

ASTUC

ARCHITECTS AND PLANNERS



RAUENTAL

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER RASTATTER ORTSTEILE

ASTUC

ARCHITECTS AND PLANNERS

 **BAROCK
STADT
RASTATT**

RAUENTAL

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER RASTATTER ORTSTEILE

I EINFÜHRUNG

6 > Anlass und Aufgabe

8 > Lage im Raum

II ANALYSE RAUENTAL

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 > Rauental im Quervergleich

III KONZEPT RAUENTAL

36 > Maßnahmen

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

40 > Zielkarte

42 > STECKBRIEFE

- Historische Ortsdurchfahrt – Nördliche Hauptstraße
- Neuere Siedlungserweiterung – Josef-Bechtold-Straße
- Neuere Siedlungserweiterung – Am Hang
- Neuere Siedlungserweiterung – Sternfeldstraße
- Neuere Siedlungserweiterung – An der Korngasse
- Außenentwicklung – Neues Bildungszentrum
- Außenentwicklung – Westlicher Ortsrand
- Außenentwicklung – Vogelsand

60 > Regelungsbedarfe

62 > Aufgabenpakete

- Sanierungsgebiet
- Bebauungspläne
- Einzelmaßnahmen

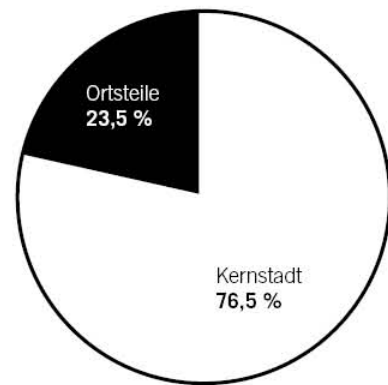
IV RESÜMEE

70 > Gesamtschau Ziele Ortsteile

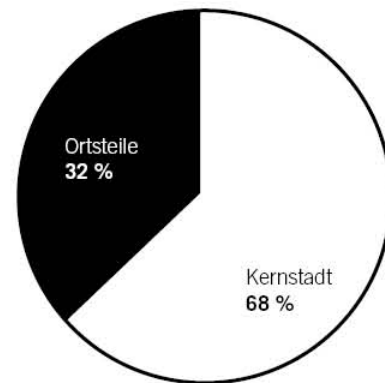
72 > Gesamtschau Regelungsbedarfe Ortsteile

74 > 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 > Sanierungsgebiet – S. 64). Für diese städtebaulichen Entwicklungspläne hat der Gemeinderat der Stadt Rastatt ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS beauftragt. Gemeinsam mit dem Kundenbereich Stadt-

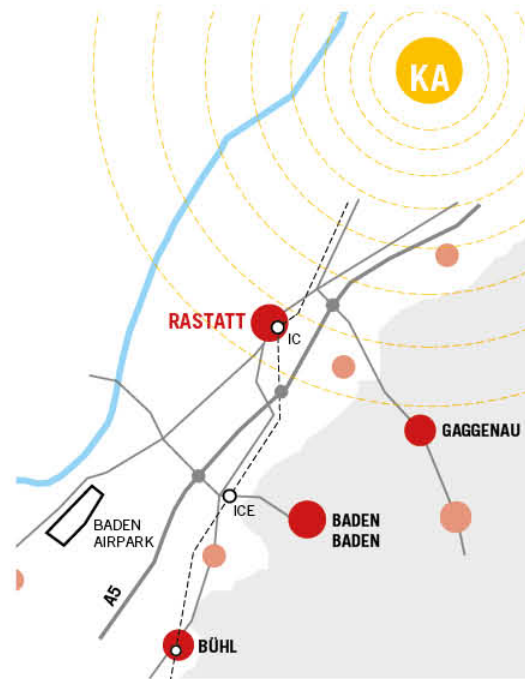
planung wurden flächendeckend für alle fünf Ortsteile städtebauliche Entwicklungspläne mit entsprechenden Handlungsfeldern und mit den Ortsvertretungen **abgestimmte Zieldefinitionen** erarbeitet, die zukünftig sowohl als Grundlage für konkretisierende Rahmen- und Bauleitplanverfahren als auch für die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



- Bis 1800
- Bis 1900
- Bis 1945
- Bis 1970
- Bis 2000
- ☀ ●●○○○ Relevanz 13,60 %
Anteil der historischen
Bebauung bis 1900
an der Anzahl der
Hauptgebäude laut
Liegenschaftskataster

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.

Raental ist als **Straßendorf** entlang der Hauptstraße gewachsen, besonders der nördliche Teil der Ortsdurchfahrt ist durch seine historische Bebauung prägend für Raental. Um den historischen Straßenzug entwickelte sich Raental zunächst im Süden entlang der **Sternfeldstraße**. Eine neuere Siedlungs-

erweiterung wurde im Osten mit den beiden Bebauungsplänen „**Untere Münchäcker**“ und „**Korngasse I-III**“ entwickelt. Die Gebiete wurden bis in die frühen 2000er-Jahre bebaut, danach wurden in Raental nur noch Baulücken geschlossen, aber keine größeren Baugebiete mehr erschlossen. Das Verhältnis zwischen historischer Bebauung und neuer Bebauung ist in Raental etwas unausgewogen: Der historische Anteil ist deutlich geringer als der der neueren Bebauung.

TIPOLOGIEN



- 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 23,89 %
Anteil der Dorfkerntypen- und
Haus-Hof-Typen an der
Anzahl der Hauptgebäude
laut Liegenschafts-
kataster

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 bebaut 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 rück-

wärtigen Bauten abgerissen oder ersetzt. In Raental stehen Haus-Hof-Typen besonders in der **Hauptstraße** zu finden, häufig sind die Typen bereits überformt. Die Neubaugebiete im Süden und Osten sind geprägt vom Einfamilienhaustyp, dessen Grundstücksfläche häufig größer ist als die des Haus-Hof-Typs. In den Neubaugebieten befinden sich vereinzelt auch Reihenhaustypen. Der Mehrfamilienhaustyp ist in Raental noch nicht besonders verbreitet, lediglich in den Neubaugebieten gibt es vereinzelte Mehrfamilienhäuser.

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 Rauental befinden sich besonders viele ortsbildprägende Gebäude entlang der **Hauptstraße**. In der Hauptstraße gibt es vereinzelt Gebäude, die noch über eine Scheune verfügen; selten sind diese denkmalgeschützt. Eine ortstypische Bauweise ist die **eingeschossige Satteldachbebauung**, die giebelständig zur Straße ausgerichtet ist.



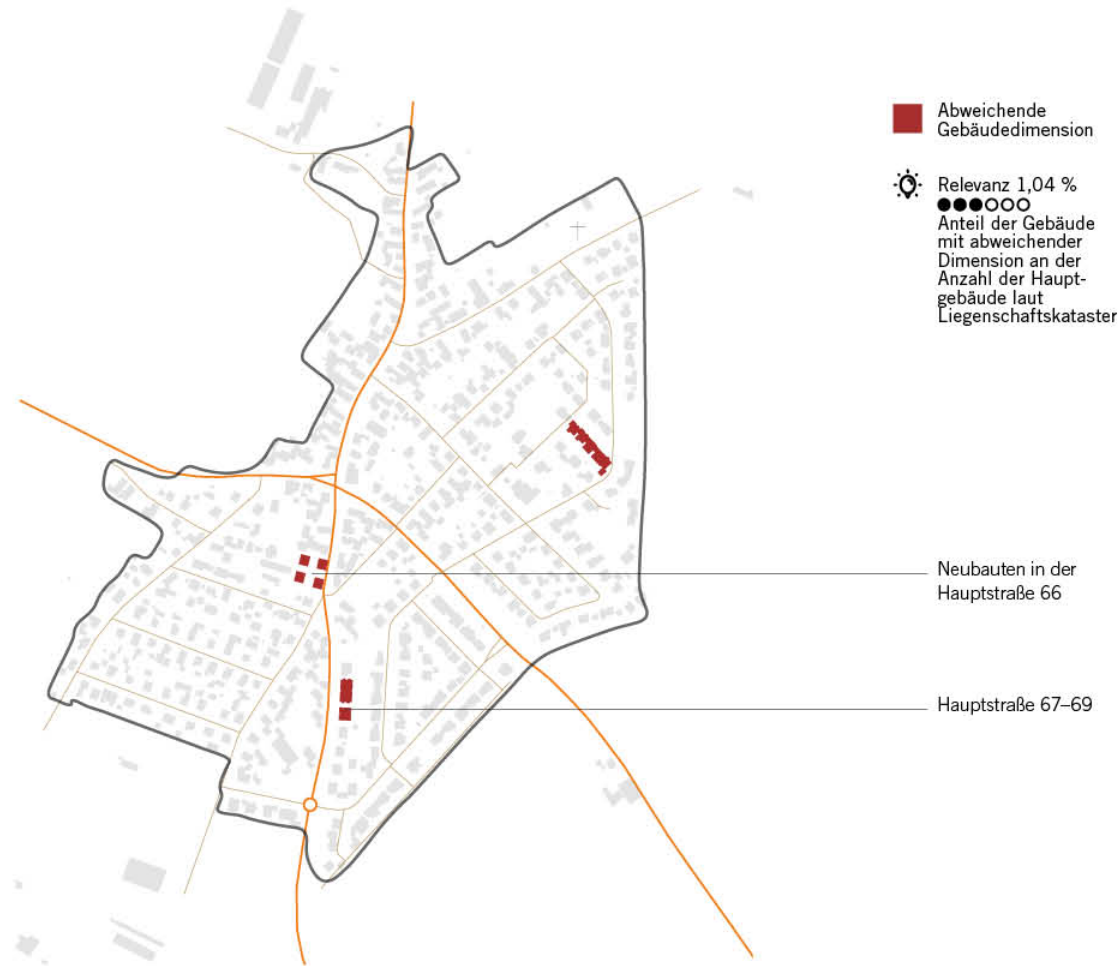
Gasthäuser prägten das Ortsbild, die Nutzung wurde oftmals aufgegeben



Rauental ist der einzige Ort ohne Nahversorgung (Bäckerei wurde geschlossen)



ABWEICHENDE GEBÄUEDIMENSIONEN



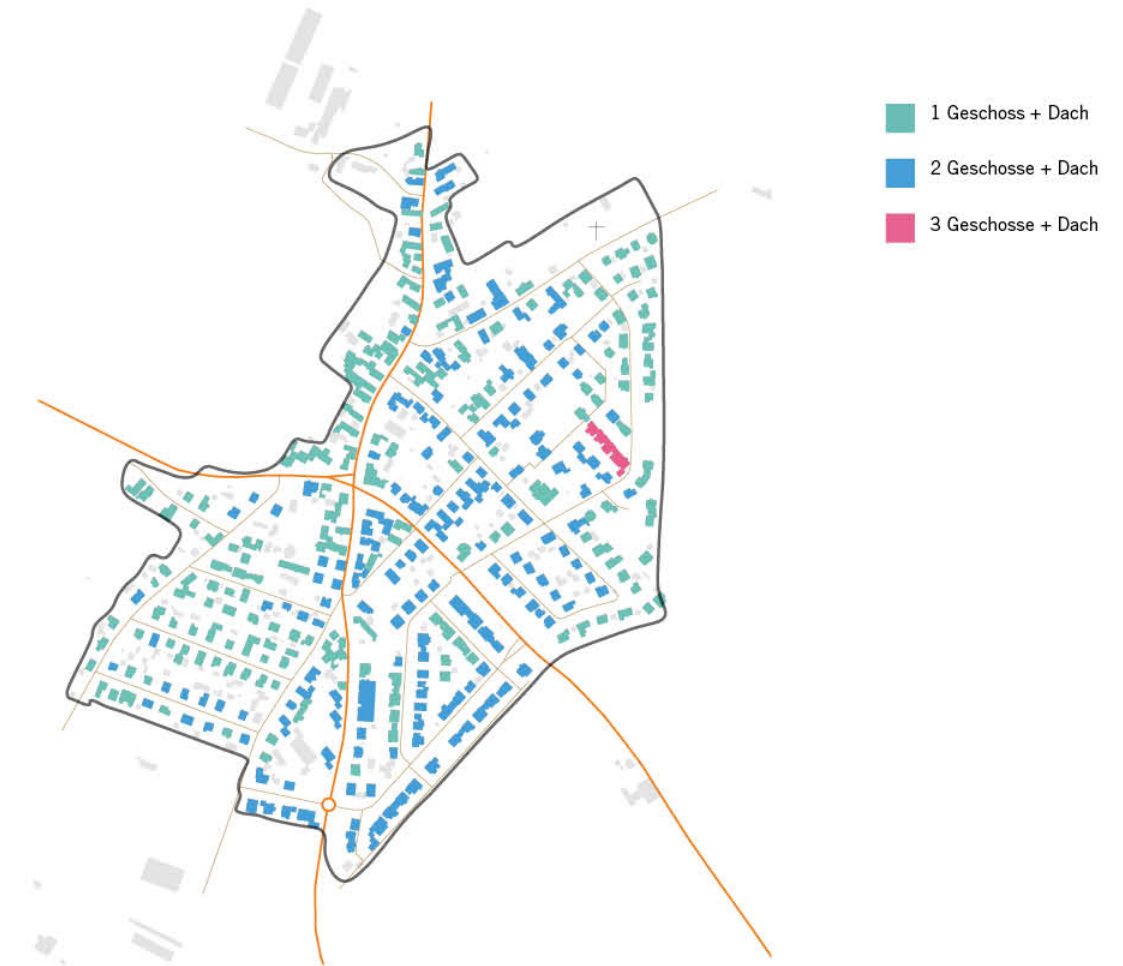
Bei den mit „abweichender Gebäude-dimension“ gekennzeichneten Baukörpern handelt es sich zumeist um **große Mehrfamilienhäuser**, die in jüngerer Zeit zum Ortsbild hinzugefügt wurden. Diese Gebäude befinden sich nicht nur in den Neubaugebieten, sondern sind – nach Abriss und Neubau – mittlerweile auch 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 Raental ist die Entwicklung hin zu größeren Gebäudevolumen noch nicht weit fortgeschritten. Es gibt einige größere Gebäude,

diese sind jedoch hauptsächlich in Gebieten mit Bebauungsplänen entstanden. In der Hauptstraße entstehen derzeit mehrere Gebäude auf einem nun sehr dicht bebauten Grundstück.

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.

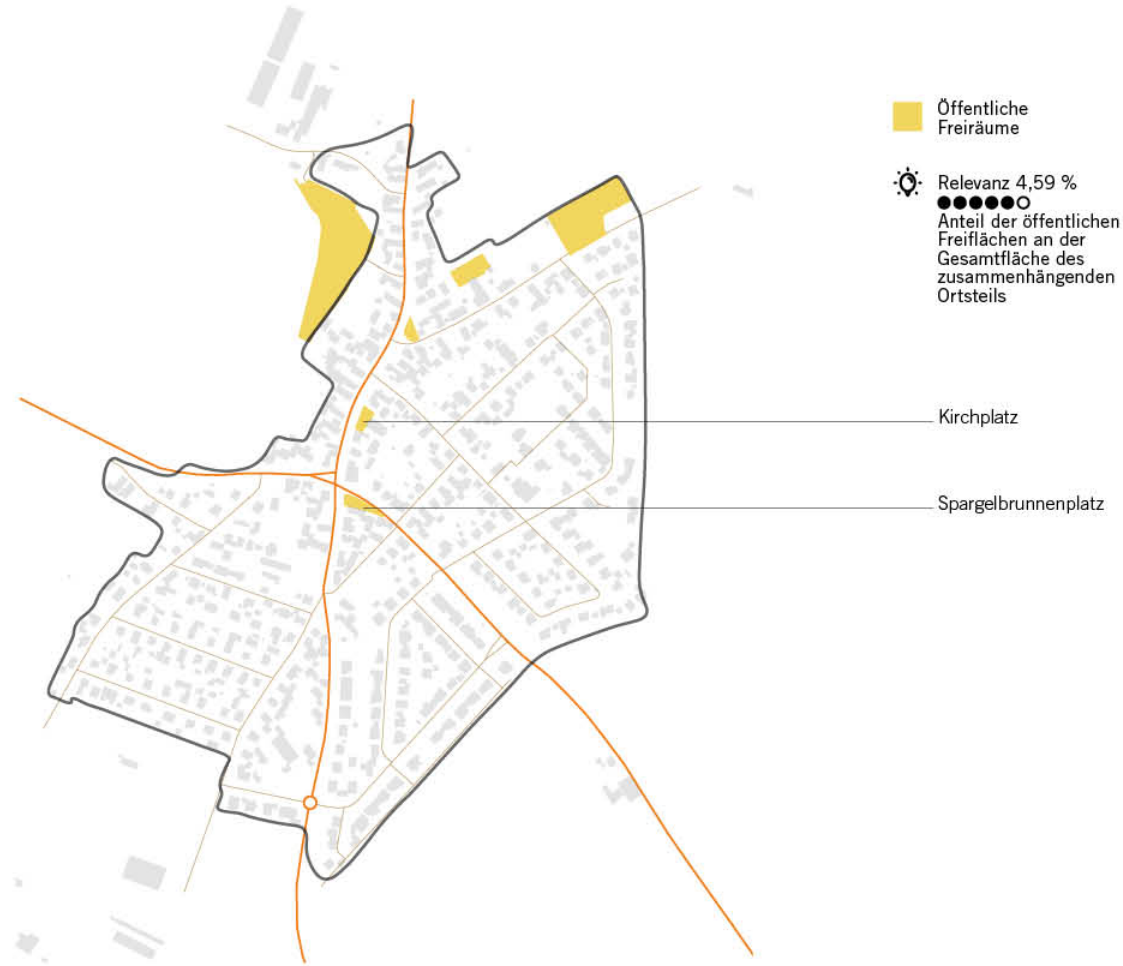
GEBÄUDEHÖHEN



Ein weiteres Merkmal des Ortsbildes sind die Gebäudehöhen. Während entlang der Ortsdurchfahrt von Raental eine eher eingeschossige Bauweise vorherrscht, sind in den Neubaugebieten hauptsächlich zweigeschossige Gebäude gebaut worden. Dies kann man auch direkt aus den Typologien so ableiten: Die Haus-Hof-Typen sind in der Regel **eingeschossig** gebaut, da in der Historie eher auf einer geringeren Wohnfläche gewohnt wurde. Die Einfamilienhäuser in den Neubaugebieten hingegen sind in der Regel zweigeschossig mit teilweise ausgebautem Dach, da im Verlauf der Jahrzehnte eine größere Wohnfläche pro Person gefordert wurde. Eine **dreigeschossige Bebauung** hingegen findet man häufig bei den Mehrfamilienhäusern. Diese weichen sowohl in ihrer bebauten Grundfläche als auch in ihrer

Gebäudehöhe vom restlichen Ortsbild ab. Im Gesamten betrachtet, hat Raental jedoch 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.

Die öffentlichen Freiflächen sind als kleinere Plätze entlang der Hauptstraße verortet. Die Platzabfolge ermöglicht unterschiedliche Gestaltungen und Nutzungen der jeweiligen Plätze. Eine Nutzung der Plätze wird aktuell noch von der Verkehrsbelastung der Hauptstraße gestört. Zukünftig wird sich die Verkehrsführung in Raental jedoch ändern und die Ortsdurchfahrt von der B462 abgehängt, was zu einer erheblichen Verminderung des

Verkehrsaufkommens führen wird. Eine Umgestaltung der Plätze kann also zukünftig zu einer besseren Nutzbarkeit führen. Weitere öffentliche Freiflächen befinden sich am Ortsrand von Raental. Im Nordwesten befindet sich hinter der „Wäschgasse“ eine gestaltete Fläche mit Spielplatz und Sportmöglichkeiten.

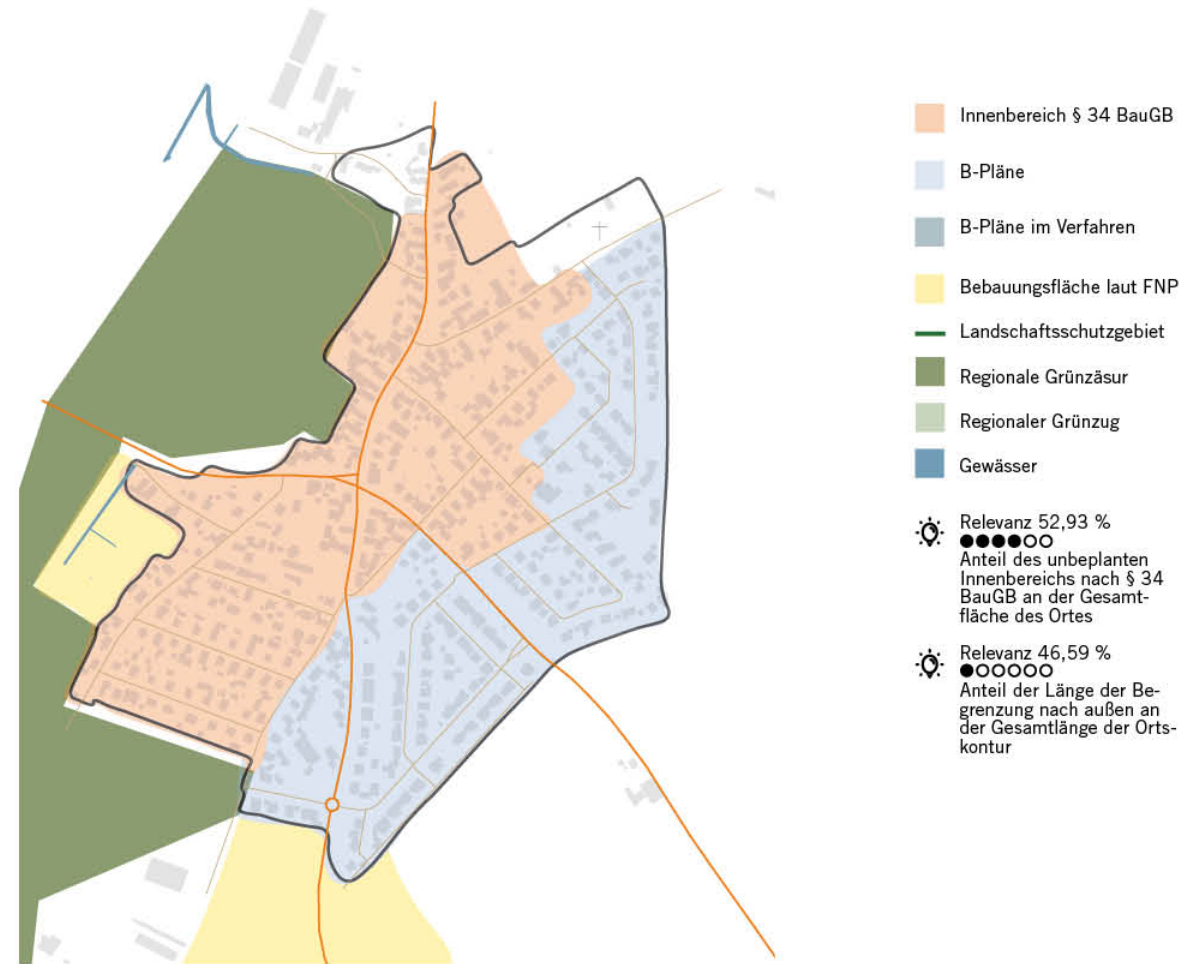


Der Kirchplatz wurde umgestaltet und ist nun barrierefrei



Spargelbrunnenplatz an der Hauptstraße

PLANUNGSRECHT

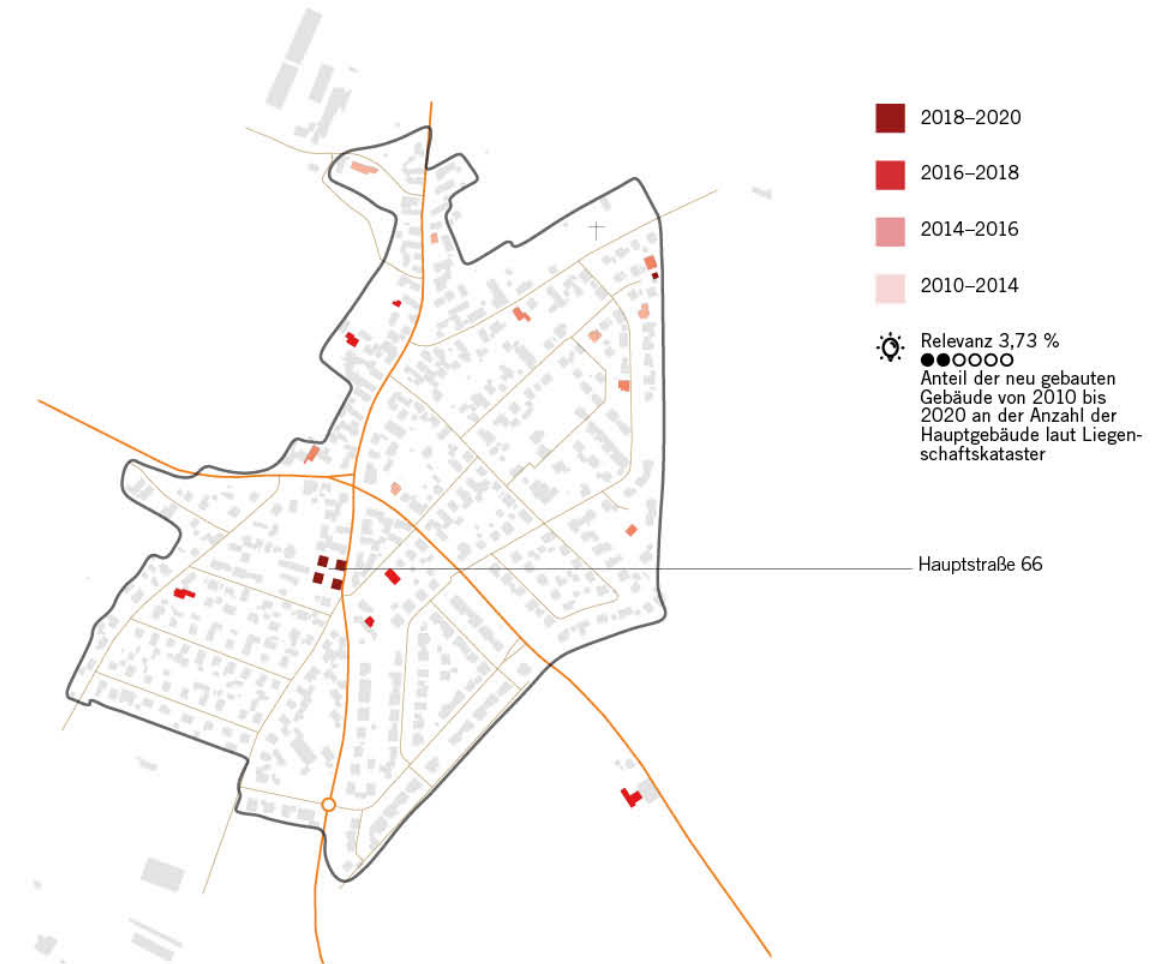


Die Karte „Planungsrecht“ gibt einen Überblick über die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Ort: Wo gibt es **Bebauungspläne**, wo wird über Bauanträge im „**unbeplanten Innenbereich**“ nach § 34 BauGB entschieden? Dieses Wissen ist wichtig, denn im „unbeplanten Innenbereich“ bestehen für bauliche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

Bebauungspläne wurden im Osten von Rauental erstellt. Der ältere Ortsbereich, der nach dem § 34 BauGB geregelt ist, zieht sich über die **nördliche Hauptstraße** bis in die ältere Siedlungserweiterung der **Sternfeldstraße**. 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.

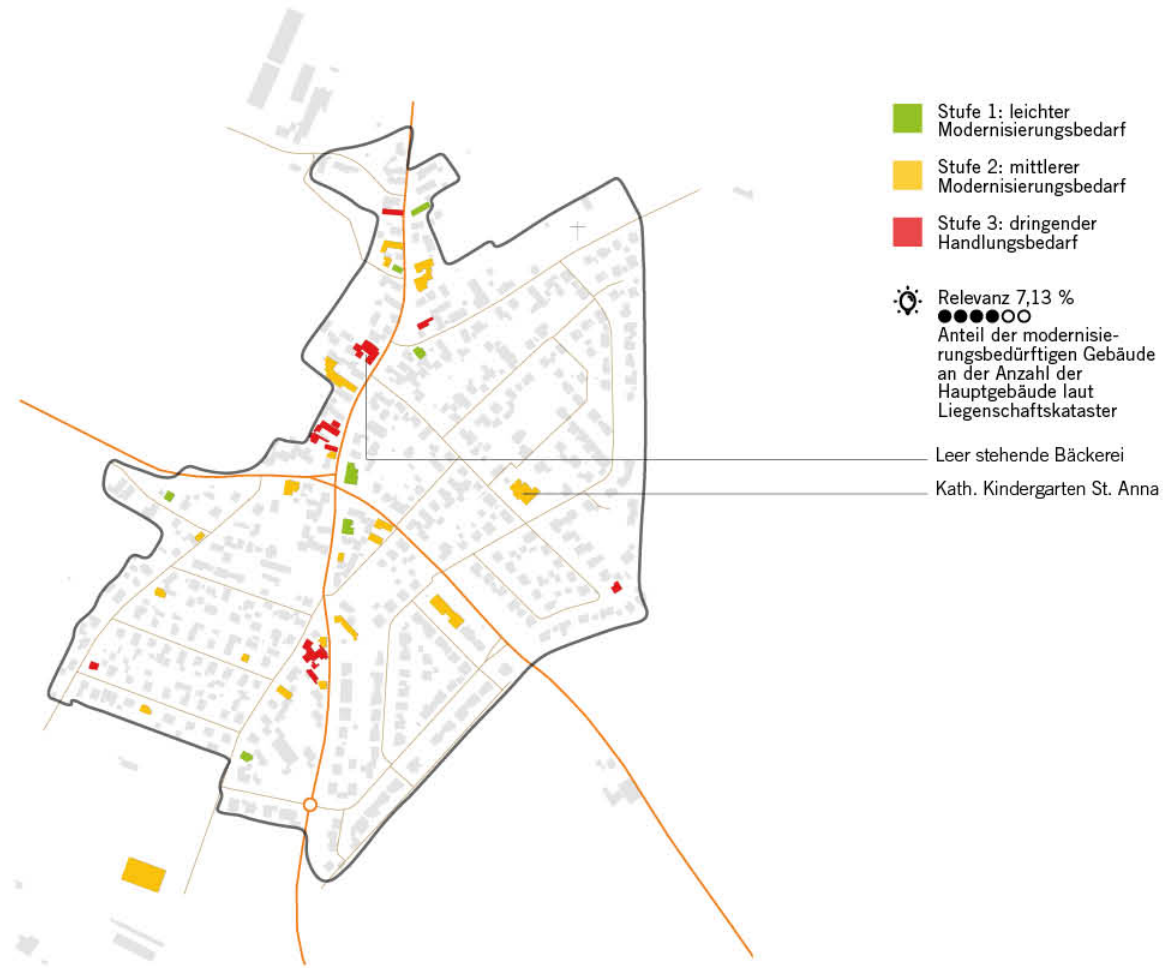
NEUERE ENTWICKLUNG



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 Rauental wurden im letzten Jahrzehnt keine Neubaugebiete ausgewiesen, sondern eher kleinteilig nachverdichtet. Die neu entstandenen Gebäude verteilen sich über den gesamten Ort, kommen jedoch vermehrt im Nordosten vor. Die im zusammenhängenden Ortsteil nachverdichteten Bauten sind typische Einfamilien- und Reihenhäuser. Öffentliche Gebäude und andere Einrichtungen wurden nicht gebaut.

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 Rautental konzentriert sich der Modernisierungsbedarf hauptsächlich auf den älteren Gebäudebestand entlang der **Hauptstraße**. Besonders der Bereich um die ehemalige Bäckerei und das städtische Grundstück in der Hauptstraße 50/52 fällt besonders negativ auf. Hier besteht, auch

im Hinblick auf Leerstand und fehlende Nutzung, großer 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.

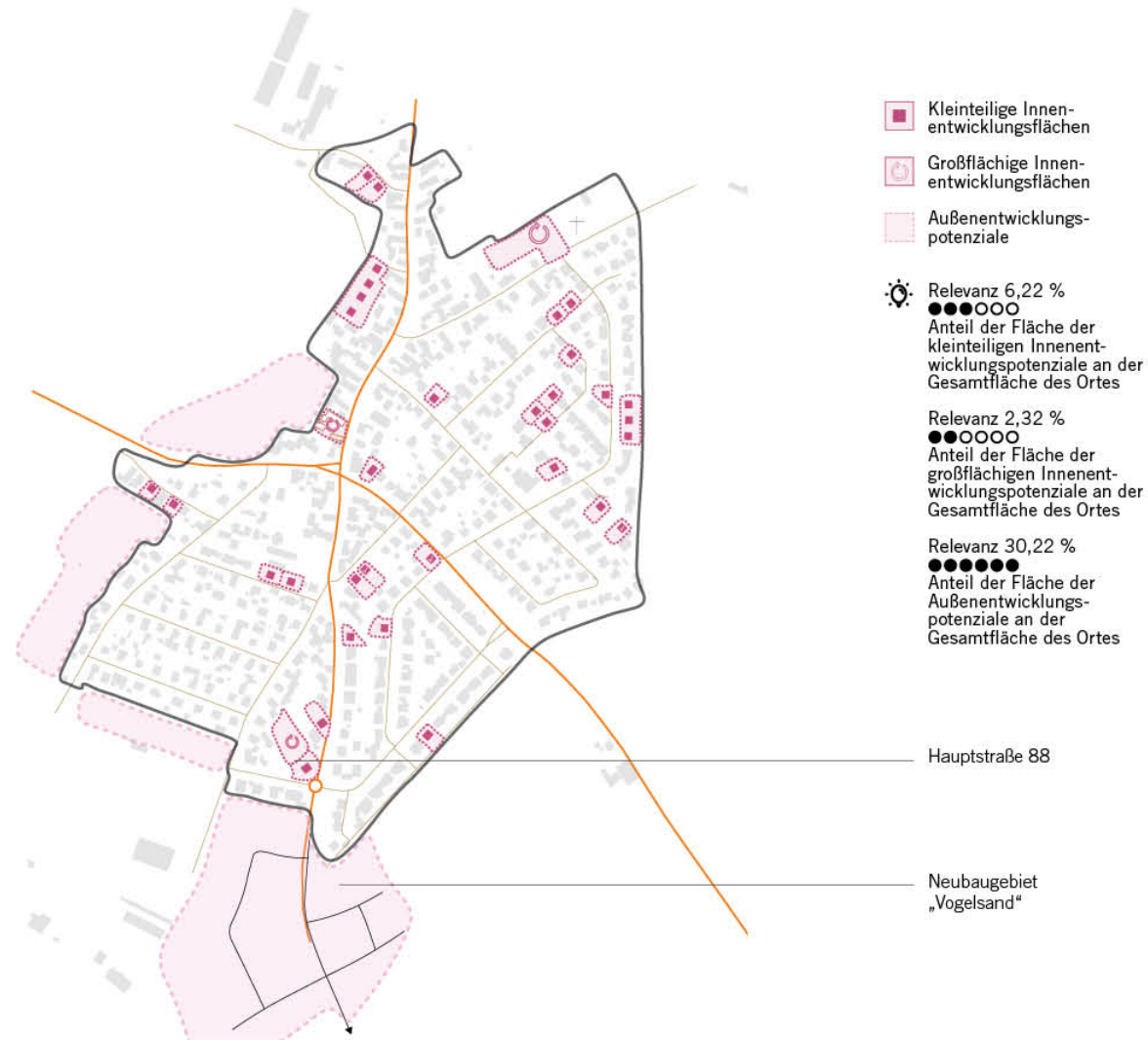


Ehemaliges Gasthaus Linde im Umbau



Hauptstraße 50/52 in städtischem Besitz, mögliche Nutzungen müssen weiter geprüft werden

WEITERENTWICKLUNG



Eine Zwischenebene der Analyse ist die Betrachtung der Flächen zur „Weiterentwicklung“ des Ortsteils. Im Gegensatz zu den vorlaufenden 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 Raental gibt es noch einige Baulücken im erweiterten Ortskernbereich und Bebauungspotenziale in der zweiten Reihe auf großen Grundstücken. Großflächige Innenentwicklungspotenziale befinden sich in der Hauptstraße 50/52 und am nördlichen Rand zwischen Grundschule und Friedhof. Das größte Außenentwicklungspotenzial ist das geplante Neubaugebiet „Vogelsand“. Die am westlichen Rand liegenden Optionsflächen müssen im Hinblick auf die Nähe zur Autobahn geprüft werden.

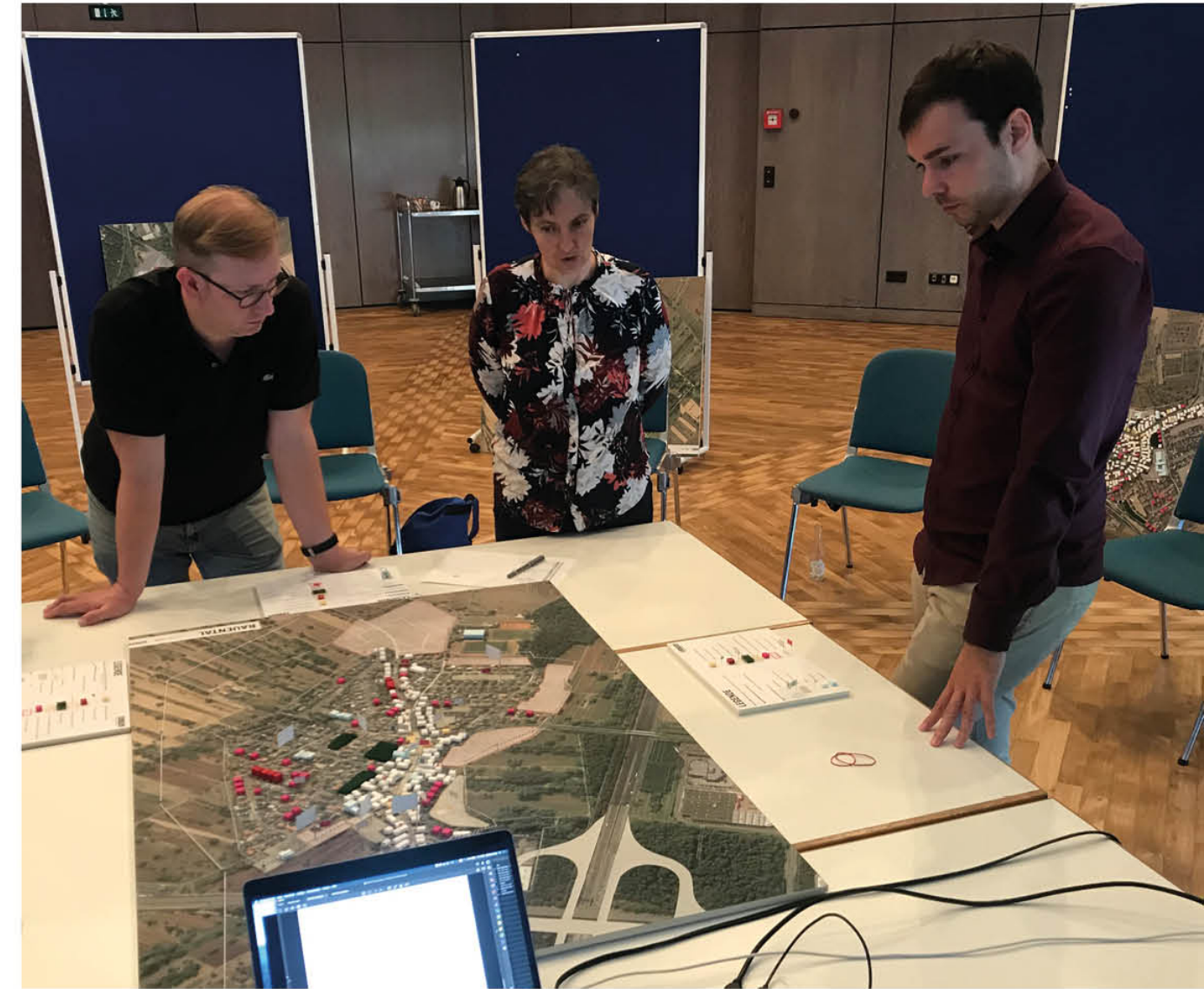
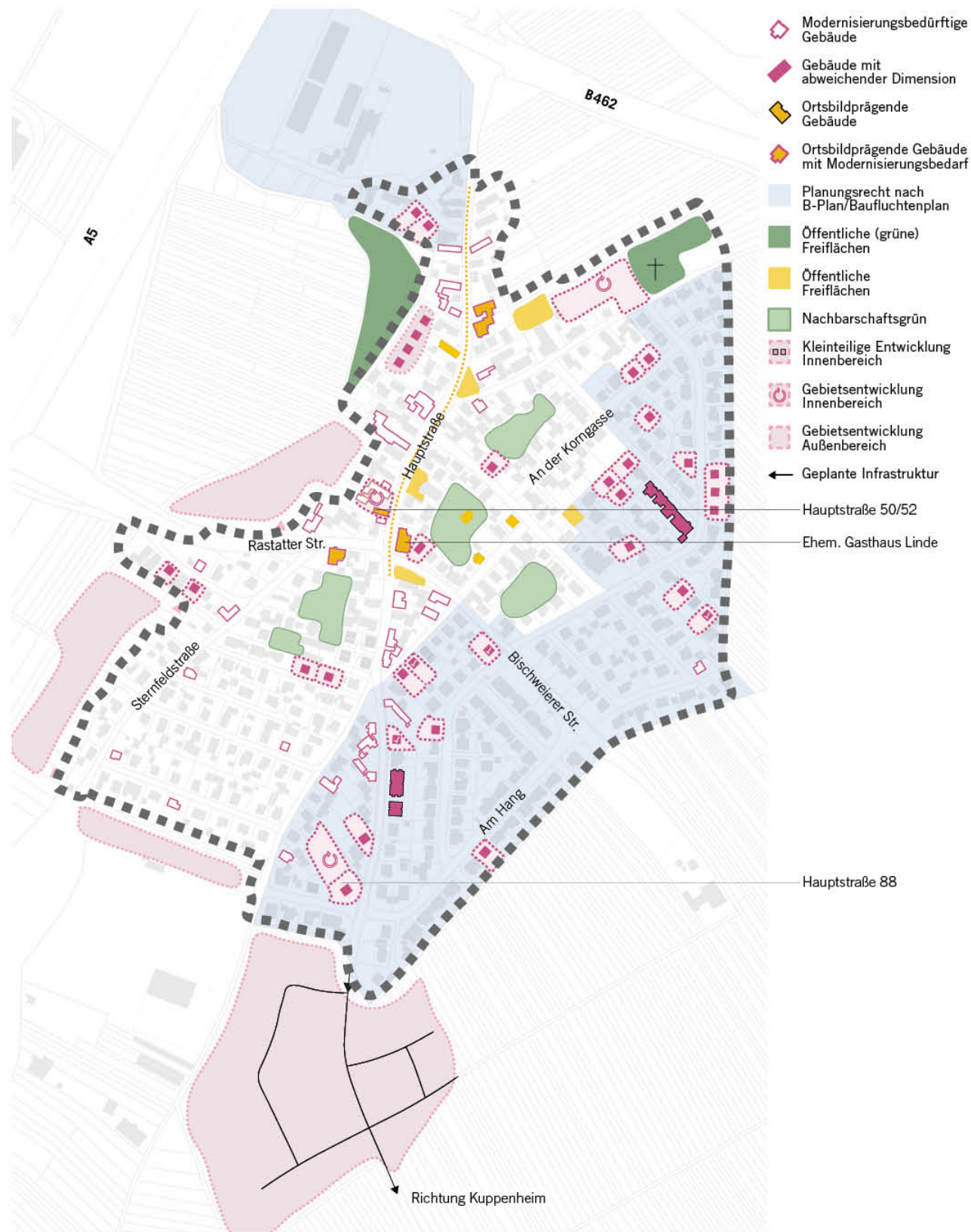


Baulücken im zusammenhängenden Ortsteil



Baulücken in der Josef-Bechtold-Straße - Bebauung möglich nach Verlegung der Stromtrasse

ZUSAMMENFASSENDE ERKENNTNISSE



Konstruktiver Austausch bei einer Ortsteilwerkstatt

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

Im Ortskernbereich um die Hauptstraße überschneiden sich besonders häufig die modernisierungsbedürftigen und gleichzeitig ortsbildprägenden Gebäude. Das heißt im Umkehrschluss, dass dieser Bereich sich im Umbruch befindet. Ein Abriss eines ortsbildprägenden Gebäudes, da es sich aus finanzieller Hinsicht nicht lohnt zu sanieren, ist besonders wahrscheinlich und schon gängige Praxis. Daher ist dieser Bereich besonders zu beobachten.

Für das Grundstück in der Hauptstraße 88, also am südlichen Ortseingang von Rauental,

gibt es besonderen Handlungsbedarf. Das Grundstück lässt durch den geltenden Bebauungsplan ein besonders großes Gebäudevolumen zu. Sollte der Gewerbebetrieb aufgegeben werden, muss eine Bebauungsplanänderung erfolgen. Ansonsten könnte ein großes Gebäudevolumen am Ortseingang ein negatives Signal für den Ort senden. Die Innenbereiche der Baugebiete sind derzeit als Gärten ausgestaltet. Eine Entwicklung zur Bebauung in zweiter Reihe hat teilweise begonnen, dies muss jedoch gesteuert werden.

Die Außenentwicklung findet in den nächsten 20 Jahren im „Vogelsand“ statt. Da sich Rauental durch das Gebiet enorm vergrößern wird, muss über eine Ergänzung der Versorgungsstruktur nachgedacht werden.

QUERVERGLEICH BEISPIEL TYPOLOGIEN



PLITTERSDORF
58,79 %
●●●●●●



OTTERSODRF
49,40 %
●●●●○○



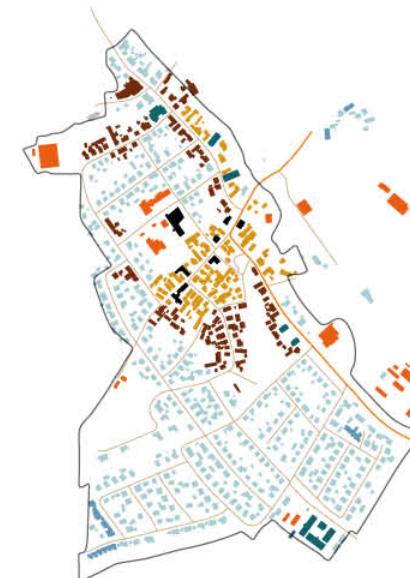
WINTERSDORF
51,49 %
●●●●○○

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

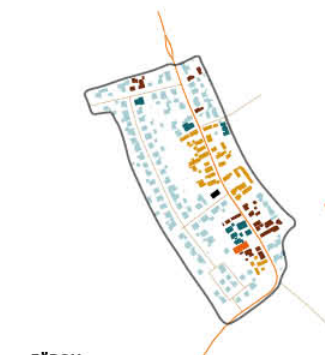
Die Struktur eines Dorfes wird klar durch den Aufbau der unterschiedlichen Typologien. Die Riedorte sind strukturell anders aufgebaut als die Ortsteile im Osten. Plittersdorf, Ottersdorf und Wintersdorf haben einen großen Ortskern



RAENTAL
23,89 %
●●○○○○



NIEDERBÖHL
30,04 %
●●●○○○



FÜRCH
33,92 %
●●●○○○

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

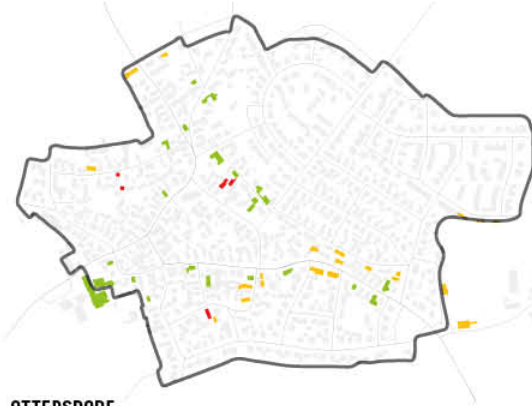
mit Dorfkerntyp- und Haus-Hof-Typologien. Die Ortserweiterungen mit Einfamilienhäusern sind im Vergleich eher kleiner. Niederböhl-Förch und Raental haben einen kleineren Ortskern mit historischen Typologien. Die Siedlungserweiterungen sind im Verhältnis größer als der Ortskern. Sondertypen wie Sporteinrichtungen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

Daraus lässt sich schließen, dass im Vergleich zu den anderen Ortsteilen Raental einen recht geringen Anteil an Dorfkerntyp- und Haus-Hof-Typen hat. Der Bereich der Einfamilien- und Reihenhäuser ist im Verhältnis dazu 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 Rauental 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 Niederbühl gibt es eher kleinere Bereiche, in denen sich der Modernisierungsbedarf ballt. In Plittersdorf und Ottersdorf sind modernisierungsbedürftige Bereiche eher außerhalb des Ortskerns in den älteren Siedlungserweiterungen zu finden.



RAUENTAL
7,13 %
●●●●○○



NIEDERBÜHL
5,46 %
●●○○○○

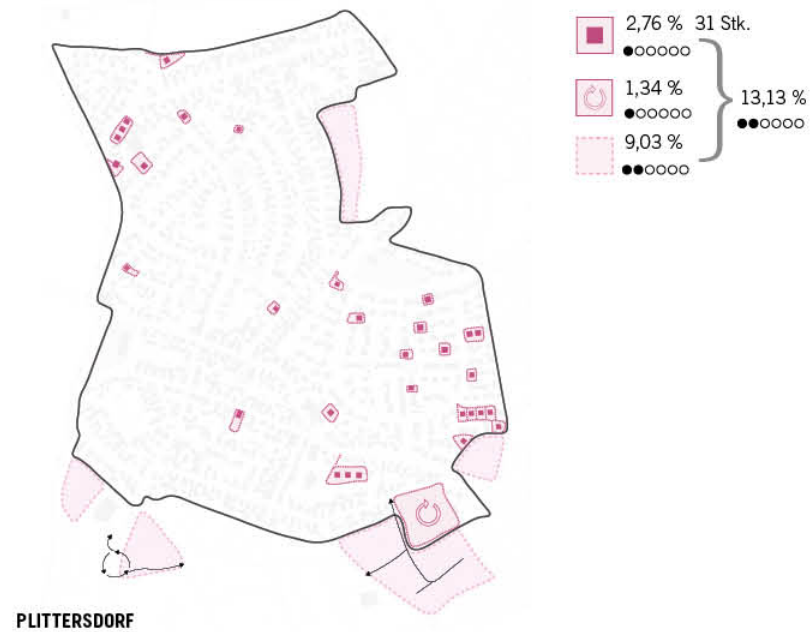


FÖRCH
5,88 %
●●●○○○

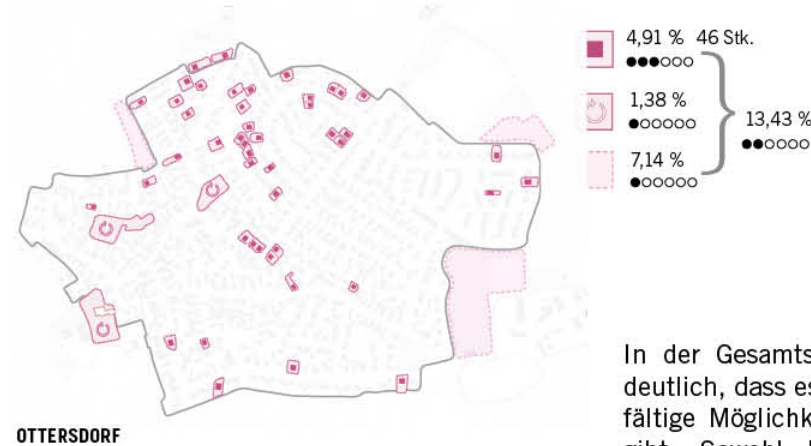
In Rauental, Wintersdorf und Förch ist der Modernisierungsbedarf flächendeckend eher im Ortskern zu finden. In Rauental fällt hier besonders der Bereich der oberen Hauptstraße auf.

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

BEISPIEL WEITERENTWICKLUNG



PLITTERSDORF

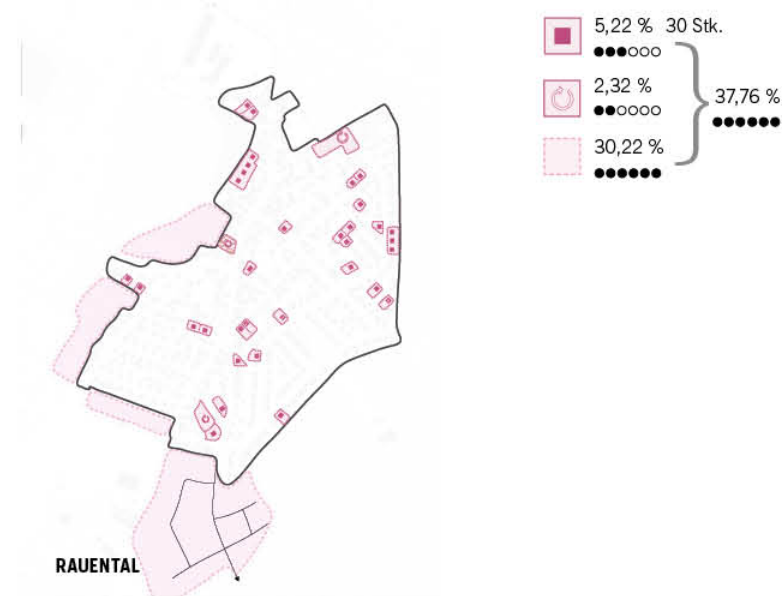


OTTERSODRF

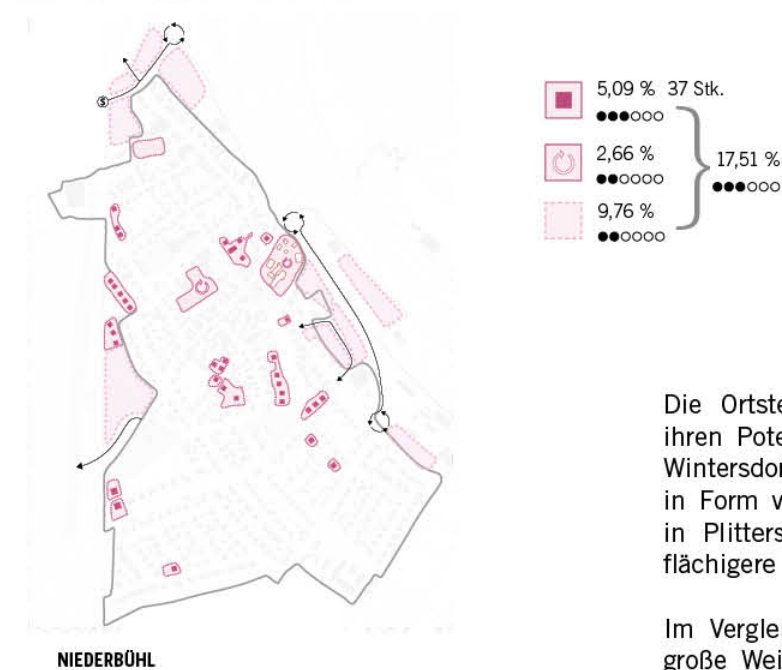


WINTERSDORF

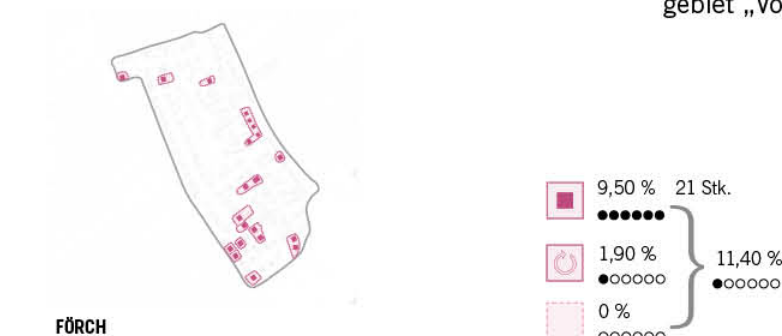
In der Gesamtschau wird auf einen Blick deutlich, dass es in den Ortsteilen noch vielfältige Möglichkeiten zur Weiterentwicklung gibt. Sowohl kleinteilige Potenziale wie Baulücken als auch großflächige Innenentwicklungsflächen und einige Außenentwicklungsreserven sind vorhanden.



RAUENTAL



NIEDERBÜHL



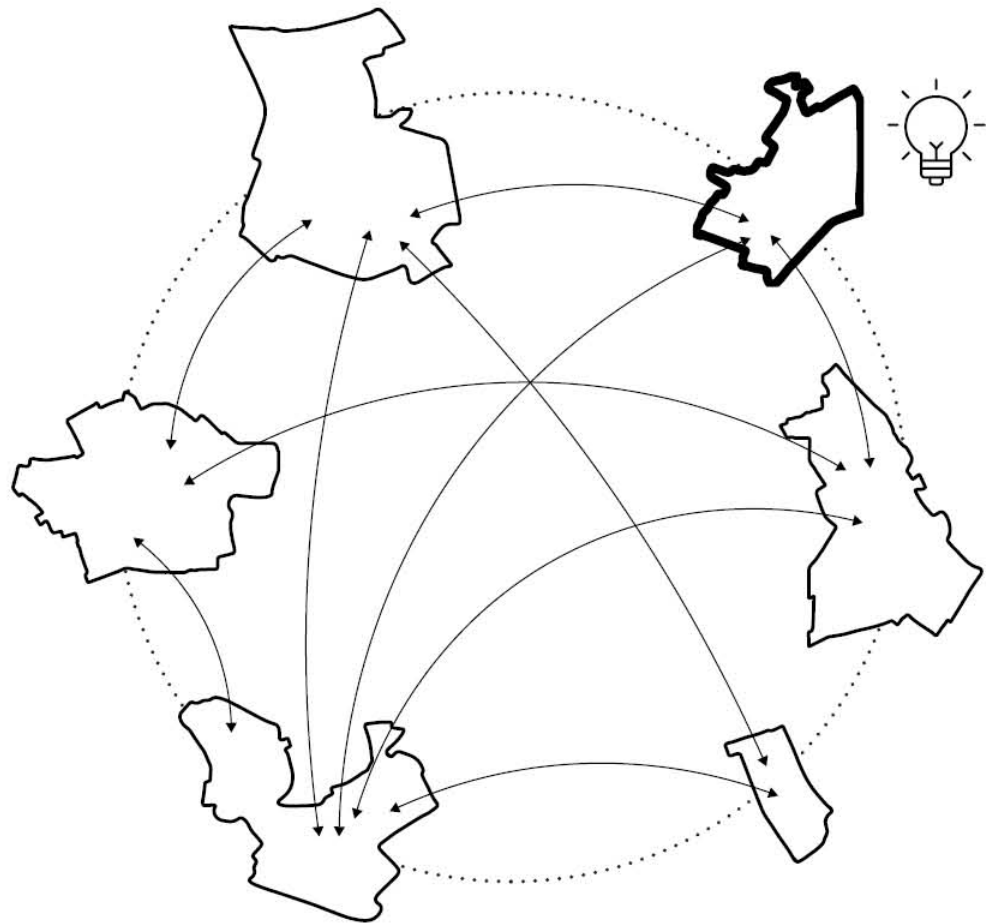
FÜRCH

- 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 Rauental große Weiterentwicklungspotenziale besitzt. Insbesondere die Außenentwicklungspotenziale sind groß, hier wird das Neubaugebiet „Vogelsand“ bald realisiert.

RAUENTAL IM QUERVERGLEICH



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

Rauental hat im Vergleich zu den anderen Ortsteilen einen geringen ortsbildprägenden und historischen Gebäudebestand. In Rauental hat die Entwicklung zu abweichenden Gebäudedimensionen noch nicht begonnen, die Struktur ist recht homogen. Im Ort verteilt befinden sich im Vergleich recht viele kleinere öffentliche Freiflächen. Rauental ist der Ortsteil mit den wenigsten Begrenzungen in den Außenraum, dadurch ist eine Entwicklung nach außen auch zukünftig möglich. Im Vergleich wurde in Rauental in den letzten 10 Jahren recht wenig gebaut. Der Modernisierungsbedarf ist der zweitgrößte im Vergleich zu den anderen Dörfern.

Eine Entwicklung kann in Rauental noch stattfinden.

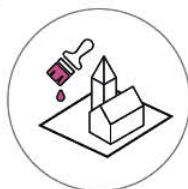
	RELEVANZ	RAUENTAL ...
BAUHISTORIE	●●○○○○ 13,60 %	→ ... hat nur einen geringen historischen Gebäudebestand
TYOLOGIEN	●●○○○○ 23,89 %	→ ... ist geprägt durch große Einfamilienhausgebiete, Haus-Hof-Typen treten nur vereinzelt auf
ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE	●●○○○○ 2,65 %	→ ... hat im Vergleich einen sehr geringen ortsbildprägenden Gebäudebestand
ABWEICHENDE GEBÄUEDIMENSION	●●●○○○ 1,04 %	→ ... ist recht homogen bebaut, mit wenigen abweichenden Dimensionen
ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN	●●●●●○ 4,59 %	→ ... hat recht viele öffentliche Freiflächen am Ortsrand
PLANUNGSRECHT	●●●●○○ 52,93 %	→ ... ist zum größten Teil unplanter Innenbereich nach § 34 BauGB
BEGRENZUNGEN	●○○○○○ 46,59 %	→ ... hat nach außen wenige Beschränkungen, hat also große Wachstumschancen
NEUERE ENTWICKLUNG	●●○○○○ 3,73 %	→ ... ist in den letzten Jahren kaum nachverdichtet worden (wenige Baulückenschließungen)
MODERNISIERUNGSBEDARF	●●●●○○ 7,13 %	→ ... hat einen recht hohen modernisierungsbedarf, dieser konzentriert sich auf die Ortsmitte (Hauptstraße)
WEITERENTWICKLUNG		
KLEINTEILIGE INNENENTWICKLUNGEN	●●●○○○ 6,22 %	→ ... hat noch einige Baulücken, großflächige Innenentwicklungspotenziale gibt es weniger; im Vergleich hat Rauental die größten Außenentwicklungspotenziale
GROSSFLÄCHIGE INNENENTWICKLUNGEN	●●○○○○ 2,32 %	
AUSSENENTWICKLUNGSPOTENZIALE	●●●●●● 30,22 %	

MASSNAHMEN

ORTSBILD – BAUSTRUKTUR

Sanieren und aktivieren von öffentlichen Gebäuden

Wichtige öffentliche Gebäude befinden sich in Rauental im Ortskernbereich. Die Aufgabe der Stadtplanung bezieht sich hier einerseits auf die Sanierung dieser Gebäude und zum anderen auf die Aktivierung durch neue Nutzungen.



Privatsanierung durch Fördermittelberatung

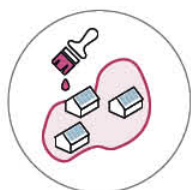
In Rauental gibt es viele Privatgebäude mit Modernisierungsbedarf, besonders häufig treten diese im Bereich der oberen Hauptstraße auf. Grundsätzlich wäre eine individuelle Fördermittelberatung eine gangbare Methode, da der Bereich aber sehr groß ist und viele Gebäude umfasst, sollte in Rauental eine ganzheitliche städtebauliche Sanierungsmaßnahme angedacht werden.



Ausweisung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme wäre in Rauental vorstellbar in der oberen Hauptstraße. Dieser Bereich weist einen erhöhten Modernisierungsbedarf auf. Da die obere Hauptstraße durch eine Tiefbaumaßnahme aufgewertet und die Verkehrsführung geändert wird, könnte die Ausweisung einer Sanierungsmaßnahme ein zusätzlicher Impuls für das Dorf sein. Durch verschiedene Fördermittel des Landes würden Haus-

besitzerinnen und -besitzer in der Sanierung ihres Eigentums unterstützt und dadurch der gesamte Ortskern aufgewertet werden. (Siehe Kapitel: Konzept > Sanierungsgebiet S. 64.)



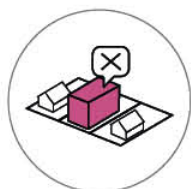
Ortsbildprägende Gebäude schützen

Oberstes Ziel bei der Sanierung von privaten und öffentlichen Gebäuden sollte immer der Schutz des Ortsbildes sein. In Rauental 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 Hauptstraße.



Abweichende Gebäudedimensionen verhindern

In Rauental gibt es noch recht wenige Gebäude mit abweichender Dimension. Die Mehrfamilienhäuser, die bisher entstanden sind, befinden sich in Bereichen mit Bebauungsplan. In der Hauptstraße ist jedoch in jüngster Zeit ein Grundstück, auf dem früher ein Gebäude stand, mit vier Punkthäusern stark nachverdichtet worden. Diese Entwicklung muss besonders im Bereich des § 34 BauGB besonders beobachtet werden.



ORTSBILD – FREIRÄUME

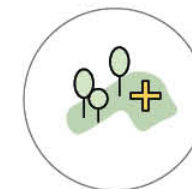
Ortsmitte schützen und aktivieren

Die Ortsmitte zieht sich entlang der Hauptstraße und hatte früher die Funktion der Versorgung inne. Rauental ist der einzige Ortsteil ohne Nahversorgung im Ort. Auch Gaststätten und andere Geschäfte mussten in den letzten Jahren nach und nach schließen. Der Funktionsverlust führte dazu, dass die Ortsmitte immer mehr an Bedeutung verlor. Dem kann zukünftig entgegengewirkt werden, indem die Ansiedlung von Alternativfunktionen (z.B. Dorfladen, Seniorencafé, Kinderbetreuung) entlang der Hauptstraße forciert wird und die Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum weiter verbessert werden.



Öffentliche Freiräume schützen und ansiedeln

In unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte von Rauental befinden sich einige öffentliche Freiräume, wie z.B. der Spargelbrunnenplatz und der Kirchplatz. Da sich die Verkehrssituation der Hauptstraße durch die Abhängung von der B462 ändern wird, wird die Straße durch eine Tiefbaumaßnahme erneuert und zukünftig für alle Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer nutzbar gemacht. In diesem Zuge könnten auch die Plätze umgestaltet werden.



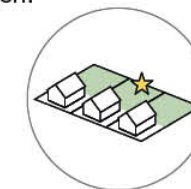
Versorgung sichern und (wieder) ansiedeln

Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit von Rauental befindet sich im Gewerbegebiet Rastatt. Einen Nahversorger gibt es in Rauental nicht mehr, die Bäckerei musste schließen. Das Angebot in Rauental könnte in Zukunft durch einen „Dorfladen“ reaktiviert werden, der durch ein neues Lebensmittelangebot den Ort wieder mit (eventuell regional angebauten) Lebensmitteln versorgt. Auch ein wöchentlich stattfindender Markt oder ein mobiler Lebensmittelwagen könnten die Nahversorgung sicherstellen.



Grüne Gartenbereiche schützen

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

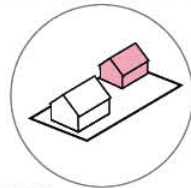


MASSNAHMEN

PLANUNG

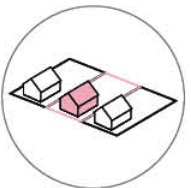
Bebauung in zweiter Reihe ermöglichen

Auf besonders großen und tiefen Grundstücken kann in Rauental 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 Rauental 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. zu einer Vermarktung angeregt werden.



Bebauung auf Innenentwicklungsflächen

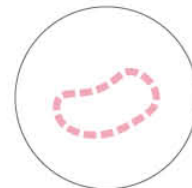
In den Ortsteilen stehen einige großflächige Innenentwicklungsflächen zur Verfügung. Dies sind zum einen freie Flächen oder Brachen, die durch Erwerb und Abriss der vorhandenen, modernisierungsbedürftigen

Baustruktur aktiviert werden können. In Rauental ist eine wichtige zu aktivierende Fläche das Gelände Hauptstraße 88, hier könnte nach Aufgabe des Gewerbebetriebes ein Wohngebäude entstehen.



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. 2f. BauGB zu regeln.



Bebauung auf Außenentwicklungsflächen

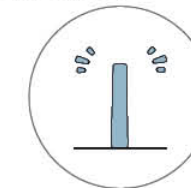
Darüber hinaus werden noch weitere Möglichkeiten zur Außenentwicklung der einzelnen Ortsteile dargestellt. Auch wenn das Hauptaugenmerk der baulichen Entwicklung zukünftig auf die innerörtlichen Potenzialflächen gelegt werden sollte, ist deren quantitative Ermittlung wichtig, um ein zusammenfassendes Bild der Wachstumsreserven der einzelnen Ortsteile zu erhalten. In Rauental sind diese Außenentwicklungsflächen vor allem im Süden („Vogelsand“) und im Westen (prüfen der Lärmthematik durch nahe gelegene Autobahn A5).



ZUKUNFT DORF

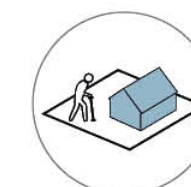
Impulsprojekt starten

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 Rauental könnte ein solches Projekt die Wiedereröffnung der alten Bäckerei als Dorfladen sein, der sowohl als neuer Versorger in der Ortsmitte als auch als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner Rauentals dienen könnte.



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. In Rauental wurde bereits die Prüfung des städtischen Grundstücks in der Hauptstraße 50/52 begonnen. Die Lage wäre ideal, da die Seniorinnen und Senioren nahe am Ortskern wohnen würden und trotzdem einen direkten Zugang zum umliegenden Naherholungsraum hätten.



Vereinskultur stärken und Räume zur Verfügung stellen

Die Vereinskultur in Dörfern ist ein zentrales Element der Gemeinschaft vor Ort. Die Strukturen der Vereine werden sich aber immer mehr verändern, durch fehlende Vorstände und 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. In Rauental könnte ein Radweg den Ortsteil mit Niederbühl und der Kernstadt verbinden.

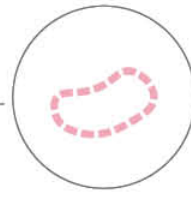


ÖPNV-Netz ausbauen und Taktung verbessern

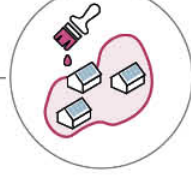
Der öffentliche Personennahverkehr spielt in den Rastatter Dörfern eine deutlich untergeordnete Rolle, da der motorisierte Individualverkehr noch immer viel praktischer ist. Im Vergleich zu anderen ländlichen Gemeinden bietet die Zentralität und geringe Entfernung zur Kernstadt allerdings einen großen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



ZIELKARTE



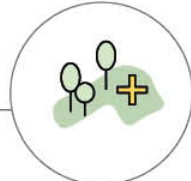
Ortskontur
definieren



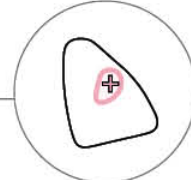
Sanierungsmaßnahme
auf größeren Dorfbereich
anwenden



Straßenräume
erneuern und
gestalten



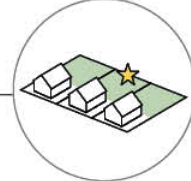
Öffentliche Freiräume
schaffen



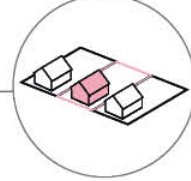
Bebauung
auf Innenentwicklungs-
flächen ermöglichen



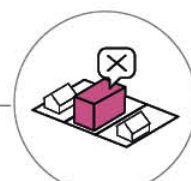
Versorgung
sichern und
(wieder) ansiedeln



Gartenbereiche
vor Bebauung
schützen



Bebauung
auf Baulücken anregen



**Abweichende
Gebäudedimension**
verhindern



Bebauung
auf Außenentwicklungs-
flächen ermöglichen

STECKBRIEFE

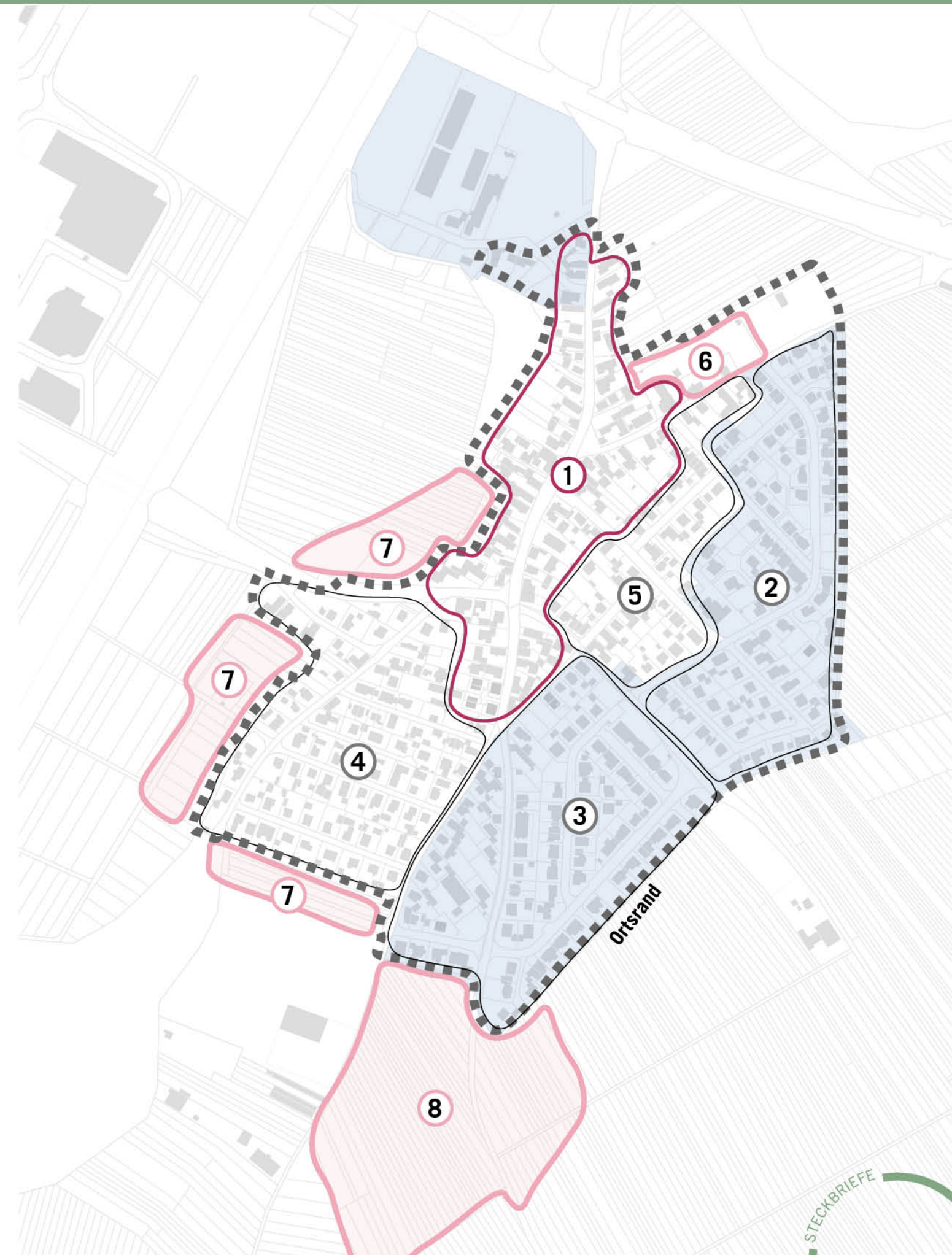
Um eine flächendeckende Betrachtung der Ortsteile zu gewährleisten, wurden Steckbriefe der einzelnen Dorfbereiche angefertigt. Sie beleuchten die verschiedenen Themen und Besonderheiten der Dorfbereiche in einem tieferen Maßstab. Die Einteilung in Bereiche erfolgte auf Grundlage der vorangegangenen ausführlichen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

Bereich 1 befasst sich mit der Ortsmitte, die als Treffpunkt in Rauental dient. Das gleichzeitige Schützen der öffentlichen Gebäude in Kombination mit der Ansiedlung neuer Nutzungen wie der Raumnutzung durch Rauentals Vereine sind Themen dieses Bereichs. Das Grundstück in der Hauptstraße 50/52 könnte zur Wohnbebauung genutzt werden.

Die **Bereiche 2, 3, 4 und 5** ähneln sich in ihrer Siedlungsstruktur. Es handelt sich um Einfamilienhausgebiete, die seit 1960 entstanden sind und recht stabil in ihrer Entwicklung sind.

Die **Bereiche 6, 7 und 8** sind die Außenentwicklungsflächen von Rauental. Diese sind zweitrangig nach den Innenentwicklungspotenzialen zu betrachten. Diese Bereiche sind zuerst mit Planungsrecht zu belegen und können erst realisiert werden, wenn der Bedarf nachgewiesen werden kann.

- ① Historische Ortsdurchfahrt
Nördliche Hauptstraße
- ② Neuere Siedlungserweiterung
Josef-Bechtold-Straße
- ③ Neuere Siedlungserweiterung
Am Hang
- ④ Neuere Siedlungserweiterung
Sternfeldstraße
- ⑤ Neuere Siedlungserweiterung
An der Korngasse
- ⑥ Außenentwicklung
Neues Bildungszentrum
- ⑦ Außenentwicklung
Westlicher Ortsrand
- ⑧ Außenentwicklung
Vogelsand

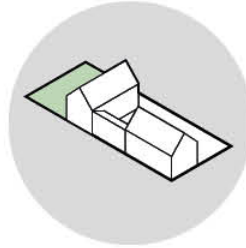


§ Planungsrecht nach § 34 BauGB
Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile müssen sich an der Bebauung in der näheren Umgebung orientieren:

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

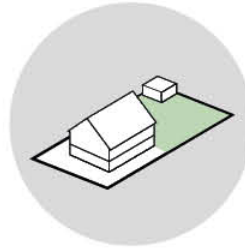
Haus-Hof-Typ

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



Einfamilienhaus

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



Werkzeuge und Entwicklung

Die historische Ortsmitte entlang der Hauptstraße ist der älteste Teil von Rauental. Um diese vor negativen Entwicklungen zu schützen, gibt es einige Maßnahmen.

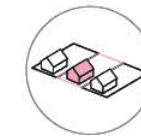
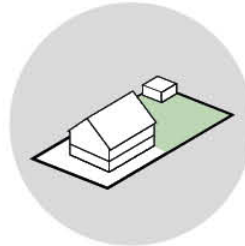
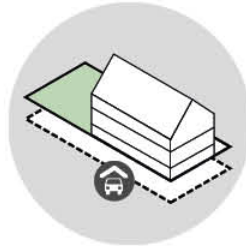
Ein großer Teil der Bebauung entlang der Hauptstraße ist in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, der Anlass für eine **städttebauliche Sanierungsmaßnahme** sein könnte. Dies sollte auf den Bereich der oberen Hauptstraße angewendet werden. Neben der **Schließung weniger Baulücken** könnte hinter der Wäschgasse eine **Bebauung in zweiter Reihe** entstehen. Dies muss jedoch im Hinblick auf die Bebauung im Außenbereich und der regionalen Grünzäsur geprüft werden. Das städtische Grundstück Hauptstraße 50/52 könnte als eine neue Innenentwicklungsfläche realisiert werden.

Die **Freiraumabfolge** entlang der Hauptstraße sollte im Zuge der **Straßensanierung** in ihrer jeweiligen Nutzung überprüft werden. Der nördlichste Platz könnte die Fläche bieten, einen Dorfplatz als Treffpunkt auszubauen. Zudem können die Freiräume durch eine neue Gestaltung aufgewertet werden. Für eine **alternative Versorgung** könnte das Gebäude der ehemaligen Bäckerei genutzt werden.

§ **Planungsrecht nach Bebauungsplan**
 Korngasse I-III (1965–1997)
 > Allgemeines Wohngebiet (WA)
 > Offene Bauweise: EFH/DH oder Hausgruppen
 > Satteldach
 > Dachausbau nur bei Steildach zulässig

Mehrfamilienhaus
 > 2-geschossig
 > Satteldach
 > Überdimensioniert

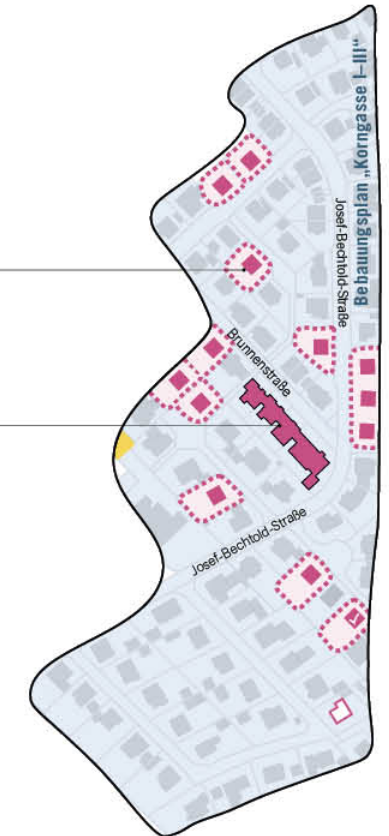
Einfamilienhaus
 > 2-geschossig
 > Satteldach
 > Rückwärtiger Garten



Baulücken
 schließen



Abweichende Gebäudedimension
 zukünftig verhindern



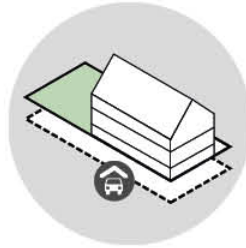
Werkzeuge und Entwicklung

Das Baugebiet „Josef-Bechtold-Straße“ ist ein Neubaugebiet der frühen 2000er-Jahre. Der Bereich ist planungsrechtlich geregelt durch die Bebauungspläne „Korngasse I–III“. Wenige Maßnahmen können zu einer positiven Entwicklung des Gebietes führen.

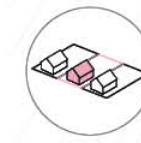
Zum einen müssen noch freie **Baulücken** geschlossen werden. Eine **abweichende Gebäudedimension** wie in der Brunnenstraße muss zukünftig vermieden werden, was durch eine Änderung des Bebauungsplans umgesetzt werden könnte.

- § **Planungsrecht nach Bebauungsplan**
 Untere Münchäcker
 (1974, letzte Änderung 1978)
 > Allgemeines Wohngebiet (WA)
 > Offene Bauweise:
 > GRZ 0,4 / GFZ 0,5–0,8
 > 1-geschossige und 2-geschossige Gebäude (lang gestrecktes Rechteck als Grundform)
 > Satteldach mit unterschiedlicher Neigung je nach Geschossigkeit, bei mehr als 2 Geschossen sind Flachdächer auszubilden

- Mehrfamilienhaus**
 > 2-geschossig
 > Satteldach
 > Überdimensioniert
 > Tiefgarage



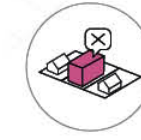
- Einfamilienhaus**
 > 2-geschossig
 > Satteldach
 > Rückwärtiger Garten



Bebauung
 auf Baulücken
 anregen



Fördermittelberatung
 Privatsanierung
 fördern



**Abweichende
 Gebäudedimension**
 zukünftig verhindern



Werkzeuge und Entwicklung

Das Gebiet „Am Hang“ ist eine neuere Siedlungserweiterung aus den 1970er- bis 1980er Jahren. Sie entstand nach der Erweiterung Sternfeldstraße. Der Bereich ist planungsrechtlich geregelt durch den geltenden Bebauungsplan „Untere Münchäcker“ von 1974. Um den Bereich vor möglichen negativen Entwicklungen zu schützen, können folgende Maßnahmen getroffen werden.

Einige der Gebäude sind in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Dies betrifft vor allem diejenigen entlang der südlichen Hauptstraße und die Ortsverwaltung. Um einen Abriss zu verhindern, könnte eine **Fördermittelberatung** für Privatgebäudebesitzer innen und -besitzer angeboten werden. Diese Methode könnte auch bereichsübergreifend auf den Gesamtort angewendet werden. Die

Ortsverwaltung muss von städtischer Seite saniert werden. Die wenigen freien **Baulücken** im Steckbriefbereich müssen geschlossen werden, teilweise wurden Grundstücke in jüngster Zeit verkauft und werden bald bebaut werden. Der Bebauungsplan lässt auf dem Grundstück Hauptstraße 88 mit der an der Straße gelegenen Baulücke eine überdimensionierte Bebauung zu. Dies sollte durch eine **Änderung** verhindert werden, da das Grundstück eine präzente Stelle im Ort einnimmt. Als weitere Maßnahme sollte das Gebiet beobachtet werden, es wird aber als allgemein stabil und nicht gefährdet eingestuft.



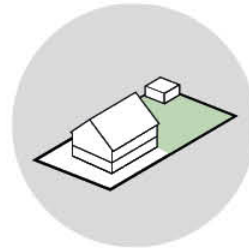
Planungsrecht nach § 34 BauGB

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

- > Zweigeschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten
- > GRZ 0,3
- > GFZ 0,7



Werkzeuge und Entwicklung

Das Gebiet um die Sternfeldstraße ist eine ältere Siedlungserweiterung aus den 1960er Jahren. Sie entstand als eine der ersten Erweiterungen nach der historischen Bebauung in der Hauptstraße. Im Wohngebiet gab es bereits den ersten Generationenwechsel, was deutlich wird durch einige Gebäudeabriss- und Neubauten. Der Bereich ist planungsrechtlich geregelt durch den § 34 BauGB.

Um den Bereich vor möglichen negativen Entwicklungen zu schützen, können folgende Maßnahmen getroffen werden: Einige der Gebäude sind in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Um einen Abriss zu verhindern, könnte eine **Fördermittelberatung** angeboten werden. Diese Methode wäre auch bereichsübergreifend auf den Gesamtort an-

wendbar. Einige **Baulücken** im Gebiet könnten noch bebaut werden, dies geschieht aber in der Regel von selbst. Im rückwärtigen Grundstücksbereich liegende **Gartenbereiche** müssen zukünftig entweder aktiv vor einer Bebauung geschützt werden oder durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Planungsrecht belegt werden. Als weitere Maßnahme sollte das Gebiet beobachtet werden, es wird aber als allgemein stabil und nicht gefährdet eingestuft.



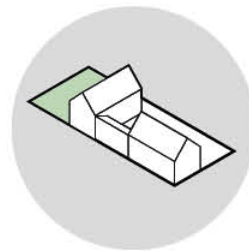
Planungsrecht nach § 34 BauGB

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

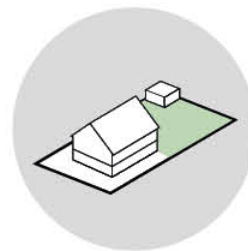
Haus-Hof-Typ

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



Einfamilienhaus

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



Werkzeuge und Entwicklung

Das Gebiet „An der Korngasse“ ist eine Siedlungserweiterung, die bis etwa 1970 bebaut wurde. Der Bereich ist planungsrechtlich geregelt durch § 34 BauGB.

Das Gebiet ist in seiner Entwicklung recht stabil, es müssen nur wenige Maßnahmen getroffen werden: Die **Gartenbereiche** hinter der Bebauung in der Friedenstraße müssen vor einer Bebauung geschützt werden. Dies kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Zudem müssen die **ortsbildprägenden Gebäude** in der Sonnenstraße erhalten und geschützt werden. Als weitere Maßnahme sollte das Gebiet beobachtet werden, es wird aber als allgemein stabil und nicht gefährdet eingestuft.



Planungsrecht Außenbereich

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

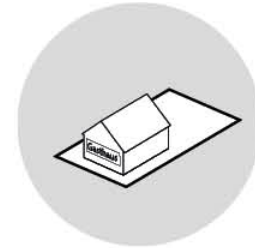
Planungsrecht nach § 34 BauGB

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

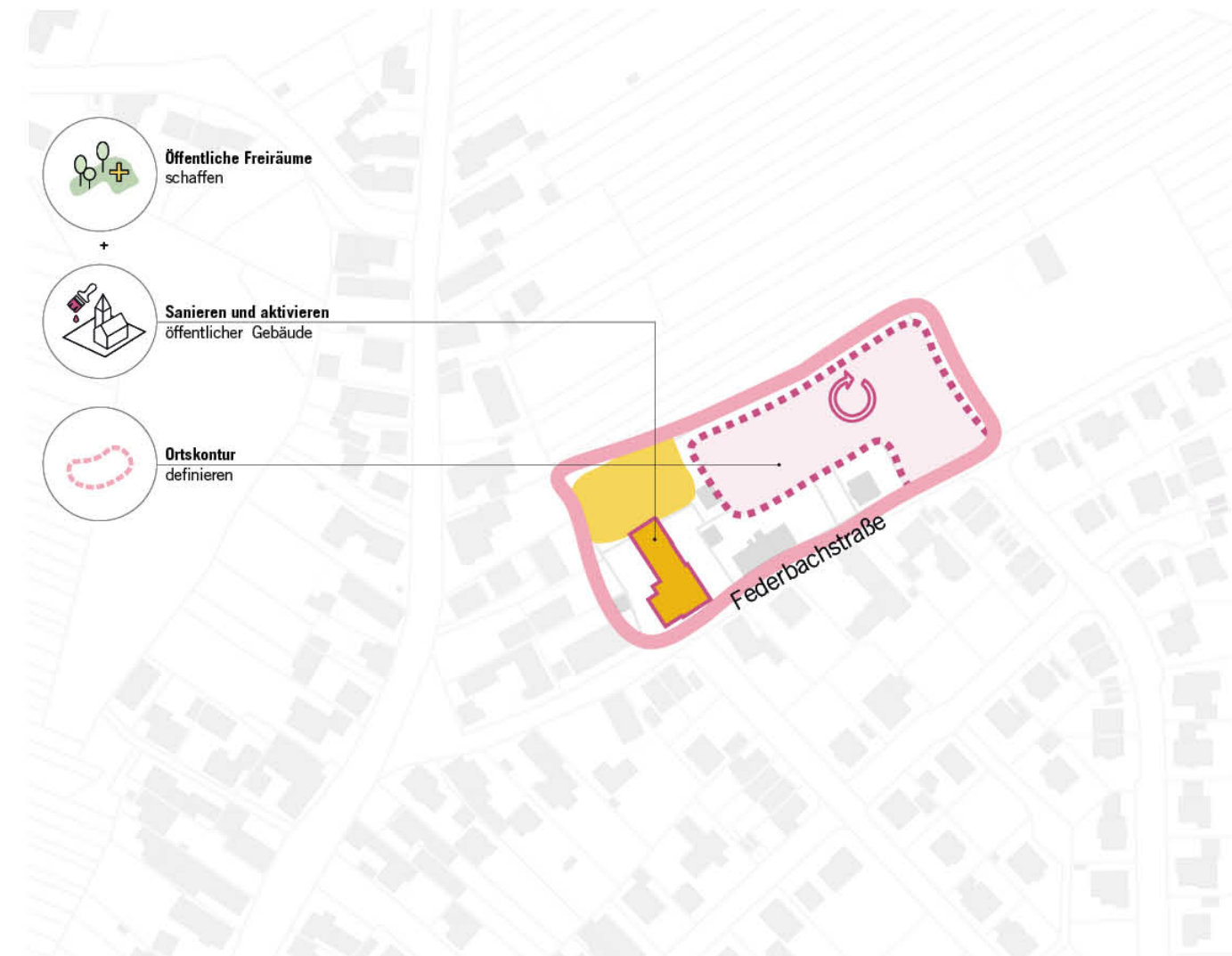
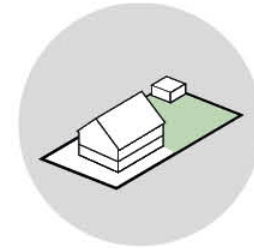
Sondertyp

- > Grundschule
- > Andere öffentliche Nutzungen



Einfamilienhaus

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



Werkzeuge und Entwicklung

Das Steckbriefgebiet „Neues Bildungszentrum“ am nördlichen Rand von Rauental ist eine teilweise im Außenraum liegende Fläche, die an die bestehende Grundschule angrenzt. Bereits seit einigen Jahren sind Ideen im Gespräch, einen Kindergarten neben der Grundschule neu zu bauen. Auch im Dorfentwicklungskonzept von 2017 wurde diese Idee in die Planung mit aufgenommen.

Für die weitere Entwicklung dieses Gebietes müssen folgende Maßnahmen beachtet werden.

Im Zuge der Umgestaltung zu einem „Bildungszentrum“ sollte auch die **Grundschule saniert** werden. Dadurch kann auch der Erhalt der Schule im Ort garantiert werden. Der neue Kindergarten könnte auf der Fläche zwischen

Schulhof und Friedhof entstehen. Gleichzeitig könnte durch den Neubau die **Ortskontur definiert** werden.

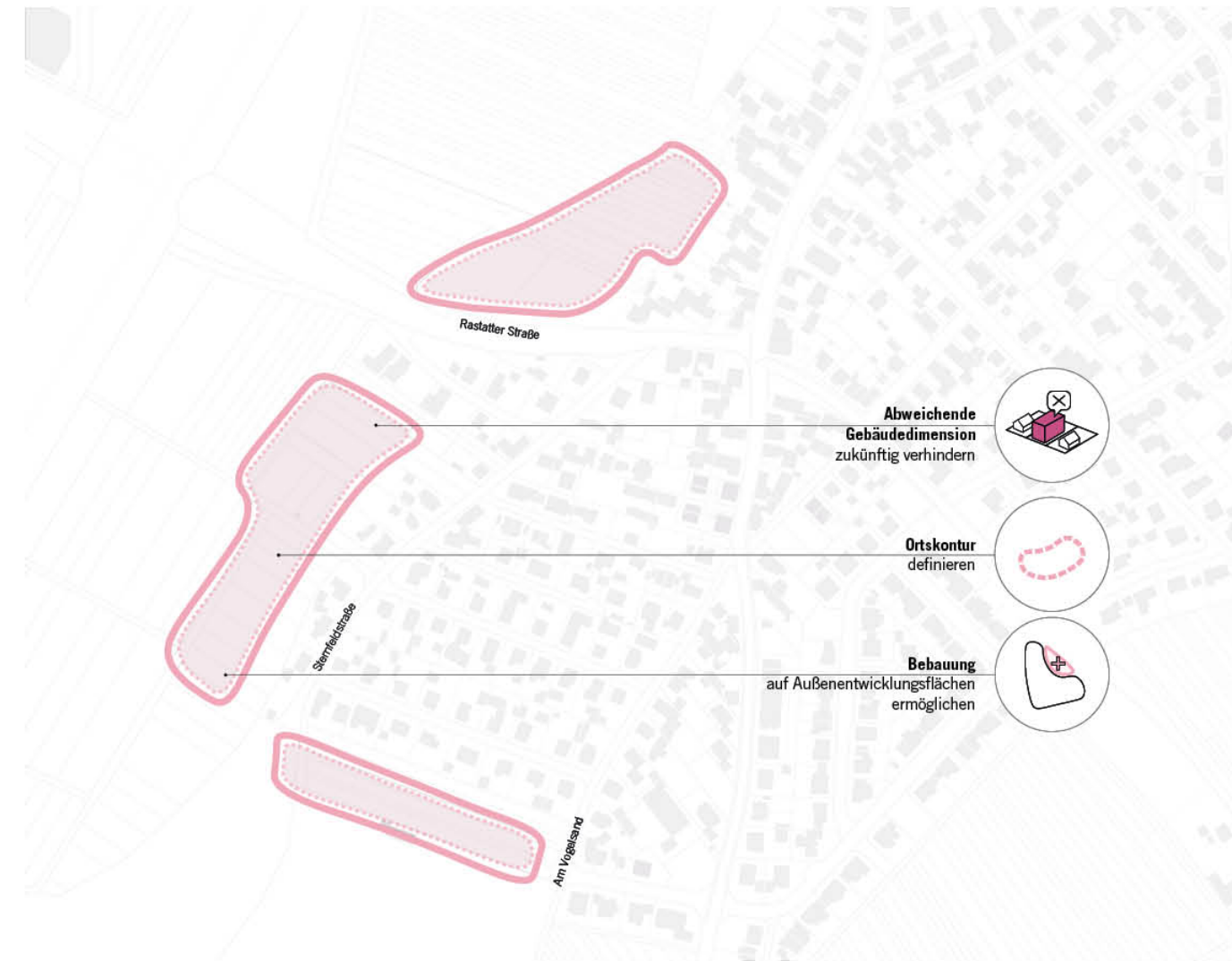
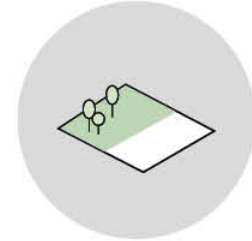


Planungsrecht Außenbereich

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

Außenraum

- > Wiesen
- > Teilweise bewirtschaftet



Werkzeuge und Entwicklung

Die Außenentwicklungsflächen im Südwesten von Raental sind Entwicklungsreserven. Die Bereiche liegen teilweise in einer regionalen Grünzäsur und haben durch die Nähe zur Autobahn A5 ein Lärmproblem. Falls die Flächen zukünftig dennoch bebaut werden sollten, könnten folgende Maßnahmen eine positive Entwicklung fördern.

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.

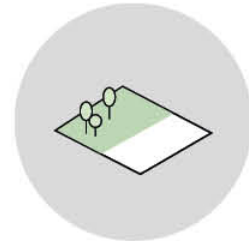


Planungsrecht Außenbereich

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

Außenraum

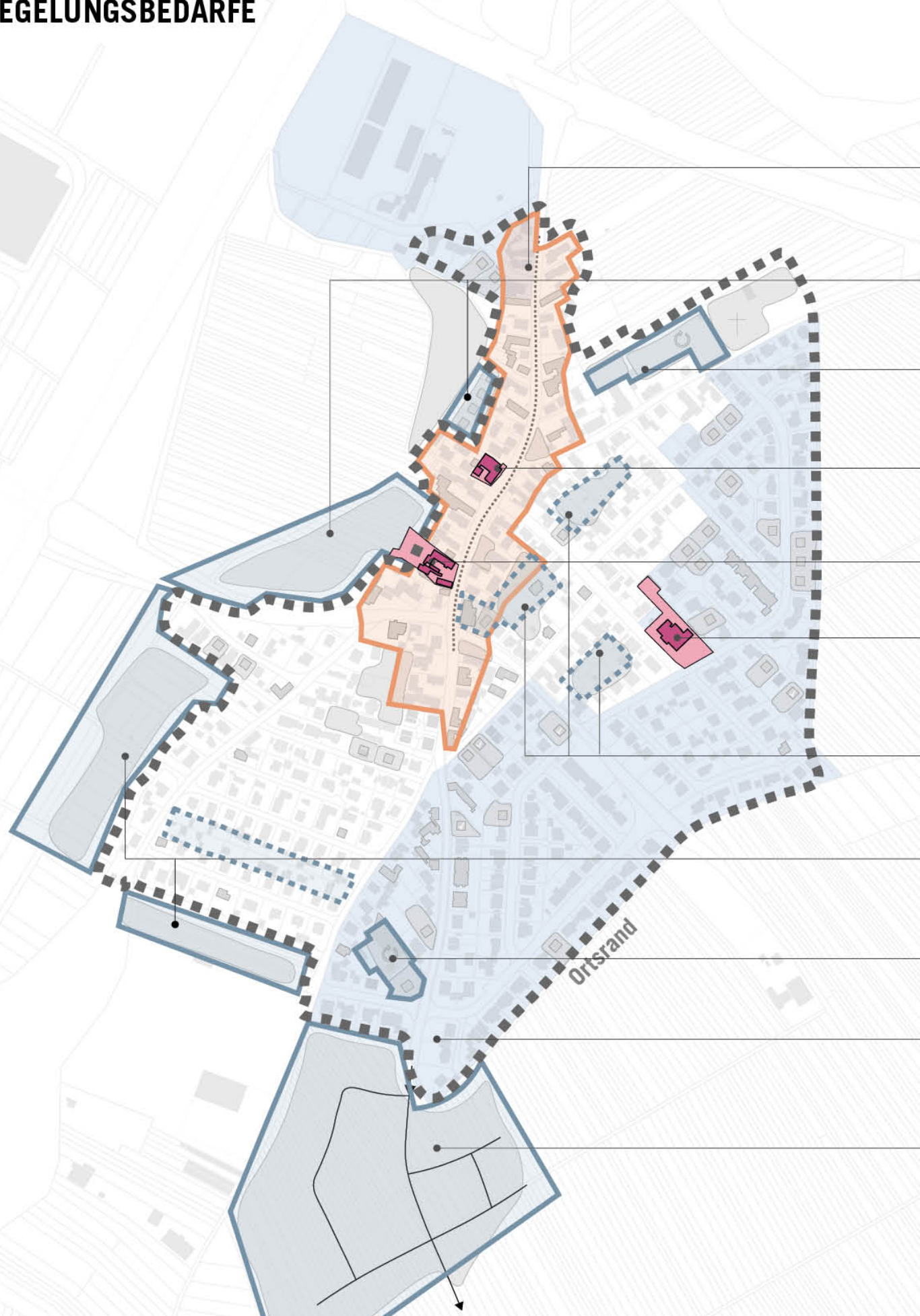
- > Wiesen
- > Teilweise bewirtschaftet
- > Schmale Flurstücke



Werkzeuge und Entwicklung

Die Außenentwicklung „Vogelsand“ ist bereits geplant und wird in den nächsten Jahren umgesetzt. Bei der Planung müssen folgende Maßnahmen beachtet werden.

Es sollte darauf geachtet werden, dass die **Dimension** der Neubauten nicht konträr zur bereits bestehenden Dorfbebauung ausfällt. Bei der Planung müssen Themen der Nachhaltigkeit beachtet werden.



- SANIERUNGSGEBIET „NÖRDLICHE HAUPTSTRASSE“**
 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme oder ELR-Förderung, Sanierungsrahmenplan erarbeiten
- B-PLAN ERSTELLEN**
 Pferdewiese / zweite Reihe, Vorbereitung Hauptstraße 50/52 Außenentwicklungsreserve
- BEBAUUNGSPLAN „NEUE KITA“**
 Neuer Ort für Kindergarten, Planung weiterführen
- EINZELMASSNAHME „EHM. BÄCKEREI FALLER“**
 Zum Beispiel Vorkaufsrecht, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, vorhabenbezogener B-Plan, DORV – „Dienstleistung und ortsnahe rundum Versorgung“
- EINZELMASSNAHME „HAUPTSTRASSE 50/52“**
 Wohnen ermöglichen
- EINZELMASSNAHME „ALTER KINDERGARTEN“**
 Zum Beispiel Vorkaufsrecht, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, vorhabenbezogener B-Plan
- (EINFACHEN) BEBAUUNGSPLAN AUFSTELLEN**
 Grüne Gartenbereiche schützen, Bebauung verhindern
- B-PLAN ERSTELLEN „WESTLICHER ORTSRAND“**
 Außenentwicklungsreserve
- B-PLAN ÄNDERN „HAUPTSTRASSE 88“**
 Aktueller B-Plan hat zu großen Spielraum, muss angepasst werden
- BEBAUUNGSPLAN/GESTALTUNGSPLAN**
 Rechtskräftig
- B-PLAN ERSTELLEN „VOGELSAND“**
 Gebiet „Vogelsand“ entwickeln, sehr wichtiges Projekt für Raumental

Priorität 1
 Priorität 2

AUFGABENPAKETE

★ **AUFGABENPAKET 1**
BEREITS BEGONNEN:
B-PLAN ERSTELLEN „VOGELSAND“
 „Vogelsand“ entwickeln, wichtiges Projekt für Rauental

SANIERUNGSGEBIET „NÖRDLICHE HAUPTSTRASSE“
 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme oder ELR-Förderung, Sanierungsrahmenplan erarbeiten
 Tiefbaumaßnahme Hauptstraße

B-PLAN ÄNDERN „HAUPTSTRASSE 88“
 Aktueller B-Plan hat zu großen Spielraum, Änderung?

☆ **AUFGABENPAKET 2**
BEBAUUNGSPLAN AUFSTELLEN „NEUE KITA“
 Neuer Ort für Kindergarten, Planung weiterführen

EINZELMASSNAHME „ALTER KINDERGARTEN“
 Zum Beispiel Vorkaufsrecht, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, vorhabenbezogener B-Plan

EINZELMASSNAHME „HAUPTSTRASSE 50/52“
 Wohnbau ermöglichen

B-PLAN ERSTELLEN ZWEITE REIHE
 Vorbereitung für Hauptstraße 50/52

☆ **AUFGABENPAKET 3**
(EINFACHEN) B-PLAN AUFSTELLEN
 Grüne Gartenbereiche schützen, Bebauung verhindern

IN ABSTIMMUNG MIT DEM EIGENTÜMER:
EINZELMASSNAHME „EHM. BÄCKEREI FALLER“
 Zum Beispiel Vorkaufsrecht, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, vorhabenbezogener B-Plan, DORV – „Dienstleistung und ortsnahe rundum Versorgung“

☆ **AUFGABENPAKET 4**
B-PLAN ERSTELLEN „WESTLICHER ORTSRAND“
 Außenentwicklungsreserve



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.

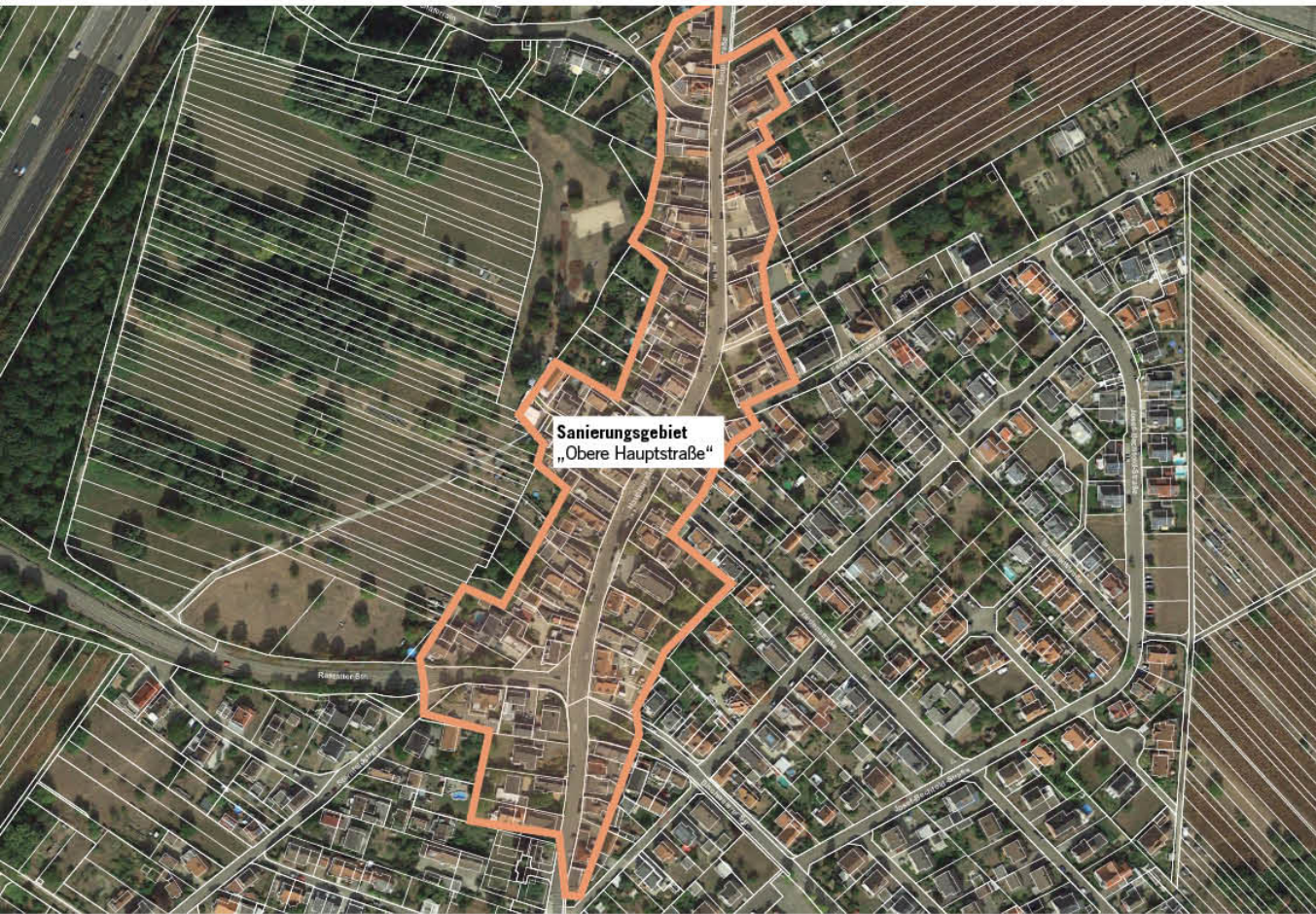
Diese werden in drei Kategorien eingeteilt: **Sanierungsgebiet**, **Bebauungspläne** und **Einzelmaßnahmen** (eine Definition der drei Begriffe folgt auf den Seiten 64–69).

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.



SANIERUNGSGEBIET



Als Sanierungsgebiet wird ein fest umrissenes Gebiet bezeichnet, in dem eine Gemeinde eine „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ durchführt. Dazu beschließt die Gemeinde eine förmliche Sanierungssatzung nach § 142 BauGB. In einem aufwendigen Prozess wird zunächst eine exakte Bestandsaufnahme erstellt, die im Anschluss in einen Sanierungsrahmenplan fließt, der konkrete Ziele des Bereiches festhält. Mithilfe des Sanierungsrahmenplanes können verschiedene Fördermittel beantragt werden, die dann den Eigentümerinnen und Eigentümern der sanierungsbedürftigen Gebäude zur Verfügung stehen. Darüber hinaus gibt es zusätzliche Fördermöglichkeiten, wie z.B. das Förderprogramm des ELR (Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum) oder Fördermittel für eine energetische Gebäudesanierung.

Sanierungsgebiet „Nördliche Hauptstraße“

In der Analyse wurde ein erhöhter Sanierungsbedarf in der Hauptstraße festgestellt. Besonders betroffen ist der nördliche, ältere Teil der Ortsdurchfahrt. Da zudem festgestellt wurde, dass die Ortsmitte über vergleichsweise viele ortsbildprägende Gebäude verfügt, sollte durch eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme der Ortskern von Rauental gesichert und aufgewertet 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 jede und jeden 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

„Hauptstraße 88“

Der geltende Bebauungsplan „Untere Münchacker“ lässt ein großes Bauvolumen zu, daher sollte eine Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle vorgenommen werden. Der Standort am südlichen Ortseingang sollte den typischen Baustil des Ortes widerspiegeln.

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 Rauental betrifft das die Gärten im Norden (Sonnenstraße, An der Korngasse). 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

„Vogelsand“

Die große Außenentwicklungsfläche am südlichen Rand von Rauental befindet sich derzeit in der Planung. Sie stellt das größte Entwicklungspotenzial des Ortes dar, daher sollte das Projekt wie geplant umgesetzt werden.

„Neue Kita“

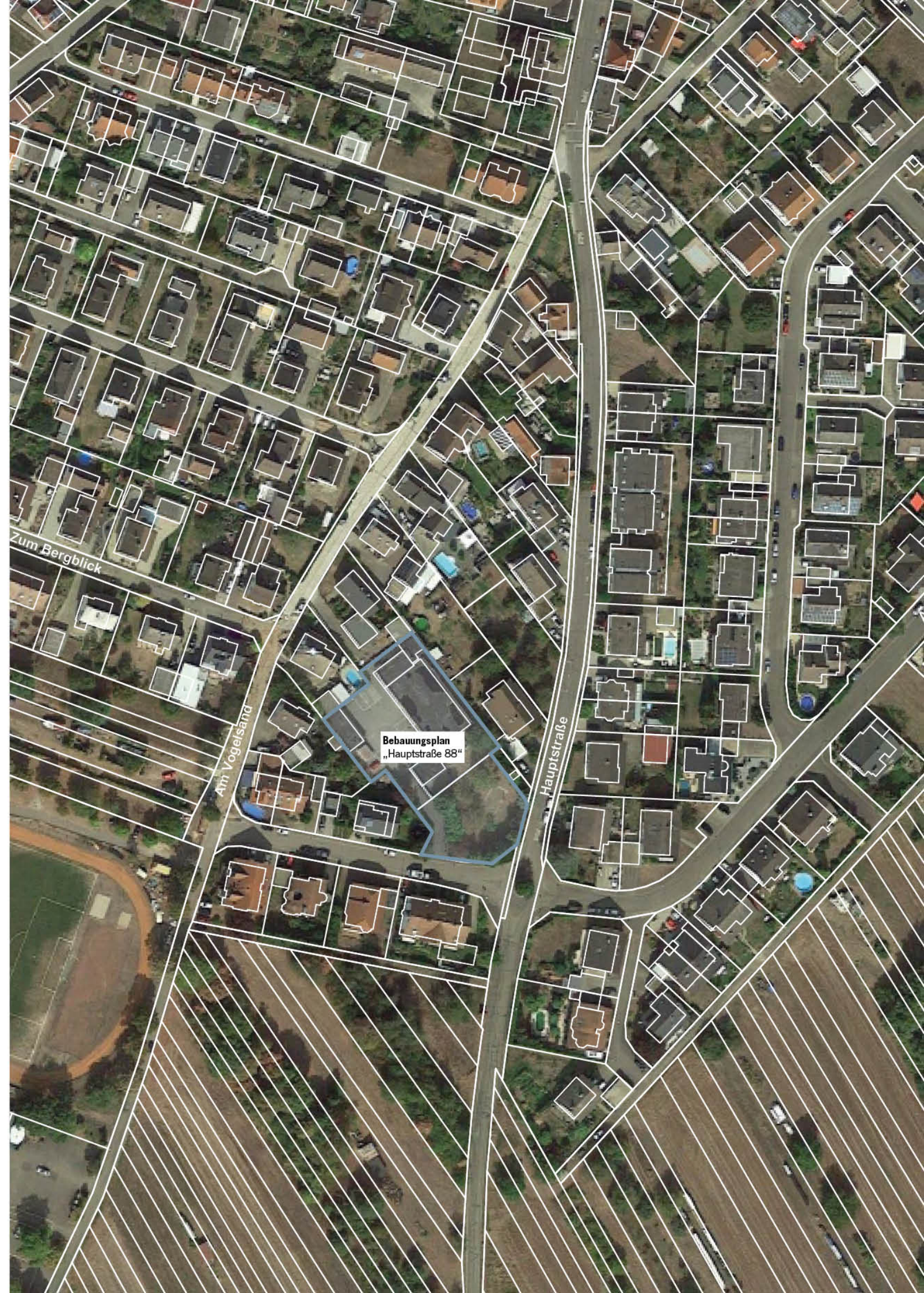
Das Bestandsgebäude des Kindergartens ist modernisierungsbedürftig und verfügt, im Hinblick auf die neu entstehenden Wohngebäude und somit vielen zuziehenden jungen Familien, nicht mehr über eine ausreichende Fläche für die Anzahl der Kinder im Ort. Daher sollte zeitnah ein neuer Standort gefunden werden. Der Bereich östlich der Grundschule wurde im Dorfentwicklungskonzept 2017 vorgeschlagen und könnte für eine Symbiose der Bildungseinrichtungen gut geeignet sein.

„Zweite Reihe Hauptstraße“

Bei einer Realisierung der Einzelmaßnahme „Hauptstraße 50/52“ sollte zuvor geprüft werden, bis zu welcher Tiefe die Grundstücke nachverdichtet werden sollten. Für eine weitere Reihe der Bebauung muss ein Bebauungsplan angefertigt werden, da es sich um den Außenbereich handelt.

„Westlicher Ortsrand“

Eine weitere Potenzialfläche befindet sich am westlichen Ortsrand. Eine grundsätzliche Bebaubarkeit muss jedoch zunächst aufgrund der Nähe zur Autobahn geprüft werden. Die Fläche sollte also als Reserve betrachtet 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 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“

Bei einer Umsiedlung des Kindergartens in einen Neubau verliert das derzeitige Grundstück seine Nutzung. Daher sollte durch eine Machbarkeitsstudie die künftige Nutzung gefunden und anschließend umgesetzt werden.

„Hauptstraße 50/52“

Für die Grundstücke in der Hauptstraße wurde das Vorkaufsrecht der Stadt ausgeübt. Die beiden Grundstücke sind derzeit bebaut, der Gebäudebestand ist jedoch dringend sanierungsbedürftig. Ob ein Erhalt der Gebäude noch sinnvoll ist, muss geprüft werden. Die Grundstücke könnten ein Bebauungspotenzial darstellen, das grundsätzlich auch für ein Seniorenwohnmodell geeignet wäre.

„Ehemalige Bäckerei Faller“

Die leer stehende Bäckerei befindet sich derzeit in Privatbesitz, die Maßnahmen müssen dementsprechend immer in Abstimmung mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer erfolgen. Durch ein Vorkaufsrecht könnte das Grundstück jedoch von der Stadt erworben werden. Eine neue Nutzung wäre sehr wahrscheinlich ein Mehrwert für Raumental, ein neues Versorgungsangebot oder ein Elterncafé wären denkbare zukünftige Nutzungen.



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

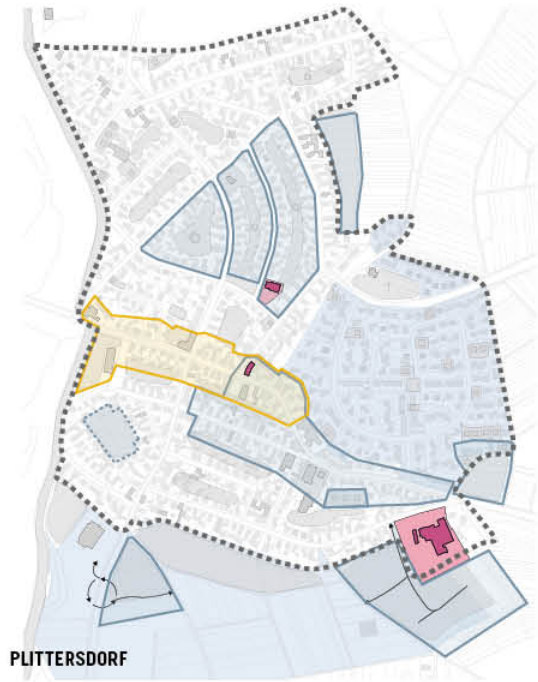
werden muss. Ein zukünftiger Funktionsverlust der Ortsmitte durch Auslagerung der Nutzungen sollte vermieden werden.

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.

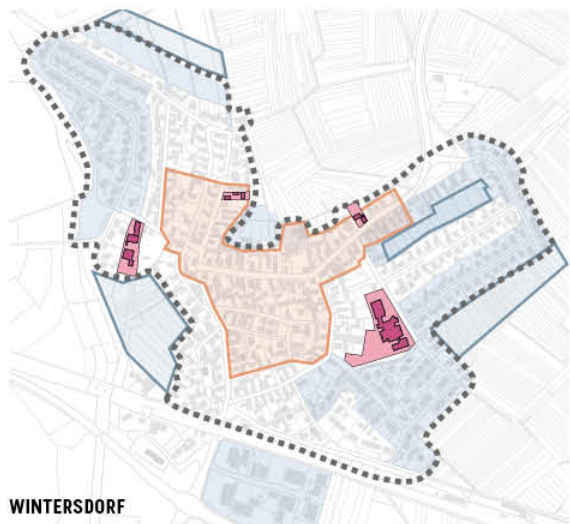
GESAMTSCHAU REGELUNGSBEDARFE ORTSTEILE



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



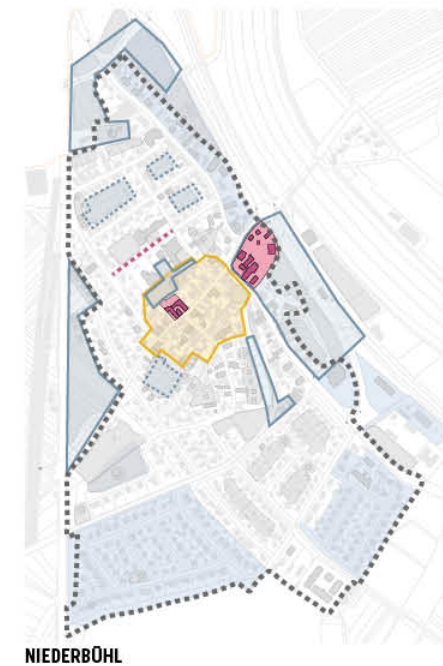
- Ottersdorf**
- > 1 Rahmenplan
 - > 1 Bebauungsplan (Innenentwicklung)
 - > 1 Bebauungsplan (Außenentwicklung)
 - > 3 Einzelmaßnahmen



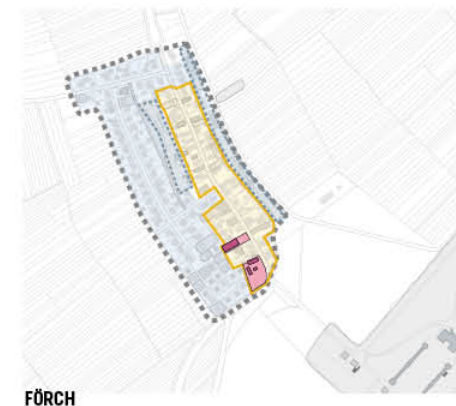
- Wintersdorf**
- > 1 Sanierungsgebiet
 - > 1 Bebauungsplan (Innenentwicklung)
 - > 3 Bebauungspläne (Außenentwicklung)
 - > 3 Einzelmaßnahmen



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

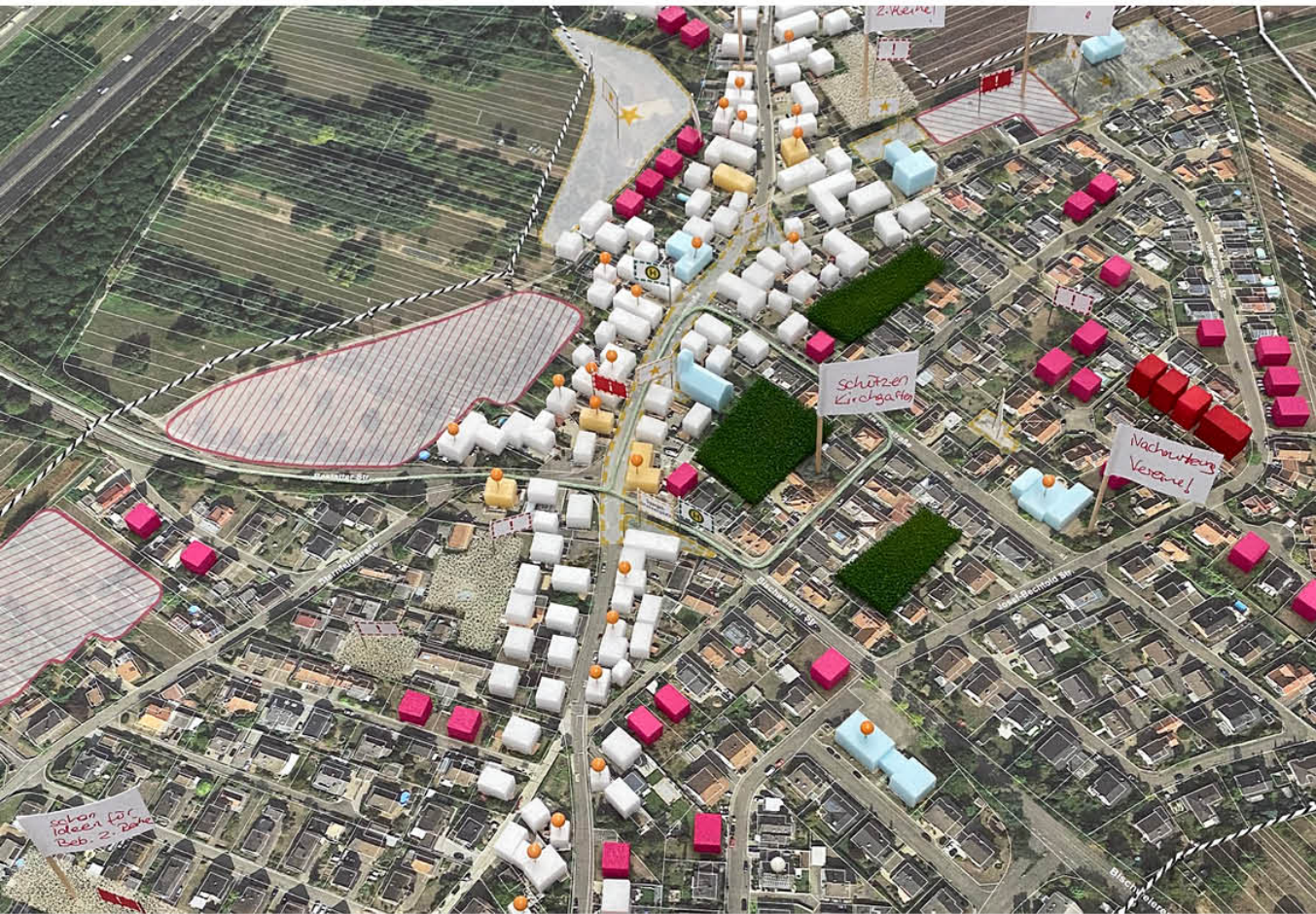


- Niederbühl**
- > 1 Rahmenplan
 - > 4 Bebauungspläne (Innenentwicklung)
 - > 2 Bebauungspläne (Außenentwicklung)
 - > 2 Einzelmaßnahmen



- 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 Rauental 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

