Streibelgrund“ und ist geprägt durch Einfamilienhäuser mit einzelnen Mehrfamilienhäusern.

Der Bereich wird als allgemein stabil eingestuft, könnte aber durch einige Maßnahmen eine positive Entwicklung erfahren: Bei einem bevorstehenden Generationenwechsel muss bei Abriss und anschließendem Neubau auf eine dem Ortsbild angepasste Bauweise geachtet werden.

## § Planungsrecht nach Bebauungsplan

Fahrmatt (1965)

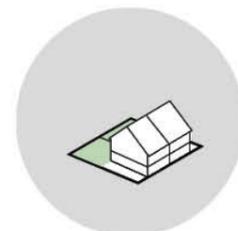
- > Allgemeines Wohngebiet (WA)
- > Max. GRZ 0,3
- > 1 + DG als Vollgeschoss oder 2-geschossige Wohnbauten
- > Offene Bauweise
- > Satteldach

Streibelgrund (1982)

- > WR, WA, GE, Flächen für Gemeinbedarf
- > 1- und 2-geschossige Wohnhäuser
- > WA: GRZ 0,3 / GFZ 0,7
- > Liegt im Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Söllingen, Zone II

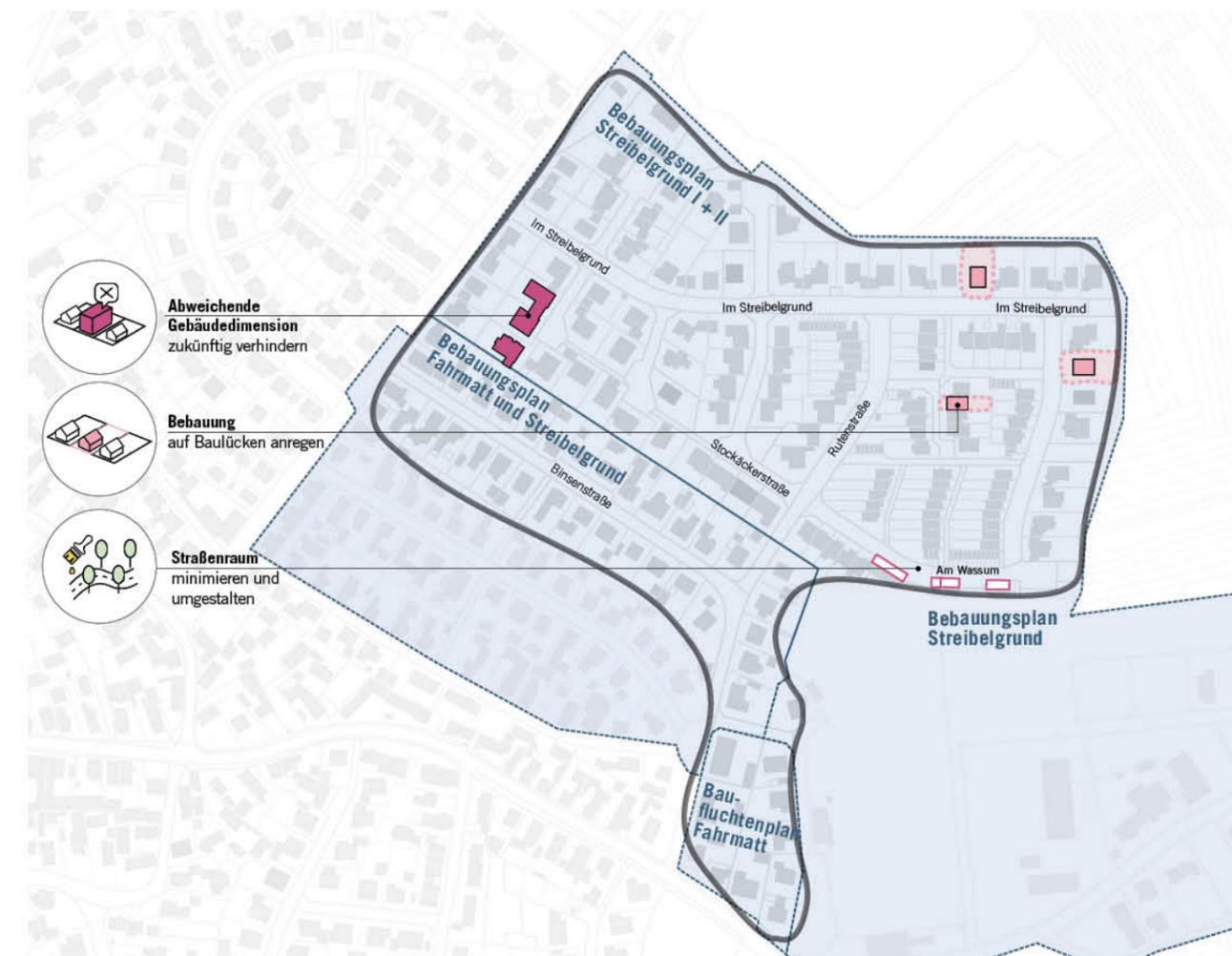
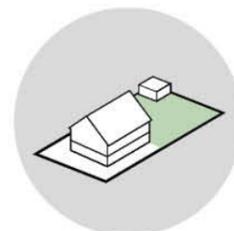
## Reihenhaus

- > 2-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten



## Einfamilienhäuser

- > 1- bis 2-geschossig
- > Rückwärtiger Garten



## Werkzeuge und Entwicklung

Der Bereich „Streibelgrund“ erstreckt sich über den nordöstlichen Bereich von Ottersdorf. Das Gebiet ist planungsrechtlich geregelt durch die Bebauungspläne „Streibelgrund“ und „Fahrmatt“. Die neueren Siedlungserweiterungen entstanden in den 1970er- und 1980er-Jahren und sind typologisch geprägt von Reihenhäusern und teilweise Mehrfamilienhäusern. Einige Maßnahmen können einen positiven Einfluss auf das Gebiet haben.

Die verbliebenen **Baulücken** (oft zwischen den Reihenhäusern) sollten für einen einheitlichen Eindruck bebaut werden. Bei eventuellem Abriss eines Gebäudes ist das Errichten eines ortsbildangepassten Neubaus zu berücksichtigen. Das Gebiet ist bereits recht dicht bebaut, daher ist eine weitere Nachverdichtung wenig sinnvoll.

Teilweise sollten die Straßenquerschnitte in der Straße „Am Wassum“ überprüft werden, diese sind für ihre Funktion überdimensioniert. Im Hinblick auf die modernisierungsbedürftigen Garagenblocks am Rand zum Sportplatz können diese gemeinsam neu gedacht und optimiert werden.

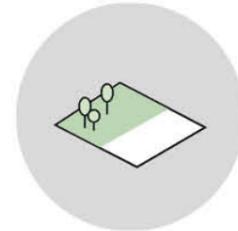


### Planungsrecht nach Bebauungsplan

- Streibelgrund (1982)
- > WR, WA, GE, Flächen für Gemeinbedarf
  - > 1- und 2-geschossige Wohnhäuser
  - > WA: GRZ 0,3 / GFZ 0,7
  - > Liegt im Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Söllingen, Zone II

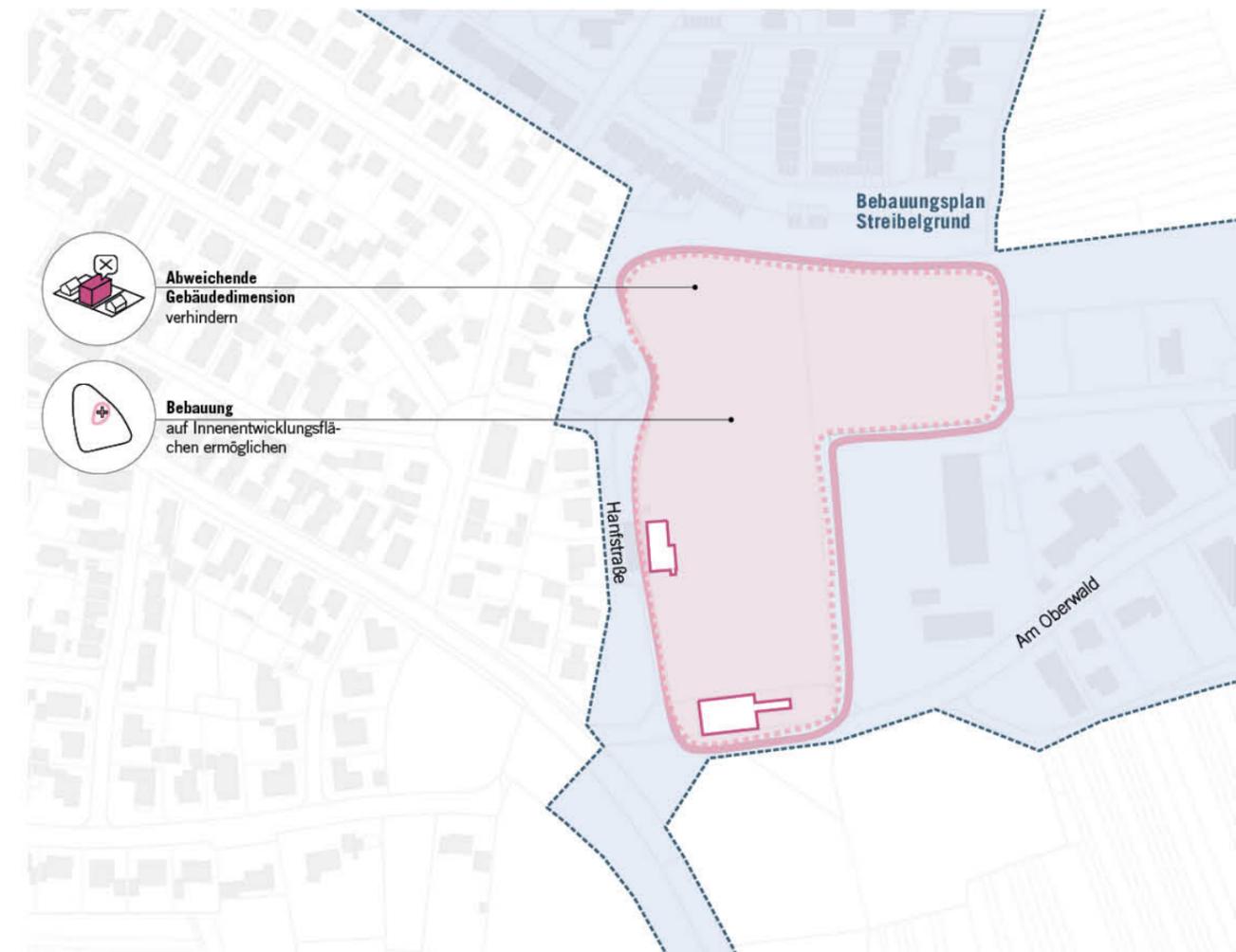
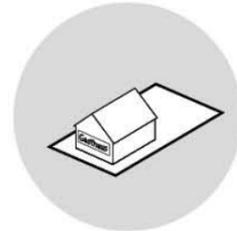
### Freiflächen

- > Sportplätze



### Sondertyp Ortsdurchfahrt

- > Gasthaus
- > Vereinshaus



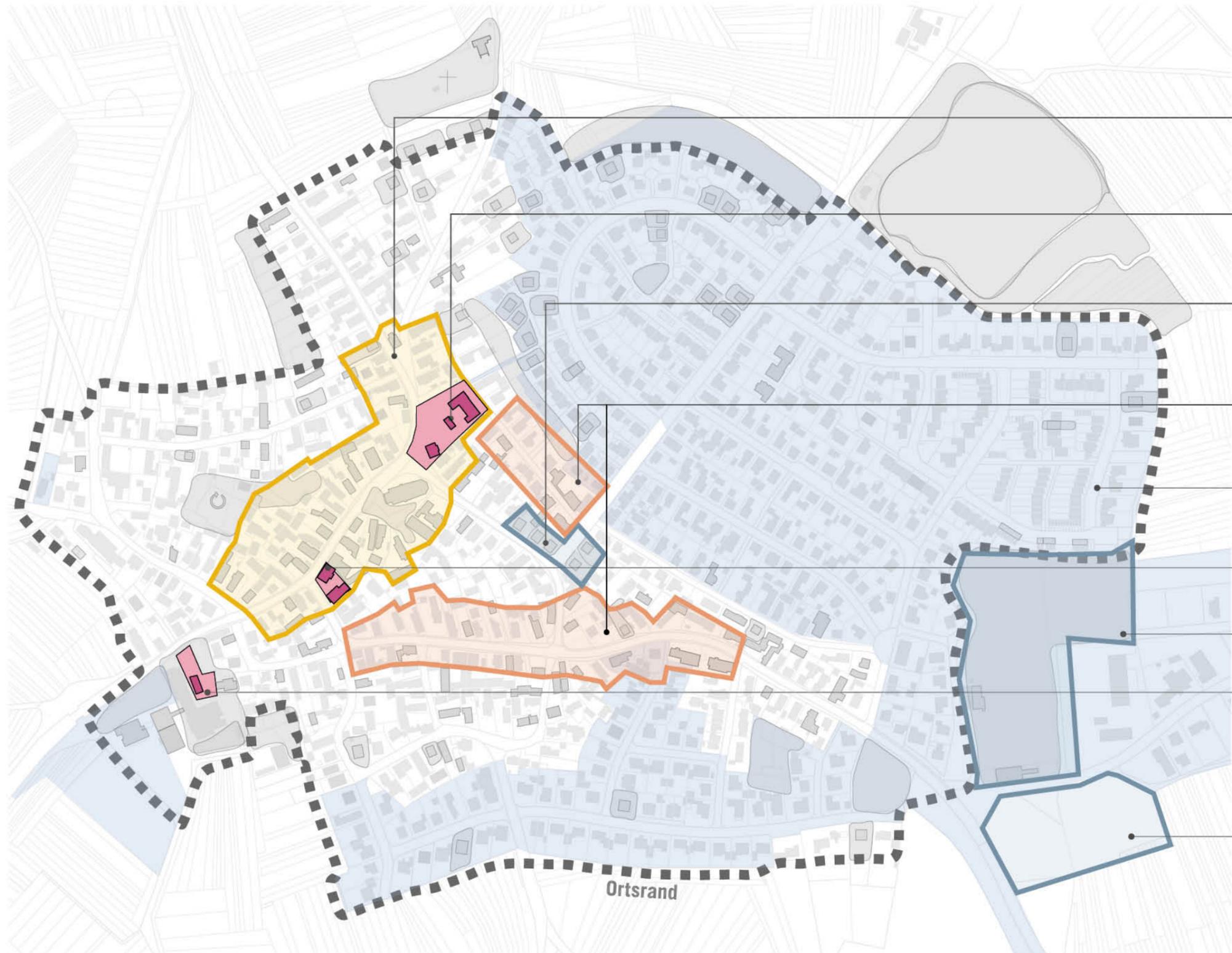
### Werkzeuge und Entwicklung

Die Sportplätze des FV Ottersdorf sind im Dorfentwicklungskonzept von 2016 als Entwicklungsfläche von Ottersdorf markiert. Diese Pläne resultieren aus der Diskussion, die Fußballvereine der Rieddörfer in einem SC Ried zu vereinen. Diese Neuordnung kann erst realisiert werden, wenn neue Flächen für den Gesamtverein gefunden und entwickelt wurden. Erst dann ist eine Bebauung auf den Sportplätzen in Ottersdorf möglich.

Der Sportplatz ist recht gut erhalten, die Vereinsstätte ist modernisierungsbedürftig. Bei einer möglichen Entwicklung in Wohnbauflächen sollten folgende Maßnahmen zu einer positiven Entwicklung führen: Die neue Bebauung sollte immer an das bestehende Ortsbild angepasst werden. Dies können also entweder Einfamilienhäuser oder Reihenhäu-

ser mit maximal zwei Geschossen inkl. Dachgeschoss sein.

Die beiden Bestandsgebäude auf dem Grundstück sind nicht erhaltenswert und sollten abgerissen werden. Ein Anschluss an das Gebiet „Streibelgrund“ könnte sinnvoll sein.



- ★ Priorität 1
- ☆ Priorität 2

- ★ **RAHMENPLAN „HISTORISCHER ORTSKERN“**  
Wertvollen Gebäudebestand schützen durch bspw. Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung
- ★ **EINZELMASSNAHME „PFARRHAUS UND GEMEINDEZENTRUM“**  
Z.B. Vorkaufsrecht, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, vorhabenbezogener B-Plan
- ★ **VB-BEBAUUNGSPLAN „RHEINSTRASSE“**  
Neubau regeln
- ☆ **SANIERUNG „NORDSTRASSE“ UND „FRIEDRICHSTRASSE“**  
Durch Fördermittel anregen
- **BEBAUUNGSPLAN/GESTALTUNGSPLAN**  
Rechtskräftig
- ☆ **EINZELMASSNAHME „ORTSVERWALTUNG UND FEUERWEHR“**  
Sanierung und Umnutzung
- ☆ **BEBAUUNGSPLAN „SPORTFLÄCHEN“**  
Sportflächen verlegen, Außenentwicklungsreserve
- ☆ **EINZELMASSNAHME „BILDUNGSZENTRUM UND BAUHOF“**  
Z.B. Vorkaufsrecht, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, vorhabenbezogener B-Plan
- ★ **BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEBEBIET GÄNSEWÄLDLE“**  
Realisieren

Ortsrand

# AUFGABENPAKETE

★ **AUFGABENPAKET 1:**

**BEREITS BEGONNEN:**  
**BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET GÄNSEWÄLDLE“**  
Realisieren

---

**VB-BEBAUUNGSPLAN „RHEINSTRASSE“**  
Neubau regeln

**RAHMENPLAN „HISTORISCHER ORTSKERN“**  
Wertvollen Gebäudebestand schützen durch  
bspw. Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung

**IN ABSTIMMUNG MIT DER EIGENTÜMERIN:**  
**EINZELMASSNAHME „PFARRHAUS UND GEMEINDEZENTRUM“**  
Z.B. Vorkaufsrecht, vorhabenbezogener B-Plan oder städte-  
bauliche Entwicklungsmaßnahme

☆ **AUFGABENPAKET 2:**

**EINZELMASSNAHME „BILDUNGSZENTRUM UND BAUHOF“**  
Machbarkeitsstudie, ggf. Vorkaufsrecht, städtebauliche  
Entwicklungsmaßnahme, vorhabenbezogener B-Plan

**EINZELMASSNAHME „ORTSVERWALTUNG UND FEUERWEHR“**  
Sanierung und Umnutzung

☆ **AUFGABENPAKET 3:**

**B-PLAN „SPORTFLÄCHEN“**  
Sportflächen verlegen, Außenentwicklungsreserve

**SANIERUNG „NORDSTRASSE UND FRIEDRICHSTRASSE“**  
Durch Fördermittel anregen



## PRIORISIERUNG

Ein nächster Schritt des Konzepts war die Definition der Regelungsbedarfe. Unter dem Gesichtspunkt der bestehenden planerischen Regelungen und möglicherweise fehlender Regelungen wurden die verschiedenen Zielsetzungen bewertet. Für Ziele, die nicht durch die bestehenden Regelungen umgesetzt werden können, wurden Regelungsbedarfe gekennzeichnet.

Diese werden in drei Kategorien eingeteilt: **Rahmenplan, Bebauungspläne** und **Einzelmaßnahmen** (eine Definition der drei Begriffe folgt auf den Seiten 70–74).

Die Regelungsbedarfe wurden in einem nächsten Schritt in sogenannte **Aufgabenpakete** eingeteilt, welche die Priorisierung

der Maßnahmen darstellen. Die **Priorisierung** wurde von den Ortschaftsräten und dem Stadtplanungsamt festgelegt und wurde vom Gemeinderat beschlossen. Die Aufgabenpakete sollen als Werkzeug der Planung gesehen werden, durch welche die Dringlichkeit der unterschiedlichen Maßnahmen erkannt werden kann. Sollte es erforderlich sein, kann die Reihenfolge der Maßnahmen angepasst werden.

## RAHMENPLAN



Rahmenpläne dienen der weiteren planerischen Konkretisierung ausgewählter Dorfbereiche. In ihrer Aussage sind sie zumeist sehr plastisch und stark umsetzungsorientiert. Sie stellen sog. informelle Planungsinstrumente dar, die selbst keine Rechtskraft besitzen. Für die Politik und die kommunale Verwaltung sind vom Gemeinderat beschlossene Entwicklungskonzepte ebenso wie die sie inhaltlich vertiefenden Rahmenpläne allerdings handlungsleitend und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Basis für spätere Bebauungspläne.

Für Baugesuche in Ortsbereichen, in denen heute kein Bebauungsplan existiert, dient das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept daher als wichtige Beurteilungsgrundlage. Die Stadt Rastatt kann damit Bauanträge, die den hier formulierten Leitlinien widersprechen, zurückstellen und kurzfristig Aufstellungsbeschlüsse für neue

rechtsverbindliche Bebauungspläne fassen. Zur zusätzlichen Absicherung besonders sensibler Bereiche wird darüber hinaus die Erarbeitung von vertiefenden städtebaulichen Rahmenplänen empfohlen.

### „Historischer Ortskern“

Wie bereits in den Steckbriefen beschrieben, besitzt Ottersdorf einen klassischen Ortskern mit vielen Fachwerkhäusern und einem Dorfanger. Die historische Ortsmitte sollte mithilfe eines Rahmenplans zukünftig geschützt werden, denn der besondere Charakter des Bereiches entsteht vor allem durch die ortsbildprägenden Gebäude und die besondere Funktion des Versorgungszentrums. Ein Rahmenplan sollte die Identität des Dorfkernbereichs in Bezug auf die vorherrschende Bauweise und Nutzungen absichern. Zudem sollten vorhandene Baupotenziale und besonders schützenswerte öffentliche Räume wie der Dorfanger definiert werden.



## BEBAUUNGSPLÄNE



Bebauungspläne stellen formelle Planungsinstrumente dar. Sie werden aufgestellt, um die räumliche Entwicklung in Bereichen, in denen man eine Bebauung realisieren oder die man bewusst vor einer Bebauung schützen möchte, verbindlich für alle zu steuern. Mit Bauungsplänen regelt die Gemeinde die Bebauung innerhalb ihres Gemeindegebiets. Bauungspläne sind Satzungen und damit für jedermann gültige örtliche Gesetze. Ein Bauungsplan enthält Festsetzungen zu Art und Maß einer baulichen Nutzung und vielfältige weitere Regelungen für die Bebauung innerhalb eines genau abgegrenzten Gebietes.

### Innenentwicklung

#### **„Rheinstraße“**

Das Wohngebäude in der Nordstraße 8 zählt mit seinen acht Wohnungen in die Kategorie „Abweichende Gebäudedimension“. Auf den drei Baulücken und dem zukünftig leerstehenden Grundstück (Rheinstraße 12 – Maschinenteknikvertrieb) könnten durch die Regelungen im § 34 BauGB also ebenfalls große Mehrfamilienhäuser entstehen. Um diesen Bereich besser steuern zu können, sollte ein Bauungsplan aufgestellt werden, der mindestens Angaben zu maximal überbaubarer Grundstücksfläche, Dachform und Traufhöhe macht.

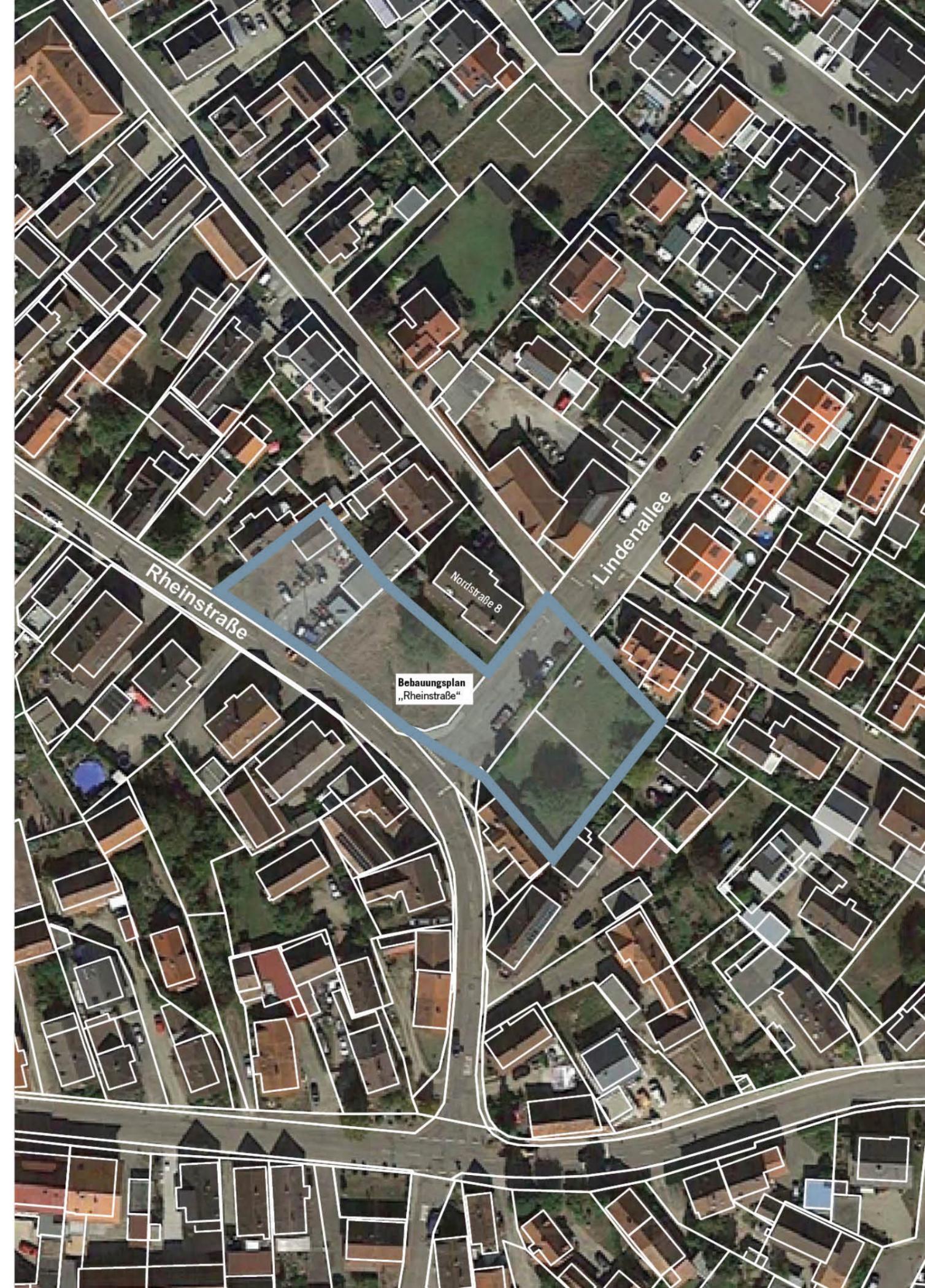
### Außenentwicklung

#### **„Gewerbegebiet Gänsewäldle“**

Eine bereits geplante Außenentwicklungsfläche befindet sich am südöstlichen Rand von Ottersdorf, das neue Gewerbegebiet „Gänsewäldle“. Der Bauungsplan für das Gebiet wird derzeit erarbeitet. Jede Funktionsverlagerung aus dem Ortskern sollte jedoch stets überprüft werden.

#### **„Sportflächen“**

Die Sportflächen des Fußballvereins Ottersdorf könnten bei einer Fusionierung der Sportvereine im Ried auf die Eignung zur Wohnbebauung geprüft werden. Aufgrund des umgebenden Landschaftsschutzgebietes stellt die Fläche eine wichtige Flächenreserve dar. Vor der Planung eines Baugebietes sollten jedoch stets die Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft werden.



# EINZELMASSNAHMEN



Die hier aufgeführten Einzelmaßnahmen sind, was ihre Umsetzung angeht, eigenständige Projekte. Zugleich sind sie aber auch für die Ortsentwicklung von Bedeutung. Die Stadt Rastatt sollte deshalb ein besonderes Augenmerk auf ihr Gelingen legen. Sofern es sich nicht um eine öffentliche Maßnahme handelt oder sich die Grundstücke nicht im städtischen Eigentum befinden, könnte die Stadt gemeinsam mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer bzw. der Entwicklerin oder dem Entwickler ein städtebauliches Vorkonzept erarbeiten und dafür das erforderliche Planungs- bzw. Baurecht in Aussicht stellen. Weitere Möglichkeiten wären die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 ff. BauGB oder in Einzelfällen, die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechtes.

## „Pfarrhaus und Gemeindezentrum“

Das Grundstück mit dem Pfarrhaus und dem Gemeindezentrum befindet sich im Besitz der katholischen Kirche. Das denkmalgeschützte Pfarrhaus muss erhalten werden, das sanierungsbedürftige Gemeindezentrum könnte jedoch abgerissen und die neugewonnenen Flächen für eine Neubebauung genutzt werden. Dafür könnte die Stadt das Vorkaufsrecht ausüben und durch eine städtebauliche Machbarkeitsstudie mögliche Optionen für die Fläche finden. Denkbar wäre auch die Funktion „Seniorenwohnen“ bei der Planung zu berücksichtigen, da die Lage im Ortskern ideal wäre.

## „Bildungszentrum und Bauhof“

Das Gebäude der Grundschule und der Veranstaltungssaal sind modernisierungsbedürftig. Ein Grundstück neben der Schule wurde von der Stadt erworben und kann zukünftig als Erweiterungsfläche genutzt werden. Eine Machbarkeitsstudie für diesen Bereich wurde bereits begonnen und sollte weitergeführt werden.

## „Ortsverwaltung und Feuerwehr“

Das Gebäude der Ortsverwaltung ist sanierungsbedürftig. Über die Möglichkeit der Verlegung der Ortsverwaltung und der Feuerwehr in das neu entstehende Gewerbegebiet „Gänsewäldle“ wird bereits diskutiert. Sollte dies umgesetzt werden, muss für beide Gebäude eine neue Nutzung gefunden werden.



GESAMTSCHAU ZIELE ORTSTEILE



PLITTERSDORF



OTTERSODRF



WINTERSODRF

In der Gesamtschau wird deutlich, dass für die verschiedenen Ortsteile eine Vielzahl an Maßnahmen mit unterschiedlichen räumlichen und inhaltlichen Schwerpunkten vorgeschlagen werden. Durch die differenzierten Analysen konnten Ziele und Maßnahmen individuell auf jeden Ort zugeschnitten werden. Deutlich wird, dass in den Ortskernen grundsätzlich ein höherer Handlungsbedarf erkannt wurde als in den Siedlungserweiterungen. Zusammenfassend lassen sich für die jeweiligen Ortsteile folgende Schwerpunktziele benennen.

In **Plittersdorf** sollte der Fokus auf der Entwicklung einer Ortsmitte liegen. Dies kann sowohl ein Schützen des Bestehenden als auch das behutsame Hinzufügen von Neuem beinhalten.

**Ottersdorf** hat die Besonderheit der ortsbildprägenden Ortsmitte, die zukünftig gesichert



RAENTAL



NIEDERBÖHL



FÖRCH

- Modernisierungsbedürftige Gebäude
- Gebäude mit abweichender Dimension
- Ortsbildprägende Gebäude
- Ortsbildprägende Gebäude mit Modernisierungsbedarf
- Planungsrecht nach B-Plan/Baufluchtenplan
- Öffentliche (grüne) Freiflächen
- Öffentliche Freiflächen
- Nachbarschaftsgrün
- Kleinteilige Entwicklung Innenbereich
- Gebietsentwicklung Innenbereich
- Gebietsentwicklung Außenbereich
- Geplante Infrastruktur

werden muss. Ein zukünftiger Funktionsverlust der Ortsmitte durch Auslagerung der Nutzungen sollte vermieden werden.

**Wintersdorf** sollte aufgrund seines hohen Modernisierungsbedarfes den Fokus auf die Sanierung der ortsbildprägenden Gebäude und der Ortsdurchfahrt legen.

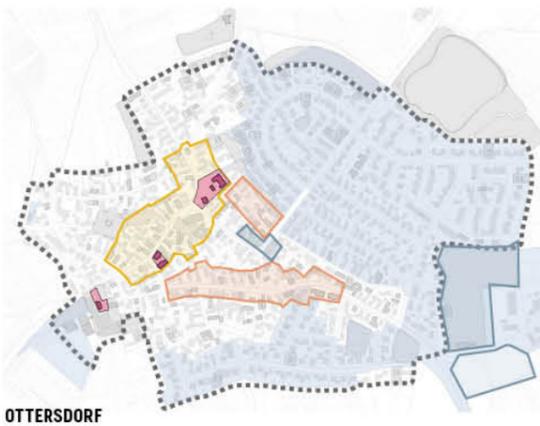
Einen ähnlichen Schwerpunkt gibt es in **Raental**, der Modernisierungsbedarf ist insbesondere entlang der Hauptstraße groß und sollte durch eine großflächige Sanierungs- und Tiefbaumaßnahme behoben werden.

In **Niederböhl-Förch** steht dagegen die Steuerung und Entwicklung von großflächigen Innenentwicklungsflächen im Vordergrund. Dadurch ermöglichte Nutzungen können zu einer Wiederbelebung der Ortsmitte führen.

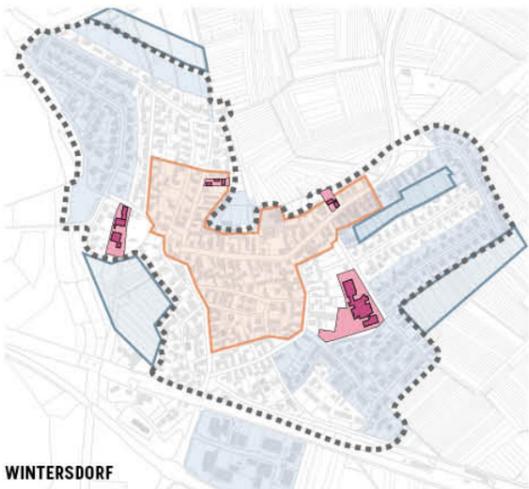
# GESAMTSCHAU REGELUNGSBEDARFE ORTSTEILE



- Plittersdorf**
- > 1 Rahmenplan
  - > 2 Bebauungspläne (Innenentwicklung)
  - > 2 Bebauungspläne (Außenentwicklung)
  - > 3 Einzelmaßnahmen



- Ottersdorf**
- > 1 Rahmenplan
  - > 1 Bebauungsplan (Innenentwicklung)
  - > 1 Bebauungsplan (Außenentwicklung)
  - > 3 Einzelmaßnahmen



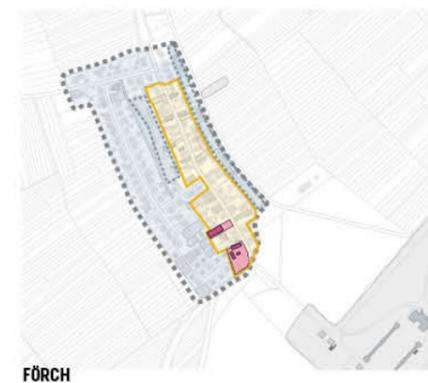
- Wintersdorf**
- > 1 Sanierungsgebiet
  - > 1 Bebauungsplan (Innenentwicklung)
  - > 3 Bebauungspläne (Außenentwicklung)
  - > 3 Einzelmaßnahmen



- Raental**
- > 1 Sanierungsgebiet
  - > 3 Bebauungspläne (Innenentwicklung)
  - > 2 Bebauungspläne (Außenentwicklung)
  - > 3 Einzelmaßnahmen



- Niederbühl**
- > 1 Rahmenplan
  - > 4 Bebauungspläne (Innenentwicklung)
  - > 2 Bebauungspläne (Außenentwicklung)
  - > 2 Einzelmaßnahmen



- Förch**
- > 1 Rahmenplan
  - > 1 Bebauungsplan (Innenentwicklung)
  - > 2 Einzelmaßnahmen

## SCHLUSSWORT



Mit den vorliegenden Entwicklungskonzepten erhalten die Rastatter Ortsteile eine verlässliche planerische Agenda für die kommenden Jahre. Die mit den Ortschaftsräten und der Verwaltung gemeinsam erarbeiteten und priorisierten Maßnahmenvorschläge sind individuell auf die planerischen Handlungserfordernisse und Bedarfe eines jeden Ortsteils zugeschnitten. Sie bilden einen für alle Ortsteile angemessenen Konsens, auf dessen Basis die vorhandenen Kapazitäten zielführend und effektiv eingesetzt werden können.

Das Gesamtkonzept wurde vom Gemeinderat der Stadt Rastatt als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Inhalte der vorliegenden Broschüren sind damit zukünftig bei der Aufstellung rechtsverbindlicher Bebauungspläne zu berücksichtigen. Zugleich dienen sie als Leitlinie bei der wei-

teren städtebaulichen Planung und als wichtige Orientierung bei der Ersteinschätzung von Baumaßnahmen.

Die vorliegende Broschüre fasst flächendeckend alle Analyseerkenntnisse und daraus hervorgehende städtebauliche Ziele und Maßnahmenvorschläge für den Ortsteil Ottersdorf zusammen. Die bereichsscharf ausgearbeiteten Steckbriefe sind dabei von mehrfachem Wert. Einerseits können sie von der Verwaltung als wertvolles Arbeits- und Grundlagenmaterial genutzt werden, andererseits stehen sie aber auch der Öffentlichkeit zur Information und Anregung eines weiteren Diskurses zur Verfügung. Darüber hinaus dienen sie potentiellen Bauherren als Richtschnur, welche Entwicklungen in den einzelnen Ortsbereichen aus hoheitlicher Sicht beabsichtigt und welche Rahmenbedingungen daraus für den konkreten Einzelfall abzuleiten sind.



## AUFTRAGGEBER



### **STADT RASTATT**

Fachbereich Stadt- und Grünplanung  
Herrenstraße 15  
76437 Rastatt

Markus Reck-Kehl  
Sandra Hentze  
Thomas Piaseczny  
Katharina Krauter  
Katrin Zende

## KONZEPTION UND PLANUNG



ARCHITECTS AND PLANNERS

### **ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GMBH**

Maria-Hilf-Straße 15  
50677 Köln  
T 0221 271 80 60  
F 0221 310 08 33

Herrenstraße 26-28  
76133 Karlsruhe  
T 0721 470 60 290

info@astoc.de  
www.astoc.de

Projektbearbeitung  
Markus Neppl  
Markus Lang  
Anna Rieger  
Özlem Cinar  
Nima Maghsoudi  
Marcus During  
Kai Ballweg

