

ASTUC

ARCHITECTS AND PLANNERS



FÖRCH

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER RASTATTER ORTSTEILE

ASTUC

ARCHITECTS AND PLANNERS

 **BAROCK
STADT
RASTATT**

FÖRCH

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER RASTATTER ORTSTEILE

I EINFÜHRUNG

6 > **Anlass und Aufgabe**

8 > **Lage im Raum**

II ANALYSE FÖRCH

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 > **Förch im Quervergleich**

III KONZEPT FÖRCH

36 > **Maßnahmen**

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

40 > **Zielkarte**

42 > **STECKBRIEFE**

- Historische Bebauung – Favoritestraße
- Erste Siedlungserweiterung – Bastgartenstraße
- Neubaugebiet – Verlängerte Bastgartenstraße II

50 > **Regelungsbedarfe**

52 > **Aufgabenpakete**

- Rahmenplan
- Bebauungspläne
- Einzelmaßnahmen

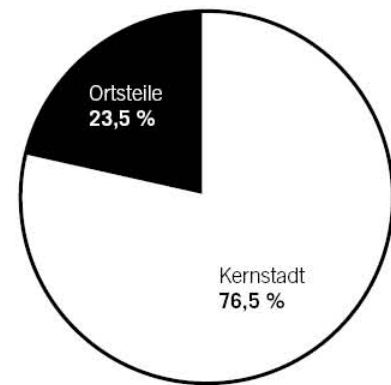
IV RESÜMEE

60 > **Gesamtschau Ziele Ortsteile**

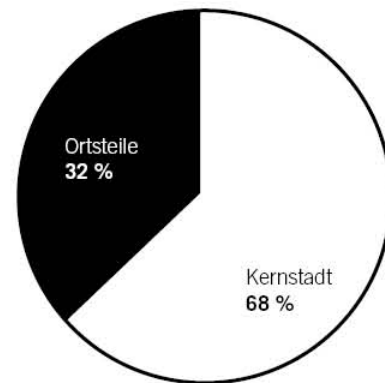
62 > **Gesamtschau Regelungsbedarfe Ortsteile**

64 > **Schlusswort**

ANLASS UND 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. 54). Für diese städtebaulichen Entwicklungspläne hat der Gemeinderat der Stadt Rastatt ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS beauftragt. Gemeinsam mit dem Kundenbereich Stadt-

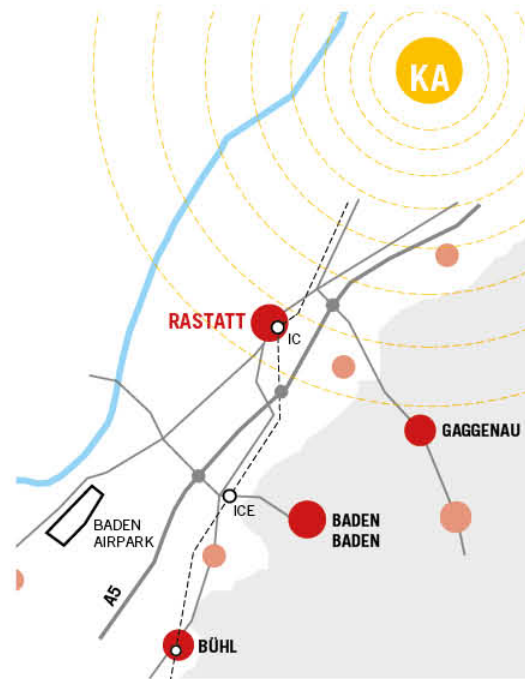
planung wurden flächendeckend für alle fünf Ortsteile städtebauliche Entwicklungspläne mit entsprechenden Handlungsfeldern und mit den Ortsvertretungen **abgestimmte Zieldefinitionen** erarbeitet, die zukünftig sowohl als Grundlage für konkretisierende Rahmen- und Bauleitplanverfahren als auch für die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

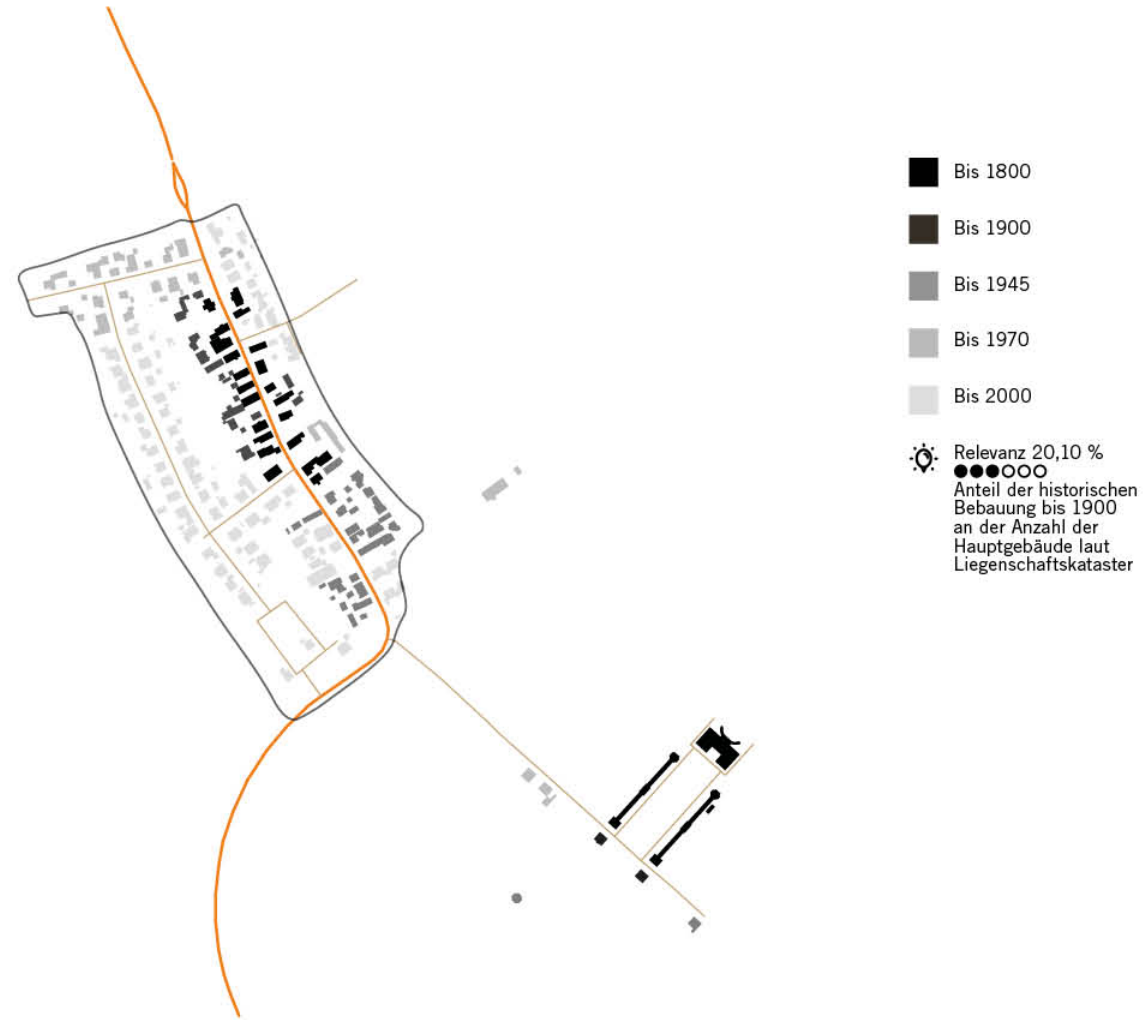
NIEDERBÜHL-FÖRCH
- 3.000 Einwohner/-innen
- 826 ha Gemarkungsfläche

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 Untersuchung bilden zusammengefasst den Istzustand der Ortsteile ab.

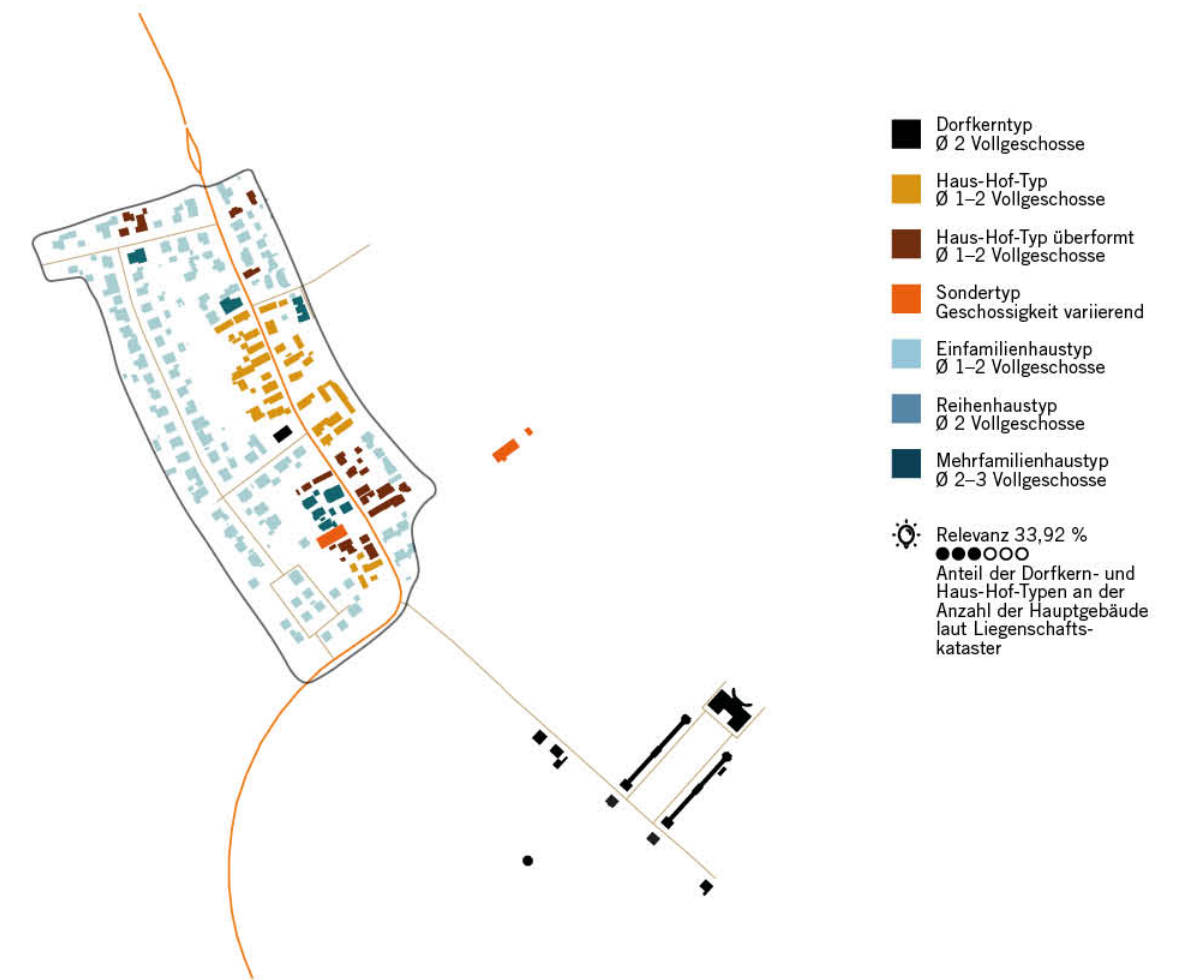
Betrachtet man die **Bebauungshistorie** können bereits erste Gesetzmäßigkeiten der Entwicklung erkannt und der grundsätzliche Aufbau des Dorfes erfasst werden.

In Förch wird deutlich, dass der Ort entlang der Favoritestraße als **Straßendorf** gewachsen ist. Anders als in anderen Orten gibt es keine Kirche im Ortszentrum, dafür aber einige andere öffentliche Gebäude, wie z.B. das alte Schulhaus und die Festhalle. Der Ort wurde in der Nachkriegszeit in westlicher Richtung um

einen weiteren Straßenzug mit beidseitiger Bebauung, die Bastgartenstraße, erweitert. Ab 2015 wurde dann die Verlängerung der Bastgartenstraße erschlossen, damit ist die Ortskontur von Förch abgerundet und die Außenentwicklung vorerst abgeschlossen.

In Förch ist der Anteil der historischen Bebauung deutlich kleiner als der der neuen Bebauung. Dadurch ergibt sich die Pflicht, besonders auf die wenigen historischen Gebäude zu achten.

TYOLOGIEN



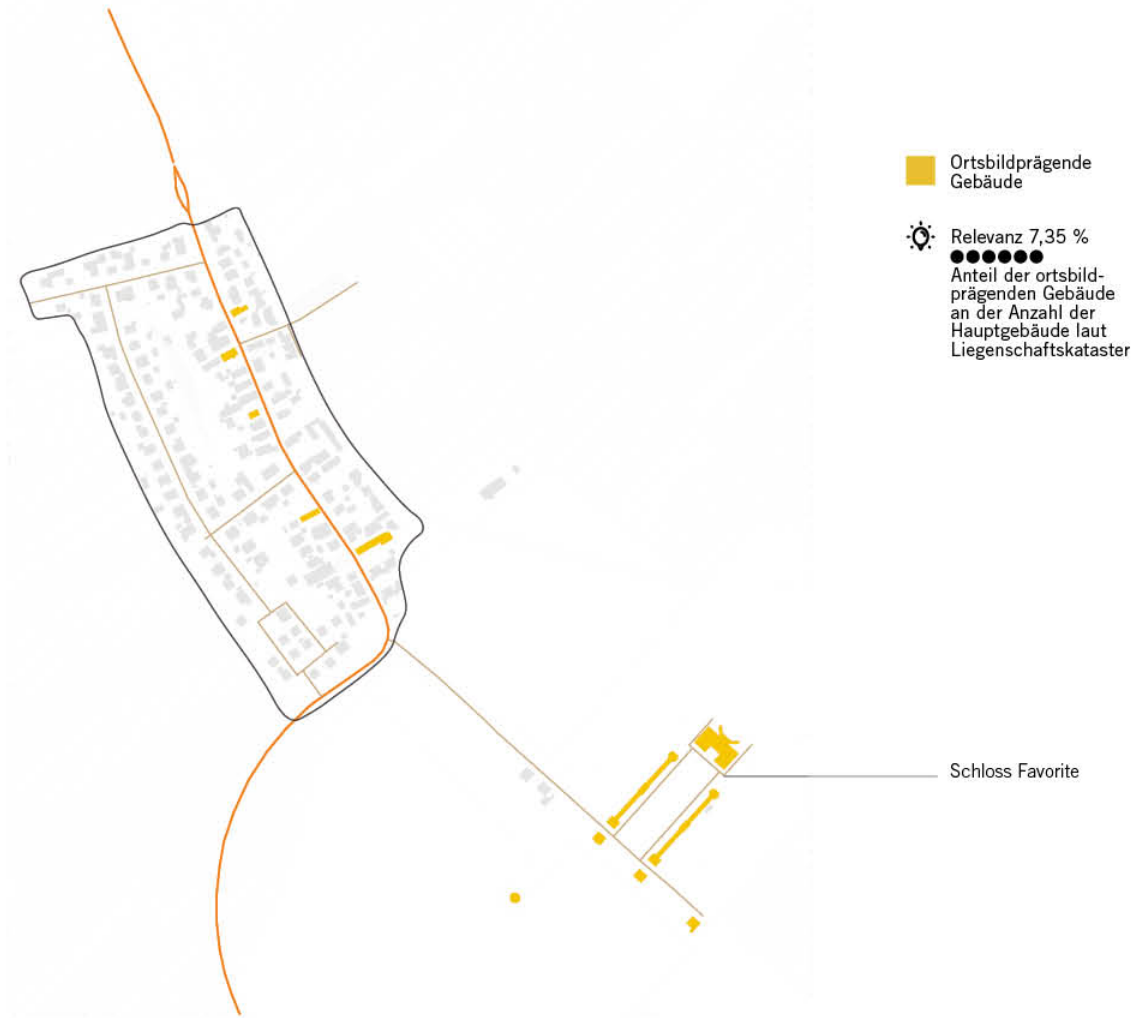
Ein weiterer wichtiger Aspekt der Analyse ist die bauliche Typologie. Unterschieden wird dabei zwischen der **historischen Bebauung**, also den **Dorfkerntypen** und **Haus-Hof-Typen**, und den neueren Bautypen, wie **Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern**. Als sogenannte **Sondertypen** werden 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 Förch sind Haus-Hof-Typen ausschließlich in der Favoritestraße aufzufinden, häufig sind die Gebäude bereits überformt worden. Das Neubaugebiet in der Bastgartenstraße ist geprägt von Einfamilienhäusern, während in dem Neubaugebiet Bastgartenstraße II vermehrt Doppelhäuser entstehen. Mehrfamilienhäuser spielen in Förch noch eine untergeordnete Rolle, werden aber mit zunehmender Häufigkeit entlang der Favoritestraße gebaut.

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 Förch befinden sich einige ortsbildprägende Gebäude in der Favoritestraße, im Vergleich mit anderen Ortsteilen ist der Bestand jedoch recht gering.

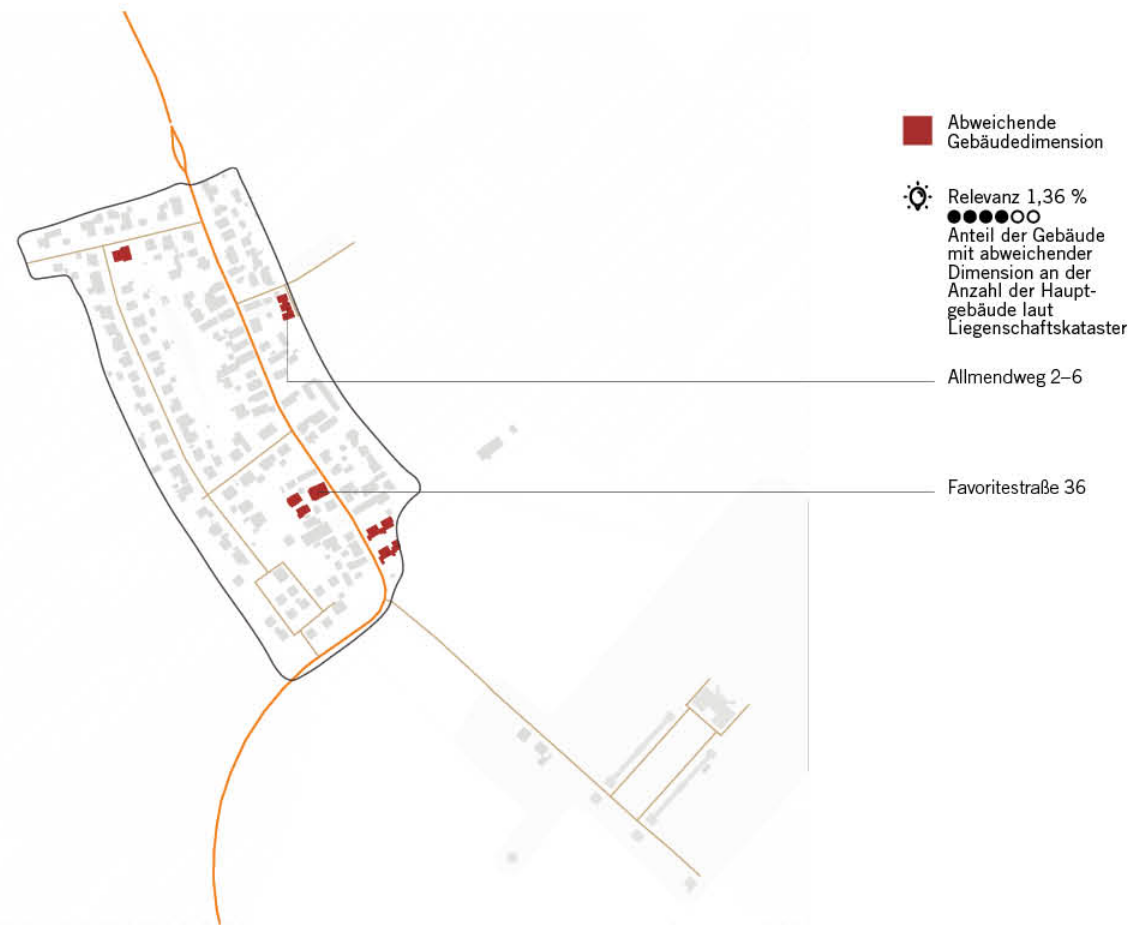


Das alte Schulhaus ist eines der wenigen ortsbildprägenden Gebäude



Giebelständige Bebauung zeigt sich zur Straße

ABWEICHENDE GEBÄUDEDIMENSIONEN



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 „**unbepflanzten Innenbereich**“ (vgl. § 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 Försch ist die Entwicklung hin zu Gebäuden mit abweichender Dimension noch nicht weit vorangeschritten. Dennoch muss

die Umgebung dieser bereits gebauten Gebäude besonders beobachtet werden, da sie (nach § 34 BauGB) als Begründung für weitere Gebäude dieser Art herangezogen werden könnten. In Försch betrifft das unter anderem die Gebäude im Allmendweg und im südlichen Drittel der Favoritstraße.

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.

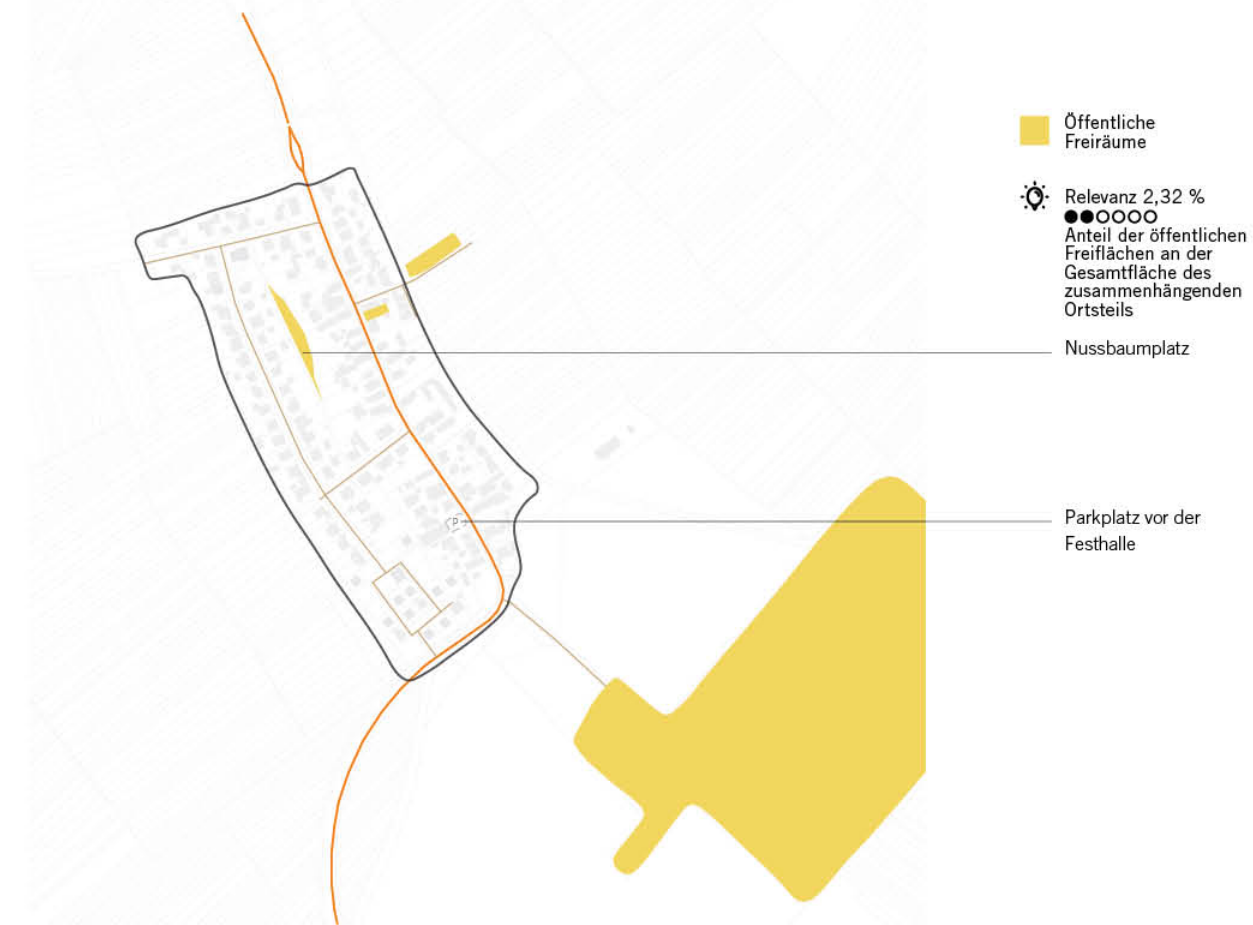
GEBÄUDEHÖHEN



Ein weiteres Merkmal des Ortsbildes sind die Gebäudehöhen.

In der Favoritstraße sind die Gebäudehöhen sowohl ein- als auch zweigeschossig, während in den beiden Neubaugebieten eine zweigeschossige Bebauung vorherrscht. Eine dreigeschossige Bauweise ist in Försch sehr selten. Im Gesamten betrachtet hat Försch eine recht homogene 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.

Förc liegt eingebettet in Streuobstwiesen und dem Naherholungsgebiet um das **Schloss Favorite**. Dadurch gibt es umliegend bereits viele Möglichkeiten für den Aufenthalt und Treffpunkte. Es gibt aber auch im Ortsinneren einige öffentliche Freiflächen, die zum Aufenthalt dienen: Der **Nussbaumplatz** beispielsweise bietet einen großen Spielplatz, der gekoppelt mit einer Sitzmöglichkeit den Mittelpunkt von Förc bildet. Eine

weitere vom Ort erreichbare Freifläche ist der Spielplatz am östlichen Ortsrand. Die Freifläche vor der Festhalle, die aktuell noch ausschließlich als Parkplatz genutzt wird, ist noch nicht als öffentliche Freifläche nutzbar. Ein öffentliches Grundstück das derzeit nicht genutzt wird, ist das in der Favoritestraße an der Kreuzung zum Allmendweg.



Grüner Treffpunkt „Nussbaumplatz“ im Ortskern wertet den Gesamtort auf



Der Krebsbach fließt beinahe unbemerkt am östlichen Rand von Förc

PLANUNGSRECHT



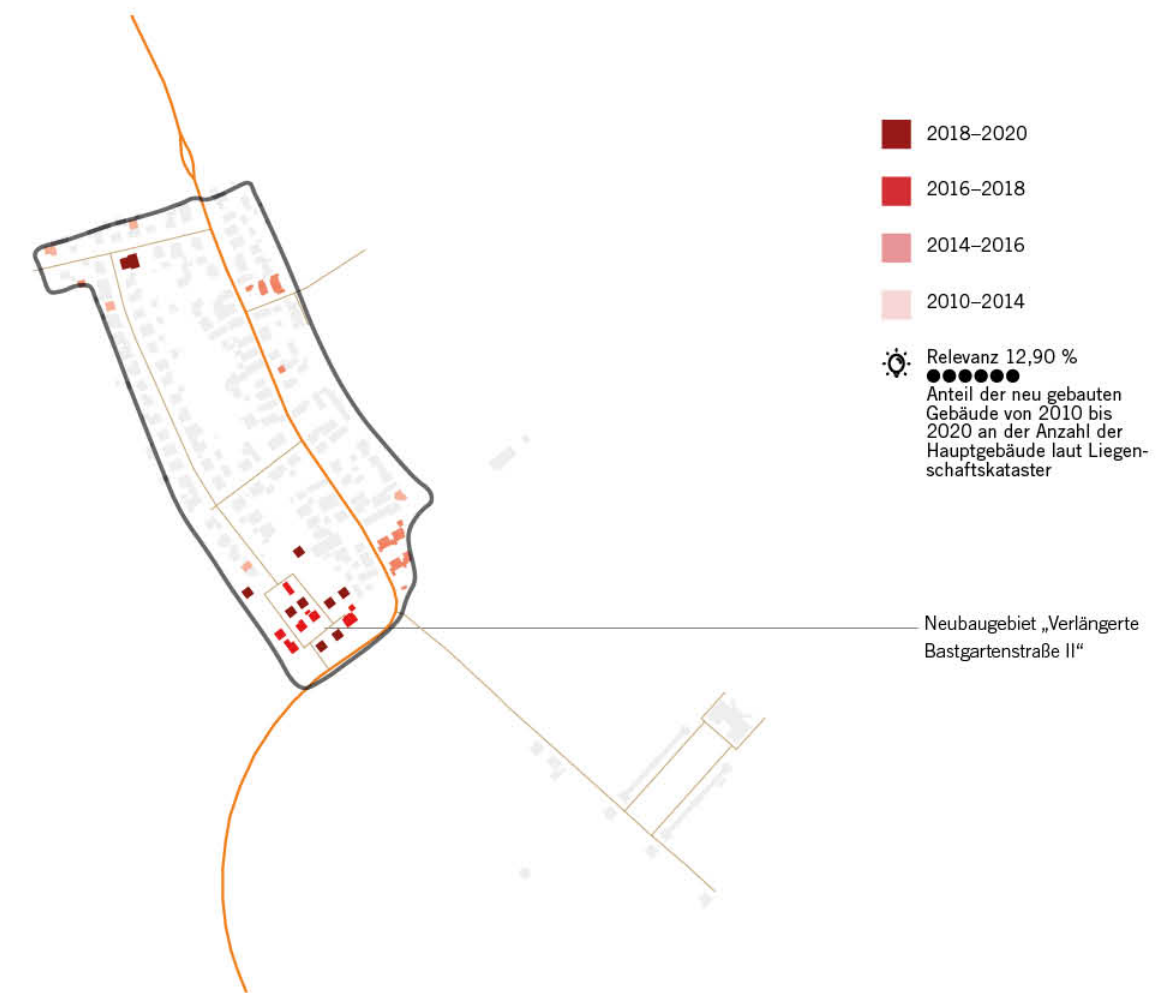
Die Karte „Planungsrecht“ gibt einen Überblick über die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Ort: Wo gibt es **Bebauungspläne**, wo wird über Bauanträge im „**unbeplanten Innenbereich**“ nach § 34 BauGB entschieden? Dieses Wissen ist wichtig, denn im „unbeplanten Innenbereich“ bestehen für bauliche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

In Förch ist die Bastgartenstraße mit den beiden Neubaugebieten mit Bebauungsplänen überplant worden. In der Ortsdurchfahrt Favoritestraße hingegen existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. 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 bestehende 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.

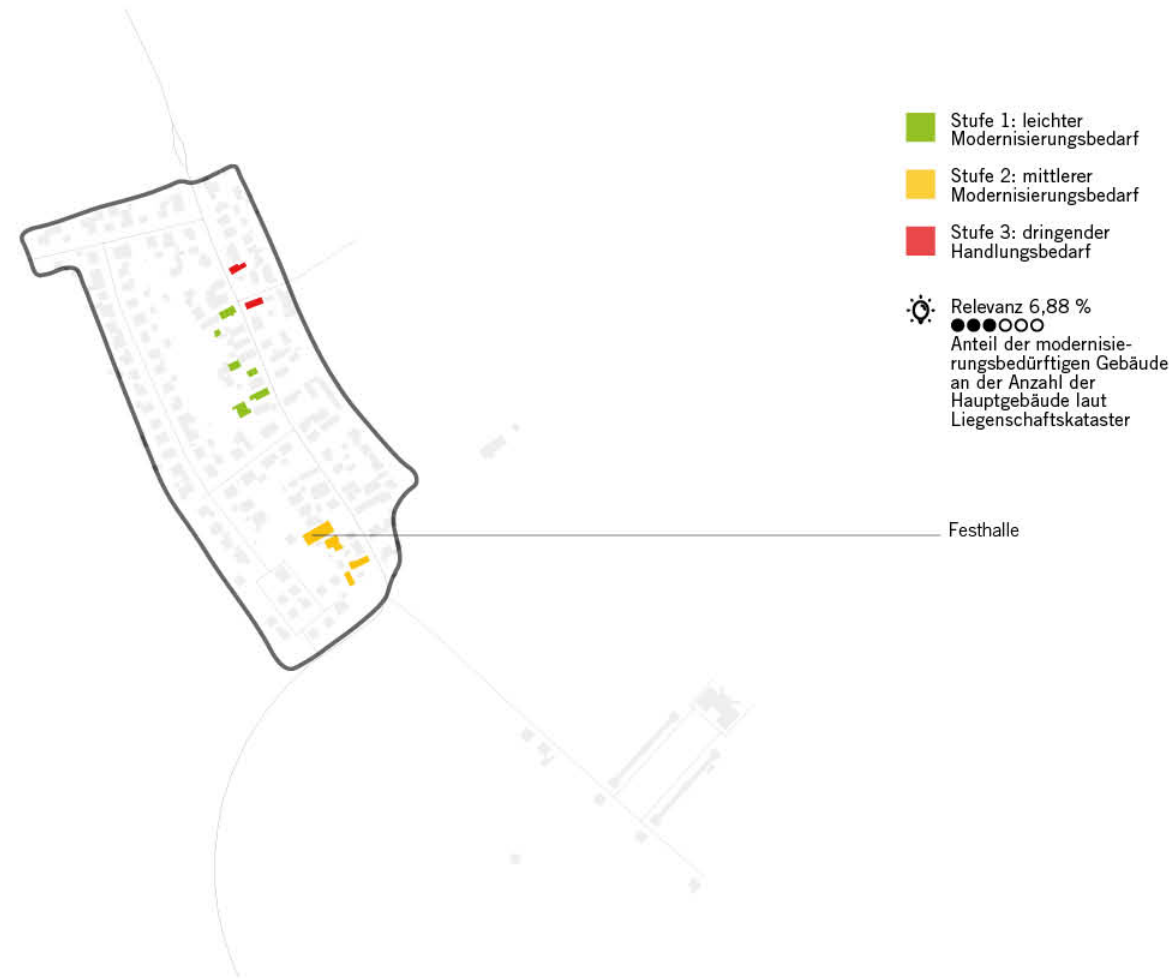
NEUERE ENTWICKLUNG



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 Förch wurde ein Neubaugebiet im Südwesten ausgewiesen, welches zu einem großen Gebäudezuwachs für Förch führte. Davor war eher eine kleinteilige Innenverdichtung mit Wohngebäuden zu beobachten, die sich auf die Favoritestraße konzentrierte. Auffällig ist, dass sich die Neubauten optisch nicht in die bestehende Bebauung einfügen, es wurden häufig Flachdächer gebaut, obwohl eine Satteldachbebauung vorherrscht.

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 Försch befinden sich Gebäude mit Modernisierungsbedarf ausschließlich in der Favoritstraße. Es gibt einige Gebäude mit dringendem Handlungsbedarf, insgesamt betrachtet gibt es jedoch nur einen mäßigen Modernisierungsbedarf.

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.

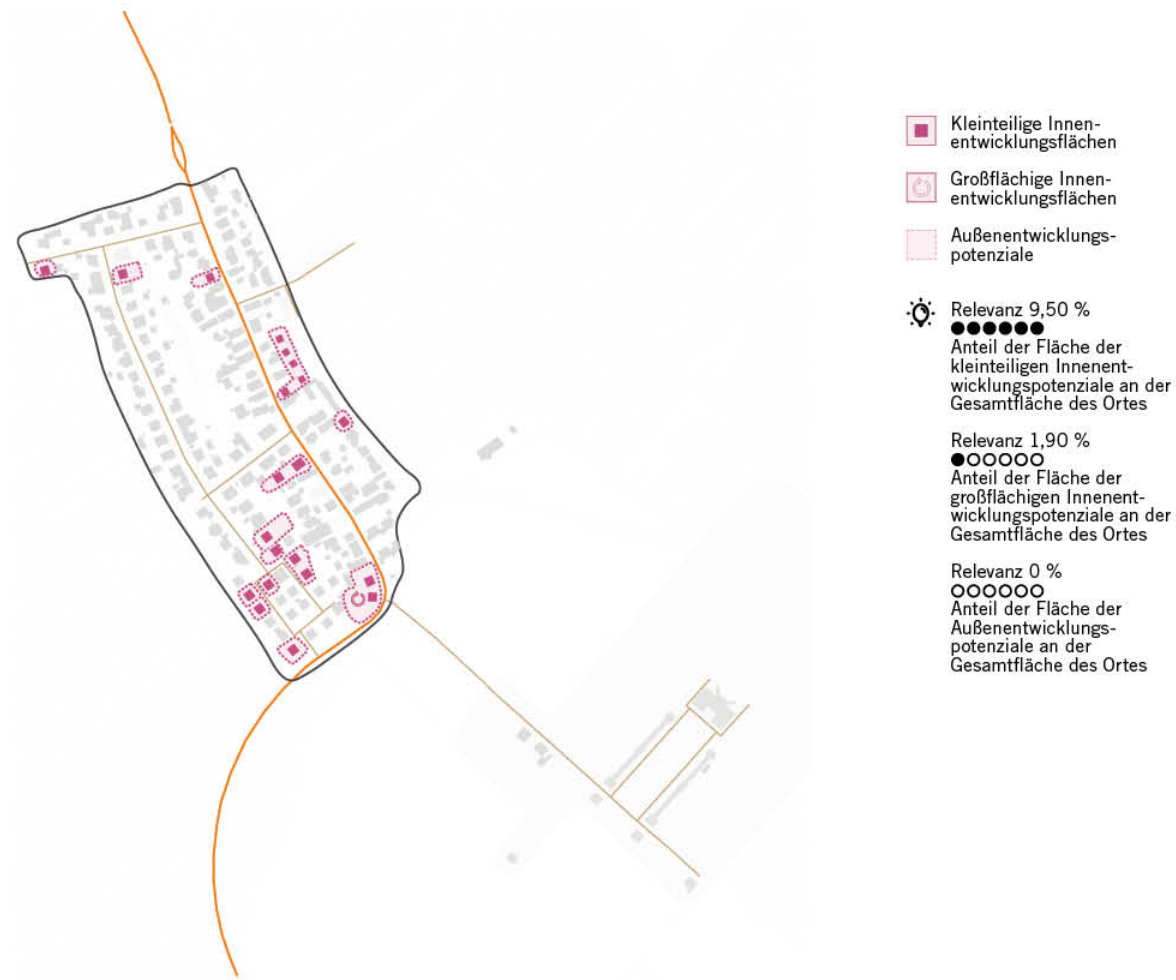


Gebäude an der Ortsdurchfahrt vermitteln sanierungsbedürftigen Eindruck



Öffentliche Gebäude mit Modernisierungsbedarf

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 bebauungsgerecht eingestuft, jedoch stehen sie inhaltlich weniger im Vordergrund, da der Schwerpunkt der Betrachtungen auf der Innenentwicklung liegt. In Förch gibt es nur kleinteilige Innenentwicklungspotenziale. Die Außenentwicklungsoptionen wurden bereits ausgeschöpft (Verlängerte Bastgartenstraße II). Die Innenentwicklungspotenziale sind zum Teil Baulücken im Neubaugebiet oder Grundstücke in der zweiten Reihe, die die Ortskontur abrunden könnten. Eine größere Fläche stellt die Favoritstraße 48 dar. Hier befinden sich modernisierungsbedürftige Bestandsgebäude, auf dem Grundstück könnten angemessene Neubauten entstehen.

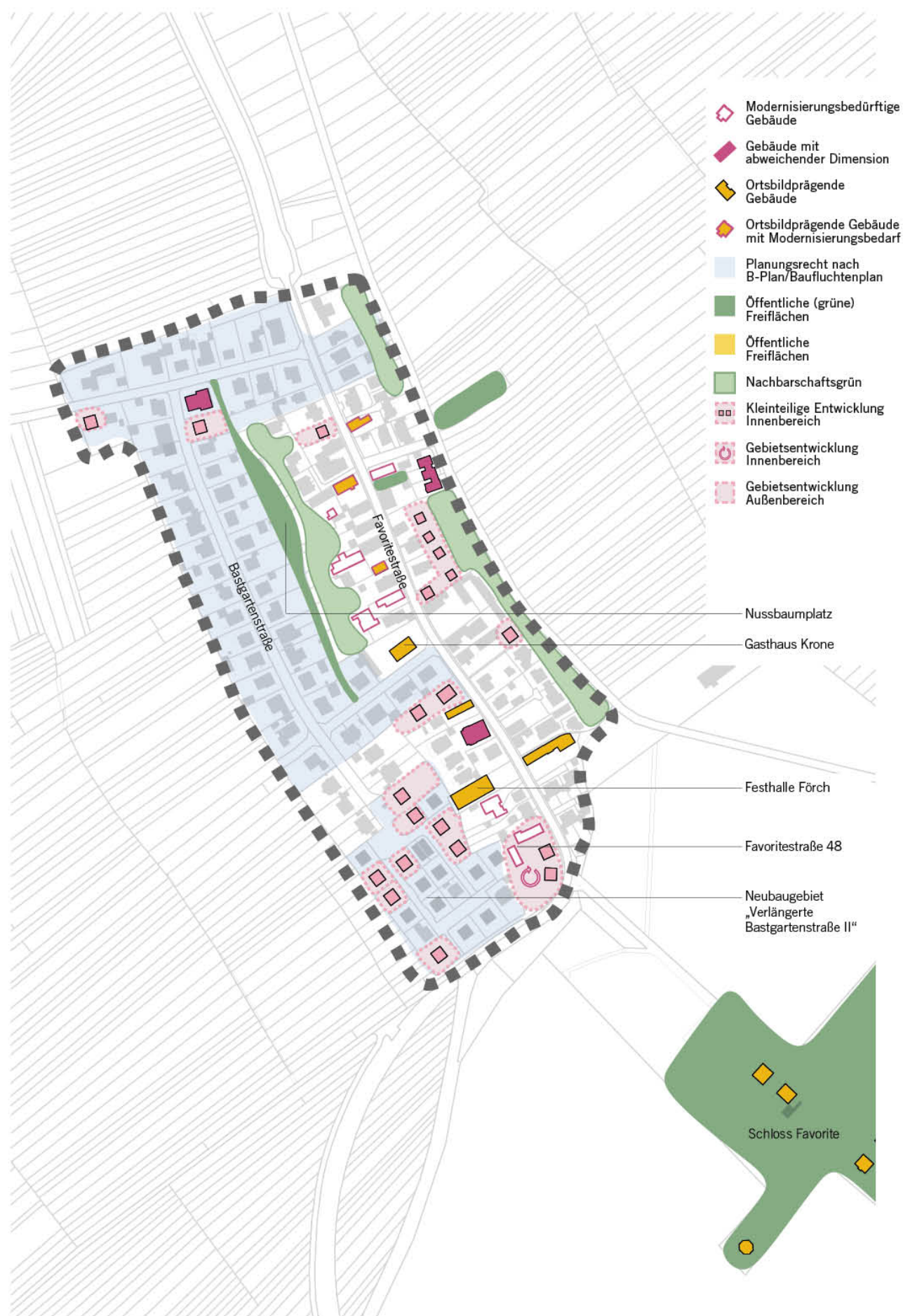


Die Bebauung in der Verlängerten Bastgartenstraße II wird realisiert



Nachverdichtungspotenziale in der zweiten Reihe sind vorhanden

ZUSAMMENFASSENDE ERKENNTNISSE



Konstruktiver Austausch bei einer Ortsteilwerkstatt

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

Die wichtigste öffentliche Freifläche befindet sich im Ortszentrum, erreichbar über den Grünweg. Ergänzend zu diesem Freiraumangebot könnte der Platz vor der Festhalle als wertvoller Treffpunkt aufgewertet werden.

In der Favoritstraße sollte durch Modernisierungsmaßnahmen das Ortsbild aufgewertet werden. Zudem muss durch zusätzliche Regelungen der vermehrte Bau von Gebäuden mit abweichender Dimension eingegrenzt werden. Eine Nachverdichtung kann in Försch noch auf kleinteiligen Flächen wie Baulücken oder Potenziale in

zweiter Reihe stattfinden. Es gibt aber auch Bereiche, die aktiv vor einer Bebauung geschützt werden müssen, das sogenannte Nachbarschaftsgrün. Hier sollte eine Bebauung aktiv verhindert werden, da es sich bei den Bereichen um zusammenhängende Grünflächen handelt, die zur Durchgrünung des Ortes beitragen.

QUERVERGLEICH BEISPIEL TYPOLOGIEN



PLITTERSDORF
58,79 %
●●●●●●



OTTERSODRF
49,40 %
●●●●○○



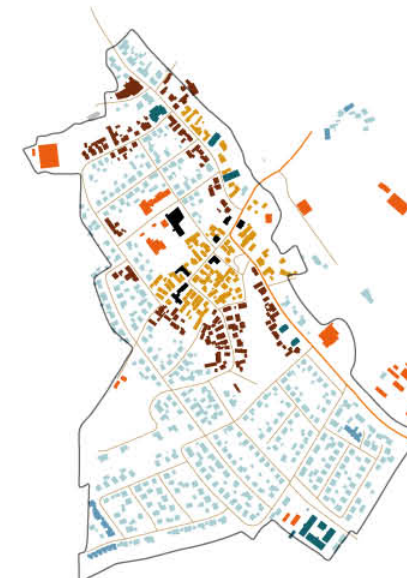
WINTERSDORF
51,49 %
●●●●○○

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.

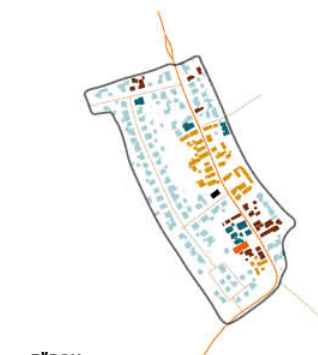
Die Struktur eines Dorfes wird klar durch den Aufbau der unterschiedlichen Typologien. Die Riedorte sind strukturell anders aufgebaut als die Ortsteile im Osten. Plittersdorf, Ottersdorf und Wintersdorf haben einen großen Ortskern



RAENTAL
23,89 %
●●○○○○



NIEDERBÖHL
30,04 %
●●●○○○



FÖRCH
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

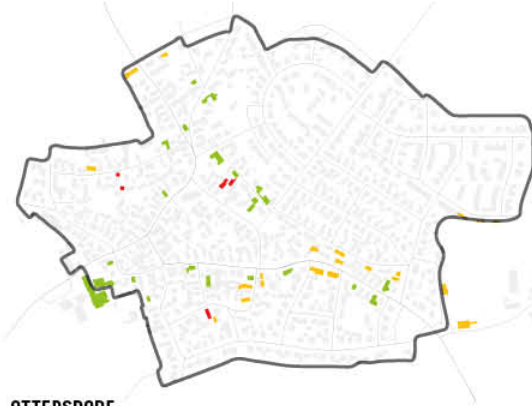
mit Dorfkerntyp- und Haus-Hof-Typologien. Die Ortserweiterungen mit Einfamilienhäusern sind im Vergleich eher kleiner. Niederböhl-Förch und Raental haben einen kleineren Ortskern mit historischen Typologien. Die Siedlungserweiterungen sind im Verhältnis größer als der Ortskern. Sondertypen wie Sporteinrichtungen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

Daraus lässt sich schließen, dass im Vergleich zu den anderen Ortsteilen Förch einen recht geringen Anteil an Dorfkerntyp- und Haus-Hof-Typen hat. Der Bereich der Einfamilien- und Reihenhäuser ist im Verhältnis deutlich größer.

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 Raumental 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 Plittersdorf und Ottersdorf sind modernisierungsbedürftige Bereiche eher außerhalb des Ortskerns in den älteren Siedlungserweiterungen zu finden. In Niederbühl gibt es eher kleinere Bereiche, in denen sich der Modernisierungsbedarf ballt.



RAUMENTAL
7,13 %
●●●●○○



NIEDERBÜHL
5,46 %
●●○○○○

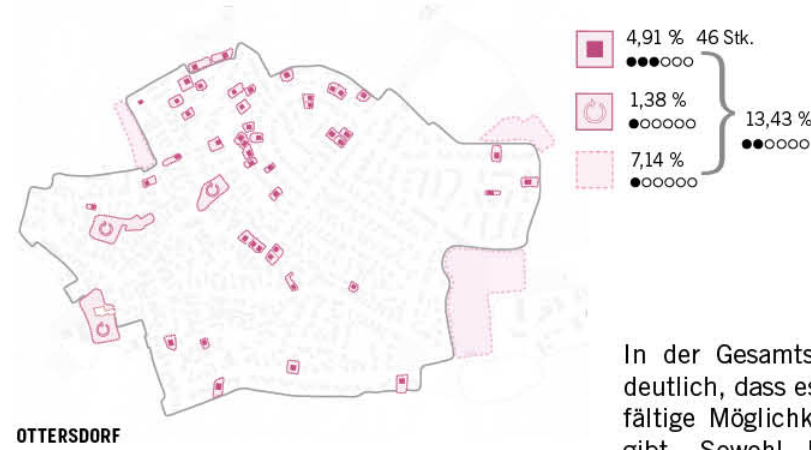
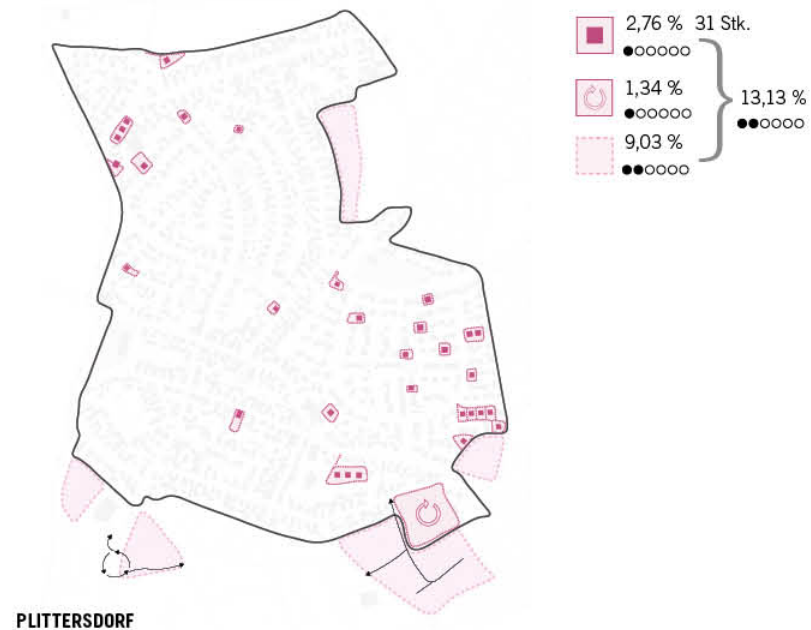


FÖRCH
5,88 %
●●●○○○

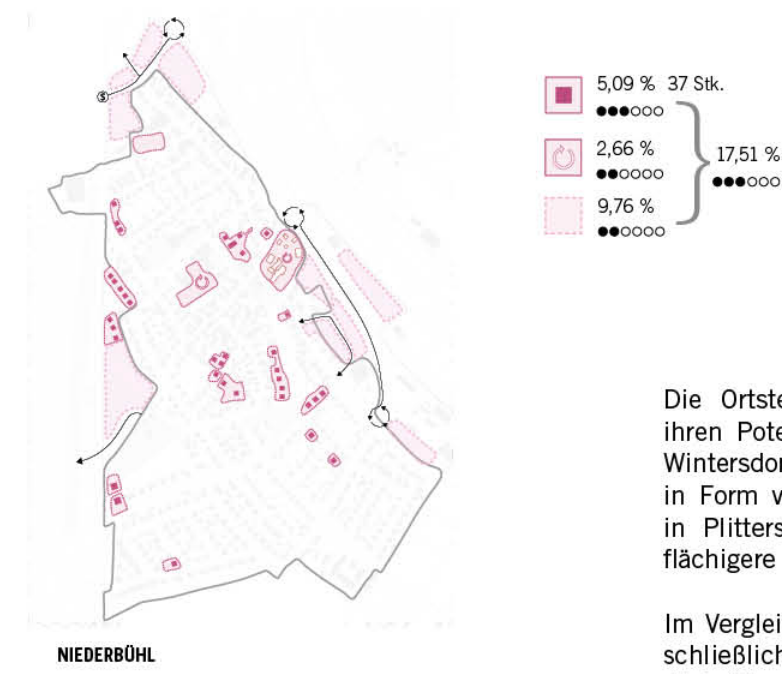
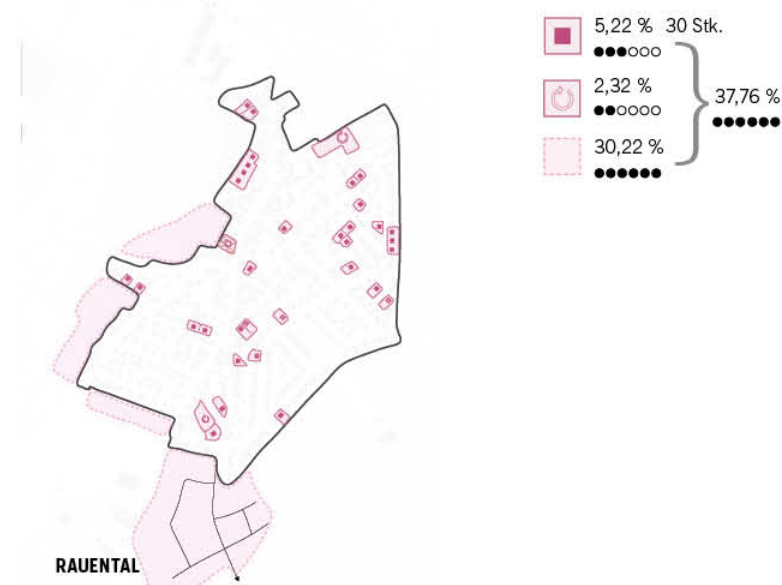
- Stufe 1: leichter Modernisierungsbedarf
- Stufe 2: mittlerer Modernisierungsbedarf
- Stufe 3: dringender Handlungsbedarf
- ⚙ Relevanz bspw. 5,00 %
●●●●○ Anteil der modernisierungsbedürftigen Gebäude an der Anzahl der Hauptgebäude laut Liegenschaftskataster

In Raumental, Wintersdorf und Förch ist der Modernisierungsbedarf flächendeckend eher im Ortskern zu finden. In Förch betrifft das die Ortsdurchfahrt Favoritestraße.

BEISPIEL WEITERENTWICKLUNG



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 Außenentwicklungsreserven sind vorhanden.

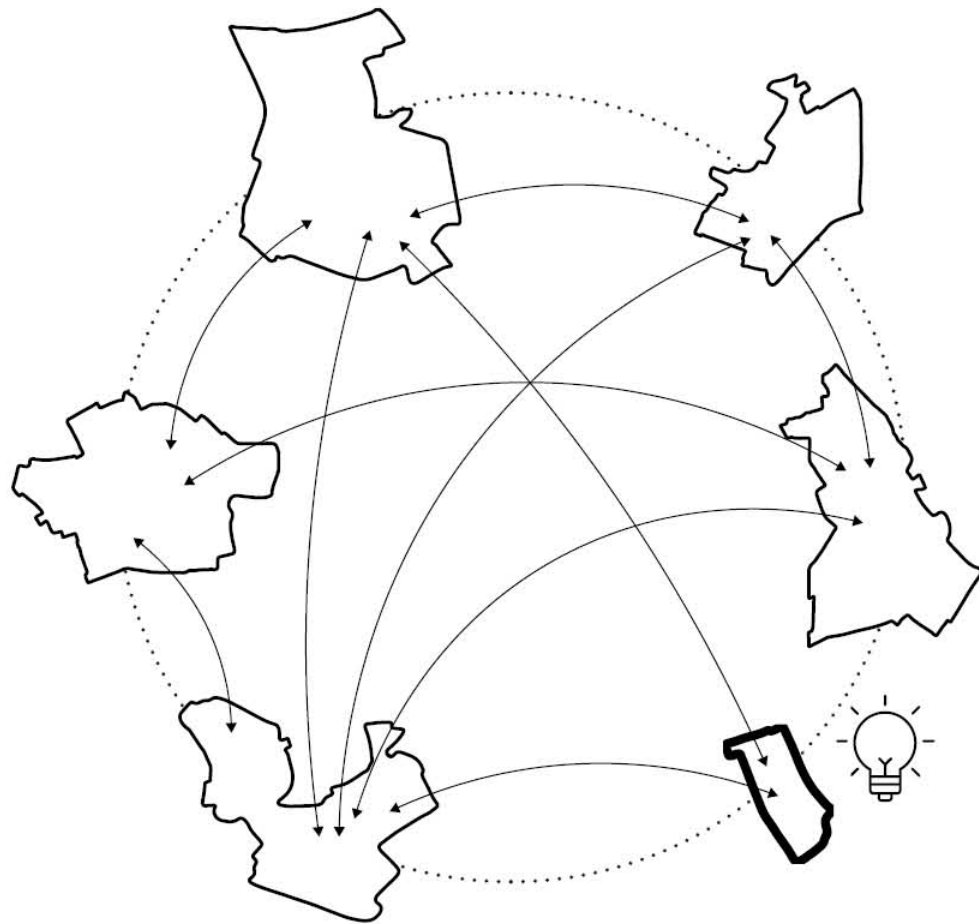


- Kleinteilige Innenentwicklungsflächen
- Großflächige Innenentwicklungsflächen
- Außenentwicklungspotenziale
- Relevanz bspw. 5,00 %
- Anteil der Fläche der kleinteiligen Innenentwicklungspotenziale an der Gesamtfläche des Ortes
- Relevanz bspw. 5,00 %
- Anteil der Fläche der großflächigen Innenentwicklungspotenziale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

Im Vergleich wird deutlich, dass Förch ausschließlich Innenentwicklungspotenziale besitzt. Hier bedarf es keiner aktiven Steuerung von kommunaler Seite, die Baulücken sind bereits erschlossen und könnten nach Veräußerung von neuen Eigentümerinnen oder Eigentümern bebaut werden.

FÖRCH IM QUERVERGLEICH



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

Förch hat im Vergleich zu den anderen Ortsteilen einen recht geringen historischen Gebäudebestand. Der Anteil an Haus-Hof-Typen ist ebenfalls gering, was am Verhältnis zwischen historischer und neuer Bebauung liegt. Der Anteil an öffentlichen Freiflächen ist zwar statistisch gesehen hoch, nimmt man aber das Schloss Favorite aus der Rechnung, ergibt sich ein durchschnittlicher Anteil an öffentlichen Freiflächen. In Förch gibt es noch recht wenige Gebäude mit abweichender Dimension. Im Verhältnis zu den anderen Ortsteilen ist der Bereich, der mit Bebauungsplan entwickelt wurde, in Förch groß. Der Modernisierungsbedarf ist im Ver-

gleich nur moderat, dieser konzentriert sich auf die Favoritestraße. Förch hat durch das Neubaugebiet „Verlängerte Bastgartenstraße II“ eine große Außenentwicklungsfläche realisiert und sollte daher in naher Zukunft nicht weiter in die Fläche wachsen. Landschaftsschutzgebiete am westlichen und der Krebsbach am östlichen Rand begrenzen zudem das Außenwachstum. Dennoch besitzt Förch noch Entwicklungsmöglichkeiten: Die kleinteiligen Potenzialflächen befinden sich noch zahlreich über den Ort verteilt.

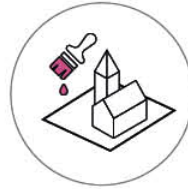
	RELEVANZ	FÖRCH ...
BAUHISTORIE	●●●○○○ 20,10 %	→ ... hat einen geringen historischen Gebäudebestand
TYOLOGIEN	●●●○○○ 33,92 %	→ ... hat einen recht kleinen Bestand an Haus-Hof-Typen
ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE	●●●●●● 7,35 %	→ ... hat durch die Besonderheit Schloss Favorite im Verhältnis viele ortsbildprägende Gebäude
ABWEICHENDE GEBÄUDEDIMENSION	●●●●○○ 1,36 %	→ ... hat recht wenige Gebäude mit abweichender Dimension
ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN	●●○○○○ 2,32 %	→ ... hat recht wenige öffentliche Freiflächen, diese liegen im Ortszentrum
PLANUNGSRECHT	●●○○○○ 39,84 %	→ ... hat für einen großen Teil seiner Fläche einen Bebauungsplan
BEGRENZUNGEN	●●●●●○ 82,84 %	→ ... ist nach außen begrenzt durch Landschaftsschutzgebiete und Gewässer
NEUERE ENTWICKLUNG	●●●●●● 12,90 %	→ ... ist in den letzten Jahren gewachsen (durch Neubaugebiet „Verlängerte Bastgartenstraße II“)
MODERNISIERUNGSBEDARF	●●●○○○ 6,88 %	→ ... hat einen moderaten Modernisierungsbedarf, dieser konzentriert sich auf einige Bereiche
WEITERENTWICKLUNG		
KLEINTEILIGE INNENENTWICKLUNGEN	●●●●●● 9,50 %	→ ... hat noch einige Baulücken, großflächige Innenentwicklungspotenziale gibt es wenig; es gibt kein Außenentwicklungspotenzial
GROSSFLÄCHIGE INNENENTWICKLUNGEN	●○○○○○ 1,90 %	
AUSSENENTWICKLUNGSPOTENZIALE	○○○○○○ 0 %	

MASSNAHMEN

ORTSBILD – BAUSTRUKTUR

Sanieren und aktivieren von öffentlichen Gebäuden

Da Förch mit Niederbühl einen Ortsteil bildet, gibt es recht wenige öffentliche Einrichtungen in Förch. Ein wichtiges öffentliches Gebäude ist die Festhalle am südlichen Ende der Favoritestraße. Die Aufgabe der Stadtplanung bezieht sich hier einerseits auf die Sanierung des Gebäudes und andererseits auf die Aktivierung durch neue Nutzungen.



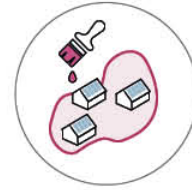
Privatsanierung durch Fördermittelberatung

In Förch gibt es vereinzelt Privatgebäude mit Modernisierungsbedarf, die sich ausschließlich entlang der Favoritestraße befinden. Jedoch rechtfertigen diese vereinzelt 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 relativ gut erhaltenen Gebäudezustands ist in Förch keine Ausweisung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nötig.



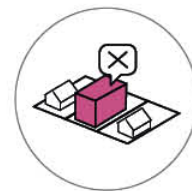
Ortsbildprägende Gebäude schützen

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



Abweichende Gebäudedimensionen verhindern

In Förch gibt es noch recht wenige Gebäude mit abweichender Dimension im Vergleich zum vorherrschenden Ortsbild. Dennoch hat diese Entwicklung vor allem in der südlichen Favoritestraße begonnen und wird sich zukünftig über die historische Ortssubstanz fortsetzen. Um dies zu verhindern, müssen weitere Regelungen als Ergänzung zum § 34 BauGB erlassen und z.B. mithilfe eines Rahmenplans besonders schützenswerte Bereiche definiert werden. Es handelt sich bei den Gebäuden häufig um große Mehrfamilienhäuser (oft mit Tiefgarage).



ORTSBILD – FREIRÄUME

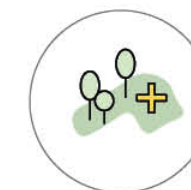
Ortsmitte schützen und aktivieren

Die Ortsmitte von Förch zieht sich entlang des Straßendorfs über die Favoritestraße. Einige ortsbildprägende Gebäude und Nutzungen wie das Gasthaus Krone und die Festhalle prägen die Ortsmitte. Da Förch zum größeren Ortsteil Niederbühl gezählt wird, sind viele Nutzungen dort angesiedelt. Eine Erweiterung der Angebote im Ortskern von Förch ist daher nicht nötig. Auf einen Erhalt der prägenden Gebäude muss jedoch zukünftig geachtet werden. Zudem könnte die Aufenthaltsqualität im Straßenraum in der Favoritestraße weiter aufgewertet werden.



Öffentliche Freiräume schützen und ansiedeln

Förch besitzt mit dem Schloss Favorite und dessen Parkanlagen einen attraktiven Anziehungspunkt in der direkten Nachbarschaft. Weitere Naherholungsräume und angelegte Plätze müssen daher in Förch nicht hinzugefügt werden. Die bestehenden Freiflächen werden in ihrer Anzahl als ausreichend bewertet (Nussbaumplatz am Grünweg, kleinere Aufenthaltsflächen und der Platz vor der Festhalle). In ihrer Gestaltung können jedoch einige Freiflächen zukünftig aufgewertet werden: Der Platz vor der Festhalle wird derzeit nur als Parkplatz genutzt, könnte jedoch durch einige Gestaltungselemente auch Aufenthaltsqualität erlangen.



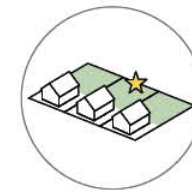
Versorgung sichern und (wieder) ansiedeln

In Förch gibt es kein Versorgungsangebot im Ort. Dies liegt zum einen an der geringen Ortsgröße, zum anderen an der Nähe zu Niederbühl und dessen guter Versorgungsstruktur. Ergänzend zu diesem Angebot könnte zukünftig eine alternative Lebensmittelversorgung wie ein mobiler Lebensmittelwagen oder ein wöchentlich stattfindender Markt in der Favoritestraße ergänzt werden.



Grüne Gartenbereiche schützen

Die Innenbereiche der Gevierte in den neueren Wohngebieten sind in Förch 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.

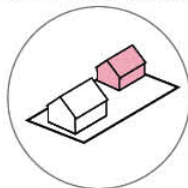


MASSNAHMEN

PLANUNG

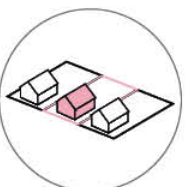
Bebauung in zweiter Reihe ermöglichen

Auf besonders großen und tiefen Grundstücken kann in Förch eine Bebauung in zweiter Reihe sinnvoll sein, um eine angemessene Nachverdichtung innerhalb 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

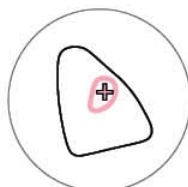
Es gibt in Förch noch einige freie, bereits erschlossene Baulücken. Diese sind überwiegend in Privatbesitz und teils gehören sie seit Jahrzehnten derselben Eigentümerin oder demselben Eigentümer („Enkelgrundstücke“). Für Grundstücke, die neu verkauft werden, sollte immer eine Verpflichtung zur Bebauung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



Bebauung auf Innenentwicklungsflächen

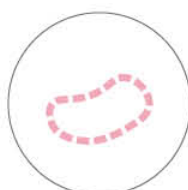
In den Ortsteilen und speziell in Förch steht eine großflächige Innenentwicklungsflächen

zur Verfügung. Dies sind zum einen freie Flächen oder Brachen, die durch Erwerb und Abriss der vorhandenen, modernisierungsbedürftigen Baustruktur aktiviert werden können. In Förch ist eine wichtige zu aktivierende Fläche das Grundstück Favoritestraße 48. Die modernisierungsbedürftige Gebäudesubstanz auf dem großen Grundstück befindet sich in Privatbesitz, bei Zustimmung des Eigentümers könnte eine bessere Ausnutzung des Grundstücks erreicht werden.



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

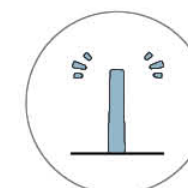
In Förch gibt es keine weiteren Außenentwicklungsmöglichkeiten.



ZUKUNFT DORF

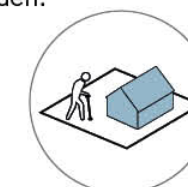
Impulsprojekt starten

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 Förch könnte ein solches Projekt die Sanierung der Festhalle und des zugehörigen Parkplatzes sein.



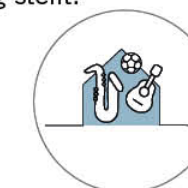
Seniorenwohnen fördern

Die Schaffung gemeinschaftlicher, senioren-gerechter Wohnmodelle vor Ort ist ein zentraler Wunsch aller Bewohnerschaften. Hervorgehoben 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. Sollte in Niederbühl ein solches Angebot geschaffen werden, könnten die Seniorinnen und Senioren von Förch dort einen Platz finden.



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 und um die Dörfer kann zukünftig ausgebaut werden, um den Tourismus in Rastatt zu fördern. Förch könnte durch eine bessere Radwegeverbindung noch stärker mit den umliegenden Orten verbunden werden.



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. In Förch sollte vor allem die Taktung der Busverbindungen erhöht werden.



ZIELKARTE



STECKBRIEFE

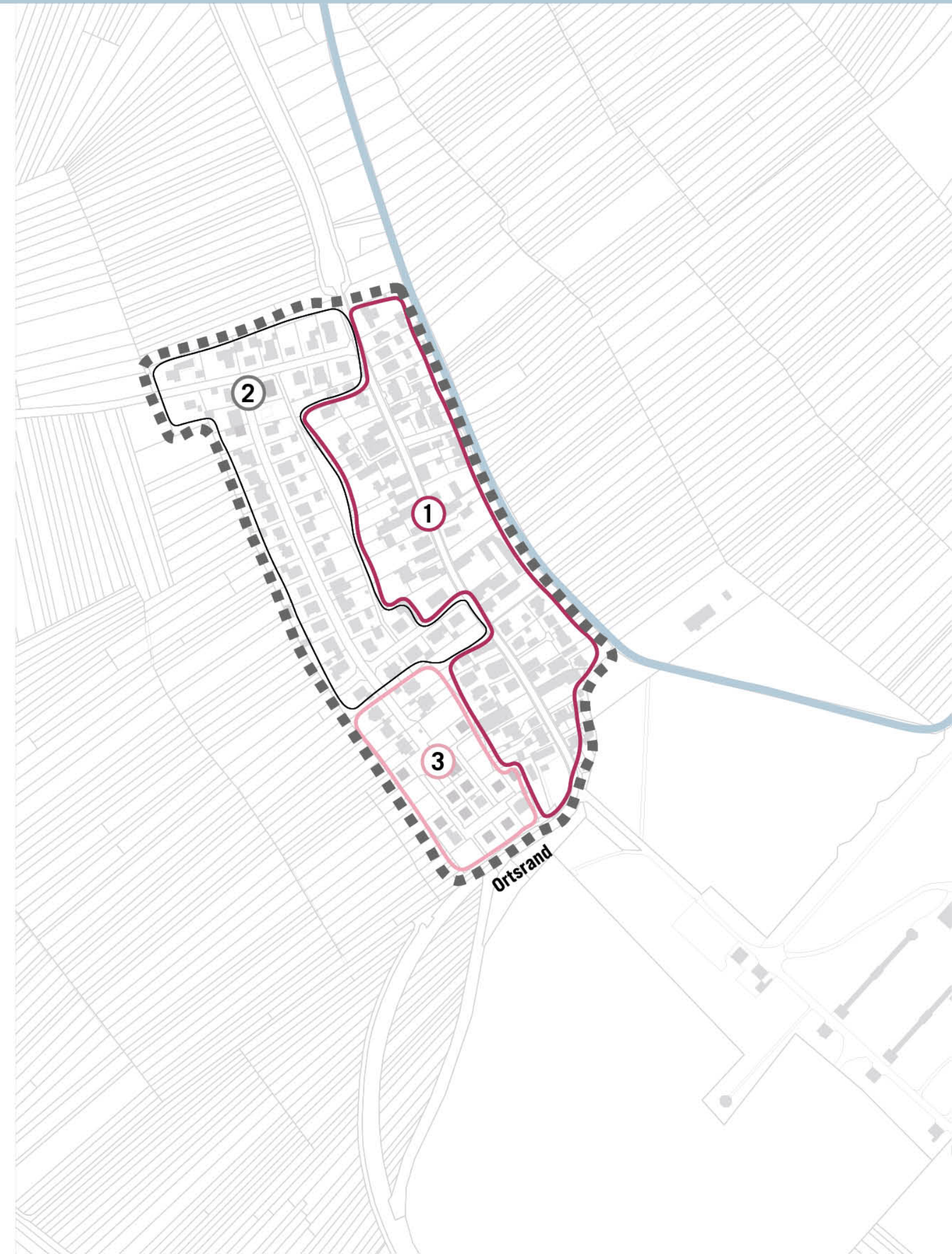
Um eine flächendeckende Betrachtung der Ortsteile zu gewährleisten, wurden Steckbriefe der einzelnen Dorfbereiche angefertigt. Sie beleuchten die verschiedenen Themen und Besonderheiten der Dorfbereiche in einem größeren Maßstab. Die Einteilung in Bereiche erfolgte auf Grundlage der vorangegangenen ausführlichen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

Bereich 1 befasst sich mit der historischen Bebauung in der Favoritestraße. Die Ortsdurchfahrt ist der historisch gewachsene Teil von Förch, in dem es noch einige ortsbildprägende Gebäude gibt. Die vorherrschenden Typologien in der Favoritestraße sind Haus-Hof-Typen, vereinzelt unterbrochen durch Mehrfamilienhäuser mit abweichender Gebäudedimension. Themen, die diese Bereiche betreffen, sind die der Modernisierung und gleichzeitigen Ortsbilderhaltung.

Der **Bereich 2**, die erste Siedlungserweiterung „Bastgartenstraße“, wurde in den Nachkriegsjahren ab 1960 bebaut. Es handelt sich um ein typisches Einfamilienhaus-Erweiterungsgebiet, das nach der historischen Ortsdurchfahrt entstanden ist.

Bei **Bereich 3** handelt es sich um das Neubaugebiet „Verlängerte Bastgartenstraße II“, das 2015 erschlossen wurde und seitdem bebaut wird.

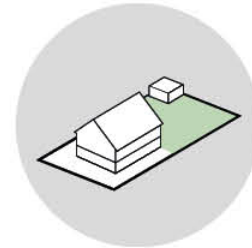
- ① Historische Bebauung
Favoritestraße
- ② Erste Siedlungserweiterung
Bastgartenstraße
- ③ Neubaugebiet
Verlängerte Bastgartenstraße II



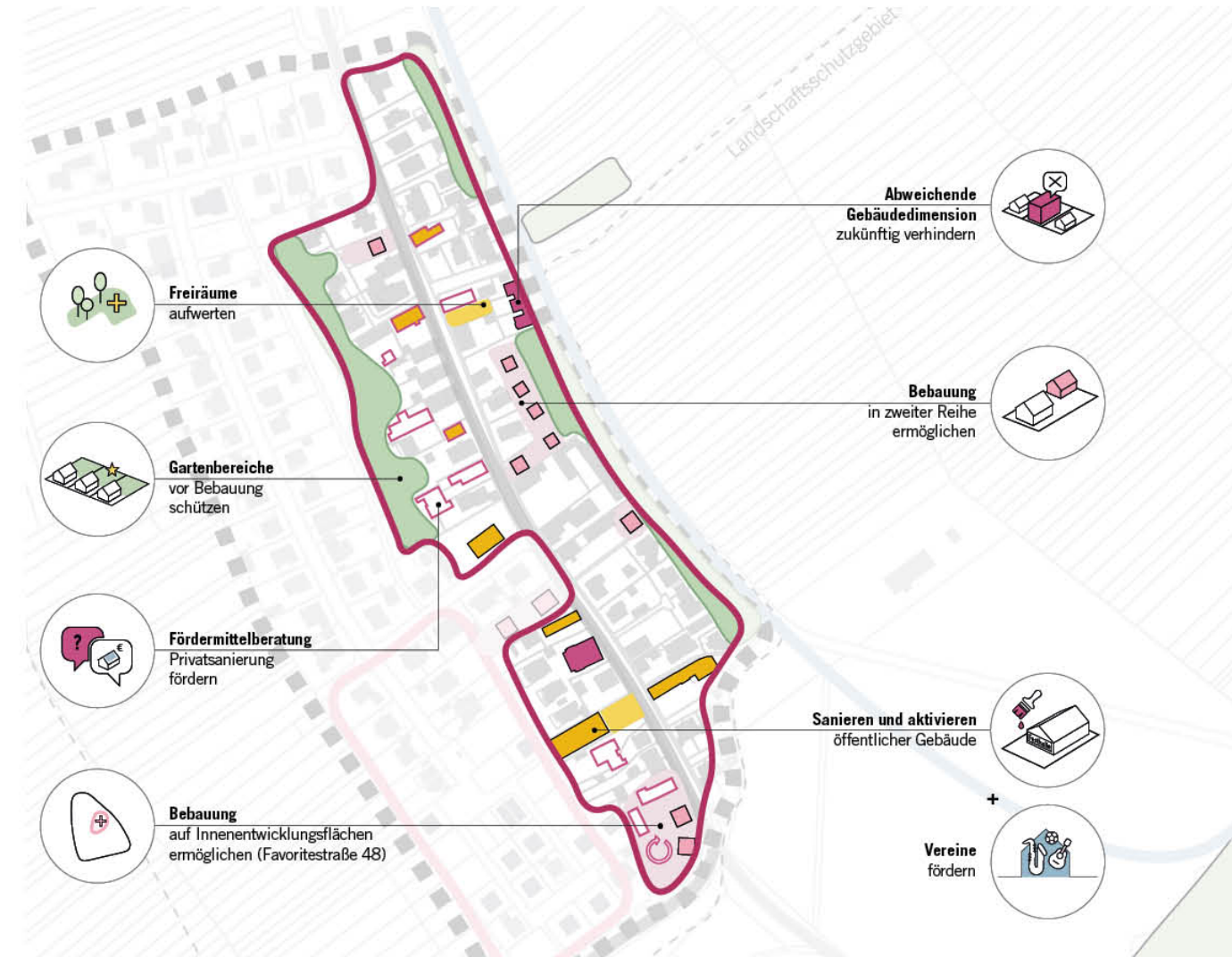
§ **Planungsrecht nach § 34 BauGB**
Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren:

- > 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
> Ehem. Scheune in zweiter Reihe



Werkzeuge und Entwicklung

Das Gebiet „Favoritestrasse“ besteht aus der historischen Bebauungssubstanz in der Ortsdurchfahrt. Die Gebäudesubstanz ist nur in Teilen gut erhalten, es gibt einige Gebäude mit Modernisierungsbedarf. Die Straße bildet in Förch die Ortsdurchfahrt mit einigen ortsbildprägenden, historischen Gebäuden. Um die Entwicklung der Favoritestrasse zukünftig positiv zu beeinflussen, können einige Maßnahmen getroffen werden.

Um die Sanierung von Privatgebäuden anzuregen, kann eine **Fördermittelberatung** für Gebäudebesitzerinnen und -besitzer angeboten werden. Diese kann sowohl von der Stadt als auch einem externen Beratungsbüro durchgeführt werden. Zudem sollte die Entstehung weiterer **Gebäude mit abweichender Dimension** (bspw. Allmendweg 2–6) in Zukunft durch ergänzende Regelungen (z.B. Fremdkörperfest-

setzung im Rahmen eines Bebauungsplanes) gesteuert werden. Der grüne Gartenstreifen zum Krebsbach muss vor einer Bebauung wie im Allmendweg geschützt werden. Dennoch kann auf manchen Grundstücken eine Nachverdichtung in **zweiter Reihe** erfolgen. Da die Favoritestrasse in Förch die wichtigste Achse darstellt und einige **ortsbildprägende Gebäude** in diesem Gebiet vorhanden sind, sollten diese in Zukunft saniert werden. Beispiele hierfür sind die Festhalle und das alte Schulgebäude. Eine größere Innenentwicklungsfläche ist das Grundstück der Favoritestrasse 48. Bei Verkauf kann hier Wohnbau entwickelt werden.



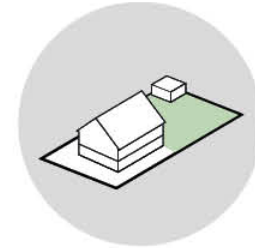
Planungsrecht nach § 34 BauGB

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

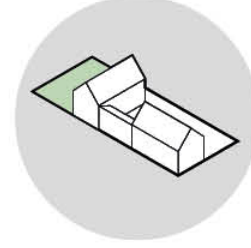
Einfamilienhaus

- > 2-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten
- > GRZ 0,3



Haus-Hof-Typ

- > 1-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten
- > Ehem. Scheune in zweiter Reihe



Werkzeuge und Entwicklung

Das Gebiet „Bastgartenstraße“ ist eine Siedlungserweiterung aus den 1960er-Jahren. Sie entstand als erste Erweiterung nach der historischen Bebauung in der Favoritestraße. Im allgemeinen Wohngebiet gab es bereits den ersten Generationenwechsel, was an einigen Gebäudeabbrissen und Neubauten deutlich wird. Durch die Regelungen im § 34 BauGB sind einige Grundregeln der Bebauung festgelegt.

Dennoch muss auch bei Gebäudeumbauten (bspw. Blütenstraße 7) und Gebäudeneubauten auf die maximale Überbauung der Grundstücksfläche von 30 % geachtet werden. Dadurch können **abweichende Gebäudedimensionen** verhindert werden. Durch Abriss entstanden außerdem einige **Baulücken**, welche aber von den neuen Eigentümerinnen

und Eigentümern in der Regel bebaut werden. Als weitere Maßnahme sollte das Gebiet beobachtet werden, es wird aber als **allgemein stabil** und nicht gefährdet eingestuft.

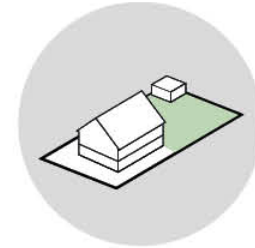


Planungsrecht nach Bebauungsplan

- Verlängerte Bastgartenstraße II (2015):
- > Allgemeines Wohngebiet
 - > GRZ 0,3–0,4
 - > Einfamilienhäuser, Doppelhäuser
 - > 2-geschossige Bauweise
 - > Satteldach
 - > Max. Firsthöhe 10,5 m

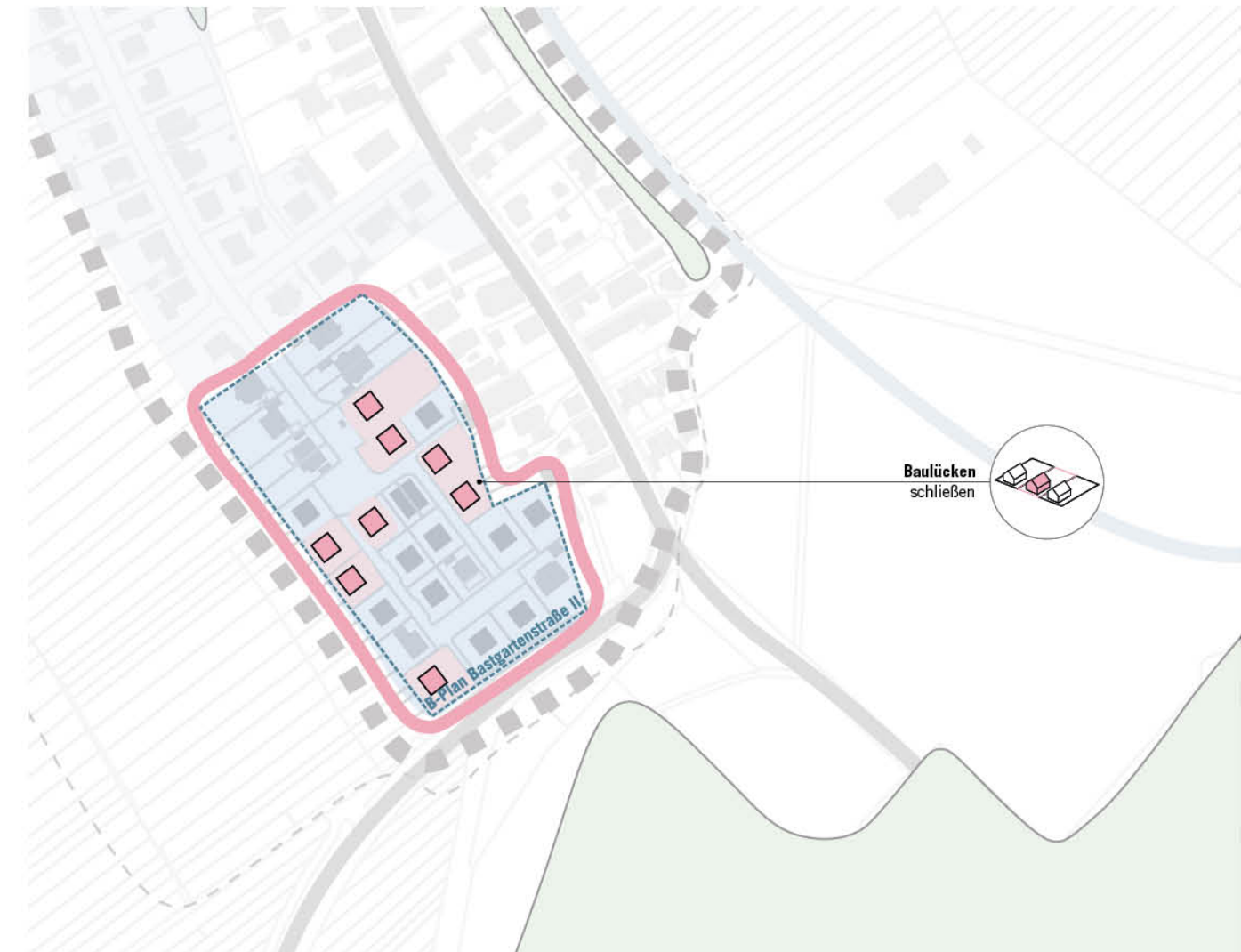
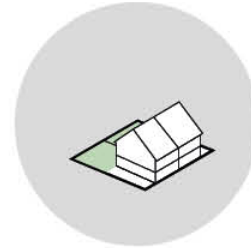
Einfamilienhaus

- > 1- bis 2-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten
- > GRZ 0,3
- > Kleine Grundstücke



Doppelhaus

- > 2-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten
- > Teilw. farbige Fassade
- > Kleine Grundstücke



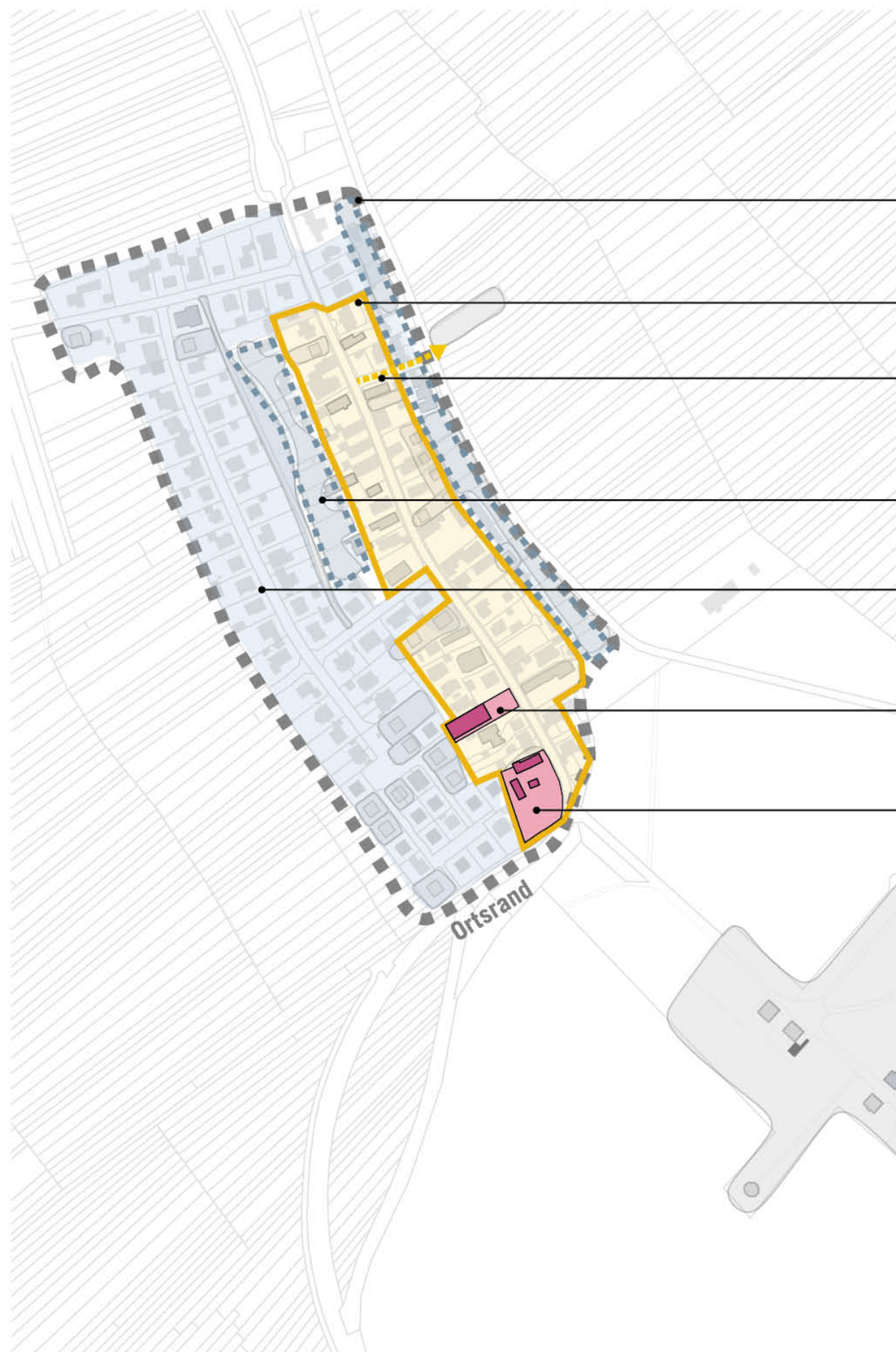
Werkzeuge und Entwicklung

Das seit 2015 entstehende Neubaugebiet „Verlängerte Bastgartenstraße II“ liegt im Südwesten von Förch. Der Ortsgrundriss wurde mit dem Neubaugebiet abgerundet und hat die Außenentwicklung von Förch damit beendet.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes sind also begrenzt, eine Maßnahme ist es, die noch verbleibenden **Baulücken** zu schließen. Dies ist gekoppelt an die PFC-Werte von einigen Grundstücken, die weiter untersucht werden müssen. Das Gebiet ist hauptsächlich bebaut durch Einfamilienhäuser, der Bebauungsplan lässt allerdings auch Doppelhäuser auf einem Grundstück zu. Dies führt zu einer erhöhten Bewohnerzahl, was zu **Parkplatzproblemen** führen kann. Der geltende Bebauungsplan kann für die Beurteilung zukünftiger

Vorhaben herangezogen werden, die Bebaubarkeit muss aber im Hinblick auf Doppelhäuser überprüft werden.

REGELUNGSBEDARFE



- ★ Priorität 1
- ☆ Priorität 2

- ☆ **EINFACHER BEBAUUNGSPLAN**
Gärten am Krebsbach vor Bebauung schützen
- ☆ **RAHMENPLAN „FAVORITESTRASSE“**
Ortsbildprägenden Gebäudebestand schützen, Neubau regeln
- ☆ **WEG AM ALLMENDWEG**
Sichere Fußwegeverbindung zum Spielplatz
- ☆ **EINFACHER BEBAUUNGSPLAN**
Gärten am Grünweg vor Bebauung schützen
- **BEBAUUNGSPLAN/GESTALTUNGSPLAN**
Rechtskräftig
- ★ **EINZELMASSNAHME „FESTHALLE“**
Aufwertung von städtischem Gebäude und Vorplatz
- ★ **EINZELMASSNAHME „FAVORITESTRASSE 48“**
Ggf. Vorkaufsrecht, vorhabenbezogener B-Plan, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

AUFGABENPAKETE



AUFGABENPAKET 1

IN ABSTIMMUNG MIT DEM EIGENTÜMER:

EINZELMASSNAHME „FAVORITESTRASSE 48“

Städtebauliche Machbarkeitsstudie, ggf. Vorkaufsrecht, vorhabenbezogener B-Plan

EINZELMASSNAHME „FESTHALLE“

Aufwertung von städtischem Gebäude und Vorplatz

WEG AM ALLMENDWEG

Sichere Fußwegverbindung zum Spielplatz schaffen



AUFGABENPAKET 2

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Gärten am Krebsbach vor Bebauung schützen

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Gärten am Grünweg vor Bebauung schützen



AUFGABENPAKET 3

RAHMENPLAN „FAVORITESTRASSE“

Ortsbildprägenden Gebäudebestand schützen, Neubau regeln



PRIORISIERUNG

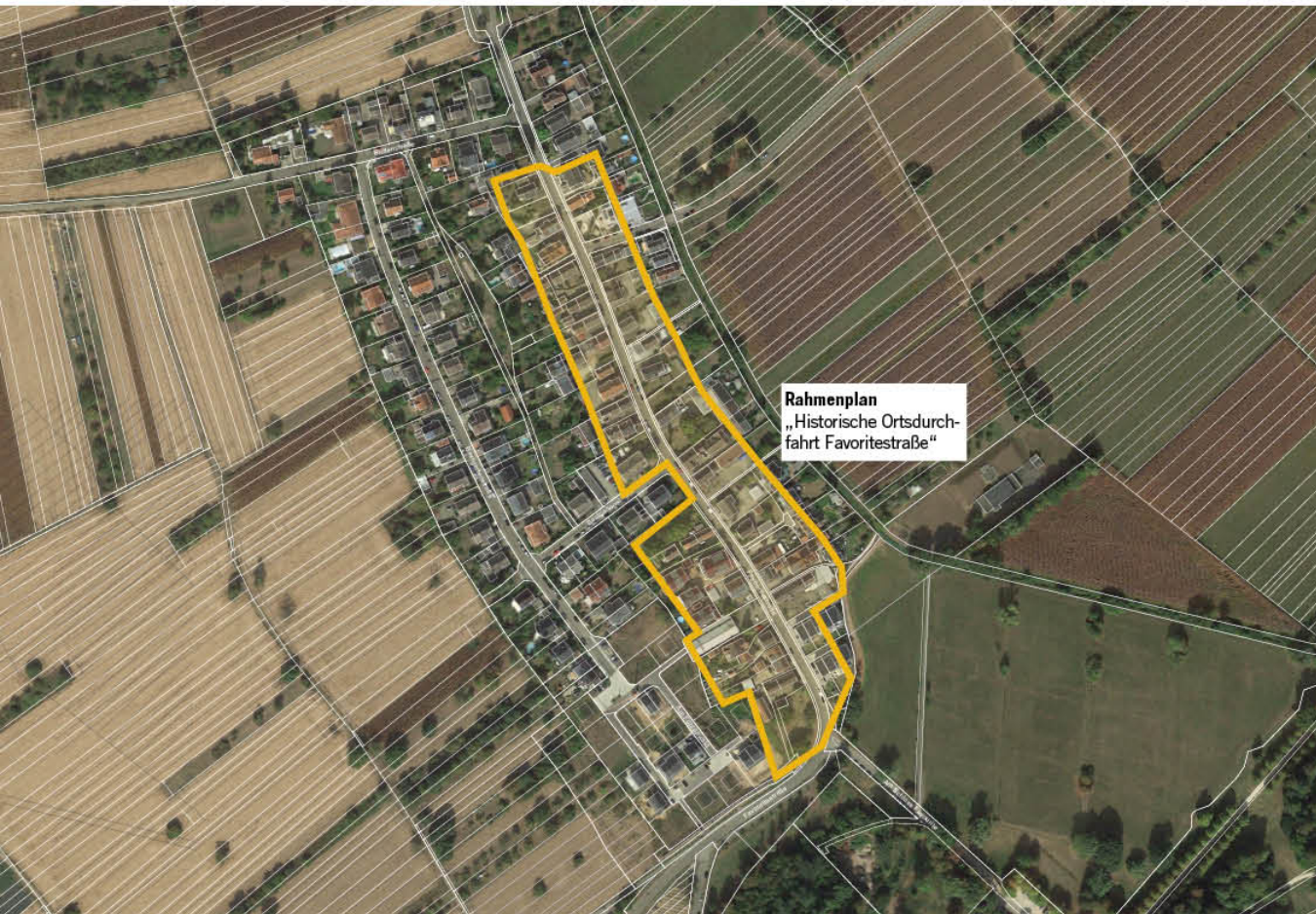
Ein nächster Schritt des Konzepts war die Definition der Regelungsbedarfe. Unter dem Gesichtspunkt der bestehenden planerischen Regelungen und möglicherweise fehlender Regelungen wurden die verschiedenen Zielsetzungen bewertet. Für Ziele, die nicht durch die bestehenden Regelungen umgesetzt werden können,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

Diese werden in drei Kategorien eingeteilt: **Rahmenplan**, **Bebauungspläne** und **Einzelmaßnahmen** (eine Definition der drei Begriffe folgt auf den Seiten 54–58).

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.

„Historische Ortsdurchfahrt Favoritestraße“

In Förch könnte ein Rahmenplan in der historischen Ortsdurchfahrt Favoritestraße das Ortsbild zukünftig erhalten. 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 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.

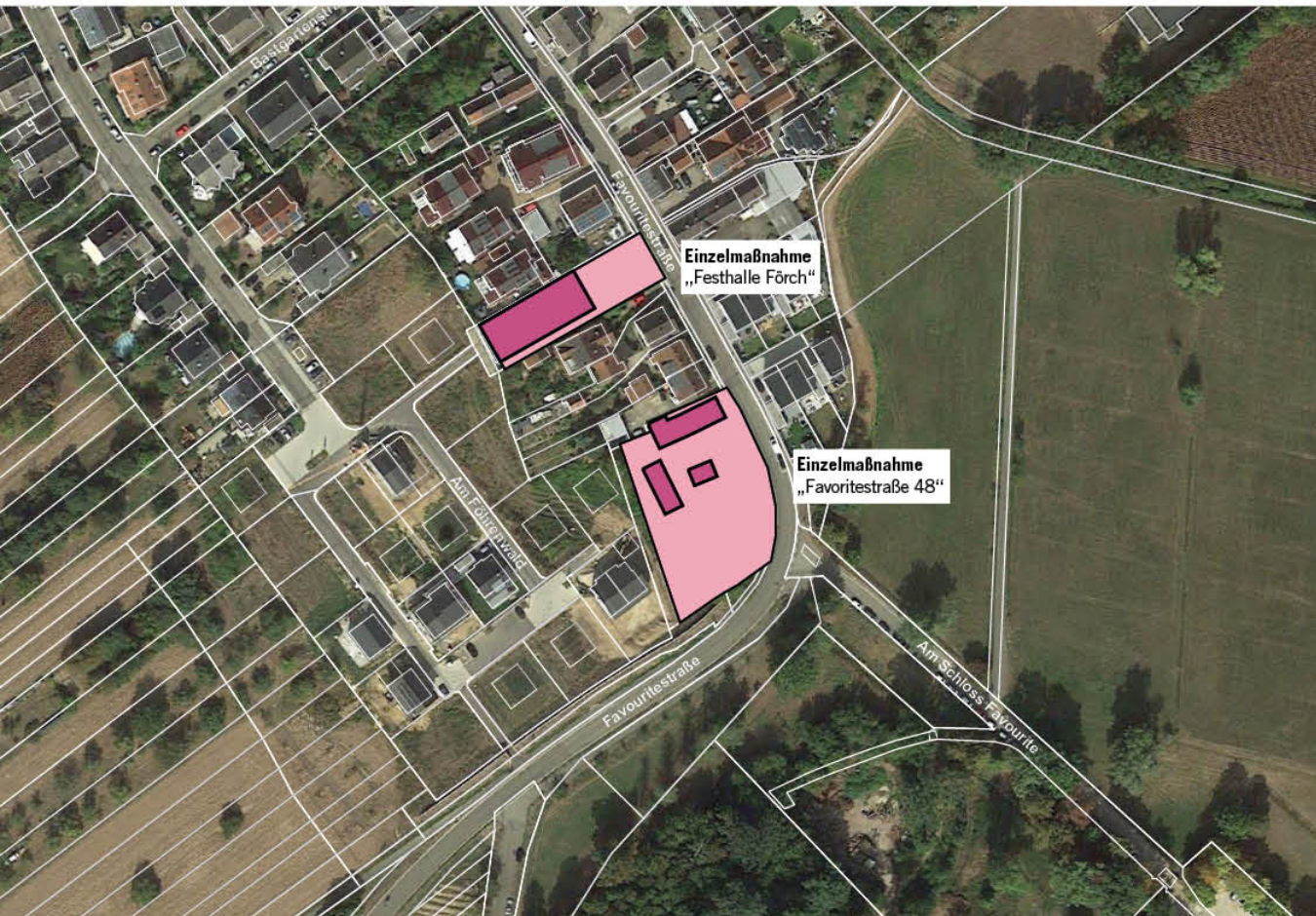
Einfache Bebauungspläne

„Garteninnenbereiche“

Die Innenbereiche der Gevierte in den ersten 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 Förch betrifft das die Gärten am Krebsbach (östlicher Ortsrand) und die Gärten, die an den Grünweg angrenzen. 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 innenliegende Gartenbereich als solcher gekennzeichnet wird.



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.

„Favoritstraße 48“

Das private Wohngebäude weist einen hohen Modernisierungsbedarf auf. Die exponierte Lage am südlichen Ortseingang von Förcch macht dieses Grundstück zu einer dringend zu steuernden Maßnahme, welche bei Verkauf des Grundstücks initiiert werden kann. Eine mögliche Neubebauung sollte der ortstypischen Bebauung angepasst sein.

„Festhalle Förcch“

Die Sanierung des Gebäudes und die Umgestaltung des Vorplatzes zu einem Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität könnten einen großen Beitrag zur Aufwertung der Ortsmitte beitragen. Die Parkplätze sollten dabei aufgrund der hohen Frequentierung der Festhalle weiterhin bestehen bleiben.



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

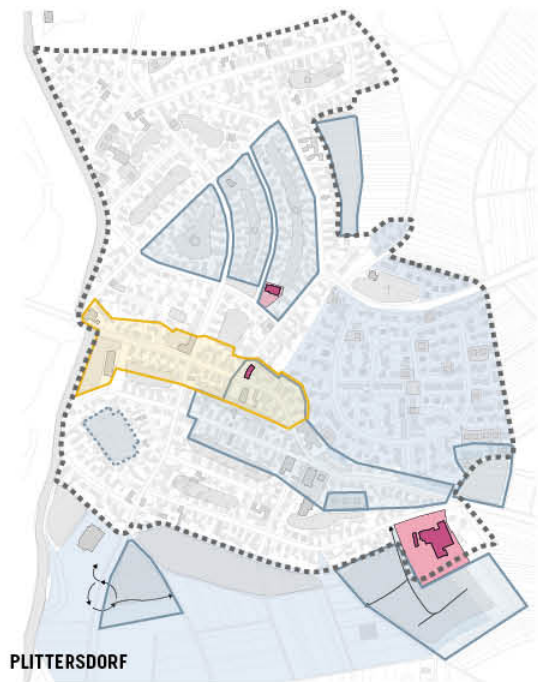
werden muss. Ein zukünftiger Funktionsverlust der Ortsmitte durch Auslagerung der Nutzungen sollte vermieden werden.

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.

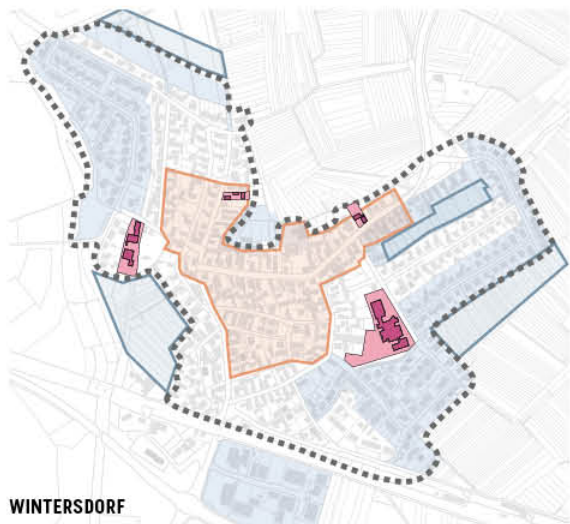
GESAMTSCHAU REGELUNGSBEDARFE ORTSTEILE



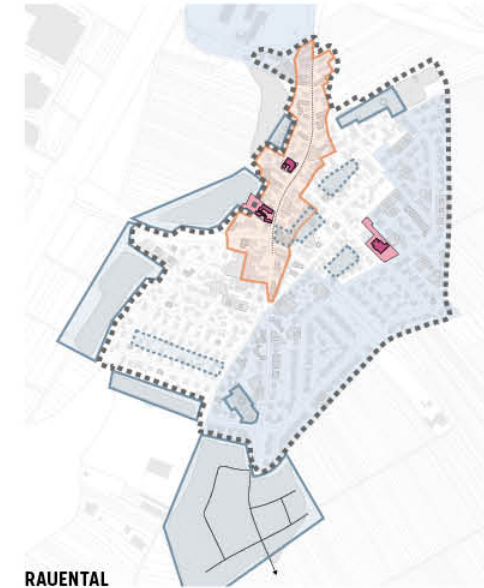
- Plittersdorf**
- > 1 Rahmenplan
 - > 2 Bebauungspläne (Innenentwicklung)
 - > 2 Bebauungspläne (Außenentwicklung)
 - > 3 Einzelmaßnahmen



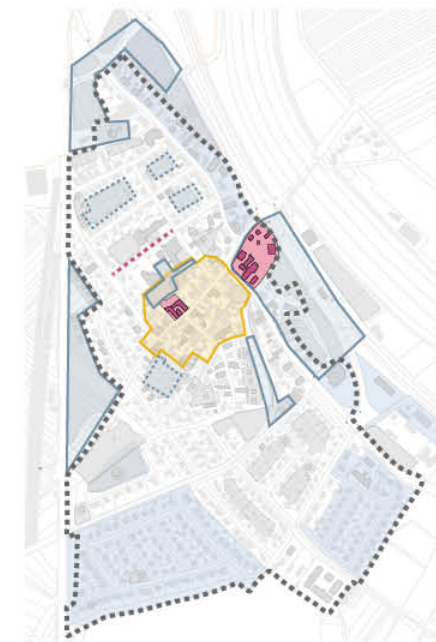
- Ottersdorf**
- > 1 Rahmenplan
 - > 1 Bebauungsplan (Innenentwicklung)
 - > 1 Bebauungsplan (Außenentwicklung)
 - > 3 Einzelmaßnahmen



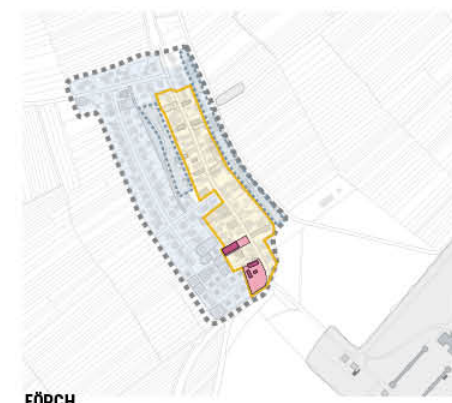
- Wintersdorf**
- > 1 Sanierungsgebiet
 - > 1 Bebauungsplan (Innenentwicklung)
 - > 3 Bebauungspläne (Außenentwicklung)
 - > 3 Einzelmaßnahmen



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

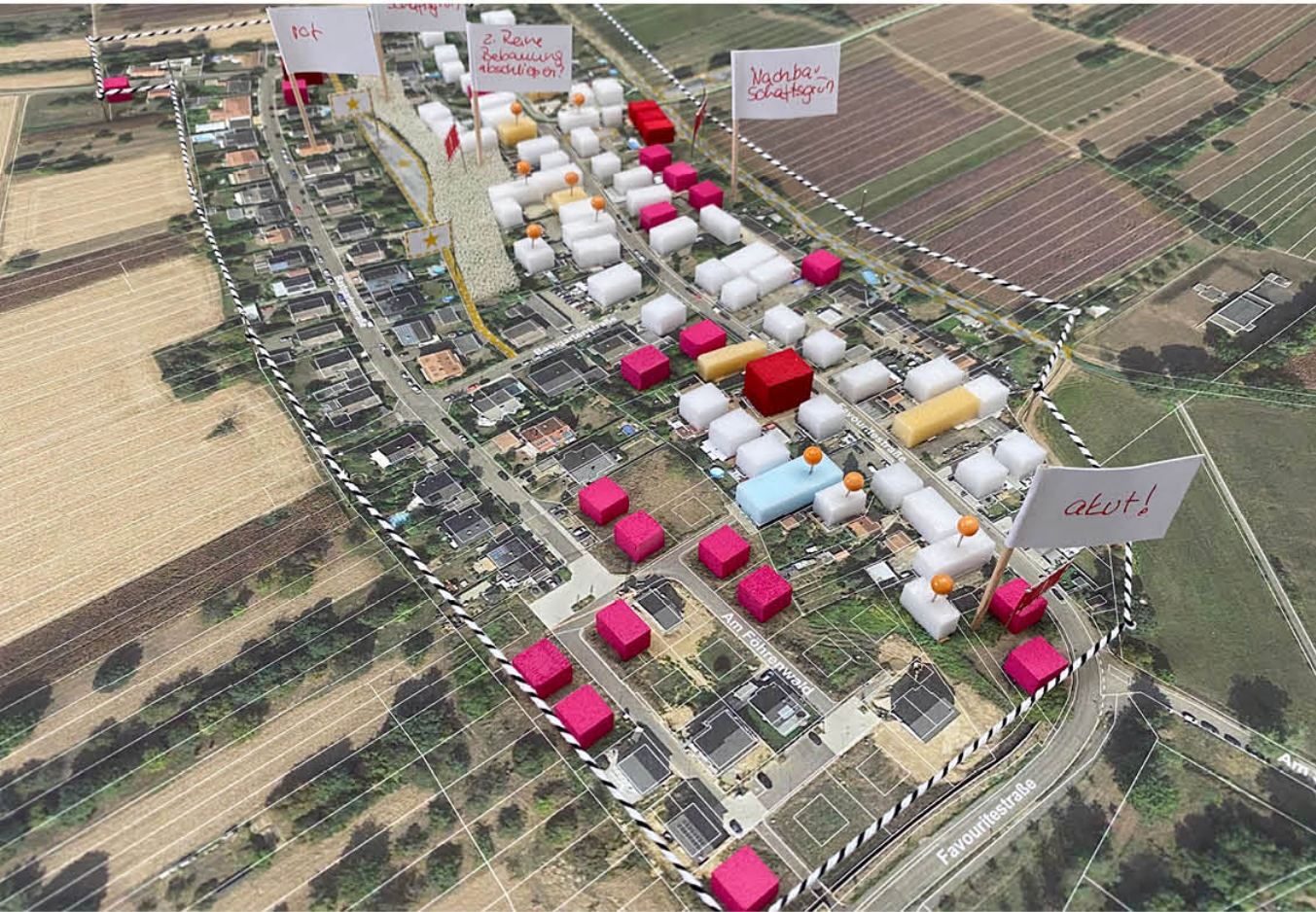


- Niederbühl**
- > 1 Rahmenplan
 - > 4 Bebauungspläne (Innenentwicklung)
 - > 2 Bebauungspläne (Außenentwicklung)
 - > 2 Einzelmaßnahmen



- 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 weiteren 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 Förch 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 potenziellen Bauherrinnen und Bauherren als Richtschnur, welche Entwicklungen in den einzelnen Ortsbereichen aus hoheitlicher Sicht geplant 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

