

ASTUC

ARCHITECTS AND PLANNERS



PLITTERSDORF

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER RASTATTER ORTSTEILE

ASTUC

ARCHITECTS AND PLANNERS

 **BAROCK
STADT
RASTATT**

PLITTERSDORF

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER RASTATTER ORTSTEILE

I EINFÜHRUNG

6 > Anlass und Aufgabe

8 > Lage im Raum

II ANALYSE PLITTERSDORF

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 > Plittersdorf im Quervergleich

III KONZEPT PLITTERSDORF

36 > Maßnahmen

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

40 > Zielkarte

42 > STECKBRIEFE

- Ortsmitte – Fährstraße
- Historische Bebauung – Fähr- und Lammstraße
- Historische Bebauung – Blumenstraße
- Neuere Siedlungserweiterung – Bühlstraße
- Neuere Siedlungserweiterung – Ried- und Seefeldstraße
- Neuere Siedlungserweiterung – nördlicher Ortsrand
- Neuere Siedlungserweiterung – beim Friedhof
- Neuere Siedlungserweiterung – Rödereckring
- Außenentwicklung – südlicher Ortsrand
- Außenentwicklung – neuer Kindergarten und am Altrhein
- Außenentwicklung – Kleinwäldelestraße

66 > Regelungsbedarfe

68 > Aufgabenpakete

- Rahmenplan
- Bebauungspläne
- Einzelmaßnahmen

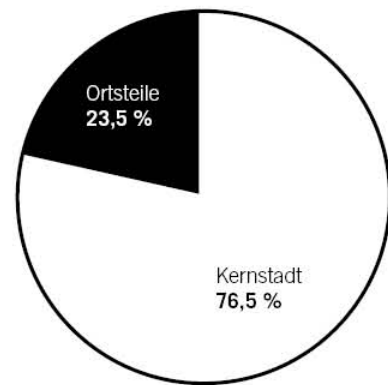
IV RESÜMEE

76 > Gesamtschau Ziele Ortsteile

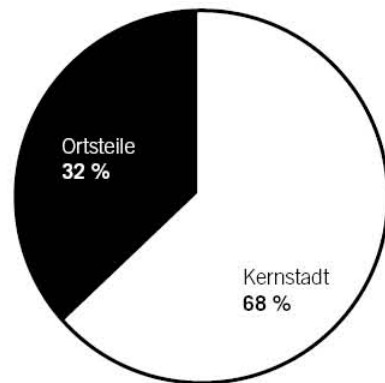
78 > Gesamtschau Regelungsbedarfe Ortsteile

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-

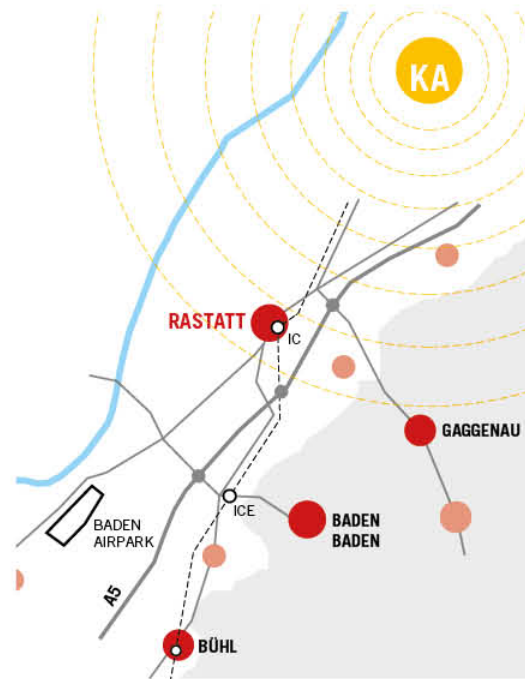
planung wurden flächendeckend für alle fünf Ortsteile städtebauliche Entwicklungspläne mit entsprechenden Handlungsfeldern und mit den Ortsvertretungen **abgestimmte Zieldefinitionen** erarbeitet, die zukünftig sowohl als Grundlage für konkretisierende Rahmen- und Bauleitplanverfahren als auch für die 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.



DB/AVG

B3

A5

PLITTERSDORF
- 3.000 Einwohner/-innen
- 1.300 ha Gemarkungsfläche

OTTERS DORF
- 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

RAUENTAL
- 1.400 Einwohner/-innen
- 320 ha Gemarkungsfläche

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



BAUHISTORIE



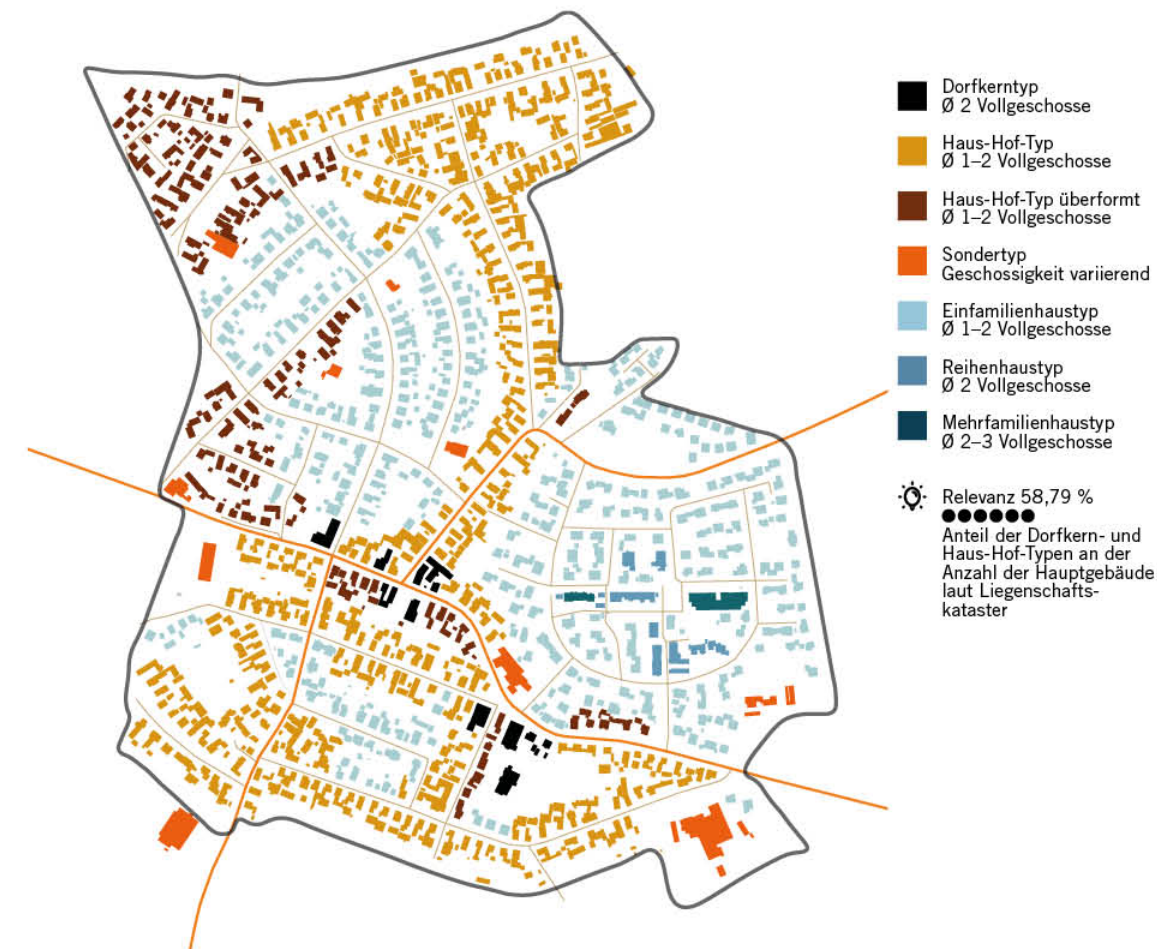
Zu Beginn des Prozesses wurden die Siedlungskörper der fünf Ortsteile einer ausführlichen Bestandsaufnahme und Analyse unterzogen. Die unterschiedlichen Aspekte der Untersuchung bilden zusammengefasst den Istzustand der Ortsteile ab.

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

Plittersdorf ist entlang der **Fährstraße** und **der Blumenstraße** gewachsen. Aufgrund der Hochwasserthematik am Altrhein hat sich Plittersdorf zunächst im Norden und Süden entlang der Fährstraße ausgedehnt, der Bereich um die Bühlstraße konnte erst nach der Rheinbegradigung erschlossen werden. Die

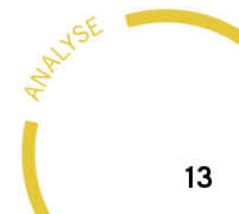
neueren Siedlungserweiterungen befinden sich um die **Bühlstraße** und den **Rödereckring** im Osten des Ortes. Das Verhältnis zwischen historischer und neuer Bebauung ist in Plittersdorf recht ausgewogen: Die Anteile der historischen und der neueren Bebauung sind etwa gleich groß.

TYOLOGIEN



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 Plittersdorf stehen Haus-Hof-Typen besonders in der Blumenstraße, der Fährstraße und der Seefeldstraße, teilweise sind diese Typen überformt. Die Neubaugebiete im Osten und Westen sind geprägt vom Einfamilienhaustyp, dessen Grundstücksfläche häufig größer ist als die der Haus-Hof-Typen. In den Neubaugebieten befinden sich vereinzelt auch Reihenhaustypen. Der Mehrfamilienhaustyp hingegen ist sowohl in den neueren als auch in den älteren Baugebieten zu finden. In Plittersdorf gibt es Mehrfamilienhäuser eher in Gebieten mit Bebauungsplan.



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.

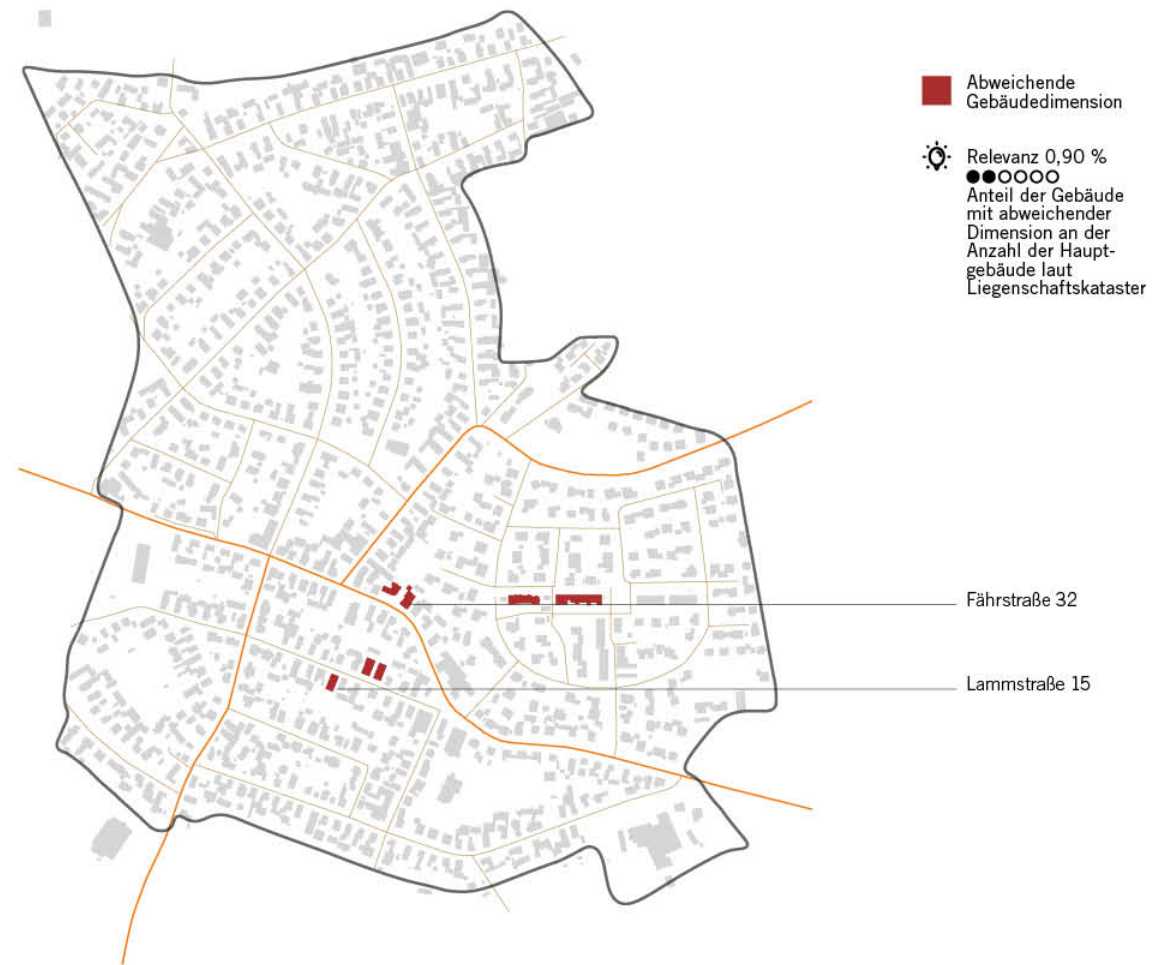
Ob ein Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist dabei nicht unbedingt entscheidend. Vielmehr spielen der Charakter des Gebäudes und seine Wirkung auf das Straßenbild eine entscheidende Rolle. Auch ein möglicherweise vorhandener Modernisierungsbedarf ist für

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

In Plittersdorf befinden sich besonders viele ortsbildprägende Gebäude in der Fährstraße. In der Fähr- und Blumenstraße gibt es viele Fachwerkhäuser, die noch über eine Scheune verfügen; teilweise sind die Fachwerkhäuser denkmalgeschützt. Eine ortstypische Bauweise ist die **ingeschossige Satteldachbebauung**, die giebelständig zur Straße ausgerichtet ist.



ABWEICHENDE GEBÄUEDIMENSIONEN



Bei den mit „abweichender Gebäude-dimension“ 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 Plittersdorf hat die Entwicklung hin zu größeren Gebäudevolumen bereits begonnen. Vor allem in der Fähr- und der Lammstraße

wurden vermehrt Mehrfamilienhäuser gebaut.

Auf Entwicklungen dieser Art 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. Die Geschossigkeit in Plittersdorf ist recht durchmischt. Der Ortskernbereich fällt eher mit einer **eingeschossigen Bebauung** auf, während in den Neubaugebieten wie dem Rödereckring eher **zweigeschossige** Gebäude gebaut wurden. Einzelne höhere Gebäude mit drei oder mehr Geschossen gibt es im Rödereckring und in der Lammstraße. Im Gesamten betrachtet hat Plittersdorf eine recht **heterogene Gebäudehöhenstruktur**.

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.

In Plittersdorf gibt es einige öffentliche Freiflächen im Ort. In der Ortsmitte gibt es den **Dorfplatz**, der grün und mit Bäumen gestaltet ist. Weitere Freiflächen sind die Fläche der **Vereinshalle** und kleinere Plätze im Ort. Im Ortskern entlang der Fährstraße sind gestaltete Freiflächen eher weniger zu finden.

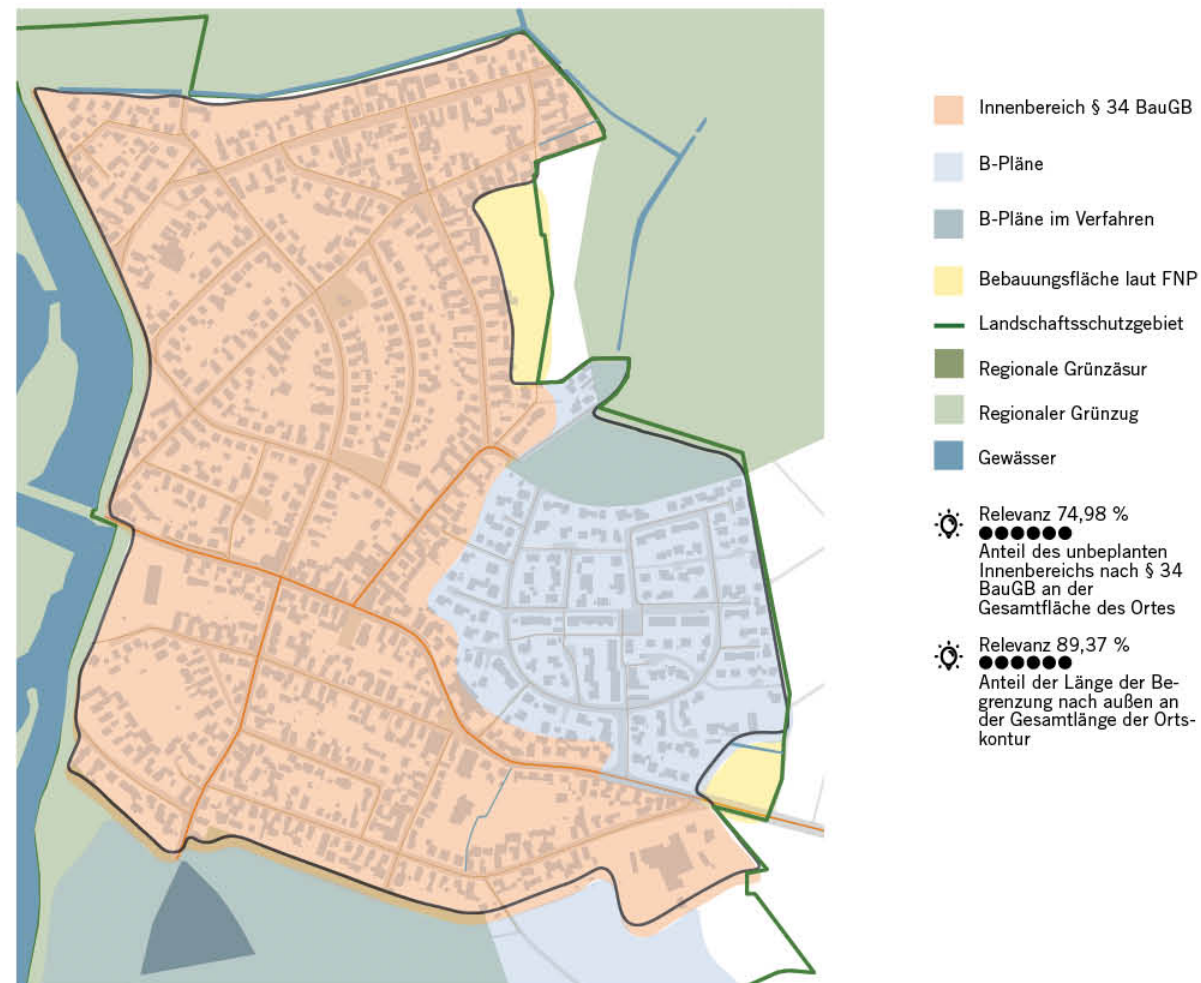


Der Dorfplatz dient als Treffpunkt und ist mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet



Der Platz an der Vereinshalle wird nur temporär für Feste genutzt

PLANUNGSRECHT

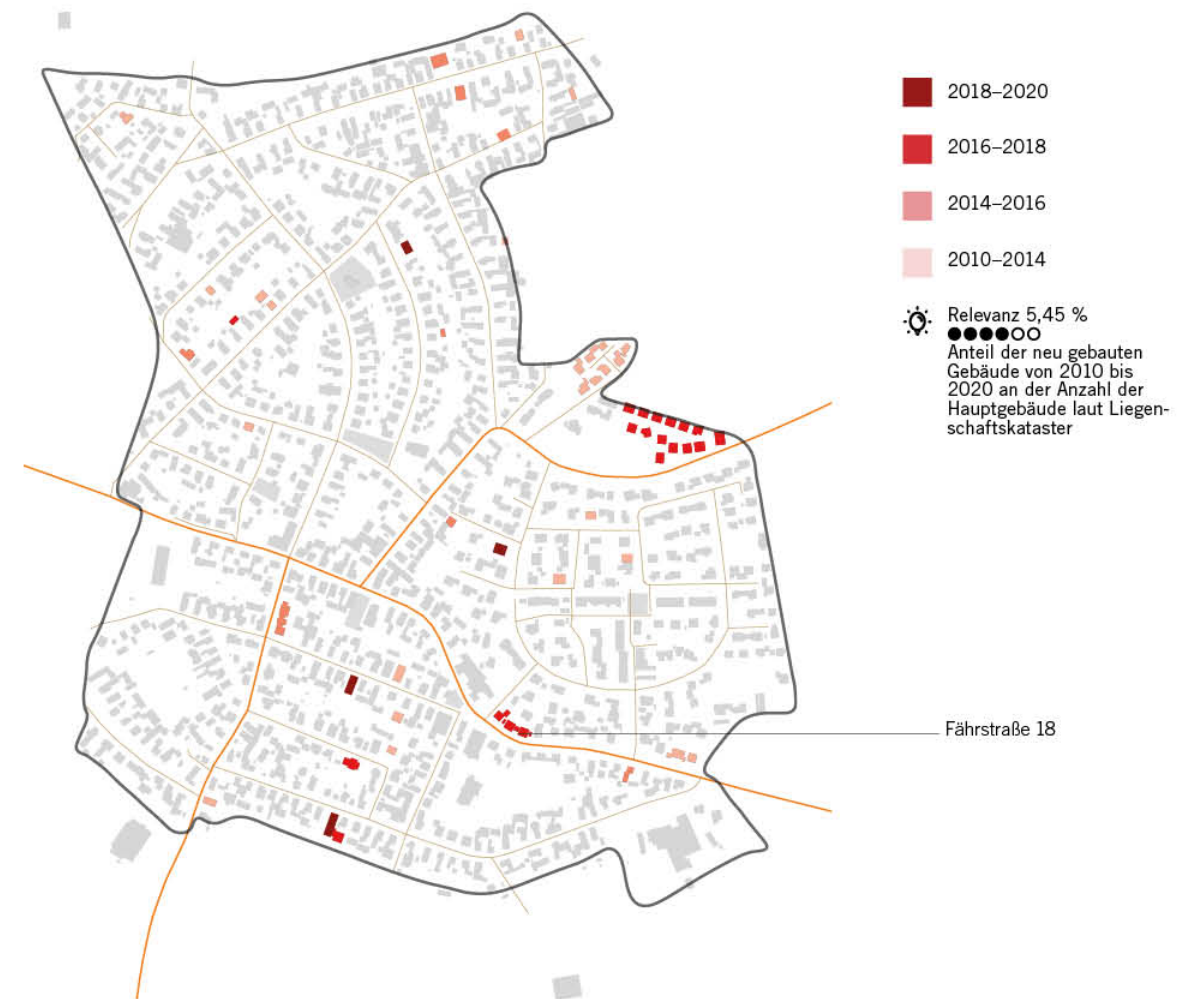


Die Karte „Planungsrecht“ gibt einen Überblick über die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Ort: Wo gibt es **Bebauungspläne**, wo wird über Bauanträge im „unbeplanten Innenbereich“ nach **§ 34 BauGB** entschieden? Dieses Wissen ist wichtig, denn im „unbeplanten Innenbereich“ bestehen für bauliche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

In Plittersdorf gibt es einen großen Dorfbereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Ortskern und der größte Teil der Siedlungserweiterungen haben keinen gültigen Bebauungsplan und sind deshalb nach § 34 BauGB geregelt. Hier können nach § 34 BauGB Bauanträge für Neubauten, die sich in die umgebende Bebauung

einfügen, nicht abgelehnt werden. Das bedeutet, dass in der näheren Umgebung vorhandene negative Vorbilder unerwünschte Neubauten – z.B. in schützenswerten rückwärtigen Grünbereichen oder mit einer für diesen Ort 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 – beispielsweise 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 Plittersdorf wurden im letzten Jahrzehnt zwei kleinere Neubaugebiete erschlossen und einzelne Baulücken geschlossen. Die Neubaugebiete liegen am Friedhof und bestehen hauptsächlich aus Einfamilienhäusern. Die im Ortszusammenhang erbauten Gebäude verteilen sich über den Gesamtort. Teilweise handelt es sich um typische Einfamilienhäuser, besonders in der Fähr- und in der Lammstraße ist jedoch

eine verdichtete Bauweise festzustellen. Die Neubauten passen sich optisch nicht in die bestehende Bebauung ein, es wurden häufig Flachdächer gebaut, obwohl eine Satteldachbebauung vorherrscht. Die Geschossigkeit ist in den Neubaugebieten mit Bebauungsplan mit maximal zwei Geschossen festgelegt, in den unbeplanten Innenbereichen haben die Gebäude auch teilweise drei Geschosse.

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.

In Plittersdorf gibt es einen moderaten Modernisierungsbedarf über den ganzen Ort verteilt. Bereiche, die besonders betroffen sind, sind die Seefeldstraße und das **ehemalige Sägewerk** im Süden und die Fischerstraße im Norden. Die zukünftige Entwicklung des ehemaligen Sägewerks

sollte besonders im Fokus stehen, denn hier besteht aufgrund von fehlender Nutzung und Verfall der Gebäudesubstanz dringender Handlungsbedarf.

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.

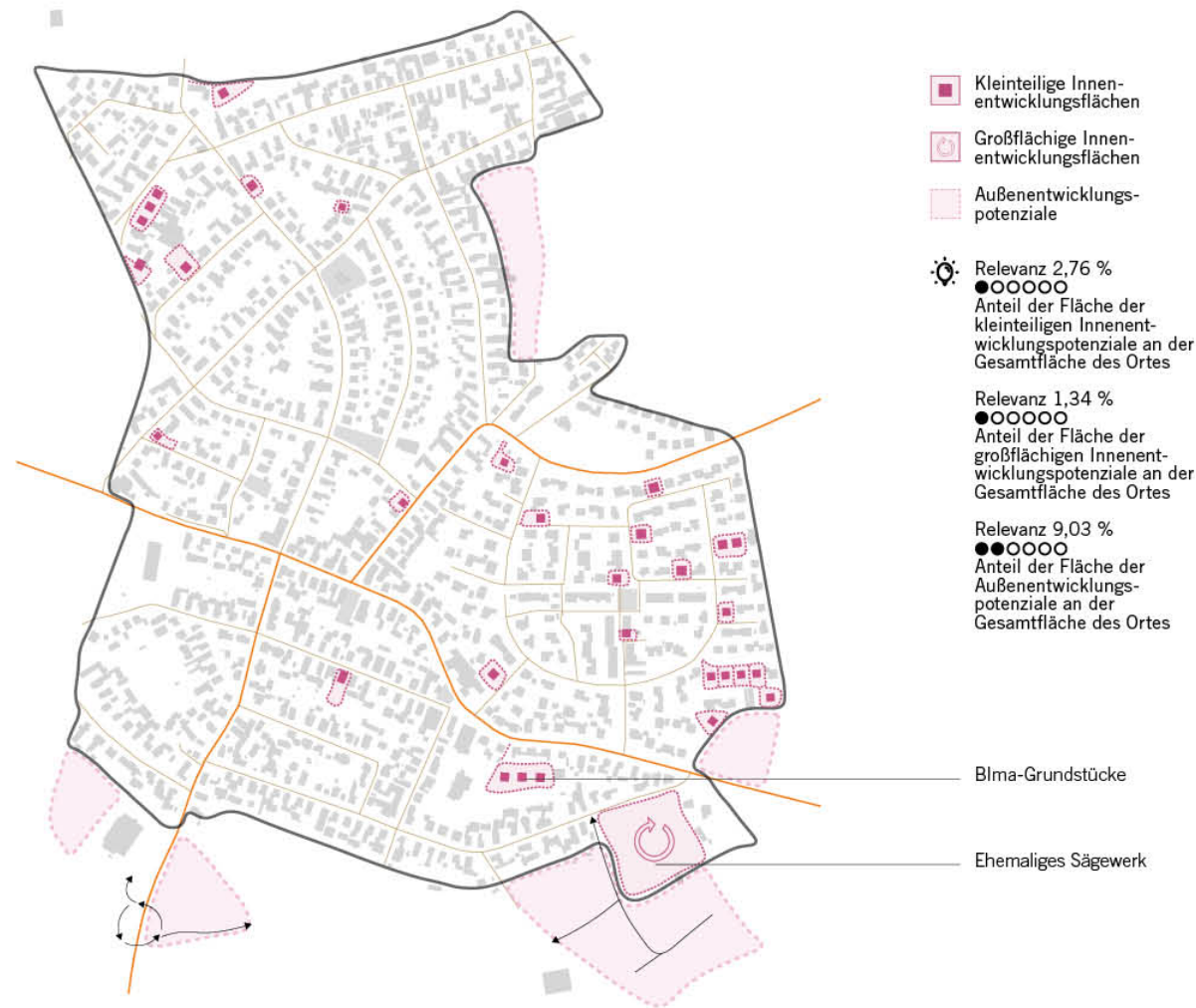


Modernisierungsbedürftiges Gebäude an der Ortsdurchfahrt Fährstraße



Die alte Feuerwache wird nach dem Neubau leer stehen

WEITERENTWICKLUNG



Eine Zwischenebene der Analyse ist die Betrachtung der Flächen zur „Weiterentwicklung“ des Ortsteils. Im Gegensatz zu den vorangegangenen 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 Innenentwicklungsfäche** 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 bebauungsgerecht eingestuft, jedoch stehen sie inhaltlich weniger im Vordergrund, da der Schwerpunkt der Betrachtungen auf der Innenentwicklung liegt. In Plittersdorf gibt es noch einige Entwicklungsmöglichkeiten in allen drei Kategorien. Es existieren noch Baulücken im „Rödereck“ und es gibt eine große Innenentwicklungsfäche beim ehemaligen Sägewerk. Die Außenentwicklungspotenziale befinden sich hauptsächlich am südlichen Rand, angrenzend an das ehemalige Sägewerk, und weiter östlich, dort handelt es sich um die Entwicklungsfläche für die neue Feuerwehr.

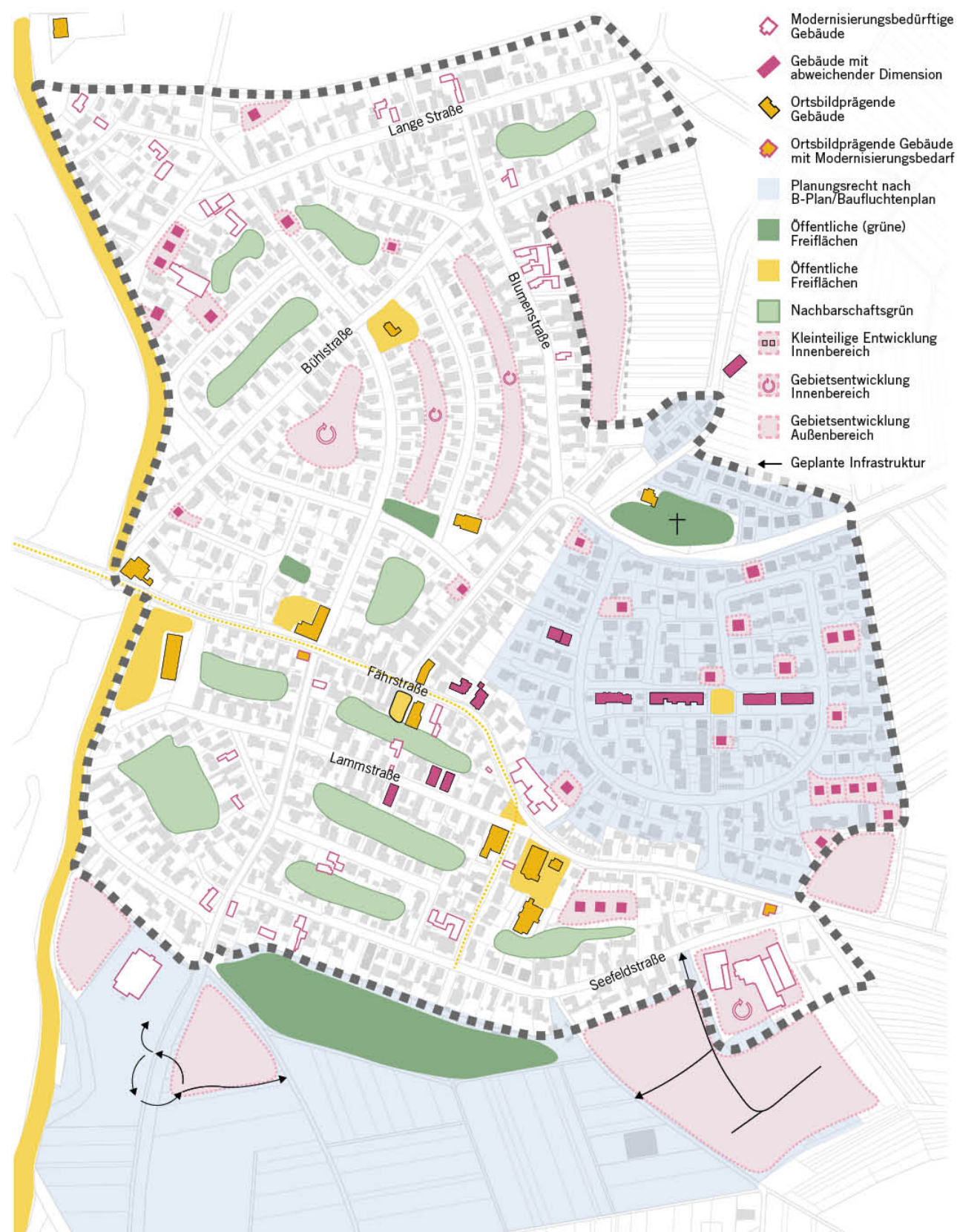


Das ehemalige Sägewerk ist eine große Innenentwicklungsfäche



Leer stehende Hallen – ehemaliges Sägewerk

ZUSAMMENFASSENDE ERKENNTNISSE



Konstruktiver Austausch bei einer Ortsteilwerkstatt

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

Ein wichtiger Bereich in Plittersdorf ist die Fähr- und die Lammstraße, über diesen Bereich verteilt befinden sich die ortsbildprägenden Gebäude von Plittersdorf. In der Fährstraße selbst gibt es wenige öffentliche Freiräume, diese befinden sich eher über den Ort verteilt und am Ortsrand. Ein Bereich in Plittersdorf, der sich im Umbruch befindet, ist das ehemalige Sägewerk und die angrenzenden Flächen im Außenbereich. Hier besteht großer Modernisierungsbedarf, es könnte eine große Fläche für den Wohnbau entstehen.

QUERVERGLEICH BEISPIEL TYPOLOGIEN



PLITTERSDORF
58,79 %
●●●●●●



OTTERSdorf
49,40 %
●●●●○○



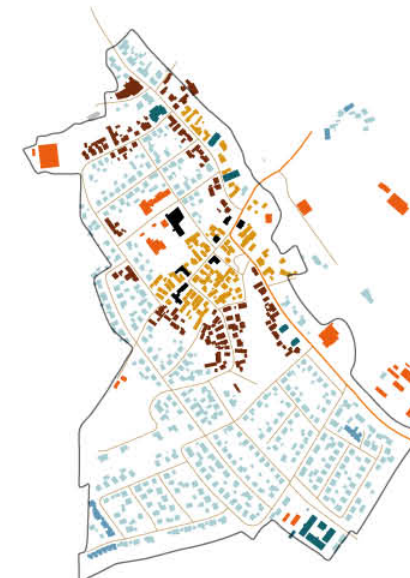
WINTERSDORF
51,49 %
●●●●○○

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.

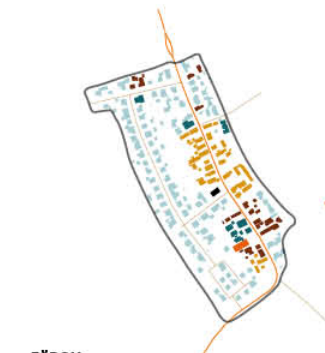
Die Struktur eines Dorfes wird klar durch den Aufbau der unterschiedlichen Typologien. Die Riedorte sind strukturell anders aufgebaut als die Ortsteile im Osten. Plittersdorf, Ottersdorf und Wintersdorf haben einen großen Ortskern



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

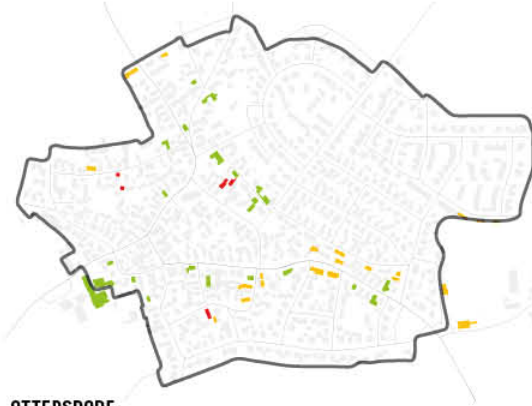
mit Dorfkerntyp- und Haus-Hof-Typologien. Die Ortserweiterungen mit Einfamilienhäusern sind im Vergleich eher kleiner. Niederböhl-Förch und Raental haben einen kleineren Ortskern mit historischen Typologien. Die Siedlungserweiterungen sind im Verhältnis größer als der Ortskern. Sondertypen wie Sporteinrichtungen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

Daraus lässt sich schließen, dass im Vergleich zu den anderen Ortsteilen Plittersdorf einen großen Anteil an Dorfkerntyp- und Haus-Hof-Typen hat. Der Bereich der Einfamilien- und Reihenhäuser ist im Verhältnis dazu kleiner.

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 Rauental hat 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 Rauental, Wintersdorf und Förch ist der Modernisierungsbedarf flächendeckend vor allem im Ortskern zu finden. In Niederbühl gibt es eher kleinere Bereiche, in denen sich der Modernisierungsbedarf ballt. In Plitters-



RAUENTAL
7,13 %
●●●●○○



NIEDERBÜHL
5,46 %
●●○○○○

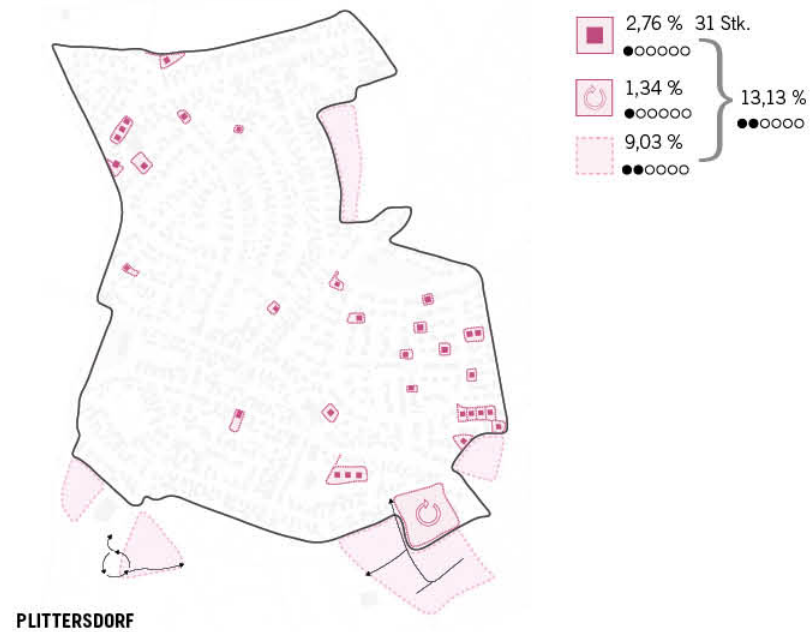


FÖRCH
5,88 %
●●●○○○

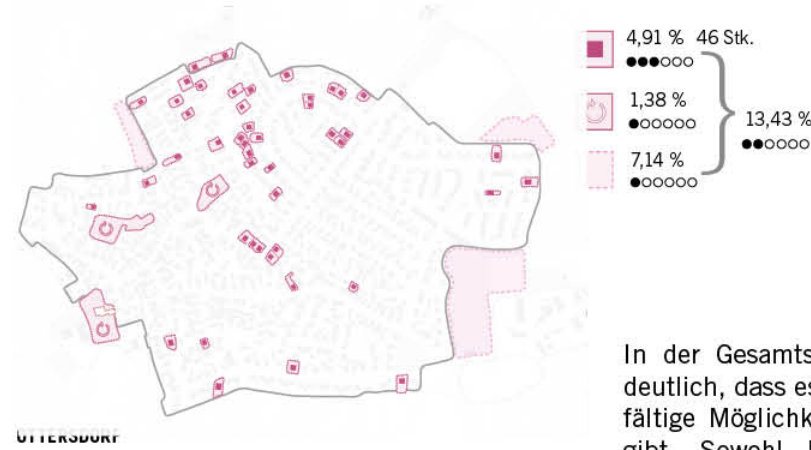
dorf und Ottersdorf sind modernisierungsbedürftige Bereiche dagegen außerhalb des Ortskerns in den älteren Siedlungserweiterungen zu finden.

- 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

BEISPIEL WEITERENTWICKLUNG



PLITTERSDORF

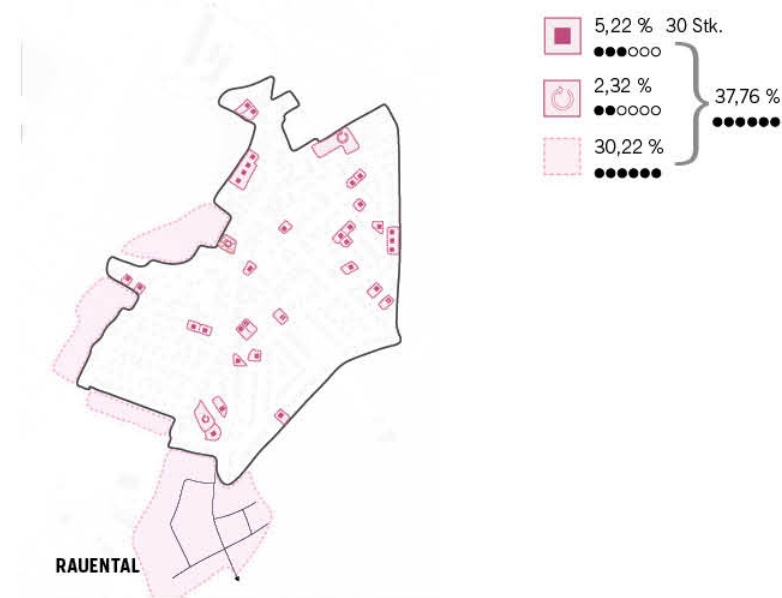


OTTERSDOF

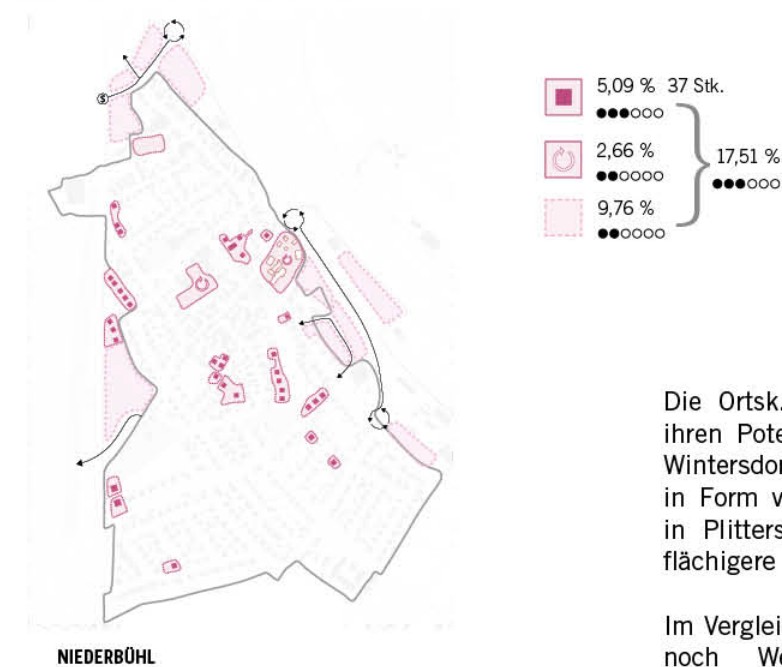


WINTERSDOF

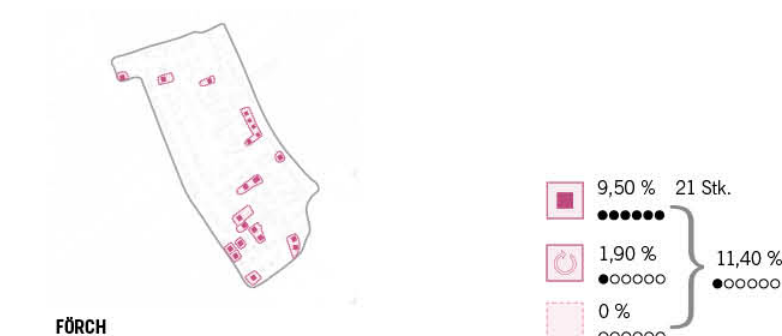
In der Gesamtschau wird auf einen Blick deutlich, dass es in den Ortsteilen noch vielfältige Möglichkeiten zur Weiterentwicklung gibt. Sowohl kleinteilige Potenziale wie Baulücken, als auch großflächige Innenentwicklungsflächen und einige Außenentwicklungspotenziale sind vorhanden.



RAENTAL



NIEDERBÜHL



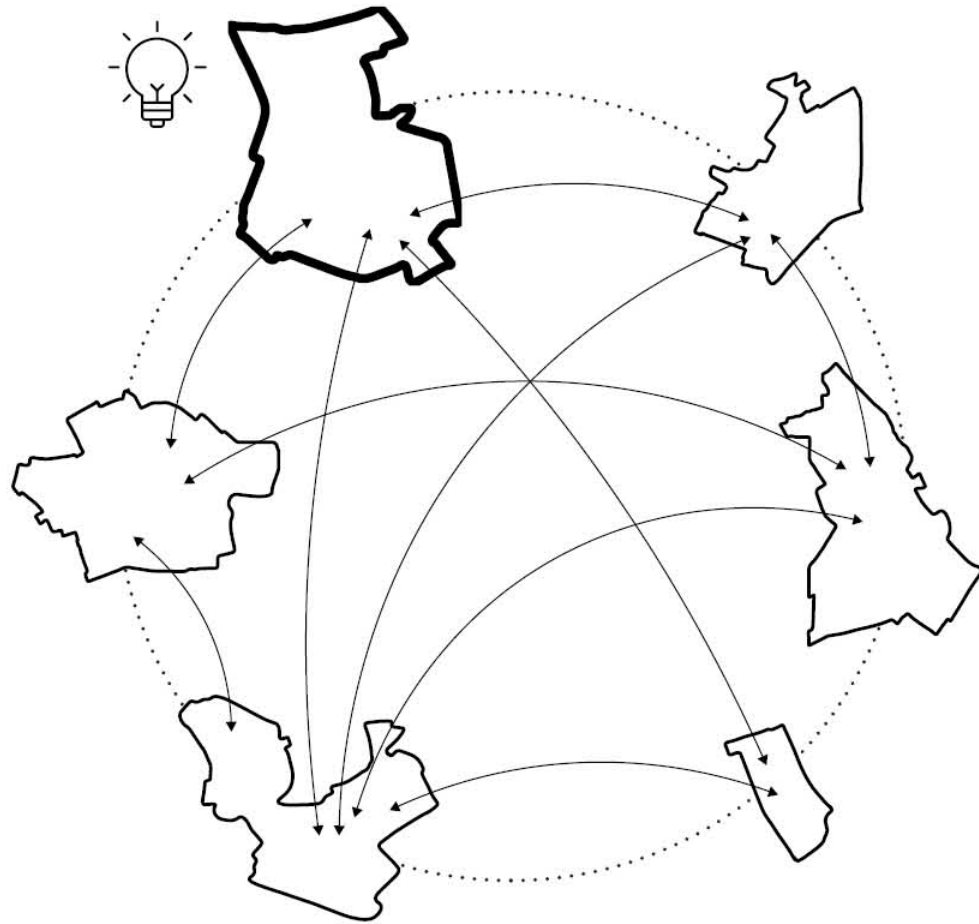
FÜRCH

- 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 Plittersdorf noch Weiterentwicklungspotenziale hat. Diese liegen vor allem am südlichen Rand des Ortes und im Neubaugebiet „Rödereck“.

PLITTERSDORF IM QUERVERGLEICH



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

Plittersdorf hat im Vergleich mit den anderen Ortsteilen einen recht großen historischen Gebäudebestand, jedoch sind davon nur wenige gleichzeitig ortsbildprägend. Plittersdorf hat durch seinen großen, älteren Dorfbereich einen hohen Bestand an Haus-Hof-Typologien. Die Bebauungsstruktur ist recht homogen. Der Bestand an öffentlichen Freiflächen im Ort ist eher gering im Vergleich zu den anderen Ortsteilen. Anders als in anderen Ortsteilen hat Plittersdorf einen großen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Außenwachstum des Ortes ist jedoch durch umliegende Landschaftsschutzgebiete, Grünzäsuren und Gewässer

begrenzt. In den letzten 10 Jahren wurde in Plittersdorf verglichen mit den anderen Ortsteilen recht viel gebaut – insbesondere in den beiden Neubaugebieten am Friedhof. Plittersdorf hat im Vergleich einen sehr geringen Modernisierungsbedarf. Die Entwicklungsmöglichkeiten befinden sich eher am Ortsrand.

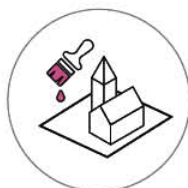
	RELEVANZ	PLITTERSDORF ...
BAUHISTORIE	●●●●○○ 27,42 %	→ ... ist ein Dorf mit recht großem historischen Gebäudebestand
TYPOLOGIEN	●●●●●● 58,79 %	→ ... besteht zum größten Teil aus Haus-Hof-Typologien
ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE	●●○○○○ 2,47 %	→ ... hat im Vergleich einen sehr geringen ortsbildprägenden Gebäudebestand
ABWEICHENDE GEBÄUEDIMENSIONEN	●●○○○○ 0,90 %	→ ... ist recht homogen bebaut, mit wenigen abweichenden Dimensionen
ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN	●●○○○○ 2,29 %	→ ... hat im Vergleich sehr wenige öffentliche Freiflächen
PLANUNGSRECHT	●●●●●● 74,98 %	→ ... hat einen sehr großen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
BEGRENZUNGEN	●●●●●● 89,37 %	→ ... ist sehr begrenzt im Außenwachstum durch LSG, Grünzäsuren, Gewässer
NEUERE ENTWICKLUNG	●●●●○○ 5,45 %	→ ... ist in den letzten 10 Jahren durch verschiedene Bauvorhaben gewachsen („Kleine Röder“ und „Pfaffenbuckel“ und Baulückenschließung)
MODERNISIERUNGSBEDARF	●○○○○○ 3,57 %	→ ... ist gut erhalten, hat einen geringen Modernisierungsbedarf
WEITERENTWICKLUNG		
KLEINTEILIGE INNENENTWICKLUNGEN	●○○○○○ 2,76 %	→ ... kann durch fehlende Innenentwicklungspotenziale nicht mehr nachverdichtet werden. Die Außenentwicklungspotenziale beschränken sich auf den Süden
GROSSFLÄCHIGE INNENENTWICKLUNGEN	●○○○○○ 1,34 %	
AUSSENENTWICKLUNGSPOTENZIALE	●●○○○○ 9,03 %	

MASSNAHMEN

ORTSBILD – BAUSTRUKTUR

Sanieren und aktivieren von öffentlichen Gebäuden

Wichtige öffentliche Gebäude befinden sich in Plittersdorf in der Ortsmitte, die sich entlang der Fährstraße erstreckt. Beispiele hierfür sind u.a. das Fachwerkhaus des Nahversorgers und die Ortsverwaltung. Die Aufgabe der Stadtplanung bezieht sich hier einerseits auf die Sanierung dieser Gebäude und andererseits auf die Aktivierung durch neue Nutzungen.



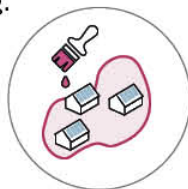
Privatsanierung durch Fördermittelberatung

In Plittersdorf gibt es einige vereinzelte Privatgebäude mit Modernisierungsbedarf, vermehrt treten diese im Bereich der Ortsmitte und der Ortsdurchfahrt auf (Fährstraße, Blumenstraße, Lange Straße). 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 bzw. Eigentümer im Hinblick auf verschiedene Möglichkeiten der individuellen Fördermittelakquirierung kann die Sanierung angeregt werden.



Ausweisung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

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



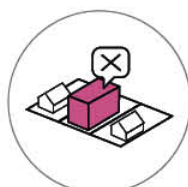
Ortsbildprägende Gebäude schützen

Oberstes Ziel bei der Sanierung von privaten und öffentlichen Gebäuden sollte immer der Schutz des Ortsbildes sein. In Plittersdorf gibt es einen relativ geringen Anteil an ortsbildprägender Gebäudesubstanz. Daher müssen diese Gebäude möglichst erhalten und vor einem Abriss geschützt werden. Ortsbildprägende Gebäude befinden sich vor allem in der Fährstraße.



Abweichende Gebäudedimensionen verhindern

In Plittersdorf gibt es besonders viele Gebäude mit abweichender Gebäudedimension im Vergleich zum vorherrschenden Ortsbild. Diese Entwicklung ist schon in den 1970ern entstanden und setzt sich seit einigen Jahren wieder fort. Vor allem die Ortsdurchfahrt (Fährstraße) und die Lammstraße sind davon betroffen. Es handelt sich bei den Gebäuden häufig um große Mehrfamilienhäuser (oft mit Tiefgarage).



ORTSBILD – FREIRÄUME

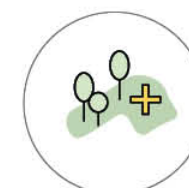
Ortsmitte schützen und aktivieren

Die Ortsmitte zieht sich entlang der Fährstraße und hat die Funktion der Versorgung inne. Da es in Plittersdorf noch eine intakte Ortsmitte mit Nahversorger und weiteren Geschäften und Gaststätten gibt, sollte diese besonders geschützt werden. Zudem könnte die Aufenthaltsqualität im Straßenraum weiter aufgewertet werden.



Öffentliche Freiräume schützen und ansiedeln

In unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte von Plittersdorf befinden sich einige öffentliche Freiräume, wie z.B. der Dorfplatz und der Platz an der Vereinshalle. Letzterer wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern recht selten aufgesucht. Zukünftig könnte dieser Platz umgestaltet werden, ohne seine Nutzung als temporäre Fläche für Feste zu verlieren. In der Ortsmitte entlang der Fährstraße gibt es noch keine größeren Aufenthaltsflächen. Dies könnte durch eine gezielte Umgestaltung der Fährstraße geändert werden – mehr Aufenthaltsflächen, geringerer Straßenquerschnitt.



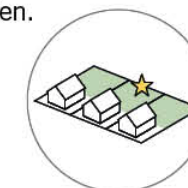
Versorgung sichern und (wieder) ansiedeln

Die Hauptversorgungsfunktion in Plittersdorf übernimmt derzeit der Edeka-Markt in der Fährstraße. Pläne zum Neubau eines Discounters am südöstlichen Ortsrand könnten jedoch die Nahversorgung in Plittersdorf verändern. Denkbar wäre eine Ergänzung des Angebots durch eine alternative Lebensmittelversorgung, wie ein mobiler Lebensmittelwagen oder ein wöchentlich stattfindender Markt. Andere Besorgungen werden in Rastatt gemacht, daher würde sich die Erweiterung des stationären Angebots in Plittersdorf nicht dauerhaft lohnen.



Grüne Gartenbereiche schützen

Die Innenbereiche der Gevierte in den neueren Wohngebieten werden in Plittersdorf 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.

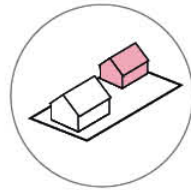


MASSNAHMEN

PLANUNG

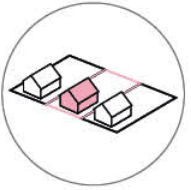
Bebauung in zweiter Reihe ermöglichen

Auf besonders großen und tiefen Grundstücken kann in Plittersdorf 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 Angehörige errichten lässt. Die Erschließung erfolgt in beiden Varianten von der Straße über das Grundstück in die zweite Reihe.



Bebauung auf Baulücken anregen

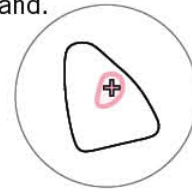
Es gibt in Plittersdorf noch einige freie, bereits erschlossene Baulücken. Diese sind überwiegend in Privatbesitz und teils gehören sie seit Jahrzehnten demselben Eigentümer („Enkelgrundstücke“). Für Grundstücke, die neu verkauft werden, sollte immer eine Verpflichtung zur Bebauung vereinbart werden.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



Bebauung auf Innenentwicklungsflächen

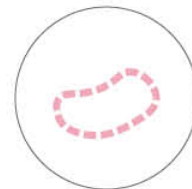
In den Ortsteilen und speziell in Plittersdorf stehen einige großflächige Innenentwicklungsflächen zur Verfügung. Dies sind zum einen frei stehende Flächen oder

Brachen, die durch Erwerb und Abriss der vorhandenen, modernisierungsbedürftigen Baustruktur aktiviert werden können. In Plittersdorf ist eine wichtige zu aktivierende Brachfläche das Gelände des ehemaligen Sägewerks am südlichen Rand.



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

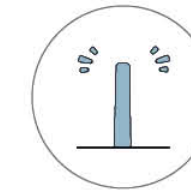
Darüber hinaus werden noch weitere Möglichkeiten zur Außenentwicklung der einzelnen Ortsteile dargestellt. Auch wenn das Hauptaugenmerk der baulichen Entwicklung zukünftig auf die innerörtlichen Potenzialflächen gelegt werden sollte, ist deren quantitative Ermittlung wichtig, um ein zusammenfassendes Bild der Wachstumsreserven der einzelnen Ortsteile zu erhalten. In Plittersdorf befinden sich diese Außenentwicklungsflächen insbesondere am südlichen Rand.



ZUKUNFT DORF

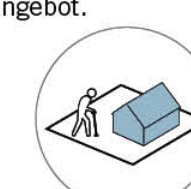
Impulsprojekt starten

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 Plittersdorf könnte ein solches Projekt die Gestaltung eines öffentlichen Freiraums in der Fahrstraße sein.



Seniorenwohnen fördern

Die Schaffung gemeinschaftlicher, senioren-gerechter 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, senioren-gerechte Wohnungen in den Dörfern zur Verfügung zu stellen und so ein langes Leben in vertrauter Umgebung zu ermöglichen. In Plittersdorf ist eine denkbare Fläche für den Bau von senioren-gerechten Wohnungen das Grundstück des jetzigen Kindergartens. Durch die Umsiedlung des Kindergartens an den südlichen Ortsrand wird das alte Gebäude frei für eine neue Nutzung. Die Lage des Grundstücks am Dorfplatz und in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte wäre ideal für ein neues senioren-gerechtes Wohnangebot.



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 die Schwierigkeit, junge Menschen dafür zu gewinnen, in Vereinen aktiv zu werden. 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 den Dörfern und um sie herum kann zukünftig ausgebaut werden, um den Tourismus in Rastatt zu fördern.

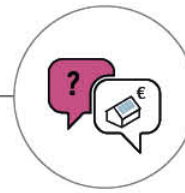


ÖPNV-Netz ausbauen und Taktung verbessern

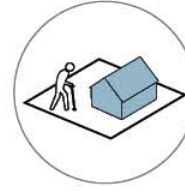
Der öffentliche Personennahverkehr spielt in den Rastatter Dörfern eine deutlich untergeordnete Rolle, da der motorisierte Individualverkehr noch immer viel praktischer ist. Im Vergleich zu anderen ländlichen Gemeinden bietet die Zentralität und geringe Entfernung zur Kernstadt allerdings einen großen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



ZIELKARTE

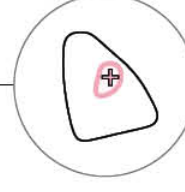


Fördermittelberatung
Privatsanierung fördern



Seniorenwohnen
fördern

+

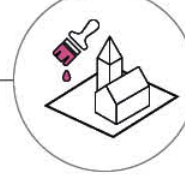


Bebauung
auf Innenentwicklungsflächen ermöglichen

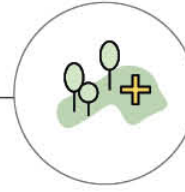


Vereinskultur
stärken und Räume zur Verfügung stellen

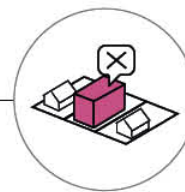
+



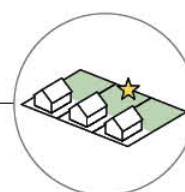
Sanieren und aktivieren
öffentlicher Gebäude



Öffentliche Freiräume
schaffen oder aufwerten



Abweichende Gebäudedimension
zukünftig verhindern



Gartenbereiche
vor Bebauung schützen

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 tieferen 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 Plittersdorf. In diesem Bereich müssen die ortsbildprägenden Gebäude geschützt werden, ebenso wie das Neugestalten von öffentlichen Freiräumen.

Die **Bereiche 2 und 3** gehören zum ältesten Teil von Plittersdorf 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.

Die **Bereiche 4, 5, 6 und 7** ähneln sich in ihrer Siedlungsstruktur. Es handelt sich um ältere und neuere Einfamilienhausgebiete, die seit 1960 entstanden sind und recht stabil in ihrer Entwicklung sind.

Die **Bereiche 9 bis 11** sind die Außenentwicklungsflächen von Plittersdorf. Diese sind zweitrangig nach den Innenentwicklungspotenzialen zu betrachten. Diese Bereiche sind zuerst mit Planungsrecht zu belegen und können erst realisiert werden, wenn ein Bedarf zur Wohnbebauung oder für andere öffentliche Nutzungen besteht.

- ① Ortsmitte
Fährstraße
- ② Historische Bebauung
Fähr- und Lammstraße
- ③ Historische Bebauung
Blumenstraße
- ④ Neuere Siedlungserweiterung
Bühlstraße
- ⑤ Neuere Siedlungserweiterung
Ried- und Seefeldstraße
- ⑥ Neuere Siedlungserweiterung
nördlicher Ortsrand
- ⑦ Neuere Siedlungserweiterung
beim Friedhof
- ⑧ Neuere Siedlungserweiterung
Rödereckring
- ⑨ Außenentwicklung
südlicher Ortsrand
- ⑩ Außenentwicklung
neuer Kindergarten und am Altrhein
- ⑪ Außenentwicklung
Kleinwädelestraße

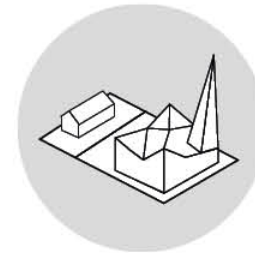


§ Planungsrecht nach § 34 BauGB
Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren:

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

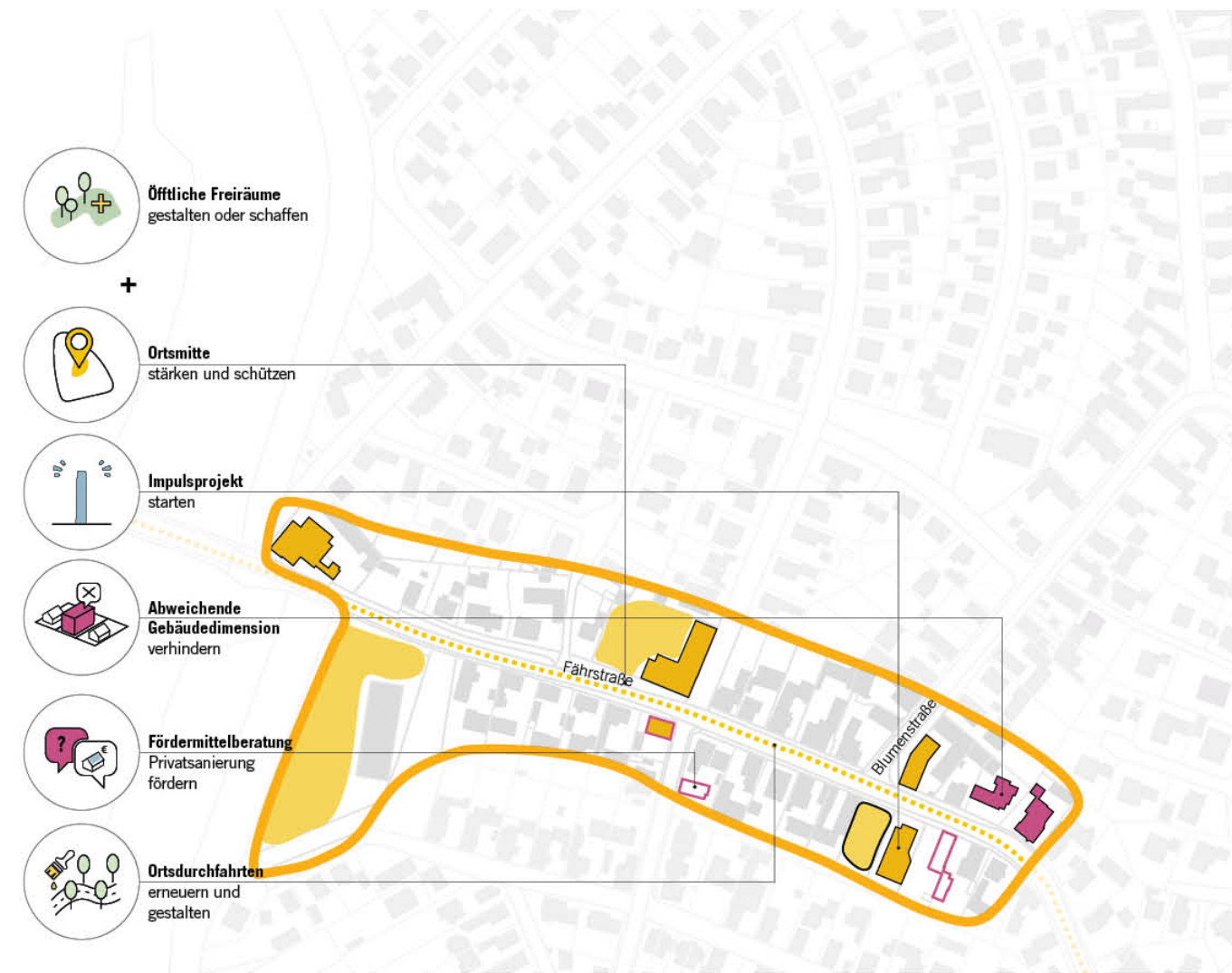
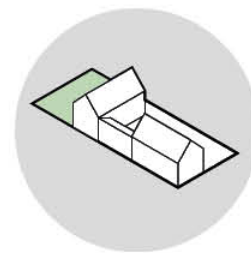
Sondertypen Ortsmitte

- > Treffpunkt
- > Einige öfftl. Freiräume
- > Städtische Grundstücke



Haus-Hof-Typ

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



Werkzeuge und Entwicklung

Der Bereich westliche Fährstraße ist die historische Ortsmitte von Plittersdorf. Verschiedene öffentliche Nutzungen reihen sich entlang der Ortsdurchfahrt aneinander. Einige öffentliche Freiflächen wie der Platz an der Vereins- halle und der Parkplatz vor dem Lebensmittelmarkt befinden sich in der Ortsmitte, sind aber nicht stark frequentiert. Im östlichen Teil der Fährstraße befinden sich einige Gebäude mit abweichender Gebäudedimension (Fährstraße 32, 34). Folgende Maßnahmen können eine positive Entwicklung fördern.

Um Plittersdorf eine Ortsmitte zu geben, könnte der Parkplatz beim Lebensmittelmarkt in eine **öffentliche Freifläche** umgewandelt werden. Mit einigen Gestaltungsmaßnahmen würde der Platz zum Mittelpunkt von Plittersdorf werden. Einige Parkplätze für den Lebensmittelmarkt sollten aber bestehen blei-

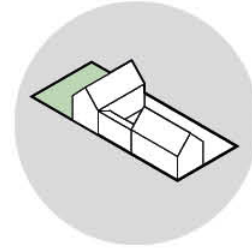
ben. Grundsätzlich sollte der **ortsbildprägende Gebäudebestand** geschützt werden. Ist doch ein Abriss nötig, muss bei Neubauten auf eine angepasste Bauweise geachtet werden. Die Gebäude mit **abweichender Dimension** dürfen nicht als Vorbild herangezogen werden.

§ **Planungsrecht nach § 34 BauGB**
Vorhaben innerhalb der im Zusammen-
hang bebauten Ortsteile müssen sich
an der Bebauung in der näheren Um-
gebung orientieren:

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

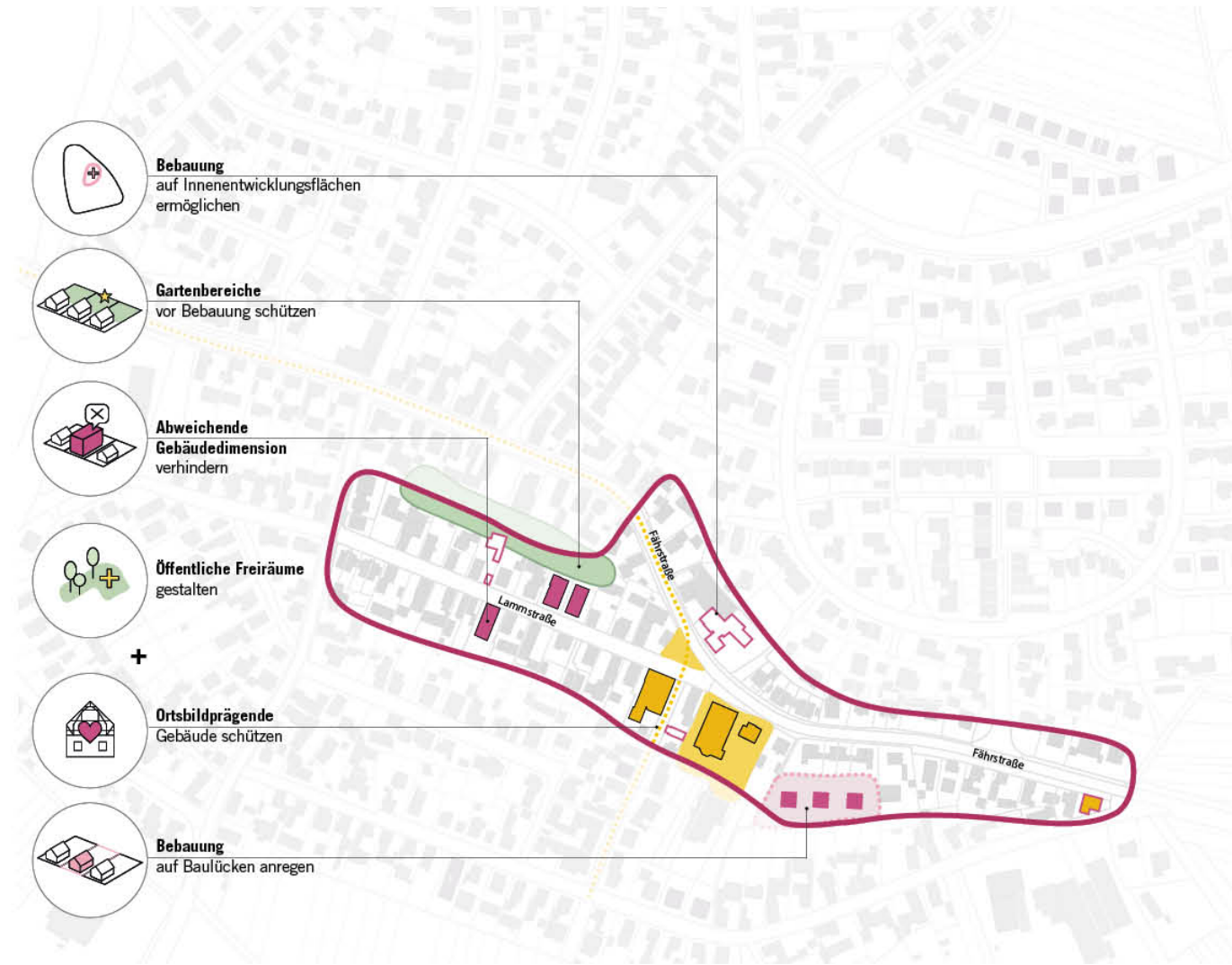
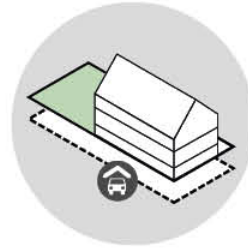
Haus-Hof-Typ

- > 1-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten
- > Oft modernisierungsbe-
dürftig



Mehrfamilienhaus

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



Werkzeuge und Entwicklung

Die östliche Fährstraße und die Lammstraße zählen noch zur historischen Bebauung von Plittersdorf. In der Lammstraße wurden einige historische Gebäude bereits abgerissen und durch Gebäude mit abweichender Dimension ersetzt. Die jetzige Feuerwache wird nach dem Umzug der Feuerwehr in ein neues Gebäude leer stehen und könnte eine neue Nutzung bekommen. Einige Maßnahmen führen zu einer positiven Entwicklung des Gebiets.

Drei Gebäude können auf dem BIMA-Grundstück hinter der Kirche realisiert werden. Die Zufahrt muss jedoch zunächst geklärt werden. Eine weitere Entwicklung in Richtung **abweichender Gebäudedimensionen** wie in der Lammstraße sollte verhindert werden. Bei

Umzug der Feuerwehr sollte das Gebäude in der Fährstraße entweder umgenutzt oder ersetzt werden, um es nicht als Leerstand stehen zu lassen. Das Grundstück stellt eine **großflächige Innenentwicklungsfläche** dar.

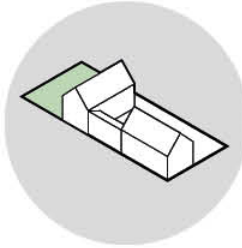


§ Planungsrecht nach § 34 BauGB
Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren:

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

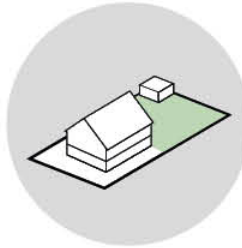
Haus-Hof-Typ

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



Einfamilienhaus

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



Werkzeuge und Entwicklung

Die Blumenstraße und die Lange Straße sind Teil der historischen Bebauung von Plittersdorf. Die Lange Straße ist eine der ältesten Straßen von Plittersdorf, aufgrund der Rheinbegradigung wurde die Ortsmitte verlegt.

Die Straße fällt vor allem durch ihren recht hohen Modernisierungsbedarf auf. Dagegen sollte mithilfe einer **Fördermittelberatung** die Sanierung der Privatgebäude angeregt werden. Einige offene **Baulücken** können zukünftig geschlossen 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

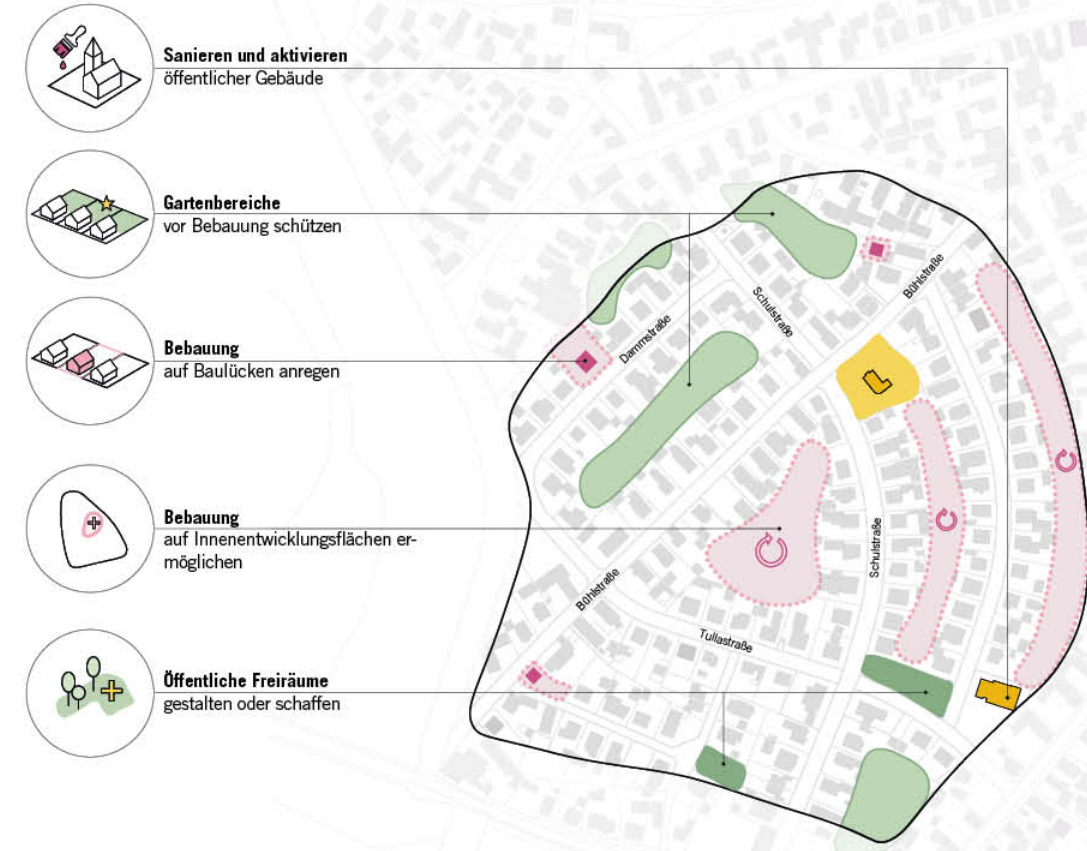
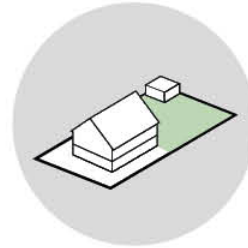
Haus-Hof-Typ

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



Einfamilienhaus

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



Werkzeuge und Entwicklung

Die neuere Siedlungserweiterung in der Bühlstraße ist in jüngerer Zeit entstanden. Der Bereich wurde erst erschlossen, als dort nach dem Deichbau in den 1950er-Jahren keine Überflutungsgefahr mehr bestand.

Die **Grundstücksinnenbereiche** können zukünftig entweder bebaut werden oder sind aktiv vor einer Bebauung zu schützen. Für die zu bebauenden Flächen ist im Rahmen nachfolgender städtebaulicher Untersuchungen das zulässige Nutzungsmaß zu ermitteln. Zudem gibt es noch einige offene **Baulücken**, die analog zu den Nachbargrundstücken bebaut werden können. Der **ehemalige Kindergarten** könnte saniert und zukünftig als Einrichtung zur Seniorenbetreuung genutzt werden. Ziel

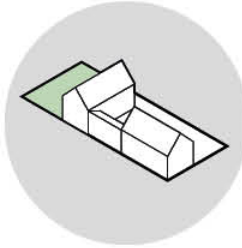
sollte es an dieser Stelle sein, den öffentlichen Charakter des Gebäudes zu erhalten. Zur Stärkung des Quartierslebens sollten auch die **öffentlichen Freiflächen** im südlichen Bereich erhalten und entsprechend genutzt werden.

§ Planungsrecht nach § 34 BauGB
 Vorhaben innerhalb der im Zusammen-
 hang bebauten Ortsteile müssen sich
 an der Bebauung in der näheren Um-
 gebung orientieren:

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

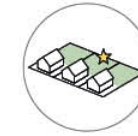
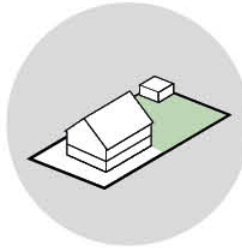
Haus-Hof-Typ

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



Einfamilienhaus

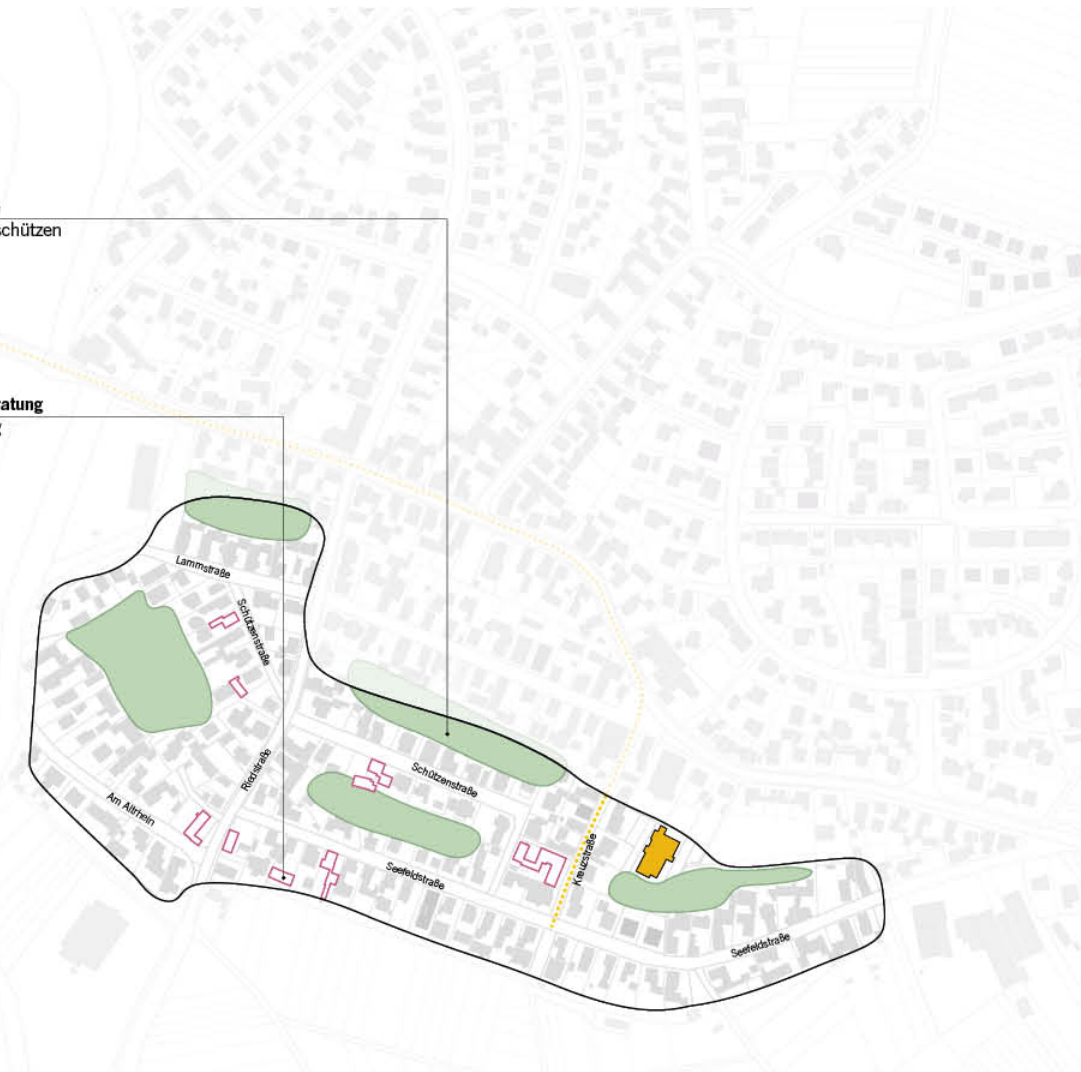
- > 2-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten



Gartenbereiche
 vor Bebauung schützen



Fördermittelberatung
 Privatsanierung
 fördern



Werkzeuge und Entwicklung

Der Bereich um die Ried- und die Seefeldstraße sind der südwestliche Rand von Plittersdorf. Das Gebiet zählt zur neueren Siedlungserweiterung des Ortes. Die Garteninnenbereiche sind hier noch größtenteils unbebaut.

Dies sollte auch in Zukunft so bleiben, da eine Bebauung der **Garteninnenbereiche** zu einer zu starken Nachverdichtung führen würde. Eine weitere Entwicklungsmaßnahme müsste im Bereich der modernisierungsbedürftigen Gebäude vorgenommen werden. Mithilfe einer **Fördermittelberatung** kann die Sanierung der Privatgebäude angeregt und gefördert werden.



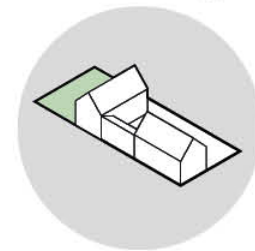
Planungsrecht nach § 34 BauGB

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

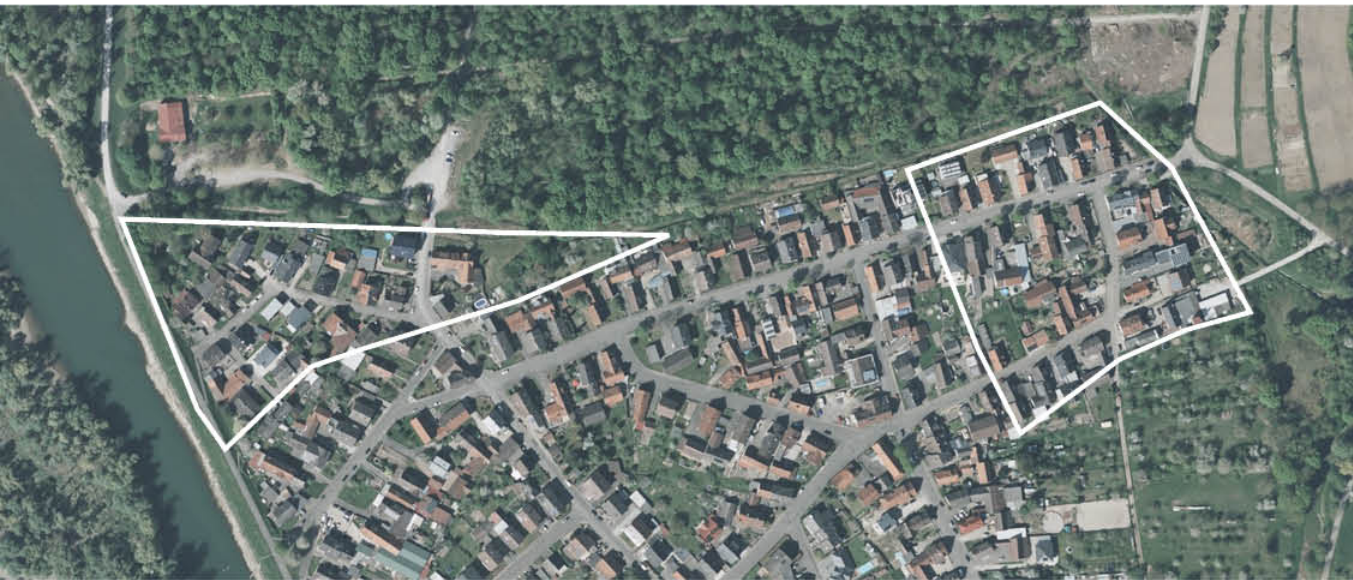
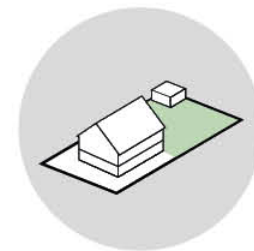
Haus-Hof-Typ

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

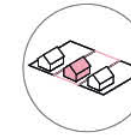


Einfamilienhaus

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



Fördermittelberatung
Privatsanierung fördern



Bebauung
auf Baulücken anregen



Gartenbereiche
vor Bebauung schützen



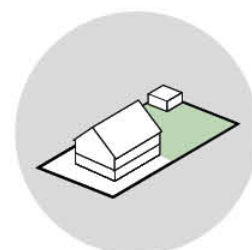
Werkzeuge und Entwicklung

Der nördliche Ortsrand von Plittersdorf zählt zur neueren Siedlungserweiterung des Ortes. Die Bebauung ist sehr heterogen, setzt sich zusammen aus Einfamilienhäusern und teilweise noch Haus-Hof-Typologien. Es gibt einige Gebäude mit Modernisierungsbedarf, deren Sanierung durch eine Fördermittelberatung angeregt werden könnte. In dem Gebiet können auch noch weitere Entwicklungsmaßnahmen vorgenommen werden.

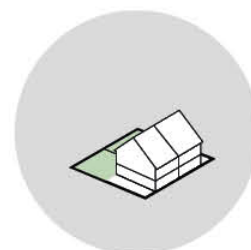
Die Schließung von einzelnen vorhandenen **Baulücken** im Bestand. Grüne Gartenbereiche sollen weiterhin nicht bebaut werden. Eine weitere Bebauung soll auch in Zukunft verhindert werden.

- § **Planungsrecht nach Bebauungsplan**
 Pfaffenbuckel (2011)
- > Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - > Max. zulässige GRZ 0,4
 - > Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - > Max. Wandhöhe (WH) 4,50 m
 - > Max. Gebäudehöhe (GH) 8,50 m
 - > Alle Dachformen, außer Flachdächer, sind zulässig für EFH und DH (siehe Dokument Teil C)

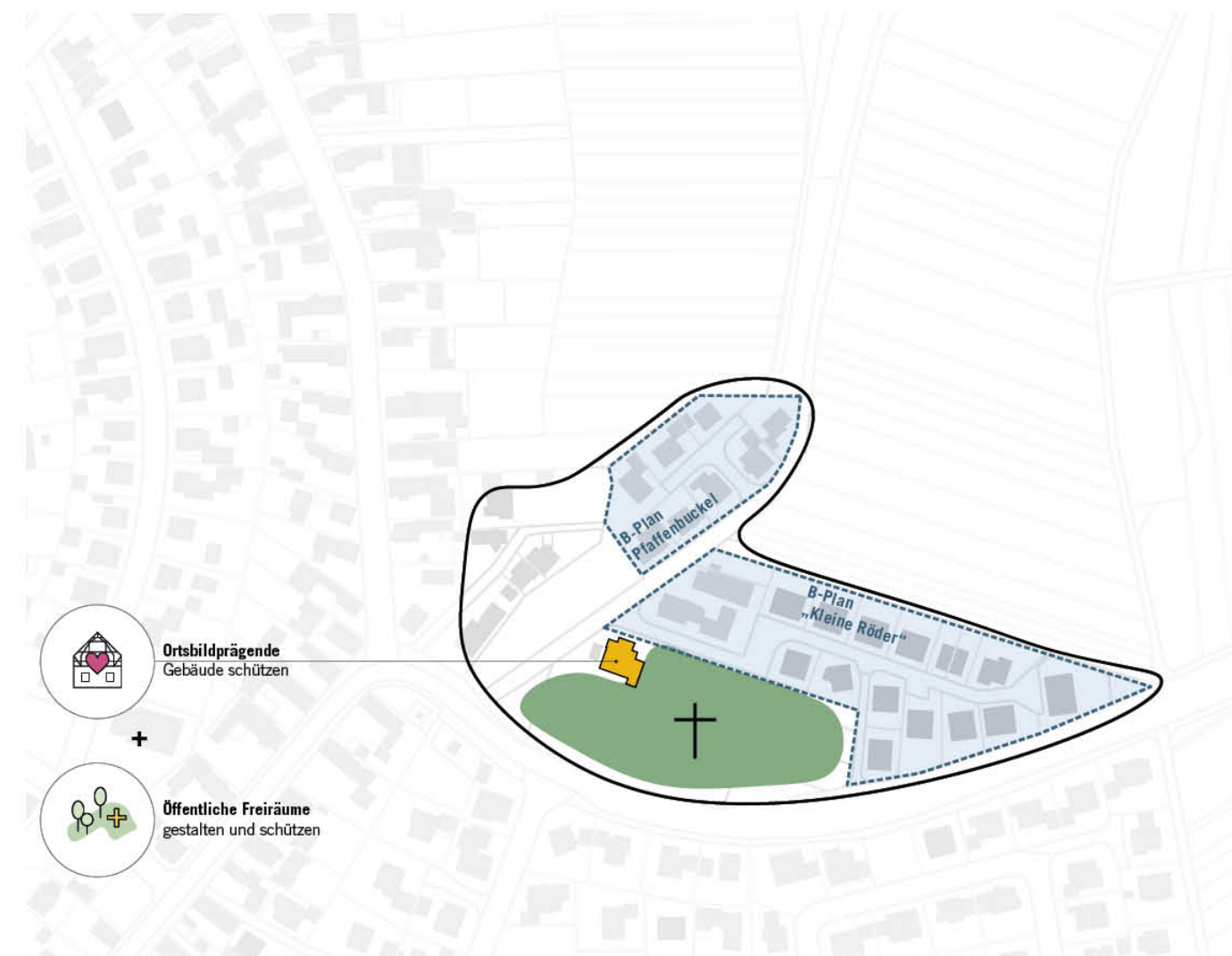
- Einfamilienhaus**
- > 2-geschossig
 - > Satteldach
 - > Rückwärtiger Garten



- Doppelhaus**
- > 2-geschossig
 - > Satteldach
 - > Rückwärtiger Garten



- Kleine Röder (2016)
- > Allgemeines Wohngebiet
 - > Max. zulässige GRZ 0,4



Werkzeuge und Entwicklung

Die Gebietsentwicklung um den Friedhof von Plittersdorf entstand in den letzten Jahren aufgrund akuten Bauflächenbedarfs. Es handelt sich um zwei klassische Neubaugebiete, für die nacheinander Bebauungspläne aufgestellt wurden.

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und bebaut, es sollte in Zukunft lediglich beobachtet werden.



Planungsrecht nach Bebauungsplan

Rödereck I + II (1971, letzte Änderung 1985)

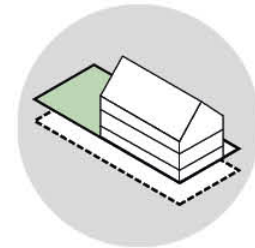
- > Allgemeines Wohngebiet
- > GRZ 0,4 / GFZ 0,8
- > 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser
- > Im Baugebiet des „inneren Bereichs“ sind als Ausnahmen gemäß § 4 (3) nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig

Für räumlichen Geltungsbereich II gilt:

- > Reines und allgemeines Wohngebiet
- > 1-geschossige EFH oder DH, RH
- > Nur Satteldächer zugelassen
- > GRZ 0,3 / GFZ 0,5

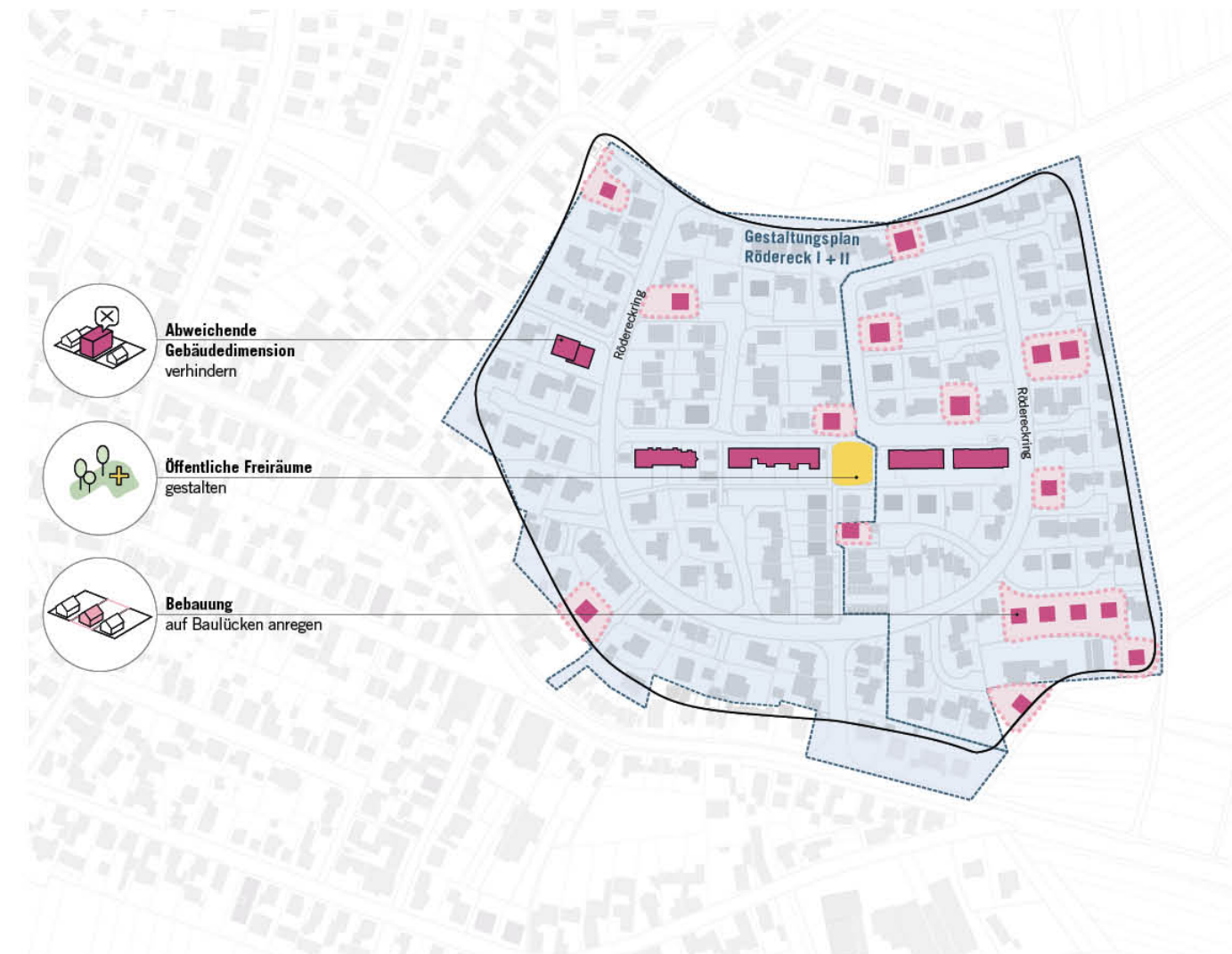
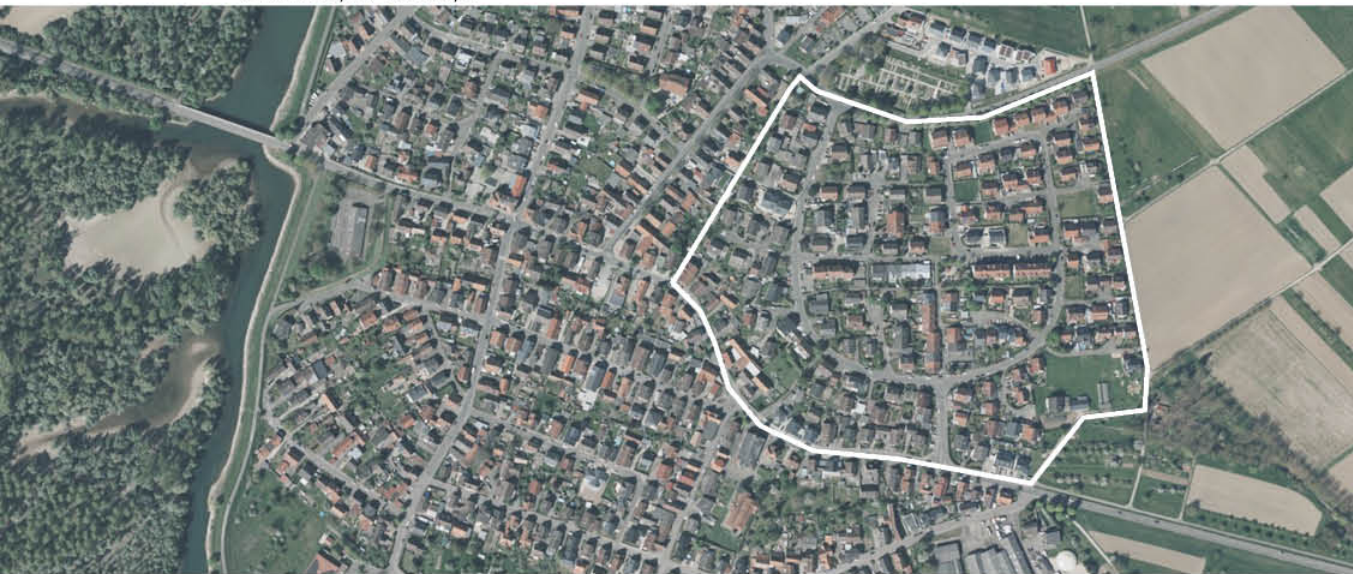
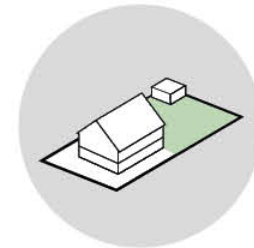
Mehrfamilienhaus

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



Einfamilienhaus

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



Werkzeuge und Entwicklung

Die neuere Siedlungserweiterung „Rödereck“ ist ein großes Baugebiet der 1980er-Jahre. Die ringförmige Erschließung führt durch das gesamte Gebiet und bildet mit einigen Stichstraßen den östlichen Bereich von Plittersdorf. Das gesamte Areal ist planungsrechtlich geregelt durch den Gestaltungs- und Bebauungsplan „Rödereck“.

Es gibt einige Gebäude, die in ihrer **Dimension** zur umliegenden Bebauung abweichend auffallen. Zukünftig soll dies verhindert werden und sollen sich Neubauten ins Ortsbild integrieren.

Einige offene **Baulücken** im Gebiet sollten zukünftig geschlossen werden. Um weiterhin die stabile Gebietsentwicklung zu erhalten, muss sie beobachtet werden.

Der **Spielplatz** am Brunnleweg soll aufgewertet und gestaltet werden, wodurch auch die Aufenthaltsqualität erhöht wird.

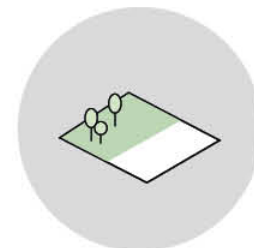
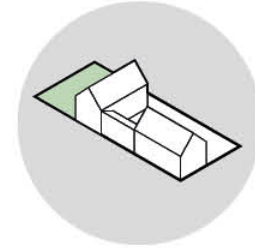
§ Planungsrecht nach Bebauungsplan

Seefeld Fährstraße (1971, letzte Änderung 1985)

- > Fläche für den Gemeinbedarf
- > Schulsport- und Spielanlagen im Gewinn „Hinterfeld“
- > Bei Sport- und Spielanlagen mit Ball Fangzäune längs der L78a auf 4 m und hinter dem Tor auf 6 m
- > Vereinsheim: 1-geschossig; TH max. 4 m und Satteldach bis zu 30° Neigung
- > Altrheinhalle: Höhe 38 m
- > Satteldächer und andere Dachformen mit Neigung (32° - 40°), keine Flachdächer bei Wohnen

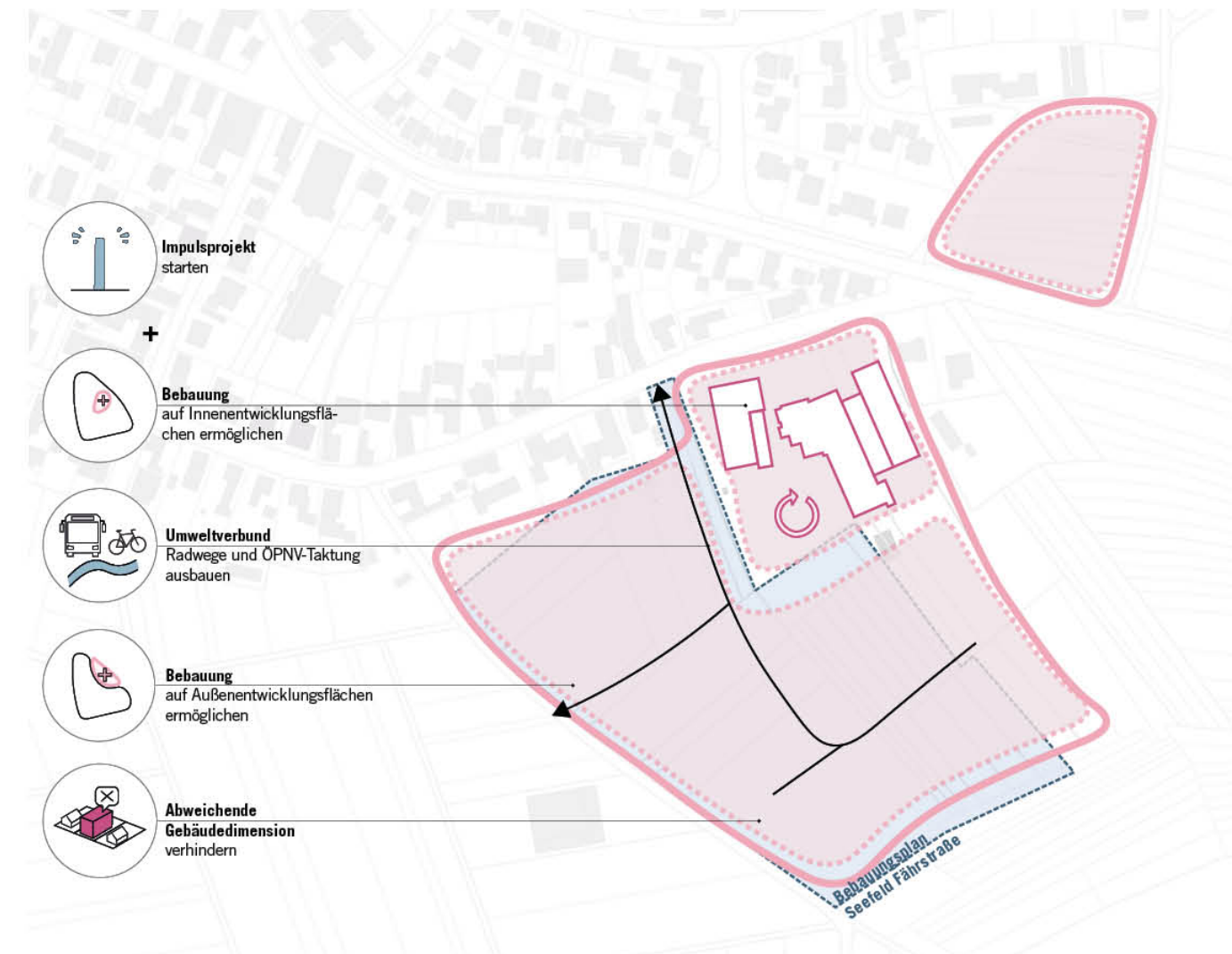
Haus-Hof-Typ

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



Außenraum

- > Streuobstwiesen
- > Teilweise bewirtschaftet



Werkzeuge und Entwicklung

Der südliche Ortsrand gehört zu den potenziellen Außenentwicklungsflächen in Plittersdorf. Angeknüpft an das Impulsprojekt „Umnutzung des Sägewerks“ soll im Außenbereich neuer Wohnraum geschaffen werden. Mit der Entwicklung des Gebietes sollen der ÖPNV ausgebaut und neue Radnetzungen entstehen. Folgende Maßnahmen könnten zu einer positiven Entwicklung beitragen.

Beim Bau von Neubaugebieten muss zukünftig auf das Einhalten der ortstypischen Dimensionen geachtet werden (also **abweichende Gebäudedimensionen verhindert** werden). Eine Entwicklung am südwestlichen Rand könnte zudem zum **Definieren der Ortskontur** beitragen.

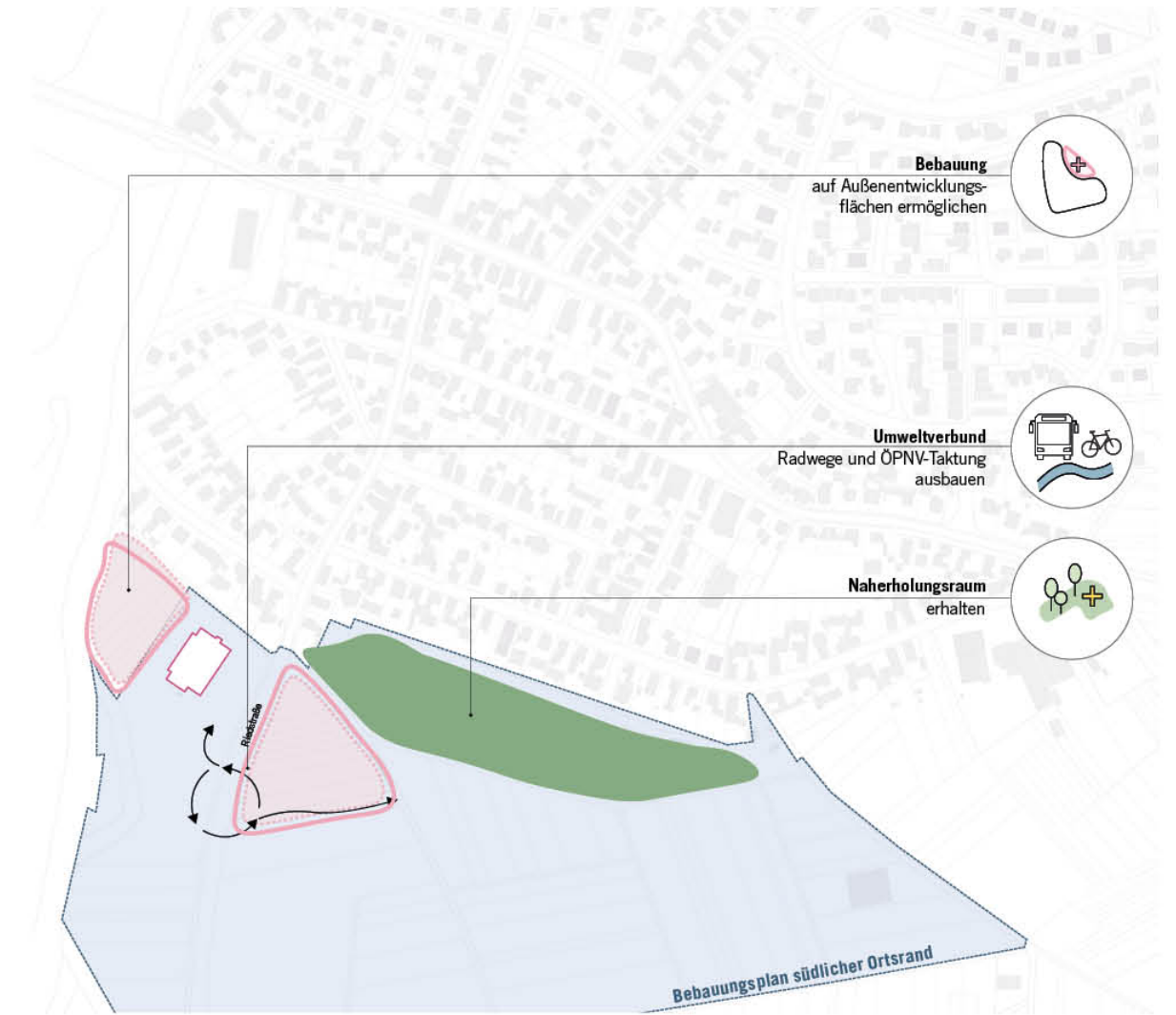
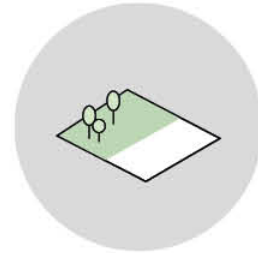


Planungsrecht nach Bebauungsplan

Südlicher Ortsrand (1998, letzte Änderung 2002)

Außenraum

- > Streuobstwiesen
- > Teilweise bewirtschaftet



Werkzeuge und Entwicklung

Der Bereich am südlichen Ortsrand von Plittersdorf umfasst zum einen die Fläche für den neuen Kindergarten und eine potenzielle neue Wohnbaufläche, die aber erst nach der Dammsanierung realisiert werden kann.

Das **Projekt „neuer Kindergarten“** Plittersdorf ist bereits weit fortgeschritten. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig, der konkrete Bauvorschlag bereits gemacht. Daher wird der südliche Ortsrand in Zukunft stark verändert werden. In diesem Zuge sollte über eine Entwicklung im westlichen Bereich nachgedacht werden. Dieses Gebiet kann allerdings erst nach der bevorstehenden Dammsanierung bebaut werden, da die Fläche aktuell hochwassergefährdet ist.

Die zwischen den beiden Gebieten liegende Sporthalle muss zukünftig saniert und aufgewertet werden. Die Streuobstwiese am südlichen Ortsrand muss auch zukünftig als wertvoller **Naherholungsraum** bestehen bleiben.

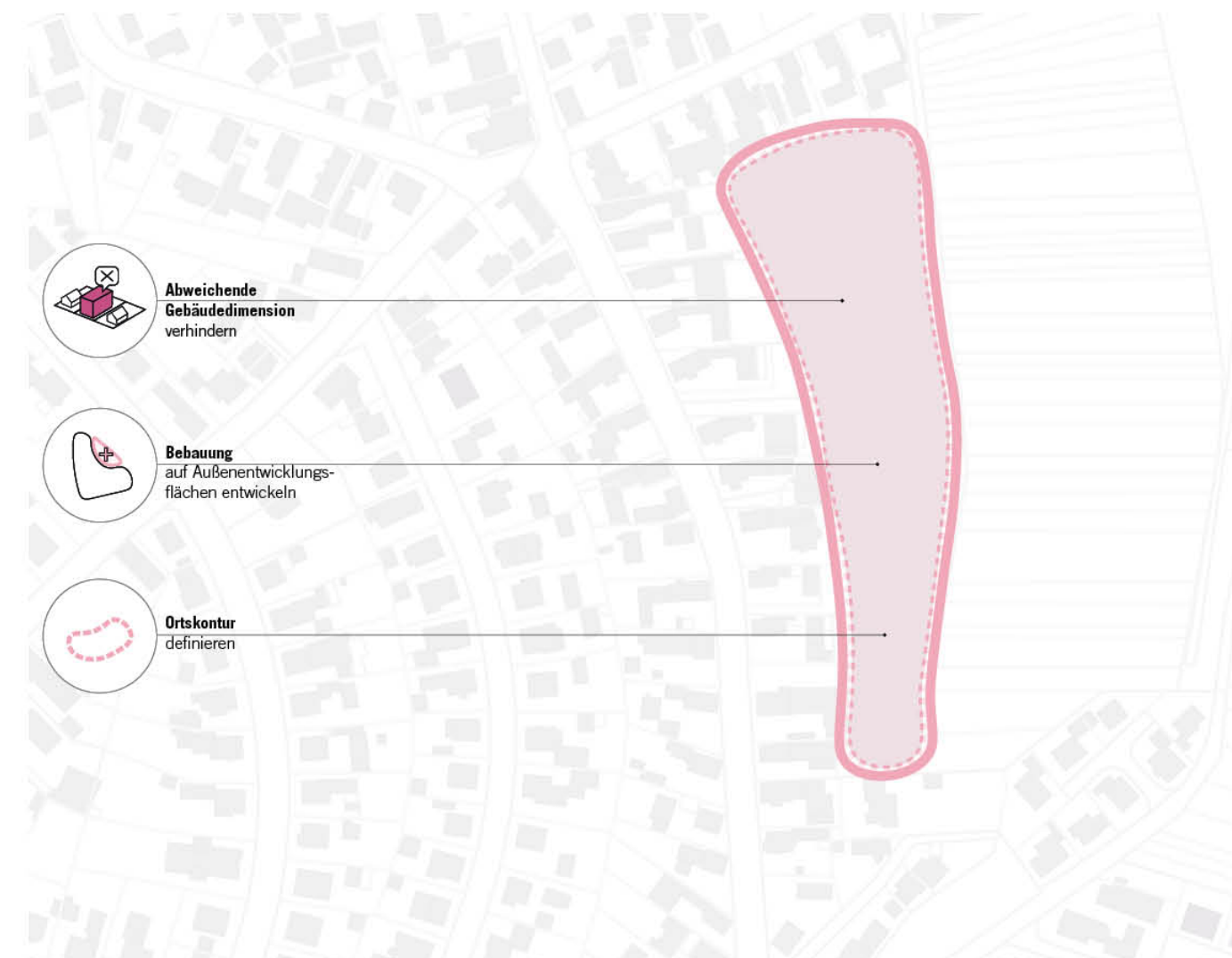
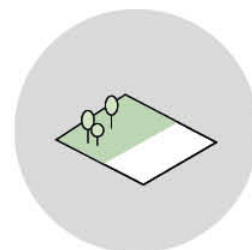


Planungsrecht Außenbereich

Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn öffentliche Belange „nicht beeinträchtigt“ werden und die Erschließung gesichert ist

Außenraum

- > Streuobstwiesen
- > Teilweise bewirtschaftet

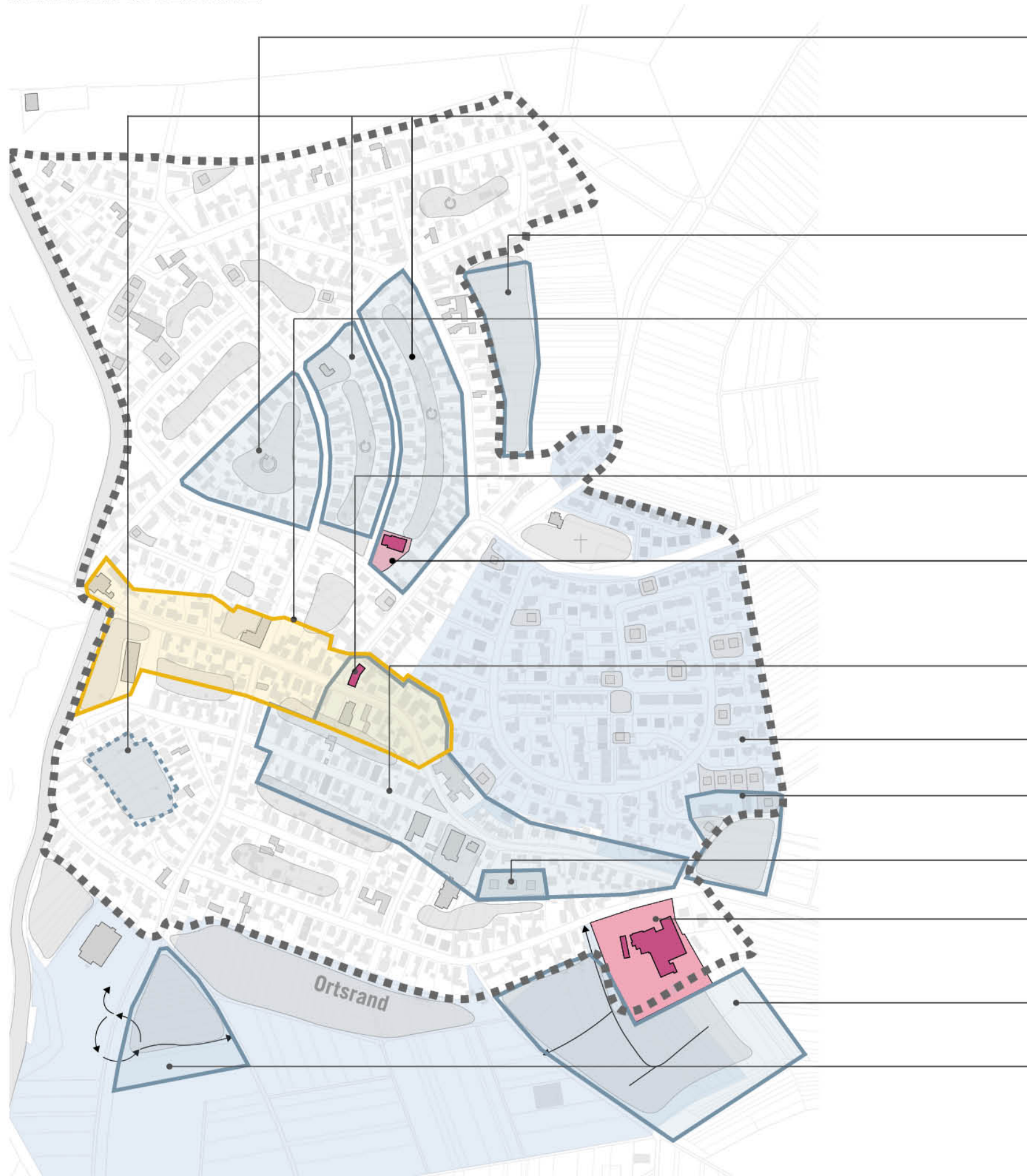


Werkzeuge und Entwicklung

Die Außenentwicklungsfläche hinter der „Kleinwäldelestraße“ in Plittersdorf gehört zu den wenigen vorhandenen Außenentwicklungsreserven. Zukünftig könnte hier weiterer Wohnraum geschaffen werden, wenn die Erschließung an die Parzellen gesichert wird.

Bei der Planung von Neubaugebieten sollte auf eine **ortstypische Bauweise** geachtet werden (insbesondere Verhinderung abweichender Gebäudedimensionen, Verwendung geneigter Dachformen). Eine Entwicklung am südöstlichen Rand könnte zudem zum **Definieren der Ortskontur** beitragen.

REGELUNGSBEDARFE



- ★ (EINFACHEN) B-PLAN AUFSTELLEN
Bühlstraße/Schulstraße
Nachbarschaftsgrün schützen
- ☆ (EINFACHEN) B-PLAN AUFSTELLEN
Bereiche: Am Altrhein/Schützenstraße/Lammstraße, Schulstraße/Orchideenstraße, Orchideenstraße/Blumenstraße
Zweite-Reihe-Bebauung im Gartenbereich regeln, neuen Wohnraum schaffen, Nachbarschaftsgrün schützen
- ☆ ABRUNDUNGSSATZUNG/BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICHER ORTSRAND“
Außenentwicklungsreserve
- ☆ RAHMENPLAN „ORTSMITTE FÄHRSTRASSE“
Bebauung regeln, neue öffentliche Nutzungen ansiedeln
- ☆ EINZELMASSNAHME „ORTSVERWALTUNG UND SPARKASSE“
Z.B. städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, vorhabenbezogener B-Plan
- ★ EINZELMASSNAHME „ALTER KINDERGARTEN“
Z.B. Vorkaufsrecht, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, vorhabenbezogener B-Plan
- ☆ BEBAUUNGSPLAN AUFSTELLEN „LAMM- UND FÄHRSTRASSE“
Abweichender Gebäudedimension entgegenwirken, neuen Wohnraum schaffen
- BEBAUUNGSPLAN/GESTALTUNGSPLAN
Rechtskräftig
- ★ BEREITS BEGONNEN:
BEBAUUNGSPLAN „NEUE FEUERWEHR“
- ☆ BEBAUUNGSPLAN AUFSTELLEN „ZOLLGÄRTEN“
Wohnraum schaffen
- ☆ EINZELMASSNAHME „EHEMALIGES SÄGEWERK“
Z.B. Vorkaufsrecht, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, vorhabenbezogener B-Plan
- ★ BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICHER ORTSRAND“
Wohnraum schaffen
- ★ BEREITS BEGONNEN:
BEBAUUNGSPLAN UMSETZEN „NEUE KITA“
Neubau Kita, Kreisverkehr

★ Priorität 1
☆ Priorität 2

AUFGABENPAKETE

AUFGABENPAKET 1:

BEREITS BEGONNEN:

BEBAUUNGSPLÄNE

Neue Feuerwehr + Neubau Kita mit Kreisverkehr

(EINFACHEN) B-PLAN AUFSTELLEN

Bühlstraße/Schulstraße,
Nachbarschaftsgrün schützen

BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICHER ORTSRAND“

Wohnraum schaffen

EINZELMASSNAHME „ALTER KINDERGARTEN“

Vorhabenbezogener B-Plan

AUFGABENPAKET 2:

RAHMENPLAN „ORTSMITTE FÄHRSTRASSE“

Bebauung regeln, neue öffentliche Nutzungen ansiedeln

EINZELMASSNAHME „ORTSVERWALTUNG UND SPARKASSE“

(EINFACHEN) B-PLAN AUFSTELLEN

Bereiche: Schulstraße/Orchideenstraße, Am Altrhein/ Schützenstraße/Lammstraße

Zweite-Reihe-Bebauung im Gartenbereich regeln,
neuen Wohnraum schaffen, Nachbarschaftsgrün schützen

AUFGABENPAKET 3:

BEBAUUNGSPLAN AUFSTELLEN „ZOLLGÄRTEN“

Wohnraum schaffen

BEBAUUNGSPLAN AUFSTELLEN „LAMM- UND FÄHRSTRASSE“

Abweichender Gebäudedimension entgegenwirken,
neuen Wohnraum schaffen

AUFGABENPAKET 4:

EINZELMASSNAHME „EHEMALIGES SÄGEWERK“

ABRUNDUNGSSATZUNG / B-PLAN „ÖSTLICHER ORTSRAND“

Außenentwicklungsreserve

(EINFACHEN) B-PLAN AUFSTELLEN

Bereich: Orchideenstraße/Blumenstraße
Zweite-Reihe-Bebauung im Gartenbereich regeln,
neuen Wohnraum schaffen, Nachbarschaftsgrün schützen



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 70–75).

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 zu meist sehr plastisch und stark umsetzungsorientiert. Sie stellen sogenannte 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.

„Ortsmitte Fährstraße“

In Plittersdorf wäre ein sinnvoller Bereich für einen Rahmenplan die Fährstraße, da in diesem Gebiet der Entwicklungsschwerpunkt liegt. Ein Rahmenplan sollte die Identität des Dorfkernbereichs in Bezug auf die vorherrschende Bauweise und die Nutzungen absichern. Zudem sollten vorhandene Baupotenziale und besonders schützenswerte öffentliche Räume 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 Bebauungsplänen regelt die Gemeinde die Bebauung innerhalb ihres Gemeindegebiets. Bebauungspläne sind Satzungen und damit für jedermann gültige örtliche Gesetze. Ein Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Art und Maß einer baulichen Nutzung und vielfältige weitere Regelungen für die Bebauung innerhalb eines genau abgegrenzten Gebietes.

Innenentwicklung

„Lamm- und Fährstraße“

In der Analyse wurde festgestellt, dass in der Lammstraße und der mittleren Fährstraße vermehrt Gebäude mit abweichender Dimension gebaut wurden. Zunächst muss geklärt werden, ob diese Entwicklung in diesem Bereich gewünscht ist oder zukünftig eher verhindert werden soll. Über gezielte Bebauungspläne kann dann eine Steuerung stattfinden.

„Zollgärten“

Das Grundstück im rückwärtigen Bereich der Fährstraße befindet sich im Besitz der BIma. Vor einer Bebauung muss die Fläche jedoch zunächst über die Fährstraße erschlossen werden.

Einfache Bebauungspläne

„Garteninnenbereiche“

Die Innenbereiche der Gevierte in den neueren Siedlungserweiterungen, die sich im Bereich des § 34 BauGB befinden, sollten zukünftig aktiv vor einer Bebauung geschützt werden, um den unversiegelten Anteil auf den Grundstücken zu erhalten. Die Bereiche sind in der Karte „Regelungsbedarfe“ gekennzeichnet. In Plittersdorf betrifft das die

Gärten im Norden (Schulstraße, Orchideenstraße, Blumenstraße) und den Bereich hinter der Straße Am Altrhein. Diese Gartenflächen könnten durch fehlende Regelungen verschwinden und durch eine zweite Reihe im Inneren überplant werden. Dies kann durch einen einfachen Bebauungsplan verhindert werden, in dem lediglich die maximal bebaubare Fläche definiert wird und der innen liegende Gartenbereich als solcher gekennzeichnet wird.

Außenentwicklung

„Neue Feuerwehr“ und „Neue Kita“

Die beiden Projekte wurden bereits begonnen und befinden sich in ihrer Umsetzung in unterschiedlichen Stadien. Beide Projekte werden einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung Plittersdorfs leisten und sollten daher wie geplant umgesetzt werden.

„Südlicher Ortsrand“

Am südlichen Ortsrand von Plittersdorf könnte eine größere Außenentwicklungsfläche entstehen. Die an das ehemalige Sägewerk angrenzende Fläche wurde im Prozess als Entwicklungspotenzial festgelegt, vor allem im Hinblick auf mangelnde Innenentwicklungsflächen. Daher sollte zunächst der Bedarf geprüft werden, bevor die Flächen zur Bebauung freigegeben werden.

„Östlicher Ortsrand“

Die Arrondierungsfläche am östlichen Ortsrand stellt eine Flächenreserve für Plittersdorf dar und sollte nur bei nachgewiesenem Bedarf mit einem Bebauungsplan belegt 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.

„Alter Kindergarten“

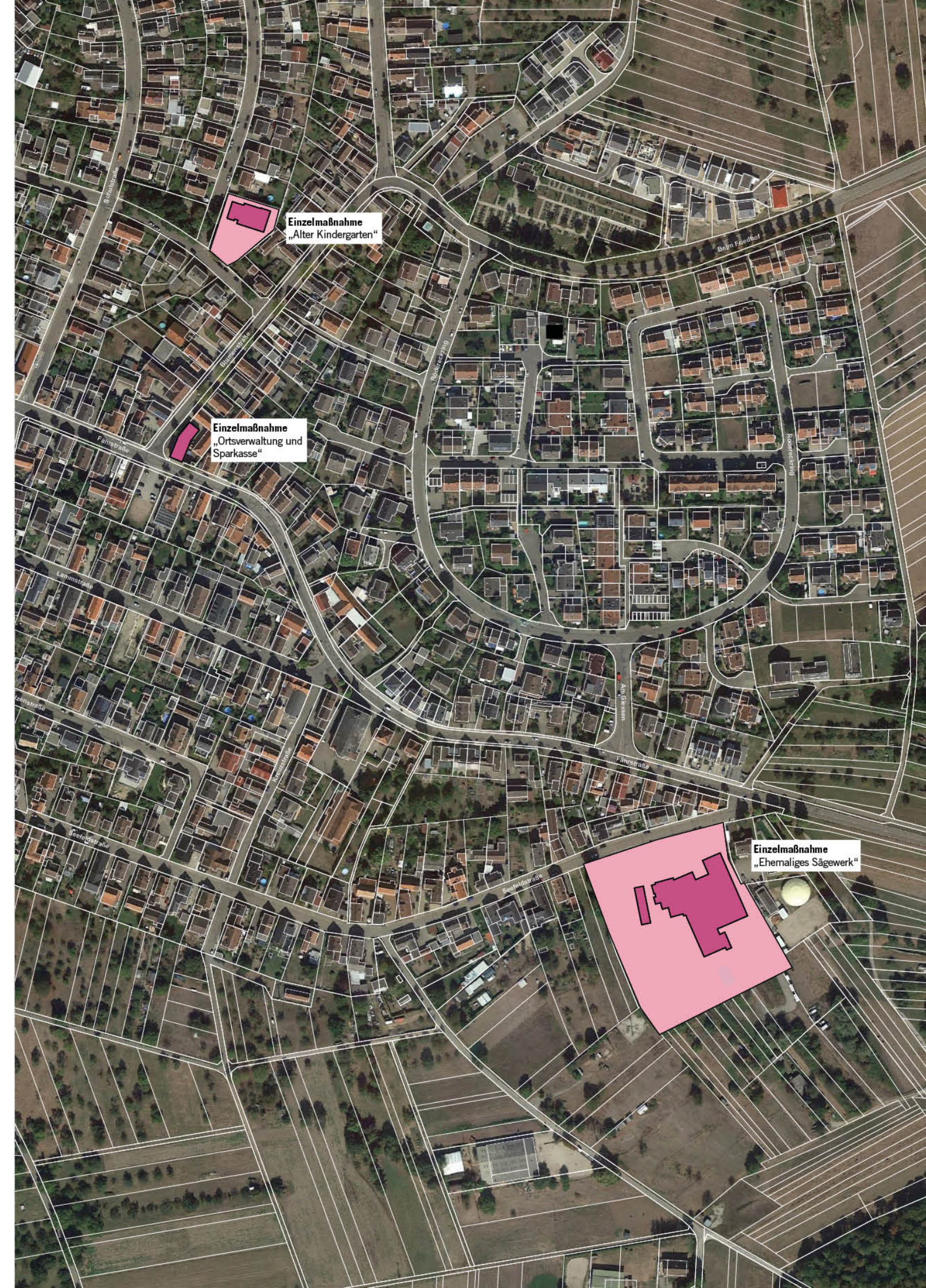
Die Planungen für den Neubau der Kita am südwestlichen Ortsrand sind derzeit in der Endphase, daher wird der frühere Kindergarten bald seine Nutzung verlieren. Die Lage direkt am grünen Dorfplatz und die Nähe zur Ortsmitte kennzeichnen das Grundstück als wichtiges Innenentwicklungspotenzial. Vorstellbar wäre die Umnutzung in ein Seniorenwohnmodell oder einen Generationentreff. Eine Machbarkeitsstudie oder eine städtebauliche Entwicklungsstudie könnten zu Beginn Klarheit über die Optionen schaffen.

„Ortsverwaltung und Sparkasse“

Das Gebäude, in dem die Ortsverwaltung untergebracht ist, muss zukünftig modernisiert werden. Die Sparkasse nutzt derzeit noch den Anbau. Bei einer Sanierung des Gebäudes könnten im Außenraum einige kleinere Aufenthaltsflächen gestaltet werden.

„Ehemaliges Sägewerk“

Das zurzeit leer stehende und nicht genutzte ehemalige Sägewerk stellt eine wichtige Innenentwicklungsfläche dar. In Abstimmung mit dem Eigentümer könnte eine Machbarkeitsstudie zunächst die Entwicklungsziele definieren.



GESAMTSCHAU ZIELE ORTSTEILE



PLITTERSDORF



OTTERSdorf



WINTERSdorf

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

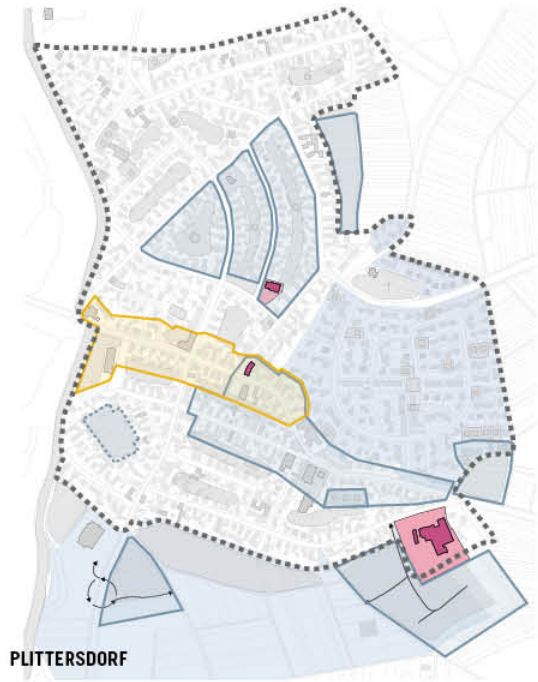
werden muss. Ein zukünftiger Funktionsverlust der Ortsmitte durch Auslagerung der Nutzungen sollte vermieden werden.

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.

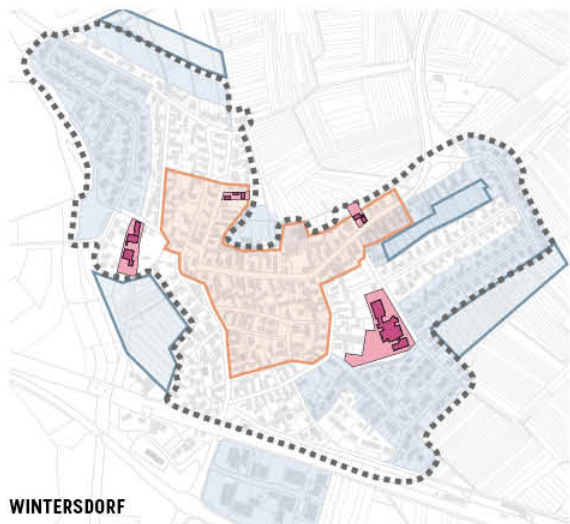
GESAMTSCHAU REGELUNGSBEDARFE ORTSTEILE



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



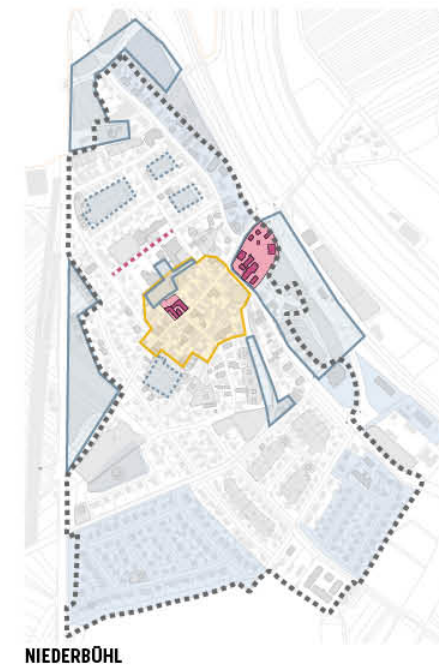
- Ottersdorf**
- > 1 Rahmenplan
 - > 1 Bebauungsplan (Innenentwicklung)
 - > 1 Bebauungsplan (Außenentwicklung)
 - > 3 Einzelmaßnahmen



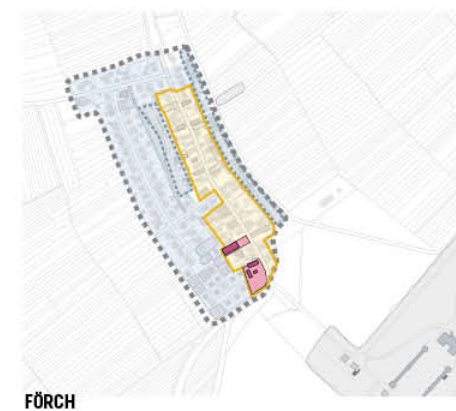
- Wintersdorf**
- > 1 Sanierungsgebiet
 - > 1 Bebauungsplan (Innenentwicklung)
 - > 3 Bebauungspläne (Außenentwicklung)
 - > 3 Einzelmaßnahmen



- 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 hervorgehenden städtebaulichen Ziele und Maßnahmenvorschläge für den Ortsteil Plittersdorf 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 Bauherrn 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

