

ASTUC

ARCHITECTS AND PLANNERS



WINTERSDORF

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER RASTATTER ORTSTEILE

ASTUC

ARCHITECTS AND PLANNERS

 **BAROCK
STADT
RASTATT**

WINTERSDORF

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER RASTATTER ORTSTEILE

I EINFÜHRUNG

6 > Anlass und Aufgabe

8 > Lage im Raum

II ANALYSE WINTERSDORF

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 > Wintersdorf im Quervergleich

III KONZEPT WINTERSDORF

36 > Maßnahmen

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

40 > Zielkarte

42 > STECKBRIEFE

- Ortsmitte – Dorfstraße
- Historische Bebauung – Sandbachstraße
- Historische Bebauung – Forellenstraße
- Historische Bebauung – Östliche Dorfstraße
- Neuere Siedlungserweiterung – Inselstraße
- Neuere Siedlungserweiterung – Karpfenstraße
- Neuere Siedlungserweiterung – Neue Schule
- Außenentwicklung – Westlicher Ortsrand
- Außenentwicklung – Östlicher Ortsrand

62 > Regelungsbedarfe

64 > Aufgabenpakete

- Sanierungsgebiet
- Bebauungspläne
- Einzelmaßnahmen

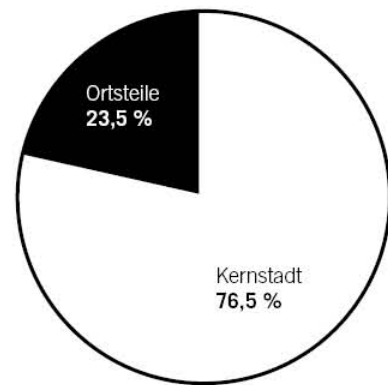
IV RESÜMEE

72 > Gesamtschau Ziele Ortsteile

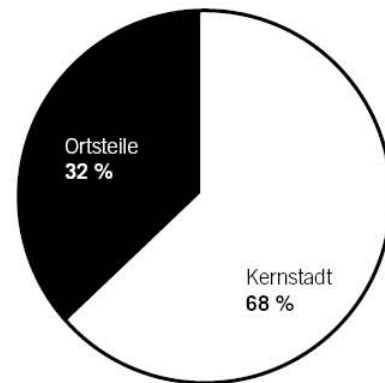
74 > Gesamtschau Regelungsbedarfe Ortsteile

76 > 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. 66). Für diese städtebaulichen Entwicklungspläne hat der Gemeinderat der Stadt Rastatt ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS beauftragt. Gemeinsam mit dem Kundenbereich Stadt-

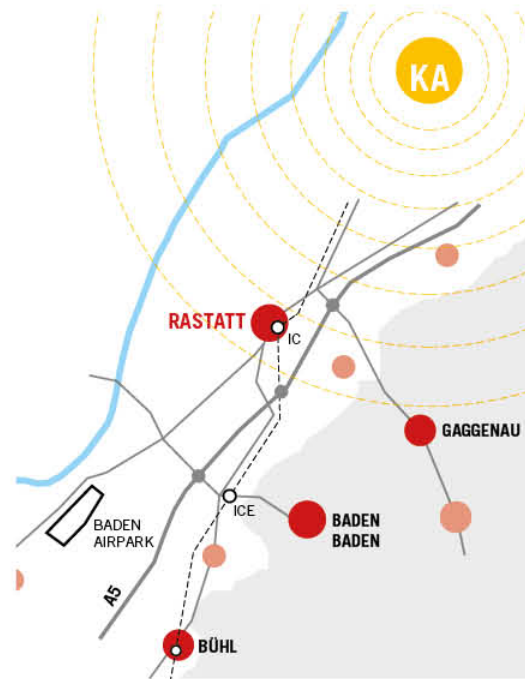
planung wurden flächendeckend für alle fünf Ortsteile städtebauliche Entwicklungspläne mit entsprechenden Handlungsfeldern und mit den Ortsvertretungen **abgestimmte Zieldefinitionen** erarbeitet, die zukünftig sowohl als Grundlage für konkretisierende Rahmen- und Bauleitplanverfahren als auch für die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



EINFÜHRUNG



PLITTERSDORF
- 3.000 Einwohner/-innen
- 1.300 ha Gemarkungsfläche

OTTERS DORF
- 2.400 Einwohner/-innen
- 770 ha Gemarkungsfläche

WINTERSDORF
- 1.900 Einwohner/-innen
- 760 ha Gemarkungsfläche

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

RAENTAL
- 1.400 Einwohner/-innen
- 320 ha Gemarkungsfläche

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

DB/AVG

B3

A5

BAUHISTORIE



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

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

Wintersdorf besteht aus einem **historischen Ortskern**, der sich über die Dorfstraße und die Forellenstraße erstreckt. Der Bereich der älteren Siedlungserweiterung befindet sich im Nordwesten von Wintersdorf. Um den Ortskern gewachsen sind Bereiche der **neueren Siedlungserweiterung**. Das Gewerbegebiet

im Süden von Wintersdorf wurde seit den frühen 1970er-Jahren bebaut und befindet sich noch immer in der Vervollständigung. Das Verhältnis zwischen historischer und neuer Bebauung ist in Wintersdorf recht ausgewogen, eine Entwicklung hin zu großen Neubaugebieten hat in der Vergangenheit nicht stattgefunden.

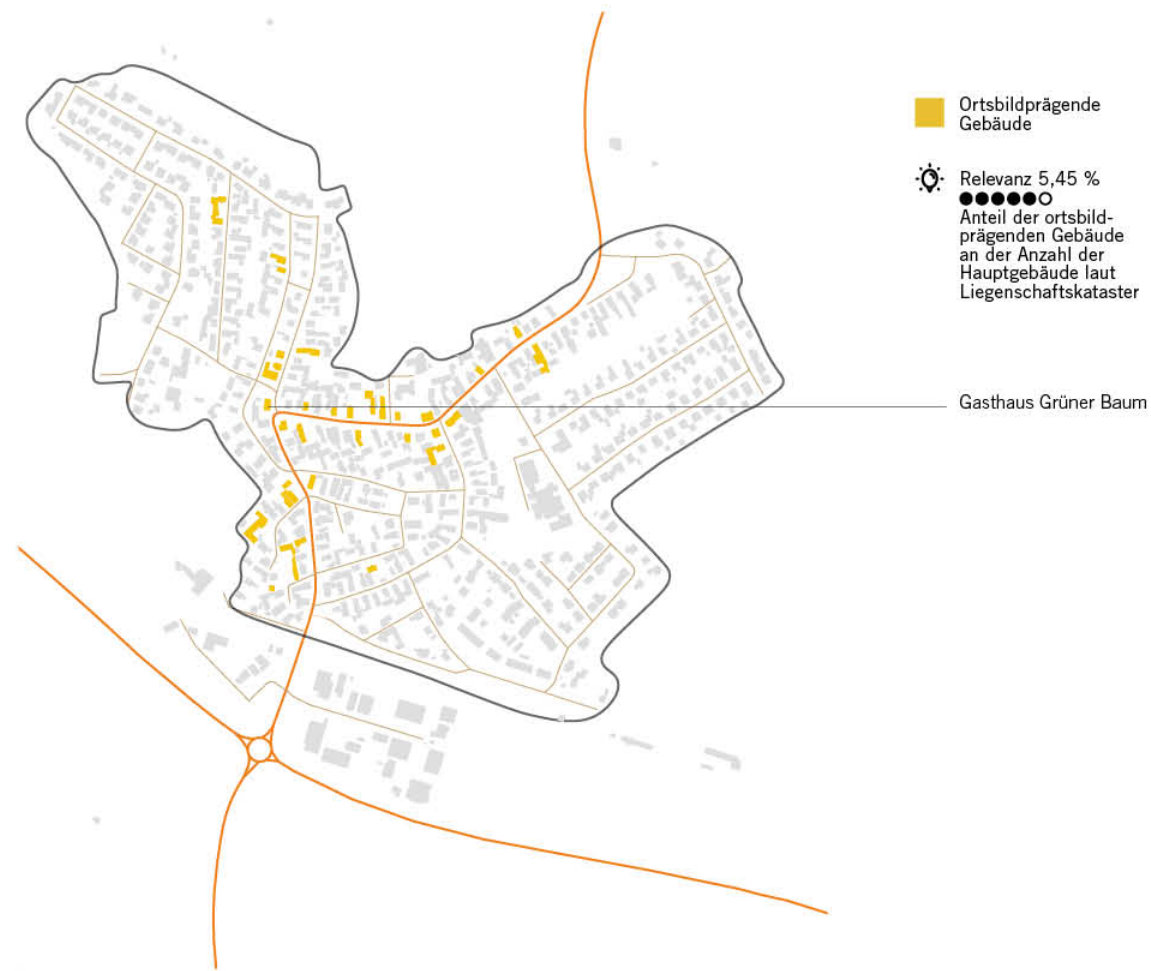
TYPLOGIEN



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

rückwärtigen Bauten abgerissen oder ersetzt. In Wintersdorf stehen Dorfkerntyp- und Haus-Hof-Typen vor allem in der Dorfstraße und der Forellenstraße. In den angrenzenden Bereichen sind die Haus-Hof-Typen häufig überformt zu finden, also z.B. mit abgebrochener Scheune oder umgebautem Grundriss. Die Neubaugebiete im Nordwesten und Südosten sind geprägt vom Einfamilienhaustyp, dessen Grundstücksfläche häufig größer ist. In den Neubaugebieten befinden sich vereinzelt auch Reihenhaustypen. Der Mehrfamilienhaustyp hingegen ist in Wintersdorf noch nicht weitverbreitet.

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 Wintersdorf befinden sich besonders viele ortsbildprägende Gebäude in der historischen Ortsmitte entlang der **Dorfstraße**. In der Dorfstraße befinden sich häufig Fachwerkhäuser, die noch über eine Scheune verfügen; teilweise sind die Fachwerkhäuser denkmalgeschützt. Eine ortstypische Bauweise ist die **ingeschossige Satteldachbebauung**, die giebelständig zur Straße ausgerichtet ist.

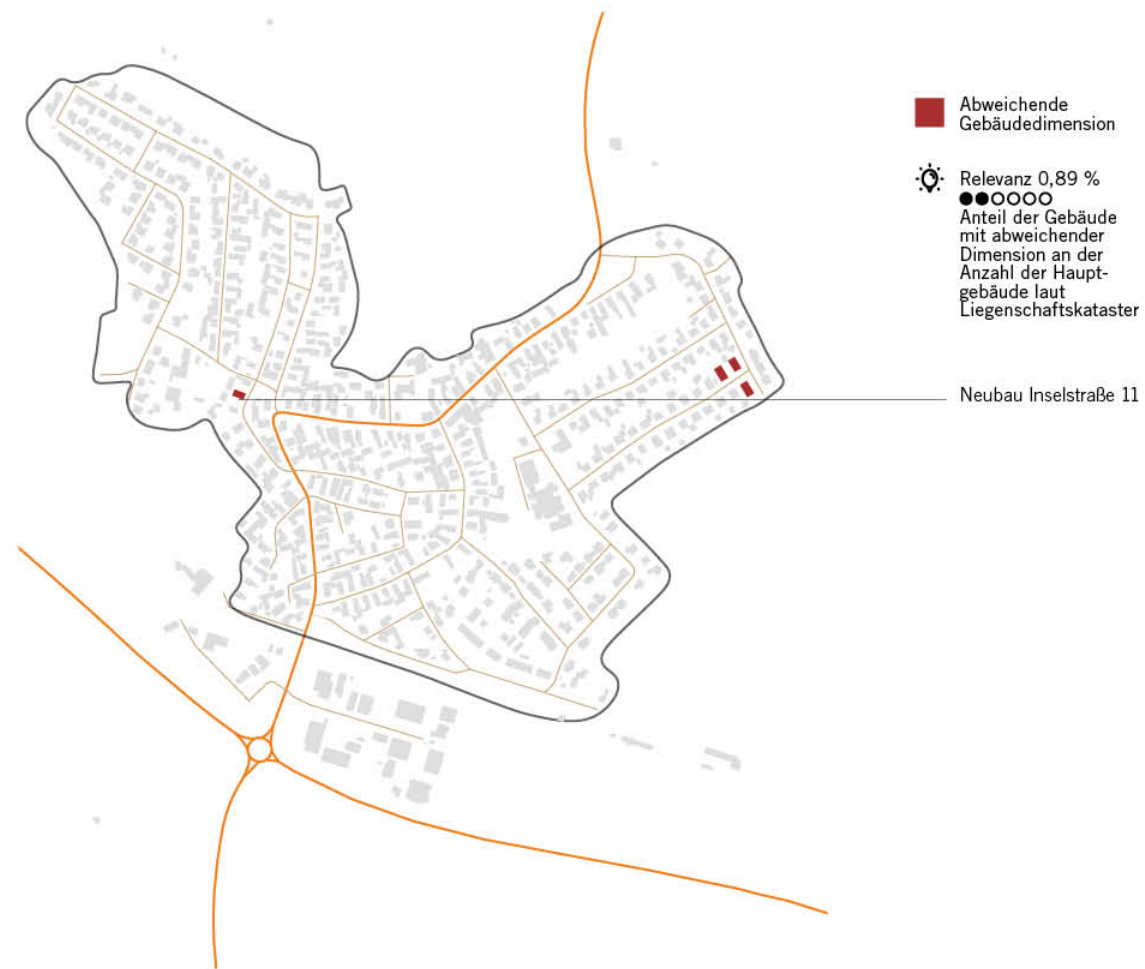


Fachwerkhäuser entlang der Dorfstraße



Typische Haus-Hof-Typologie in der historischen Ortsmitte

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 „unbeplanten 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 Wintersdorf hat die Entwicklung hin zu größeren Gebäudevolumen noch nicht begonnen. Lediglich im Osten von Wintersdorf

gibt es einige größere Gebäudevolumen und in der **Inselstraße 11** ein im Bau befindliches Mehrfamilienhaus.

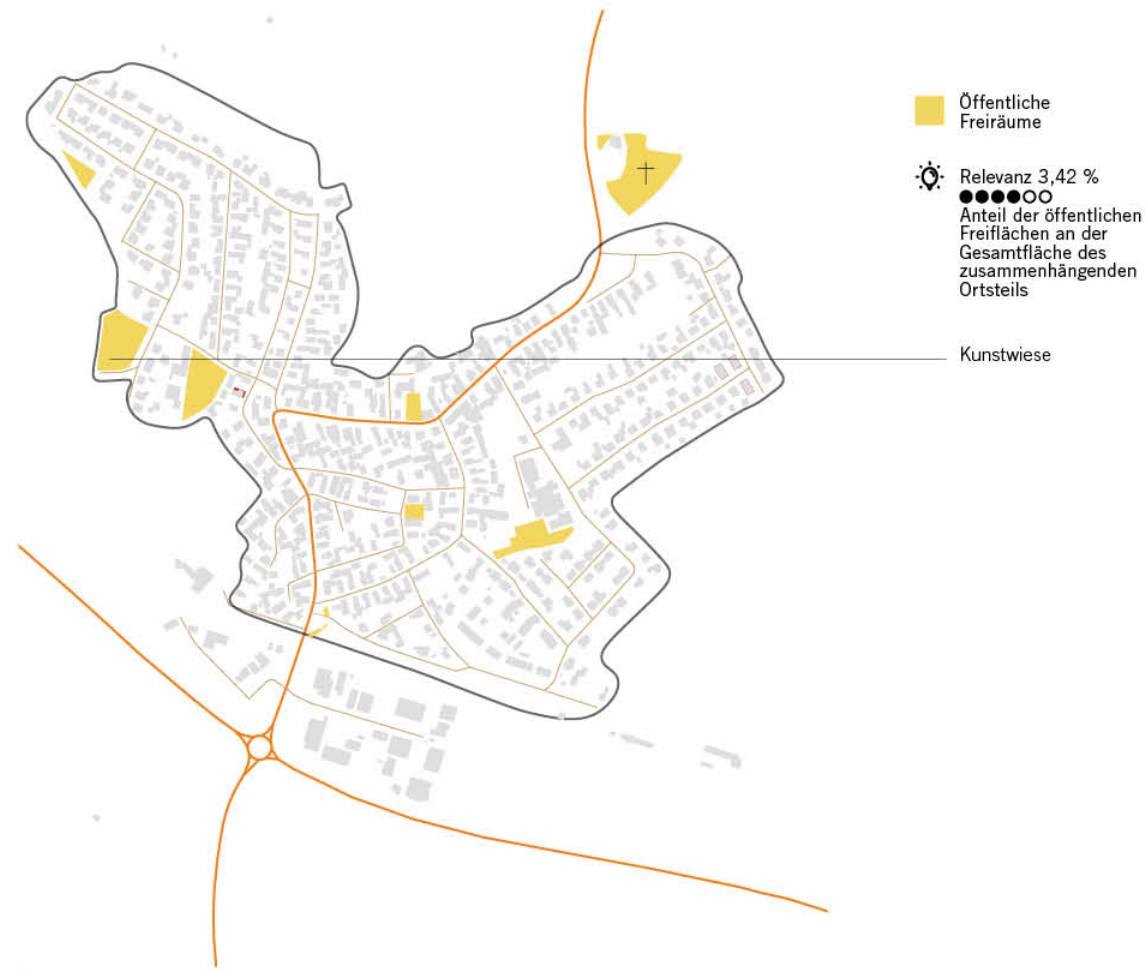
Auf Entwicklungen dieser Art muss zukünftig ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Mit Blick auf die Folgewirkungen ist dabei stets im Einzelfall zu hinterfragen, ob solche Nachverdichtungen an einer Stelle akzeptabel sind oder das vorherrschende Ortsbild eine städtebaulich nicht vertretbare Beeinträchtigung erleidet.

GEBÄUDEHÖHEN



Ein weiteres Merkmal des Ortsbildes sind die Gebäudehöhen. Im Ortskern von Wintersdorf findet man eher eine **eingeschossige Bauweise mit Satteldach**, in den Siedlungserweiterungen ist das Verhältnis zwischen ein- und zweigeschossiger Bauweise in etwa ausgewogen. Eine **dreigeschossige Bebauung** hingegen findet man häufig bei den Mehrfamilienhäusern. Diese sind sowohl in ihrer bebauten Grundfläche als auch in ihrer Gebäudehöhe abweichend vom restlichen Ortsbild. In Wintersdorf ist diese Gebäudehöhe noch nicht vorzufinden, eine Entwicklung dahingehend kann aber zukünftig stattfinden und muss beobachtet werden. Im Gesamten betrachtet hat Wintersdorf 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.

In Wintersdorf gibt es besonders viele öffentliche Freiflächen im Ortszusammenhang. Zum Beispiel werden die **Kunstwiese** und die **Freilichtbühne im Seegarten** sehr gut genutzt und von den Bewohnerinnen und Bewohnern angenommen, kleinere Freiräume wie der Platz vor der Ortsverwaltung und der Platz an der Schule sind kleinere Aufenthaltsplätze. In der Dorfstraße befindet sich der **Dorfplatz** mit dem Kindergarten und dem Gemeinde-

zentrum. An der „Neuen Schule“ gibt es zudem einen Kinderspielplatz mit Sportflächen.

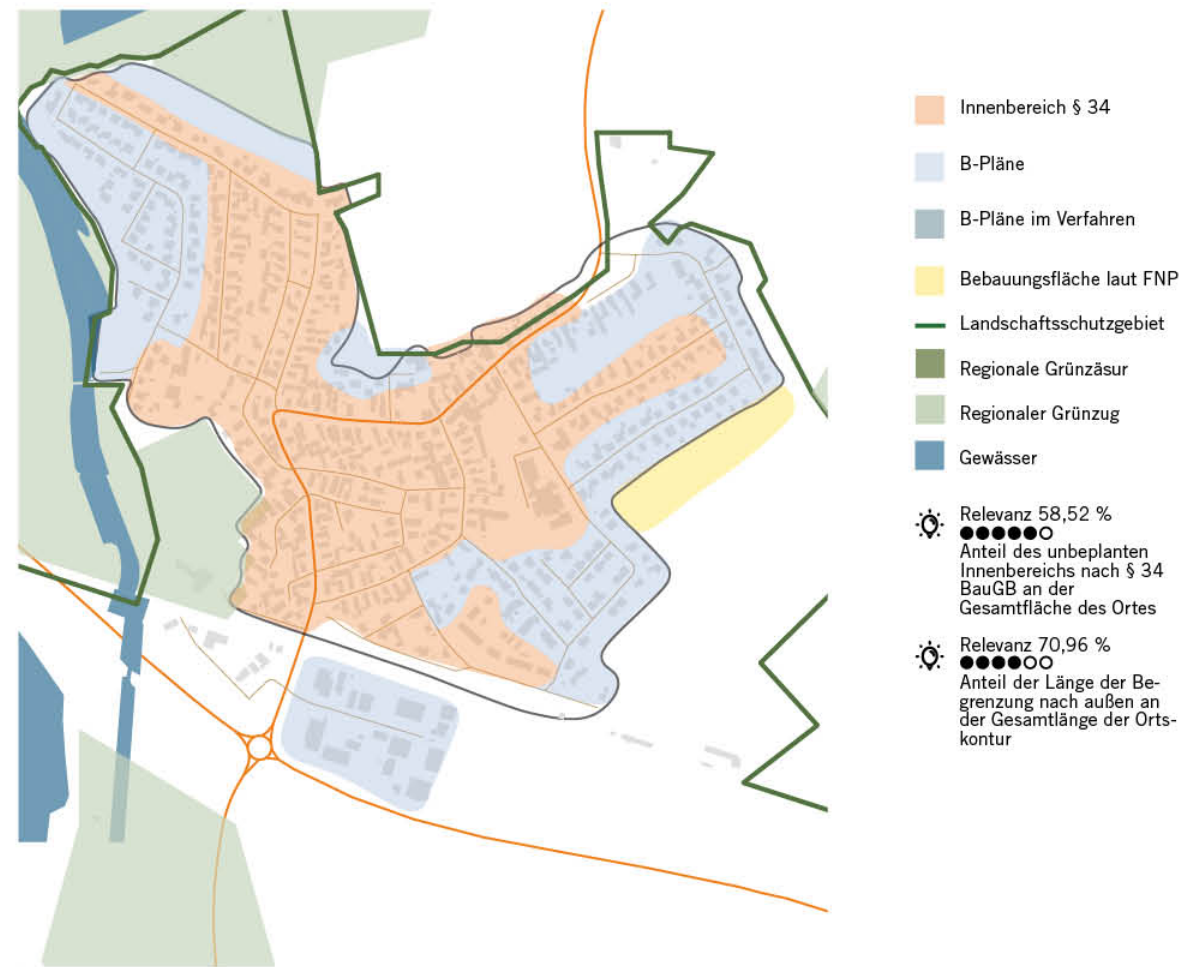


Der Dorfplatz am Gemeindezentrum wurde aufgewertet, wird aber von den Bewohnerinnen und Bewohnern wenig genutzt



Die Kunstwiese als Alleinstellungsmerkmal von Wintersdorf

PLANUNGSRECHT

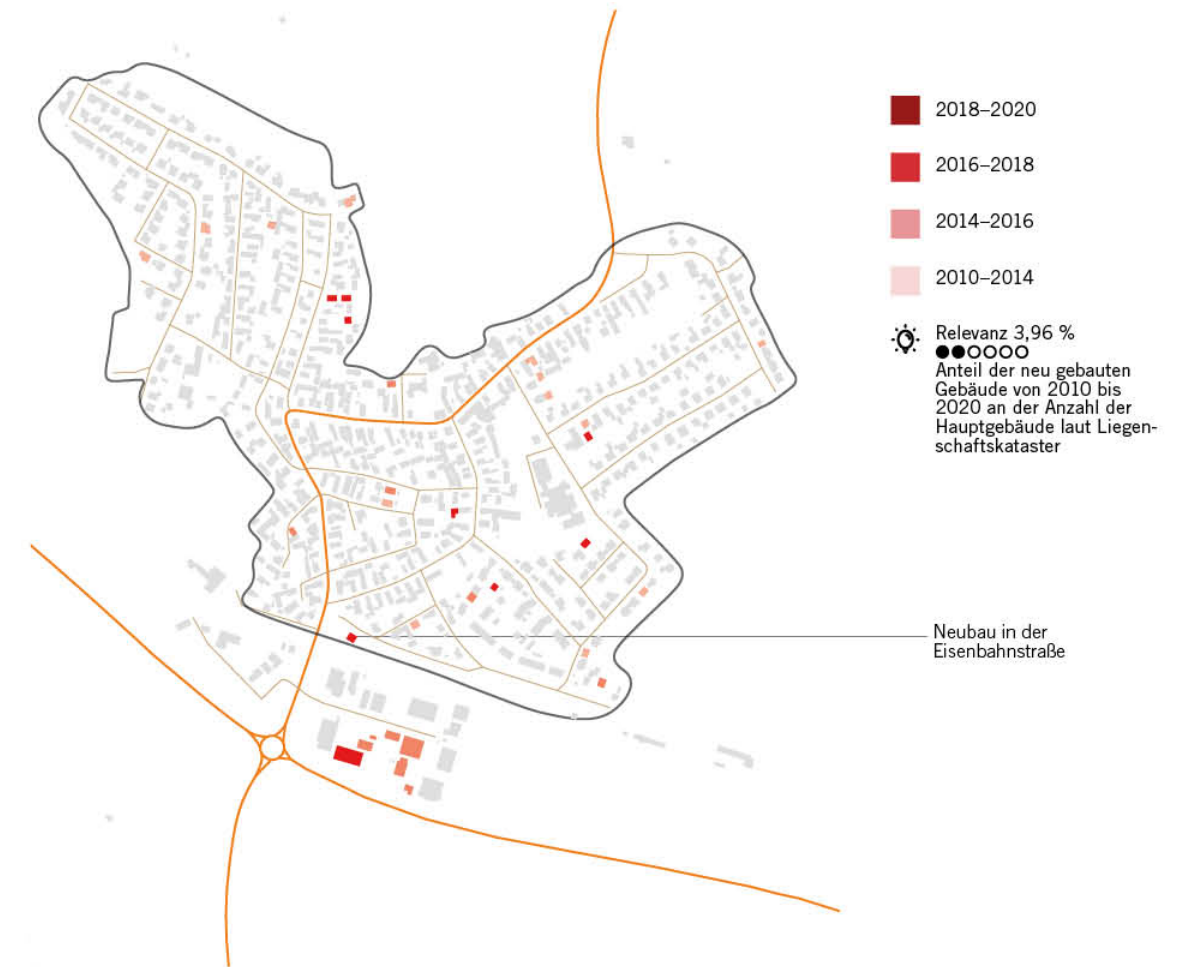


Die Karte „Planungsrecht“ gibt einen Überblick über die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Ort: Wo gibt es **Bebauungspläne**, wo wird über Bauanträge im „**unbeplanten Innenbereich**“ nach § 34 BauGB entschieden? Dieses Wissen ist wichtig, denn im „unbeplanten Innenbereich“ bestehen für bauliche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

In Wintersdorf gibt es einen großen Dorfbereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Ortskern und größere Teile der Siedlungserweiterungen haben keinen gültigen Bebauungsplan und sind demnach nach § 34 BauGB geregelt. Hier können nach § 34 BauGB Bauanträge für Neubauten, die sich in die umgebende Bebauung einfügen,

nicht abgelehnt werden. Das bedeutet, dass in der näheren Umgebung 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

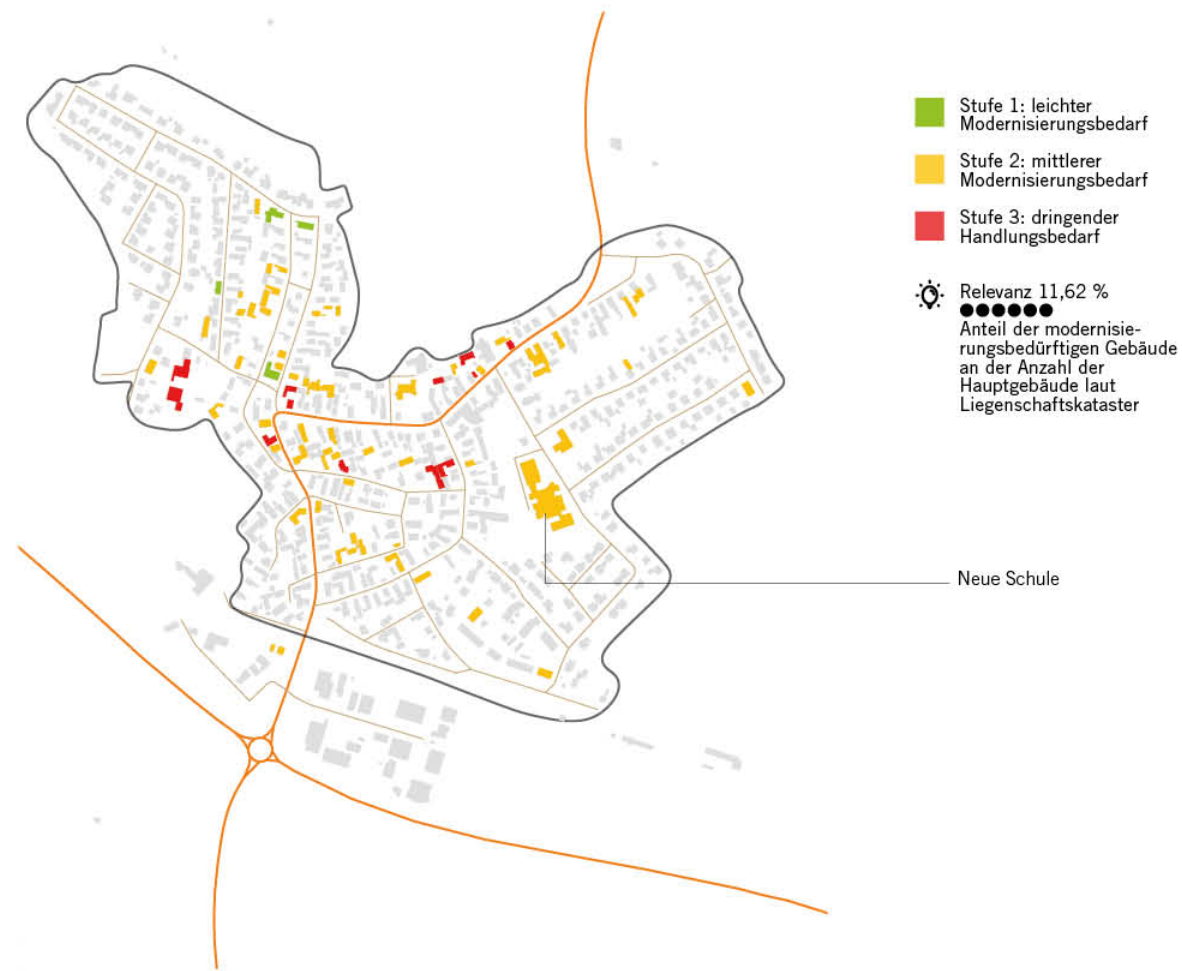


Um die Entwicklung der Ortsteile vollständig zu verstehen, muss auch die neuere Entwicklung der **letzten 10 Jahre** betrachtet werden. Anhand eines Abgleichs verschiedener Luftbilder wurden die Neubautätigkeiten in diesem Zeitraum ermittelt. Hinweis: Um- und Nachnutzungen sowie kleinere Anbauten sind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

In Wintersdorf wurde in den vergangenen 10 Jahren kein Neubaugebiet ausgewiesen. Aktuell erschlossen wird das Gebiet „**Krautstücker**“. In den vergangenen Jahren wurde eher **kleinteilig nachverdichtet**, also Baulücken wurden geschlossen und vor allem im **Gewerbegebiet** wurden Bauten hinzugefügt. Die im zusammenhängenden Ortsteil errichteten Bauten sind typische Einfamilienhäuser. In der **Eisenbahnstraße** hat die

Entwicklung von Wohnbauflächen begonnen, weitere Gebäude werden in den nächsten Jahren folgen. Sollte die Bahnstrecke Rastatt–Hagenau reaktiviert werden, müssen die Gebäudebesitzerinnen und -besitzer einen Lärmschutz nachrüsten. Am Ortsrand gelegen wurden im Gewerbegebiet „**Mittleres Hardtspiel**“ einige Neubauten erbaut, es handelt sich hauptsächlich um gewerbliche Hallen.

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.

Wintersdorf ist der Ortsteil mit den meisten modernisierungsbedürftigen Gebäuden. Besonders die Bebauung in der **Dorfstraße** und in der **Forellenstraße** ist stark modernisierungsbedürftig. Auffällig ist, dass häufig historische und ortsbildprägende Fachwerkhäuser einen Modernisierungsbedarf aufweisen,

was in Extremfällen zu einem Abriss der ortsbildprägenden Struktur führen kann. Die öffentlichen Bauten in Wintersdorf sind vom Modernisierungsbedarf ebenfalls betroffen, ein Beispiel hierfür ist die „Neue Schule“.

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.

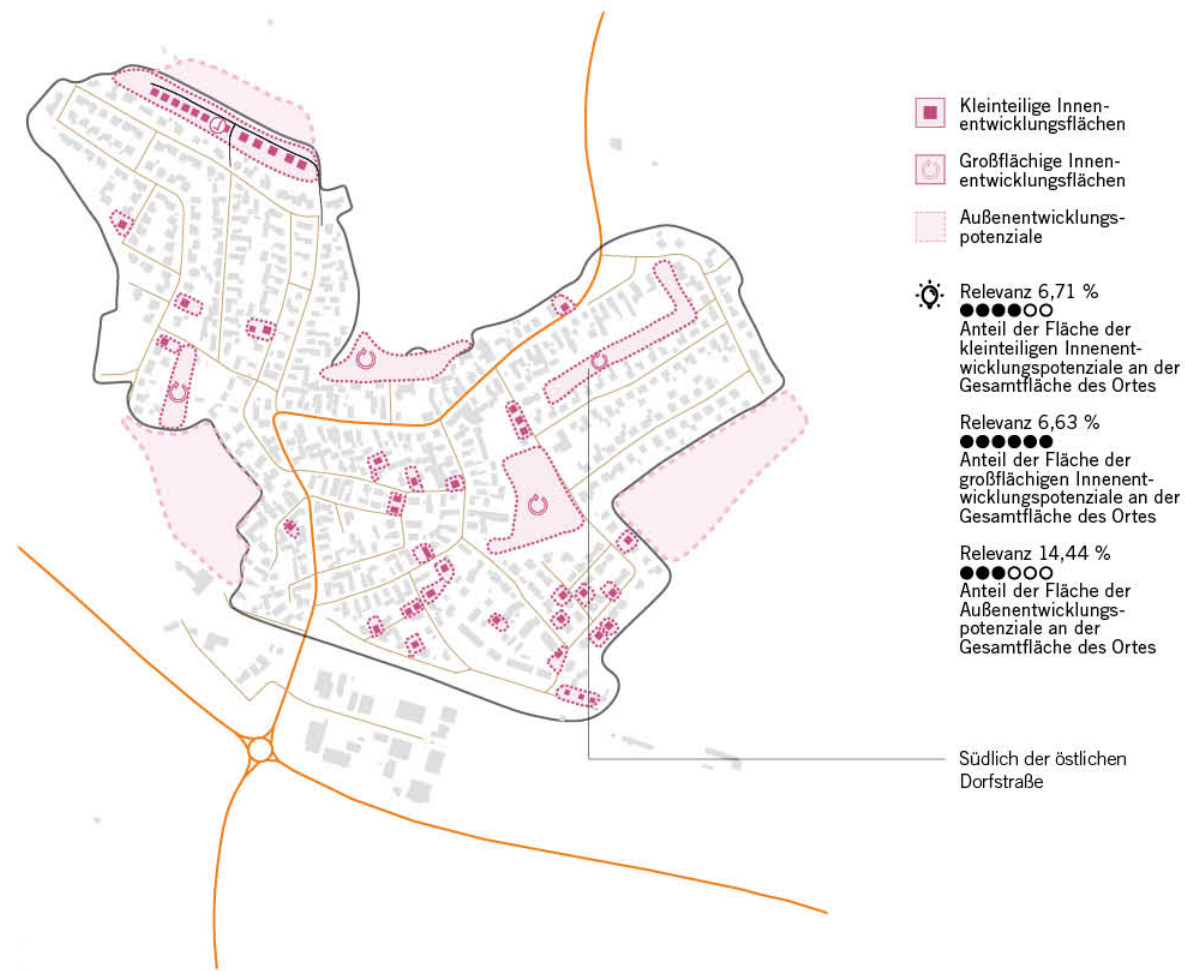


Fachwerkscheune mit Modernisierungsbedarf



Verlust der Versorgungsnutzung

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 Wintersdorf kann eine kleinteilige Innenentwicklung auf noch zahlreichen Baulücken erfolgen, während eine großflächige Innenentwicklung im Bereich der neuen Schule, in zweiter Reihe südlich der östlichen Dorfstraße und auf dem noch gewerblich genutzten Grundstück des städtischen Bauhofs in der Sandbachstraße 1. Eine Außenentwicklung kann in Wintersdorf im Norden angrenzend an „Krautstücker I“, am östlichen und am westlichen Ortsrand erfolgen.

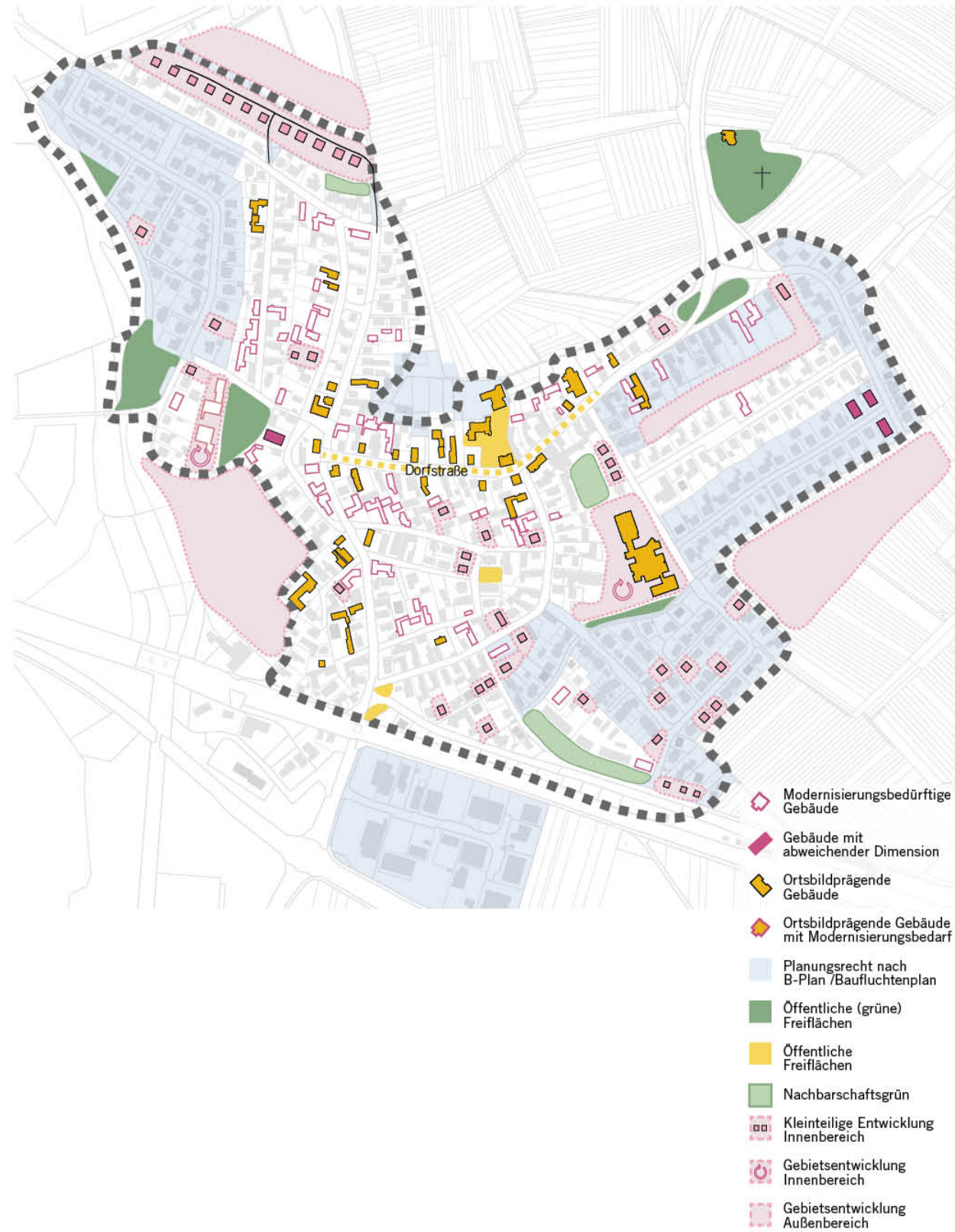


Baulücke im Ortszusammenhang



Leerstand des Schulgebäudes „Neue Schule“

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 Dorfstraße und die Forellenstraße überschneiden sich besonders häufig die modernisierungsbedürftigen und ortsbildprägenden Gebäude. Das lässt auf eine bevorstehende Veränderung schließen, die sich in Form von Abriss von historischen Gebäuden und dem Neubau von größeren Investorenbauten äußern kann. Ein aktuelles Bauvorhaben in der Inselstraße zeigt, dass Entwicklungen in diese Richtung bereits stattfinden. Daher ist dieser Dorfbereich besonders zu beobachten. Die „Neue Schule“ in Wintersdorf stellt einen wichtigen Ortsbereich dar. Das derzeit nicht genutzte

Gebäude und Grundstück könnte mit einer neuen Nutzung wiederbelebt werden.

Eine Entwicklung kann in Wintersdorf noch an einigen Stellen stattfinden: Die übrigen Baulücken können bebaut werden und eine großflächige Innenentwicklung ist z.B. in zweiter Reihe der östlichen Dorfstraße und auf dem Gewerbegrundstück in der Sandbachstraße möglich.

Die Außenentwicklung von Wintersdorf könnte im Norden angrenzend an Krautstücker I mit einem zweiten Abschnitt fortgeführt werden oder am östlichen und westlichen Ortsrand durch ein Neubaugebiet.

QUERVERGLEICH BEISPIEL TYPOLOGIEN



PLITTERSDORF
58,79 %
●●●●●●



OTTERSODRF
49,40 %
●●●●○○



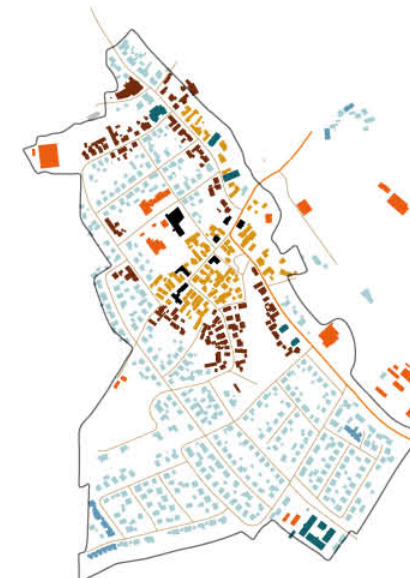
WINTERSDORF
51,49 %
●●●●○○

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.

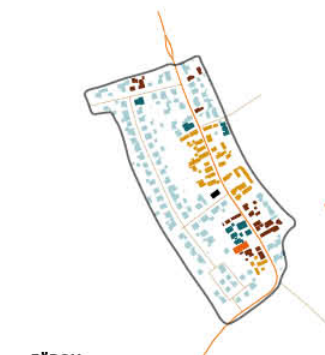
Die Struktur eines Dorfes wird klar durch den Aufbau der unterschiedlichen Typologien. Die Riedorte sind strukturell anders aufgebaut als die Ortsteile im Osten. Plittersdorf, Ottersdorf und Wintersdorf haben einen großen Ortskern



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

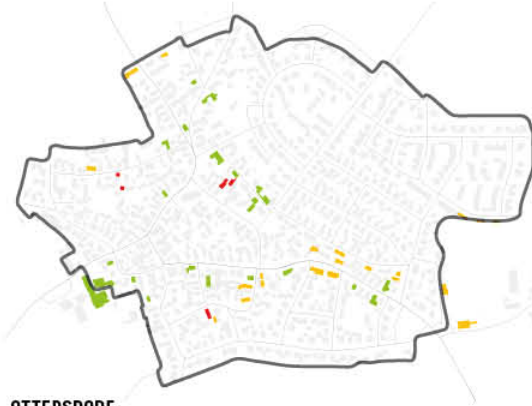
mit Dorfkerntyp- und Haus-Hof-Typologien. Die Ortserweiterungen mit Einfamilienhäusern sind im Vergleich eher kleiner. Niederböhl-Förch und Raental haben einen kleineren Ortskern mit historischen Typologien. Die Siedlungserweiterungen sind im Verhältnis größer als der Ortskern. Sondertypen wie Sporteinrichtungen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

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

BEISPIEL MODERNISIERUNGSBEDARF



PLITTERSDORF
3,57 %
●○○○○○



OTTERSODRF
5,24 %
●●○○○○



WINTERSDORF
11,62 %
●●●●●●

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

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

Die räumliche Verteilung der Modernisierungsbedarfe ist ebenso unterschiedlich: In 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



RAENTAL
7,13 %
●●●●○○



NIEDERBÜHL
5,46 %
●●○○○○

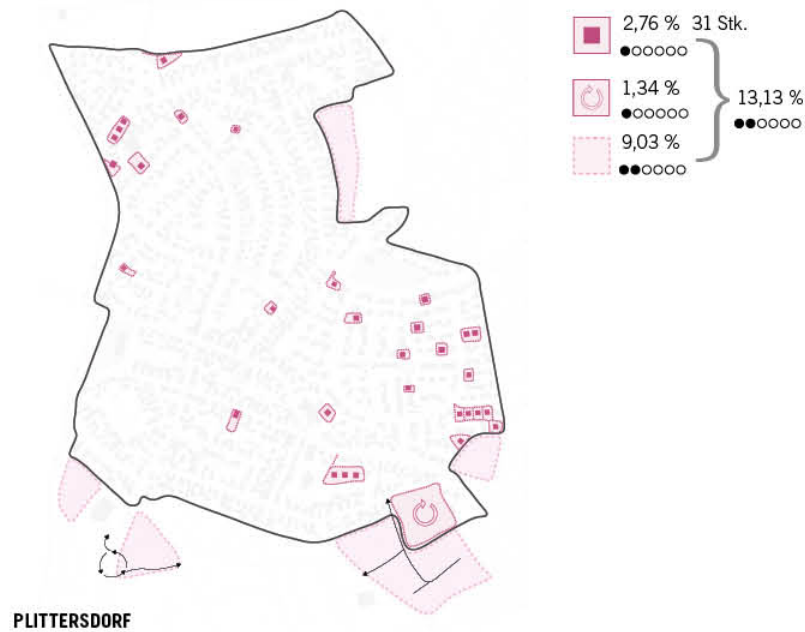


FÖRCH
5,88 %
●●●○○○

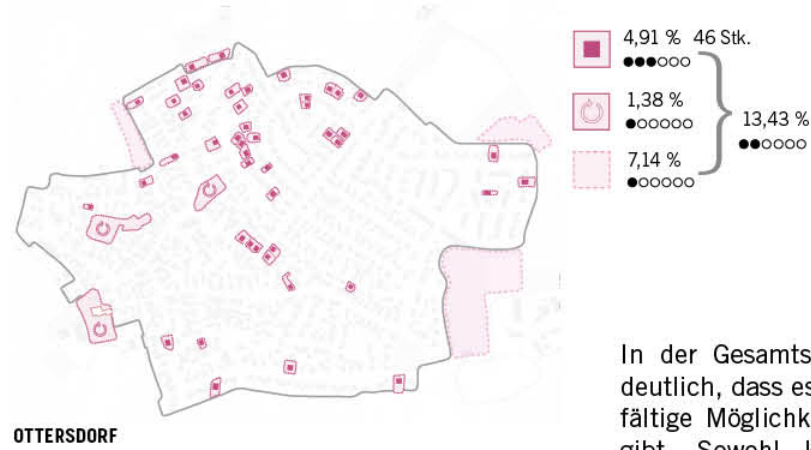
- Stufe 1: leichter Modernisierungsbedarf
- Stufe 2: mittlerer Modernisierungsbedarf
- Stufe 3: dringender Handlungsbedarf
- ⊙ Relevanz bspw. 5,00 %
●●●●○ Anteil der modernisierungsbedürftigen Gebäude an der Anzahl der Hauptgebäude laut Liegenschaftskataster

Siedlungserweiterungen zu finden. In Raental, Wintersdorf und Förch ist der Modernisierungsbedarf flächendeckend eher im Ortskern zu finden. Besonders Wintersdorf fällt hier negativ auf.

BEISPIEL WEITERENTWICKLUNG



PLITTERSDORF

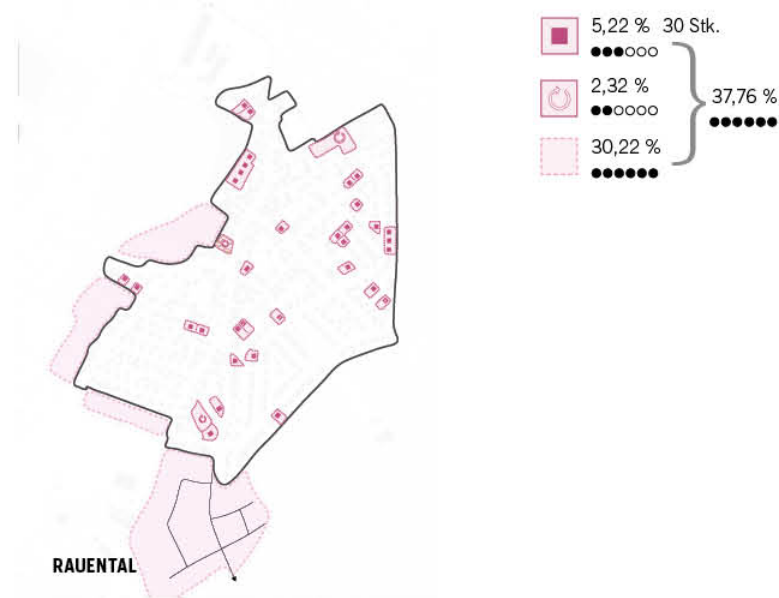


OTTERSDDORF

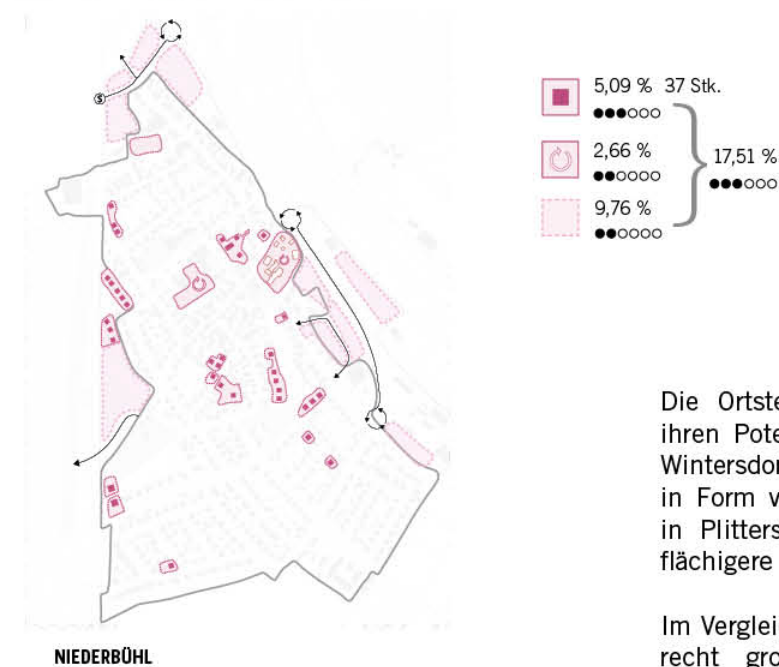


WINTERSDORF

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.



RAENTAL



NIEDERBÖHL



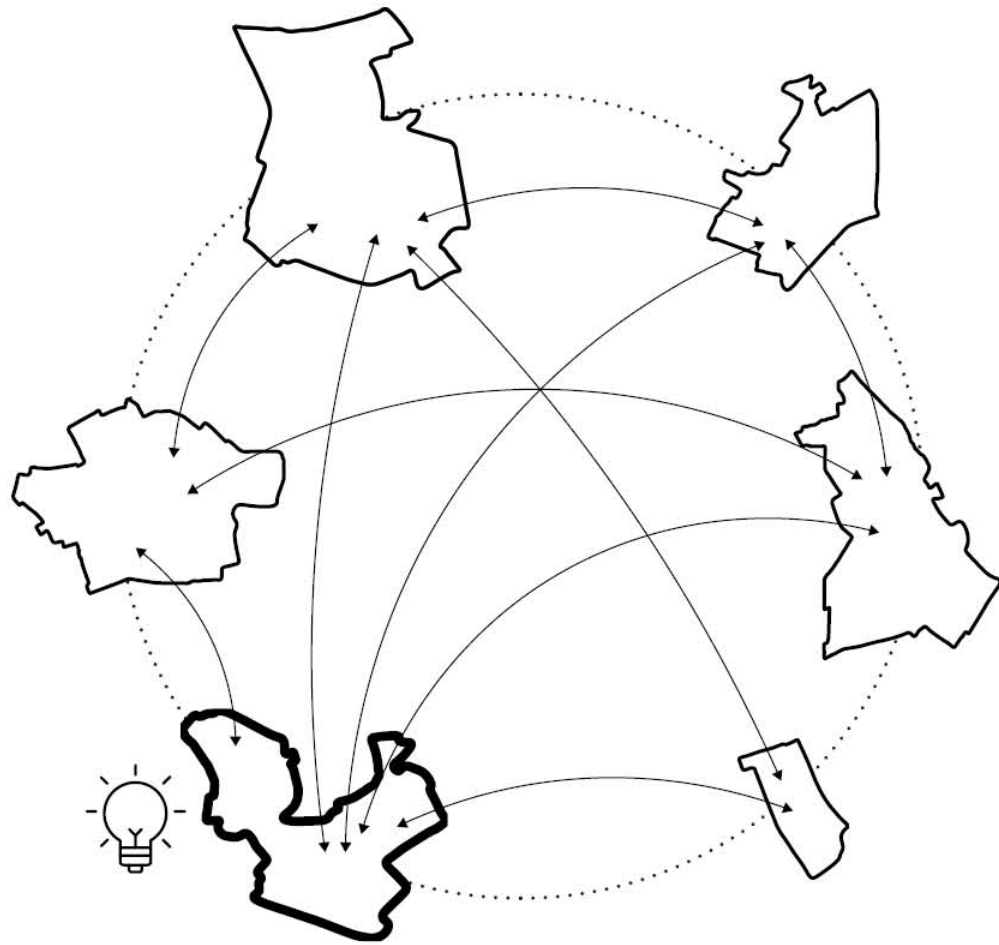
FÜRCH

- 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 Niederböhl eher großflächigere Innenentwicklungspotenziale.

Im Vergleich wird deutlich, dass Wintersdorf recht große Weiterentwicklungspotenziale besitzt. Insbesondere die beiden größeren Innenentwicklungsflächen und das Potential im Bereich Krautstücker sind eine Besonderheit.

WINTERSDORF IM QUERVERGLEICH



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

Wintersdorf hat im Vergleich zu den anderen Ortsteilen den größten historischen und ortsbildprägenden Gebäudebestand. Dieser ist jedoch aufgrund des großen Modernisierungsbedarfes stark gefährdet. Die Entwicklung zu großen Gebäudevolumen mit abweichender Dimension hat in Wintersdorf erst in den letzten 10 Jahren begonnen. Planungsrechtlich ist in Wintersdorf der Bereich des § 34 BauGB größer als Bereiche mit gültigem Bebauungsplan. In Wintersdorf gibt es im Vergleich ein hohes Weiterentwicklungspotenzial. Vor allem die kommunal gesteuerte Innenentwicklung bietet in Wintersdorf noch großflächige Potenziale.

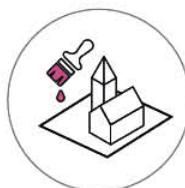
	RELEVANZ	WINTERSDORF ...
BAUHISTORIE	●●●●●● 39,57 %	→ ... ist das Dorf mit dem größten historischen Gebäudebestand
TYPOLOGIEN	●●●●●○ 51,49 %	→ ... ist besonders geprägt durch die Dorfkern- und Haus-Hof-Typologien
ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE	●●●●●○ 5,45 %	→ ... hat im Vergleich den größten ortsbildprägenden Gebäudebestand
ABWEICHENDE GEBÄUDEDIMENSION	●●○○○○ 0,89 %	→ ... hat wenige Gebäude mit abweichender Dimension
ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN	●●●●○○ 3,42 %	→ ... hat einige öffentliche Freiflächen in Ortskernnähe
PLANUNGSRECHT	●●●●●○ 58,52 %	→ ... besteht zum größten Teils aus unbeplantem Innenbereich nach § 34 BauGB
BEGRENZUNGEN	●●●●○○ 70,96 %	→ ... ist umgeben von Landschaftsschutzgebieten und Grünzügen, hat aber noch Wachstumsmöglichkeiten
NEUERE ENTWICKLUNG	●●○○○○ 3,96 %	→ ... ist in den letzten 10 Jahren kaum durch Baulückenschließung nachverdichtet worden, Fokus Gewerbegebiet
MODERNISIERUNGSBEDARF	●●●●●● 11,62 %	→ ... hat im Vergleich den größten Modernisierungsbedarf
WEITERENTWICKLUNG		
KLEINTEILIGE INNENENTWICKLUNGEN	●●●●○○ 6,71 %	→ ... hat ein großes Innenentwicklungspotenzial durch Baulücken und großflächige Potenzialflächen; das Außenentwicklungspotenzial ist ebenfalls recht hoch
GROSSFLÄCHIGE INNENENTWICKLUNGEN	●●●●●● 6,63 %	
AUSSENENTWICKLUNGSPOTENZIALE	●●●○○○ 14,44 %	

MASSNAHMEN

ORTSBILD – BAUSTRUKTUR

Sanieren und aktivieren von öffentlichen Gebäuden

Wichtige öffentliche Gebäude befinden sich in Wintersdorf in der historischen Ortsmitte entlang der Dorfstraße und der Forellenstraße. Beispiele hierfür sind unter anderen das Gemeindehaus und die Ortsverwaltung. Die Aufgabe der Stadtplanung bezieht sich hier einerseits auf die Sanierung dieser Gebäude und andererseits auf die Aktivierung durch neue Nutzungen.



Privatsanierung durch Fördermittelberatung

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



Ausweisung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die Gebäude in der Dorf- und der Forellenstraße weisen einen umfassenden Modernisierungsbedarf auf. Da die Dorfstraße durch eine Tiefbaumaßnahme aufgewertet wird, könnte die Ausweisung einer „städtebaulichen Sanierungsmaßnahme“ ein zusätzlicher Impuls für das Dorf sein.

Durch verschiedene Fördermittel des Landes würden Hausbesitzerinnen und -besitzer in der Sanierung ihres Eigentums unterstützt und dadurch der gesamte Ortskern aufgewertet werden (siehe Kapitel: Konzept > Sanierungsgebiet S. 66).



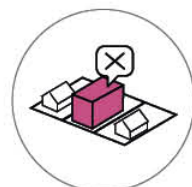
Ortsbildprägende Gebäude schützen

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



Abweichende Gebäudedimensionen verhindern

In Wintersdorf fand die Entwicklung zu abweichenden Gebäudedimensionen in der Vergangenheit noch nicht statt. In den letzten Jahren wurden jedoch durch Verkauf von Grundstücken Planungen ermöglicht, die vom bestehenden Ortsbild abweichen. So entsteht z.B. ein großes Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage in der Inselstraße. Auf Gebäude dieser Art muss besonders geachtet werden, da im unbeplanten Innenbereich eine Vervielfältigung schnell geschehen kann.



ORTSBILD – FREIRÄUME

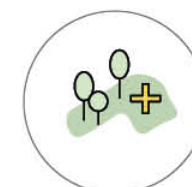
Ortsmitte schützen und aktivieren

Die Ortsmitte zieht sich entlang der Dorfstraße und hatte früher die Funktion der Versorgung inne. Auf die Verlagerung der Lebensmittelversorgung zum Discounter im Gewerbegebiet folgte die Schließung einiger Ladengeschäfte in der Ortsmitte, wodurch deren Funktion verloren ging. Der Funktionsverlust führte dazu, dass die Ortsmitte immer mehr an Bedeutung verlor. In Wintersdorf ist die Entwicklung dazu jedoch noch nicht so stark vorangeschritten wie in den anderen Ortsteilen. Dem kann zukünftig entgegen gewirkt werden, indem die Ansiedlung von Alternativfunktionen (z.B. Dorfladen, Seniorencafé, Kinderbetreuung) entlang der Dorfstraße forciert und die Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum weiter verbessert werden.



Öffentliche Freiräume schützen und ansiedeln

In unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte von Wintersdorf befinden sich einige öffentliche Freiräume, wie z.B. die Freilichtbühne im Seegarten, die Kunstwiese und der Dorfplatz. Letzterer wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern recht wenig aufgesucht. Eine Umgestaltung macht jedoch nur Sinn, wenn der Nutzen des Platzes nachgewiesen werden kann.



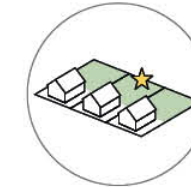
Versorgung sichern und (wieder) ansiedeln

Die Hauptversorgungsfunktion in Wintersdorf übernimmt der Netto-Markt im Gewerbegebiet „Mittleres Hardtspiel“. Ergänzend zu diesem Angebot könnte zukünftig eine alternative Lebensmittelversorgung wie ein mobiler Lebensmittelwagen oder ein wöchentlich stattfindender Markt im Bereich der alten Ortsmitte ergänzt werden. Andere Besorgungen werden in Rastatt gemacht, daher würde sich die Erweiterung des stationären Angebots in Wintersdorf nicht dauerhaft lohnen.



Grüne Gartenbereiche schützen

Die Innenbereiche der Gevierte in den neueren Wohngebieten werden in Wintersdorf oft als grüne Gartenbereiche genutzt. Diese Funktion sollte geschützt werden, da 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.

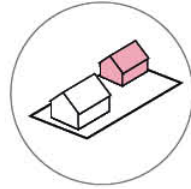


MASSNAHMEN

PLANUNG

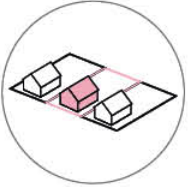
Bebauung in zweiter Reihe ermöglichen

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



Bebauung auf Baulücken anregen

Es gibt in Wintersdorf 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

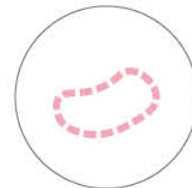
In den Ortsteilen und speziell in Wintersdorf stehen einige großflächige Innenentwicklungsflächen zur Verfügung. Dies sind zum einen frei stehende Flächen oder

Brachen, die durch Erwerb und Abriss der vorhandenen, modernisierungsbedürftigen Baustruktur aktiviert werden können. In Wintersdorf ist eine wichtige zu aktivierende Fläche das gewerblich genutzte Gelände in der Sandbachstraße.



Ortskontur definieren

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



Bebauung auf Außenentwicklungsflächen

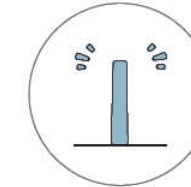
Darüber hinaus werden noch weitere Möglichkeiten zur Außenentwicklung der einzelnen Ortsteile dargestellt. Auch wenn das Hauptaugenmerk der baulichen Entwicklung zukünftig auf die innerörtlichen Potenzialflächen gelegt werden sollte, ist deren quantitative Ermittlung wichtig, um ein zusammenfassendes Bild der Wachstumsreserven der einzelnen Ortsteile zu erhalten. In Wintersdorf im Besonderen sind diese Außenentwicklungsflächen am nördlichen und am östlichen Ortsrand zu finden.



ZUKUNFT DORF

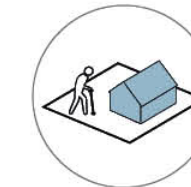
Impulsprojekt starten

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 Wintersdorf könnte ein solches Projekt die Entwicklung der „Neuen Schule“ sein. Die Reaktivierung durch eine neue Schulanutzung, andere öffentliche Nutzungen oder eine Wohnnutzung würde positiv auf den Gesamort ausstrahlen.



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, seniorengerechte Wohnungen in den Dörfern zur Verfügung zu stellen und so ein langes Leben in vertrauter Umgebung zu ermöglichen. In Wintersdorf könnte ein solches Projekt beispielsweise auf der Fläche der „Neuen Schule“ realisiert werden.



Vereinskultur stärken und Räume zur Verfügung stellen

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



Radwegenetz ausbauen und bewerben

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

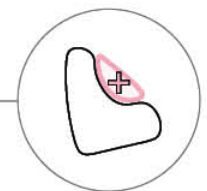


ÖPNV-Netz ausbauen und Taktung verbessern

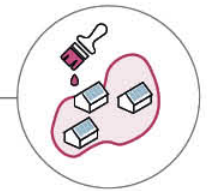
Der öffentliche Personennahverkehr spielt in den Rastatter Dörfern eine deutlich untergeordnete Rolle, da der motorisierte Individualverkehr noch immer viel praktischer ist. Im Vergleich zu anderen ländlichen Gemeinden bietet die Zentralität und geringe Entfernung zur Kernstadt allerdings einen großen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



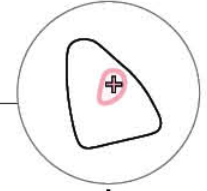
ZIELKARTE



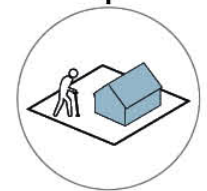
Bebauung
auf Außenentwicklungs-
flächen ermöglichen



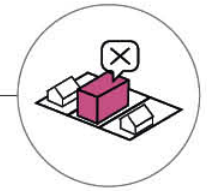
Sanierungsmaßnahme
auf Dorfbereich anwenden



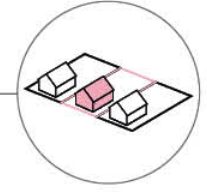
Bebauung
auf Innenentwicklungs-
flächen ermöglichen



Seniorenwohnen
fördern



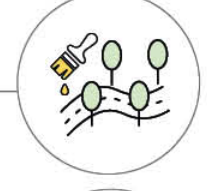
Abweichende
Gebäudedimension
zukünftig verhindern



Bebauung
auf Baulücken anregen



Ortsmitte
schützen und aufwerten



Ortsdurchfahrten
sanieren und aufwerten



Grüne Gartenbereiche
vor Bebauung schützen

STECKBRIEFE ÜBERBLICK

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

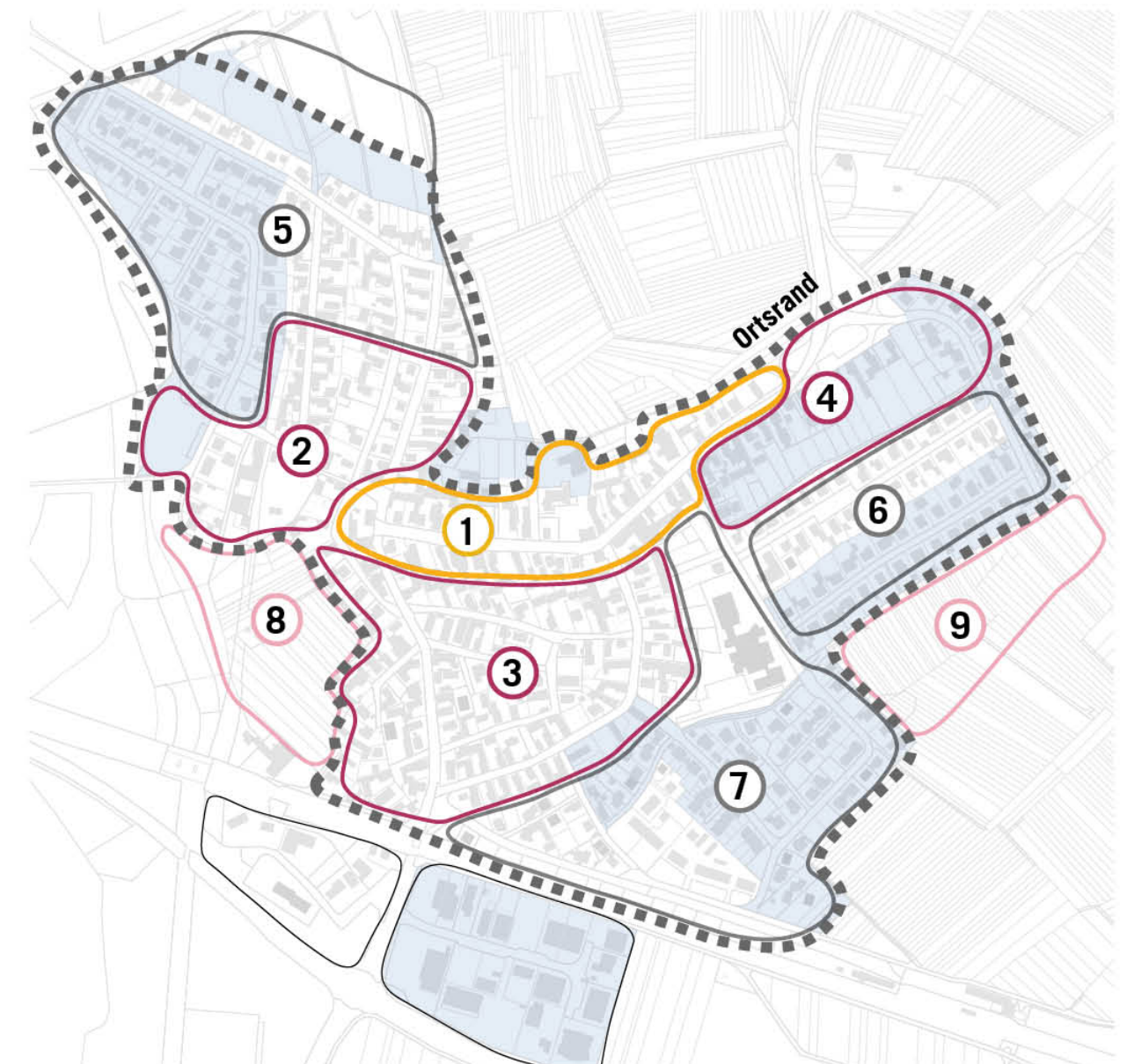
Bereich 1 befasst sich mit der historischen Ortsmitte, die als Treffpunkt in Wintersdorf dient. Der Dorfkern beherbergt noch einige Nahversorgungsangebote, ist geprägt von zahlreichen Fachwerkhäusern und hat einen hohen Modernisierungsbedarf.

Die **Bereiche 2, 3 und 4** gehören zum älteren Teil von Wintersdorf und bestehen hauptsächlich aus historischen Typologien wie dem Haus-Hof-Typ, an einigen Stellen hat die Entwicklung zu Mehrfamilienhäusern mit abweichender Gebäudedimension bereits begonnen. Themen, die diese Bereiche betreffen, sind die der Modernisierung und gleichzeitigen Ortsbilderhaltung.

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

Die **Bereiche 8 und 9** sind die Außenentwicklungsflächen von Wintersdorf. Diese sind zweitrangig nach den Innenentwicklungspotenzialen zu betrachten. Diese Bereiche sind zuerst mit Planungsrecht zu belegen und können erst realisiert werden, wenn die regionalplanerischen Belange abgeklärt wurden.

- 1 Ortsmitte
Dorfstraße
- 2 Historische Bebauung
Sandbachstraße
- 3 Historische Bebauung
Forellenstraße
- 4 Historische Bebauung
Östliche Dorfstraße
- 5 Neuere Siedlungserweiterung
Inselstraße
- 6 Neuere Siedlungserweiterung
Karpfenstraße
- 7 Neuere Siedlungserweiterung
Neue Schule
- 8 Außenentwicklung
Westlicher Ortsrand
- 9 Außenentwicklung
Östlicher Ortsrand



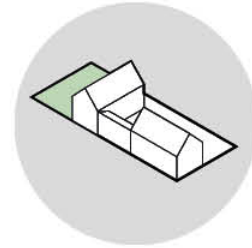
§ Planungsrecht nach § 34 BauGB

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

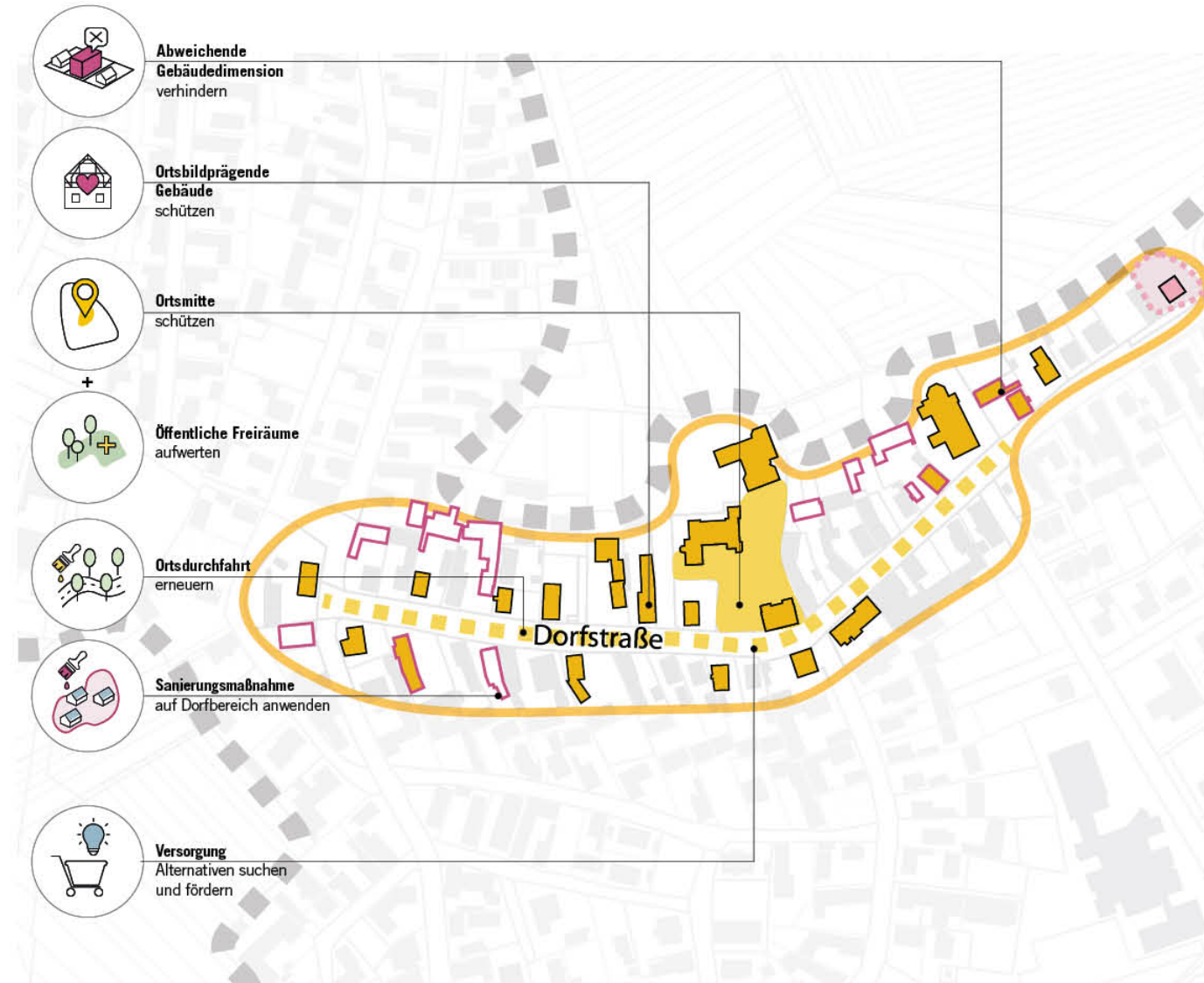
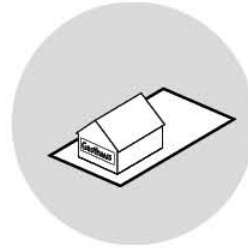
Haus-Hof-Typ

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



Sondertyp Ortsdurchfahrt

- > Gasthäuser
- > Andere öffentliche Nutzungen



Werkzeuge und Entwicklung

Der Bereich der mittleren Dorfstraße ist die Ortsmitte von Wintersdorf. Als ältester Teil des Dorfes funktioniert der Bereich als Versorgungszentrum mit kleinteiligem Einzelhandel, Gemeindezentrum und Kindergarten mit öffentlicher Freifläche. Der Modernisierungsbedarf von Privatgebäuden konzentriert sich vor allem auf diesen zentralen Dorfbereich. Einige wichtige Maßnahmen können die Entwicklung des Bereichs positiv beeinflussen.

Eine übergeordnete **städtebauliche Sanierungsmaßnahme** wird in Wintersdorf das Ortsbild positiv beeinflussen. Durch Fördermittel des Staates werden private Sanierungsprojekte angeregt.

Die Bedeutung der ortsbildprägenden Gebäude ist für die Dorfstraße groß. Durch die Sanierungsmaßnahme können diese vor einem möglichen Abriss geschützt werden.

Die Dorfstraße wird in den nächsten 10 Jahren durch eine **Tiefbaumaßnahme** aufgewertet und könnte in diesem Zuge eine höhere Aufenthaltsqualität erlangen.

Durch den Netto-Markt am Ortsrand ist die **Versorgung** in Wintersdorf gesichert, könnte aber durch alternative Ideen wie einen Marktstand ergänzt werden.

§ Planungsrecht nach § 34 BauGB

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

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

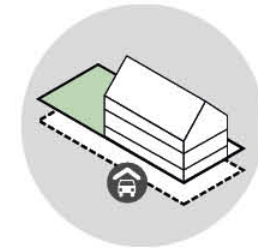
Haus-Hof-Typ

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



Mehrfamilienhaus

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



Werkzeuge und Entwicklung

Das Gebiet um die Sandbachstraße zählt noch zur historischen Bebauung von Wintersdorf. Geprägt ist der Bereich durch den hohen Modernisierungsbedarf und die großen öffentlichen Freiflächen (Kunstwiese und Seegartenbühne).

Die **städtebauliche Sanierungsmaßnahme** für Wintersdorf sollte auch diesen Bereich mit einbeziehen. Dadurch können **ortsbildprägende Fachwerkgebäude** geschützt werden.

Die **öffentlichen Freiflächen** sind ein wichtiger Bestandteil des Ortes und müssen daher erhalten und weiterentwickelt werden sollten.

Eine **großflächige Innenentwicklungsfläche** ist das Grundstück in der Sandbachstraße 1.

Sollten die Gewerbehallen in Zukunft aufgegeben werden, könnte hier Wohnbau realisiert werden.

Das abgerissene Gebäude in der Inselstraße 11 wird durch ein Gebäude mit **abweichender Gebäudedimension** ersetzt. Dies sollte zukünftig nicht als Vorbild für weitere Gebäude dienen, sondern es sollte durch ergänzende Regelungen eine ortsbildangepasste Bebauung gefördert werden.

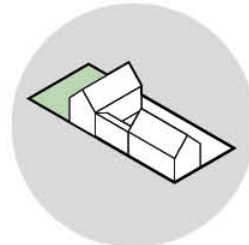
§ Planungsrecht nach § 34 BauGB

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

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

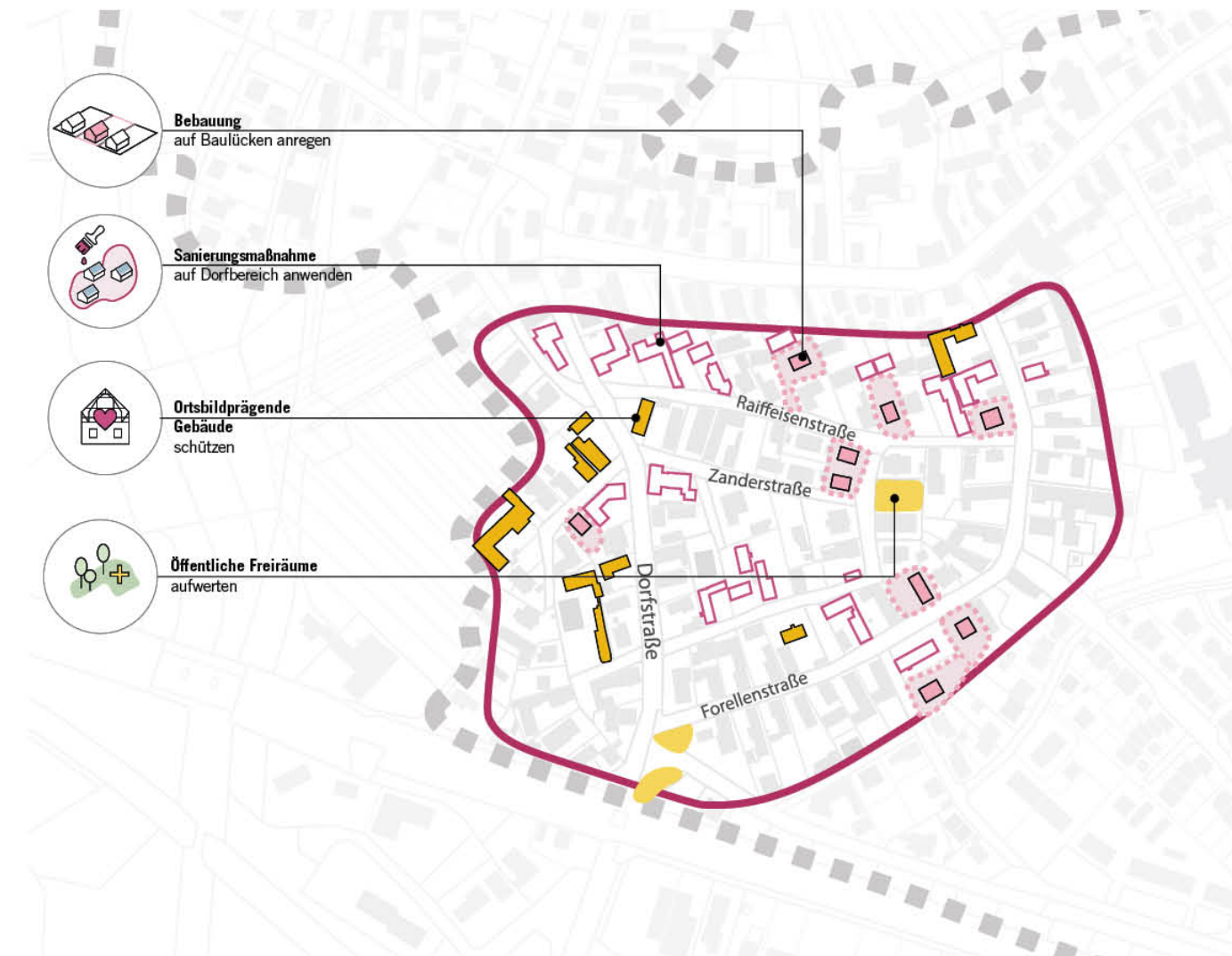
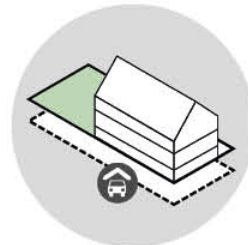
Haus-Hof-Typ

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



Mehrfamilienhaus

- > 2-geschossig
- > Satteldach
- > Überdimensioniert
- > Tiefgarage



Werkzeuge und Entwicklung

Das Gebiet um die Forellenstraße zählt auch zur historischen Bebauung in Wintersdorf. Auch dieser Bereich ist geprägt durch einen hohen Modernisierungsbedarf.

Die **städtebauliche Sanierungsmaßnahme** für Wintersdorf sollte auch diesen Bereich mit einbeziehen. Dadurch können **ortsbildprägende Fachwerkgebäude** geschützt werden.

Einige übrige **Baulücken** sollten in Zukunft geschlossen werden mit einer dem Ortsbild angepassten Bauweise.

§ Planungsrecht nach Bebauungsplan

Karpfenstraße (2003)

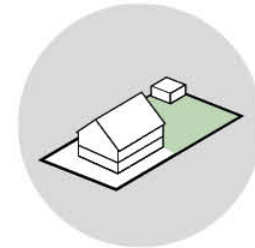
- > Allgemeines Wohngebiet (WA)
- > 2-geschossige Wohnhäuser
- > Satteldach 25°–30°
- > Offene Bauweise: nur EFH mit max. 2 WE

Südlich der unteren Dorfstraße (1994, letzte Änd. 2003)

- > Allgemeines Wohngebiet (WA) mit max. 2 WE
- > 1-geschossig + Dachgeschoss (nicht als Vollgeschoss)
- > Satteldach

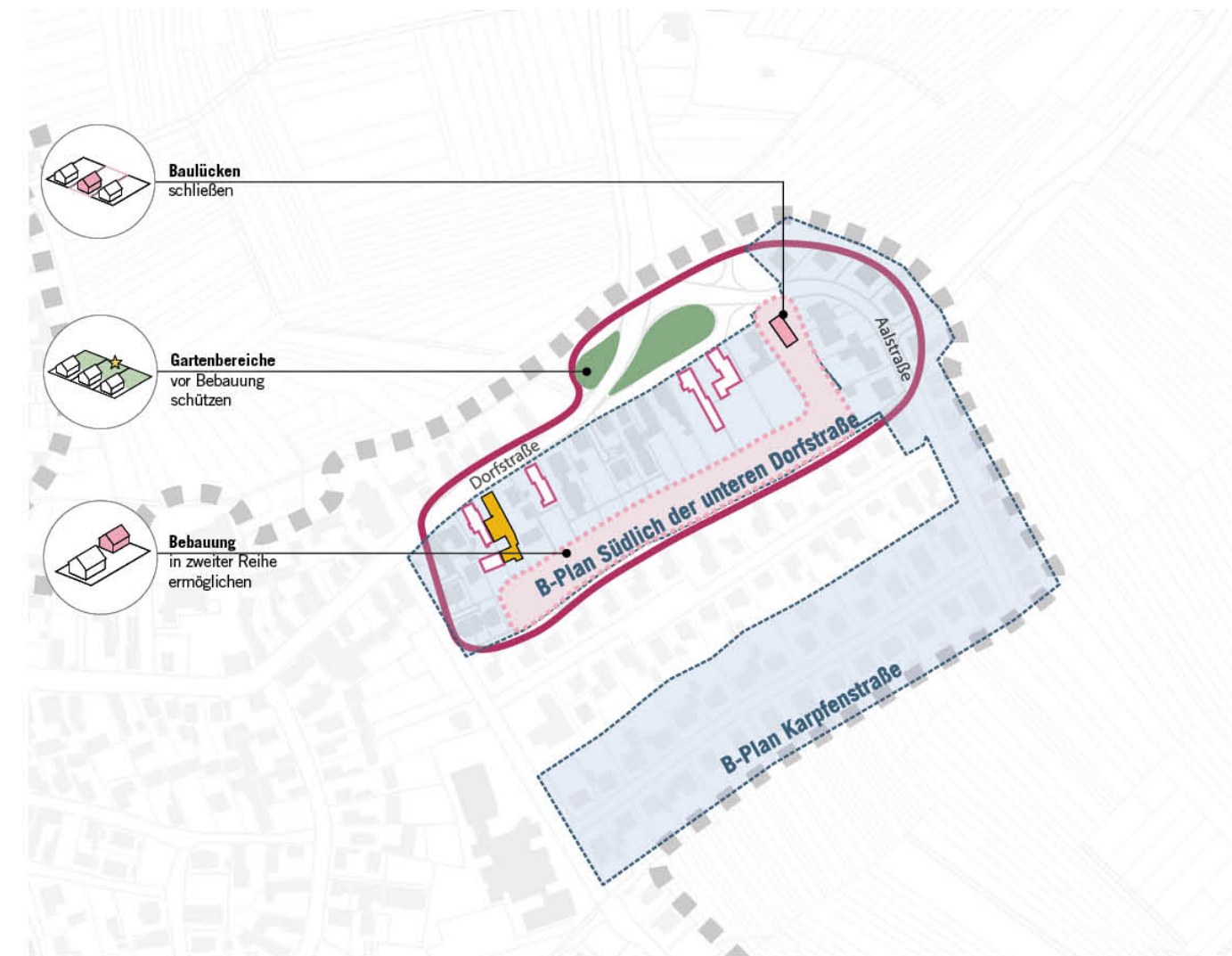
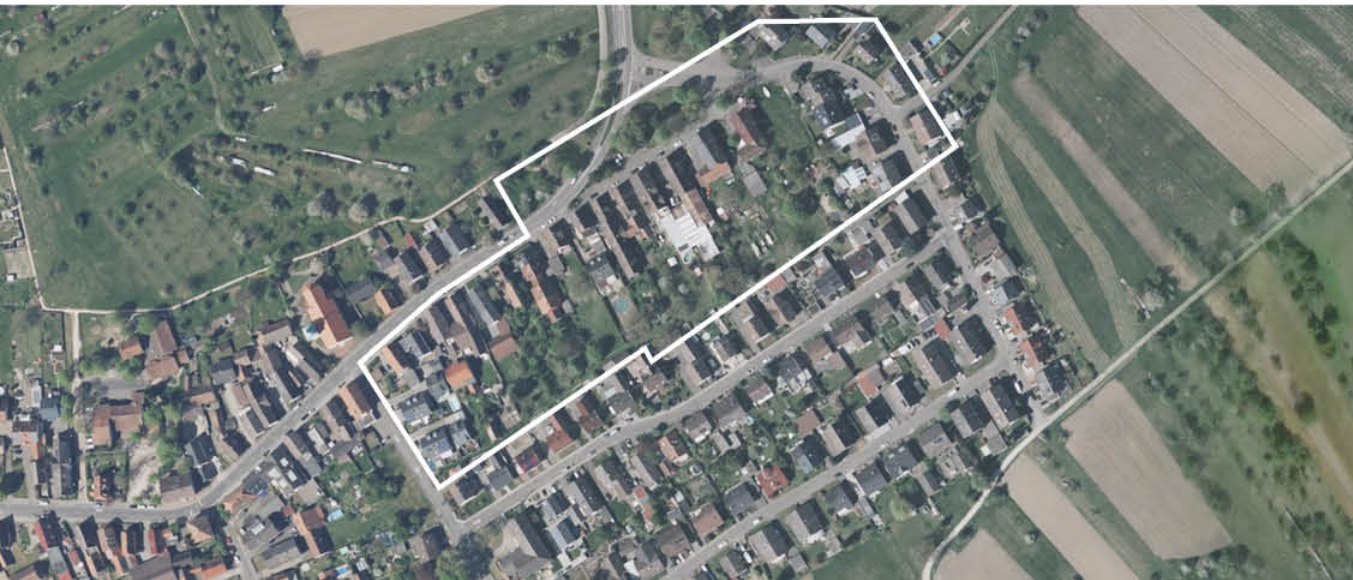
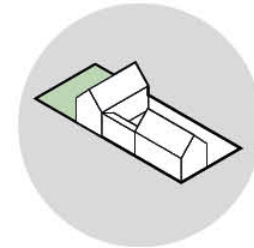
Einfamilienhaus

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



Haus-Hof-Typ

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



Werkzeuge und Entwicklung

Der Bereich „Östliche Dorfstraße“ gehört zur neueren Siedlungserweiterung von Wintersdorf. Die Ortseinfahrt ist geprägt von Haus-Hof-Typologien, die teilweise modernisierungsbedürftig sind.

Der Bebauungsplan „Südlich der unteren Dorfstraße“ wurde zuletzt 2003 geändert, wird aber derzeit noch nicht in eine Bebauung übersetzt. Der B-Plan erlaubt eine Bebauung im rückwärtigen Bereich, mit einer Erschließung zur St.-Michael-Straße hin. Eine eigene Erschließungsstraße kann allerdings nicht mehr umgesetzt werden, da es keinen Zugang zum Gebiet gibt. Eine Bebauung in der **zweiten Reihe** und dadurch eine Erschließung über das jeweils an der Straße gebaute Gebäude könnte zukünftig zugelassen werden.

§ Planungsrecht nach Bebauungsplan

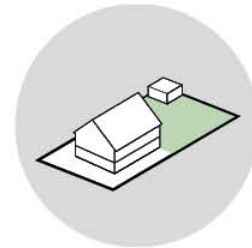
- Heizenau I + II (1977, 1980)
- > Reines Wohngebiet (WR)
 - > Überwiegend Einfamilienhäuser mit max. 2 WE
 - > Satteldach 25°–30°
 - > Lärmschutzzone II

Krautstücker (2020)

- > Allgemeines Wohngebiet (WA)
- > 2-geschossige Wohnbauten
- > Sattel- und Walmdächer
- > Bauliche Verdichtung am Ortsrand vermeiden

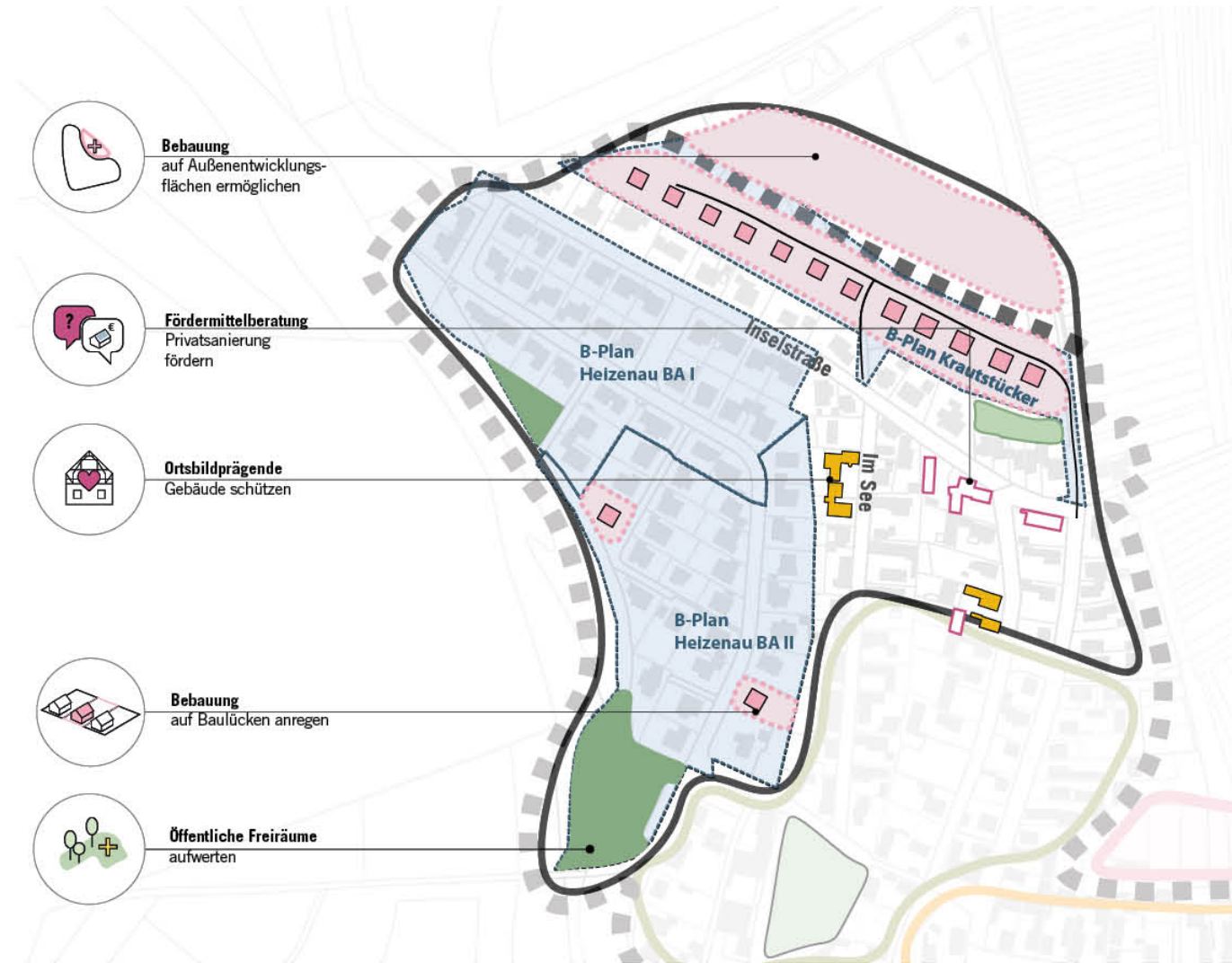
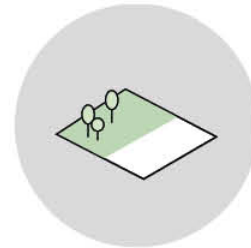
Einfamilienhaus

- > 1- bis 2-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten
- > GRZ 0,4
- > GFZ 0,5–0,8



Freiräume

- > Treffpunkt
- > Öffentliche Freiflächen
- > Städtische Grundstücke



Werkzeuge und Entwicklung

Der Steckbriefbereich „Inselstraße“ umfasst den nordwestlichen Bereich von Wintersdorf. Das Gebiet ist größtenteils mit Bebauungsplänen belegt und ist in seiner Entwicklung recht stabil.

Einige Eigentümerinnen und Eigentümer modernisierungsbedürftiger Gebäude können durch eine **Fördermittelberatung** zur Sanierung angeregt werden. Das **Außenentwicklungsgebiet** „Krautstücker“ ist ein wichtiges Entwicklungspotenzial für Wintersdorf. Es entstehen neue Einfamilienhäuser am Ortsrand, die neue Bewohnerinnen und Bewohner in das Dorf ziehen werden. Da eine Erschließung zum Außenraum hin gebaut wird, könnte eine weitere Reihe Gebäude geplant werden (Krautstücker II).

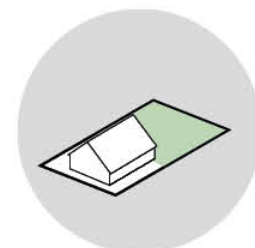
**Planungsrecht nach Bebauungsplan**

Karpfenstraße (2003)

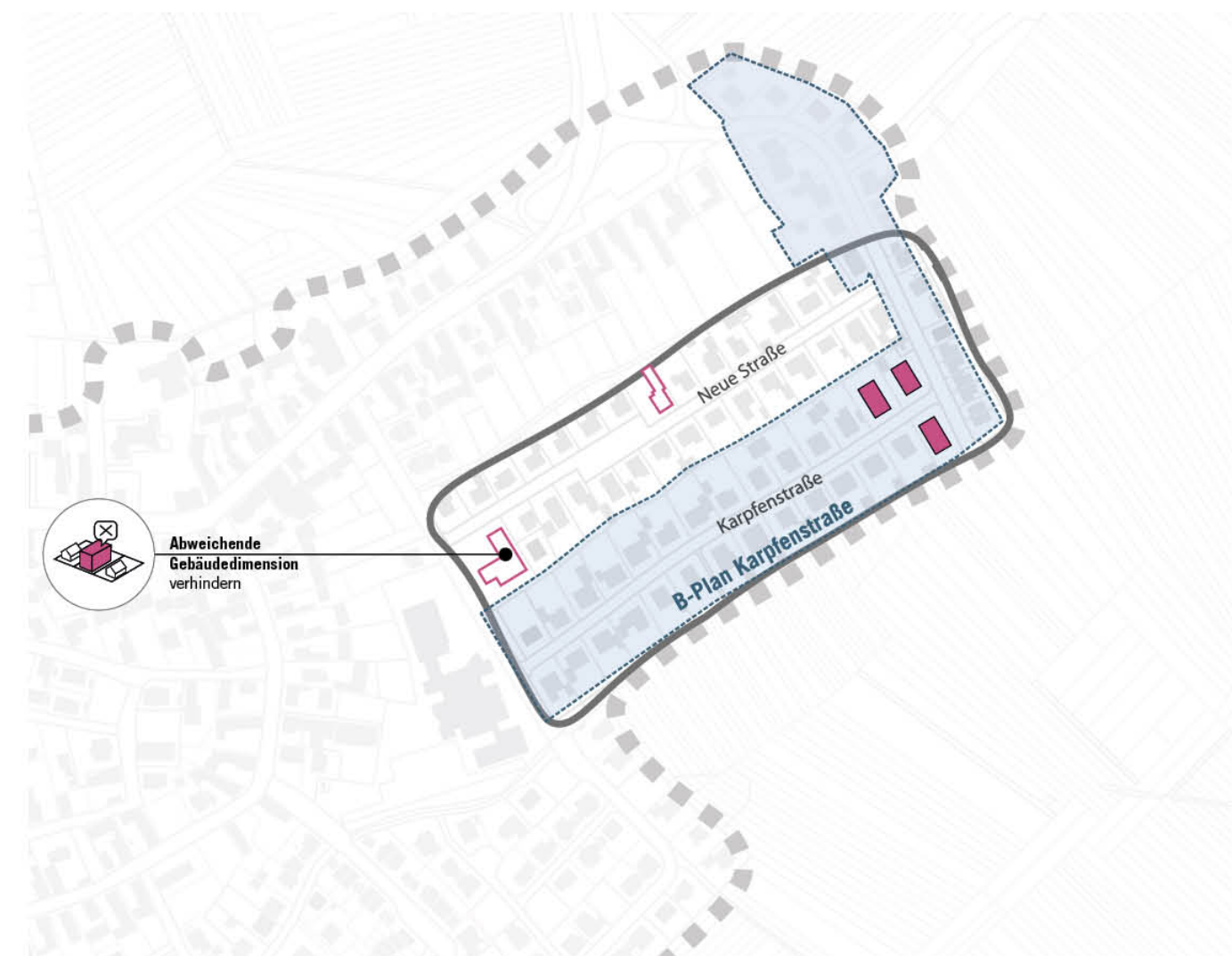
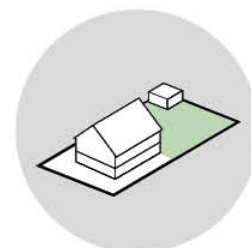
- > Allgemeines Wohngebiet (WA)
- > GRZ 0,34
- > GFZ 0,6–0,8
- > 2-geschossige Wohnhäuser
- > Satteldach 25°–30°
- > Offene Bauweise: nur EFH mit max. 2 WE

Bungalow

- > 1-geschossig
- > Satteldach
- > Rückwärtiger Garten

**Einfamilienhaus**

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

**Werkzeuge und Entwicklung**

Die „Neue Straße“ und die „Karpfenstraße“ sind ein Gebiet der neueren Siedlungserweiterung. Es gilt teilweise der Bebauungsplan „Karpfenstraße“ mit Einfamilienhäusern.

Im gesamten Bereich gibt es wenig Handlungsbedarf. Es sollte lediglich darauf geachtet werden, dass in Zukunft weniger Gebäude mit abweichender Dimension entstehen.

§ Planungsrecht nach Bebauungsplan

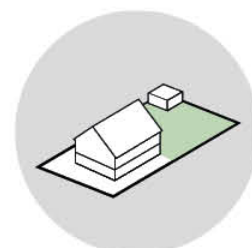
Die Stücker (1989)
 > Allgemeines Wohngebiet (WA)
 > 1-geschossig + Dachgeschoss

An der Untereich (1986)
 > Allgemeines Wohngebiet (WA)
 > GRZ 0,3-0,4/GFZ 0,55-0,8

Östliche Salmstraße (2000)
 > Allgemeines Wohngebiet (WA) mit max. 2 WE
 > 1-geschossig + Dachgeschoss (nicht als Vollgeschoss)
 > Offene Bauweise

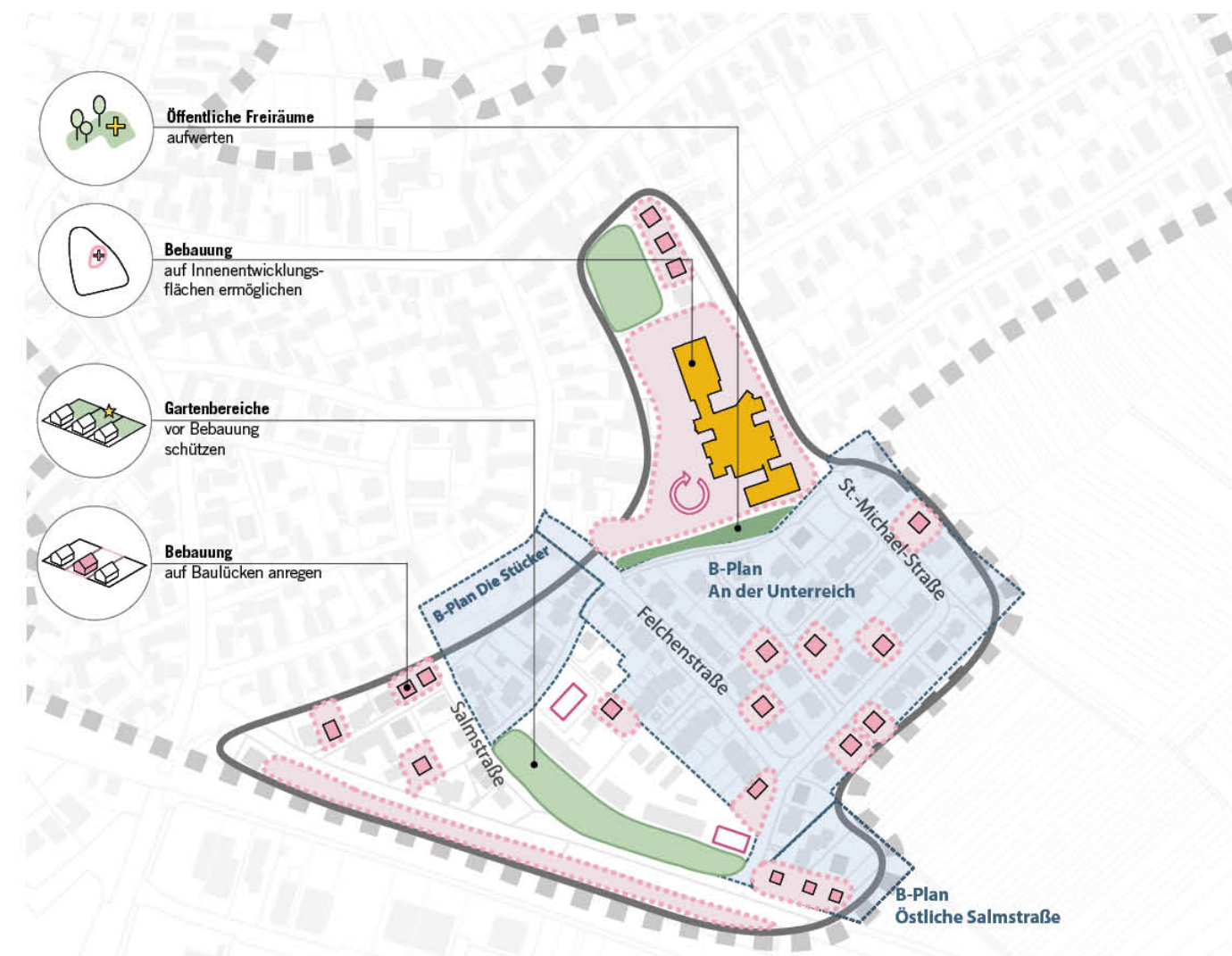
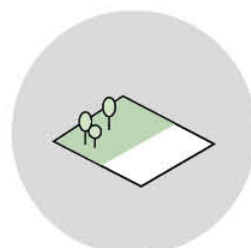
Einfamilienhaus

> 2-geschossig
 > Satteldach
 > Rückwärtiger Garten
 > GRZ 0,3
 > GFZ 0,7



Sondertypen Ortsmitte

> Treffpunkt
 > Spielplatz
 > Städtische Grundstücke



Werkzeuge und Entwicklung

Der Bereich „Neue Schule und Karpfenstraße“ erstreckt sich über den südöstlichen Rand von Wintersdorf. Der Bereich ist teilweise beplant durch Bebauungspläne und teilweise geregelt durch den § 34 BauGB.

Einige **Baulücken** im Gebiet sollten in Zukunft geschlossen werden. Ein **großflächiges Innenentwicklungspotenzial** bietet die „Neue Schule“ im Bestand für andere öffentliche Nutzungsmöglichkeiten. Grundsätzlich würde sich das Flächenpotential auch für eine Wohnbebauung eignen. Andere öffentliche Nutzungen wie ein Gemeindezentrum oder kleinteiliger Einzelhandel könnten auch auf der Fläche untergebracht werden.

Der **Gartenbereich** vor der Salmstraße sollte zukünftig weiterhin vor einer Bebauung ge-

schützt werden, da der Bereich als Garten genutzt wird und ansonsten eine zu dichte Bebauung entstehen würde.

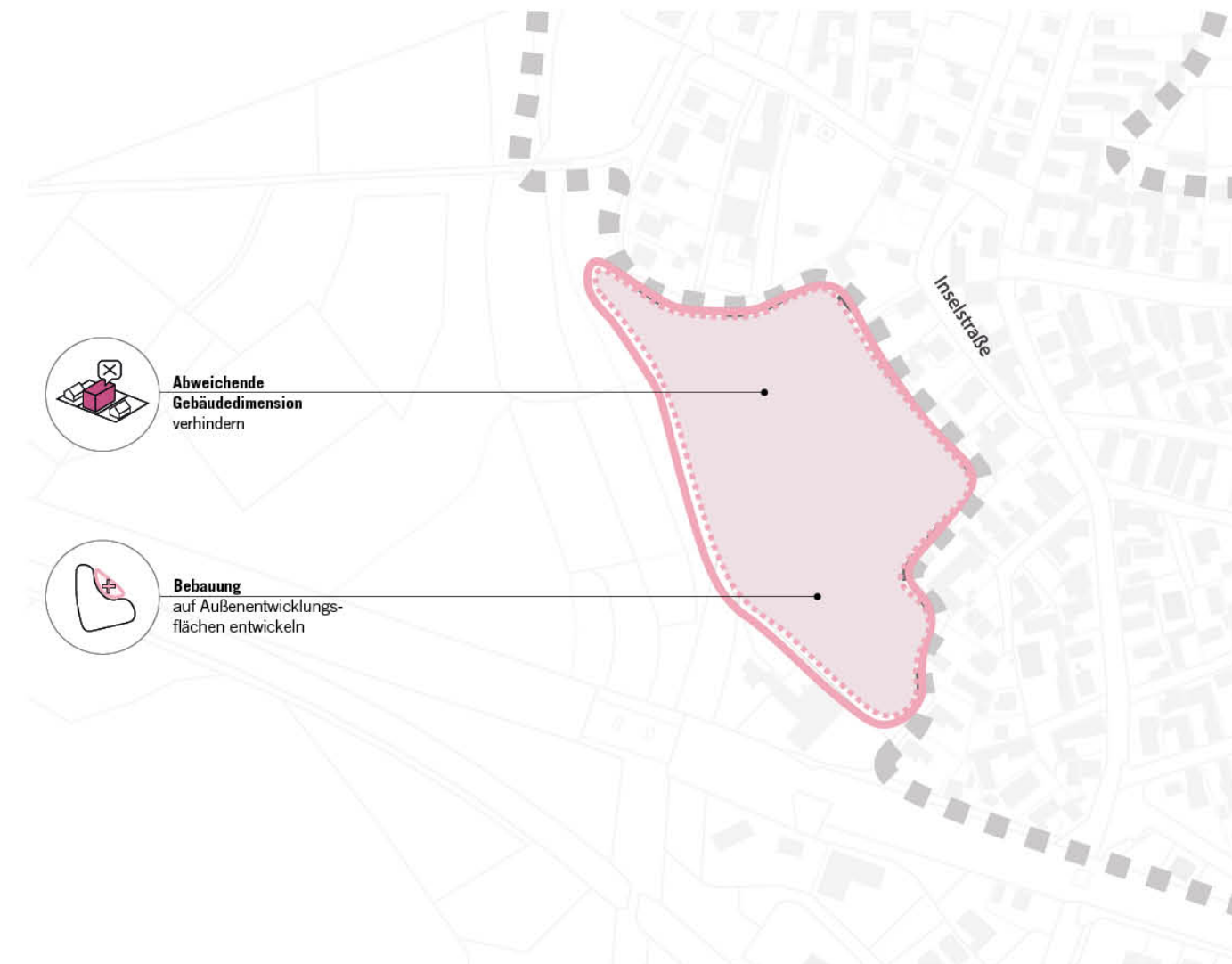
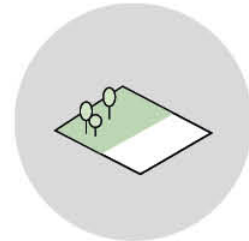


Planungsrecht Außenbereich

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

Außenraum

- > Wiesen
- > Teilweise bewirtschaftet



Werkzeuge und Entwicklung

Die Außenentwicklungsfläche im Südwesten von Wintersdorf ist eine Entwicklungsreserve. Der Bereich ist teilweise bewirtschaftet und teilweise als Grünfläche genutzt. 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.

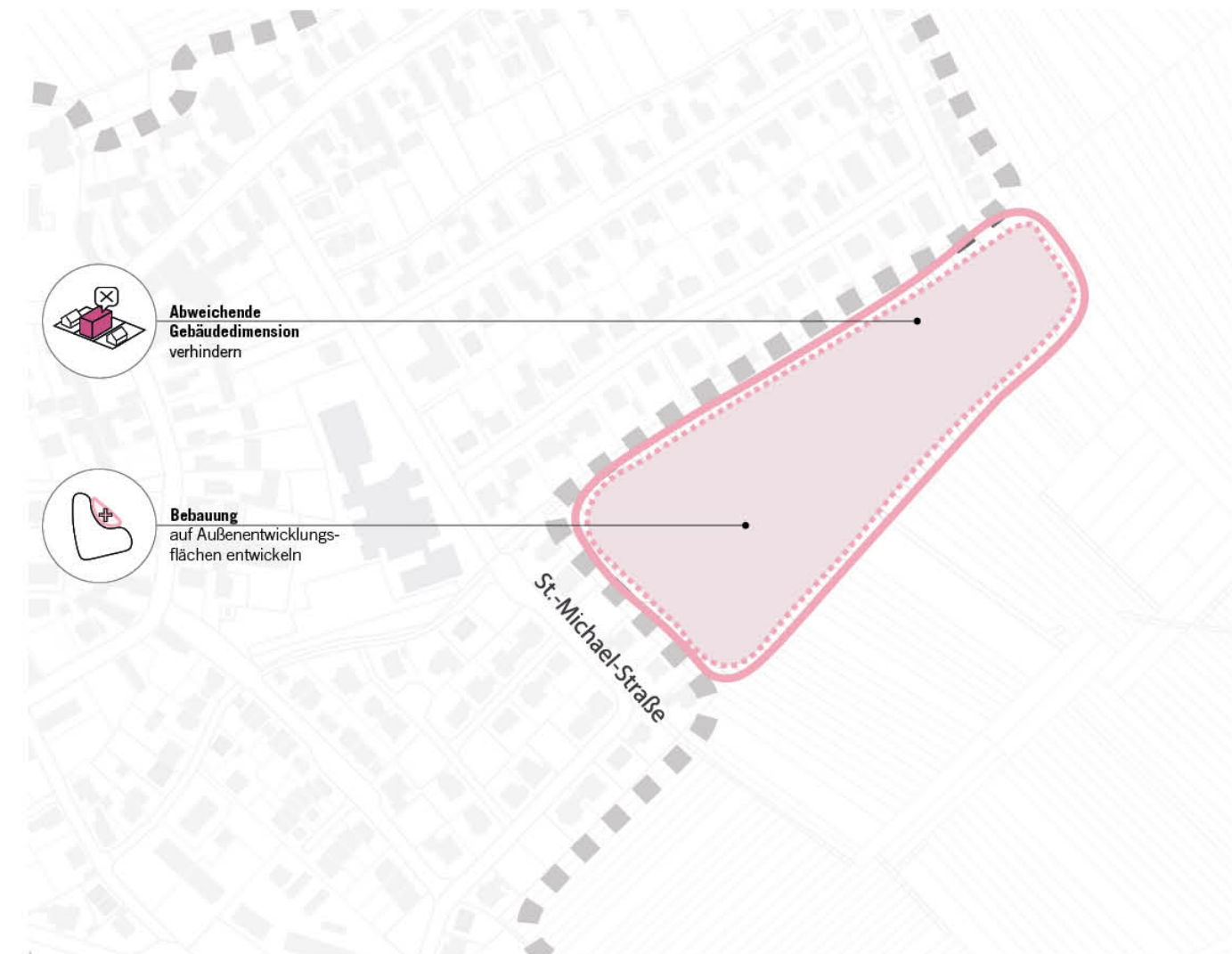
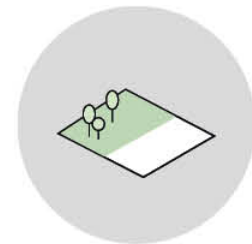


Planungsrecht Außenbereich

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

Außenraum

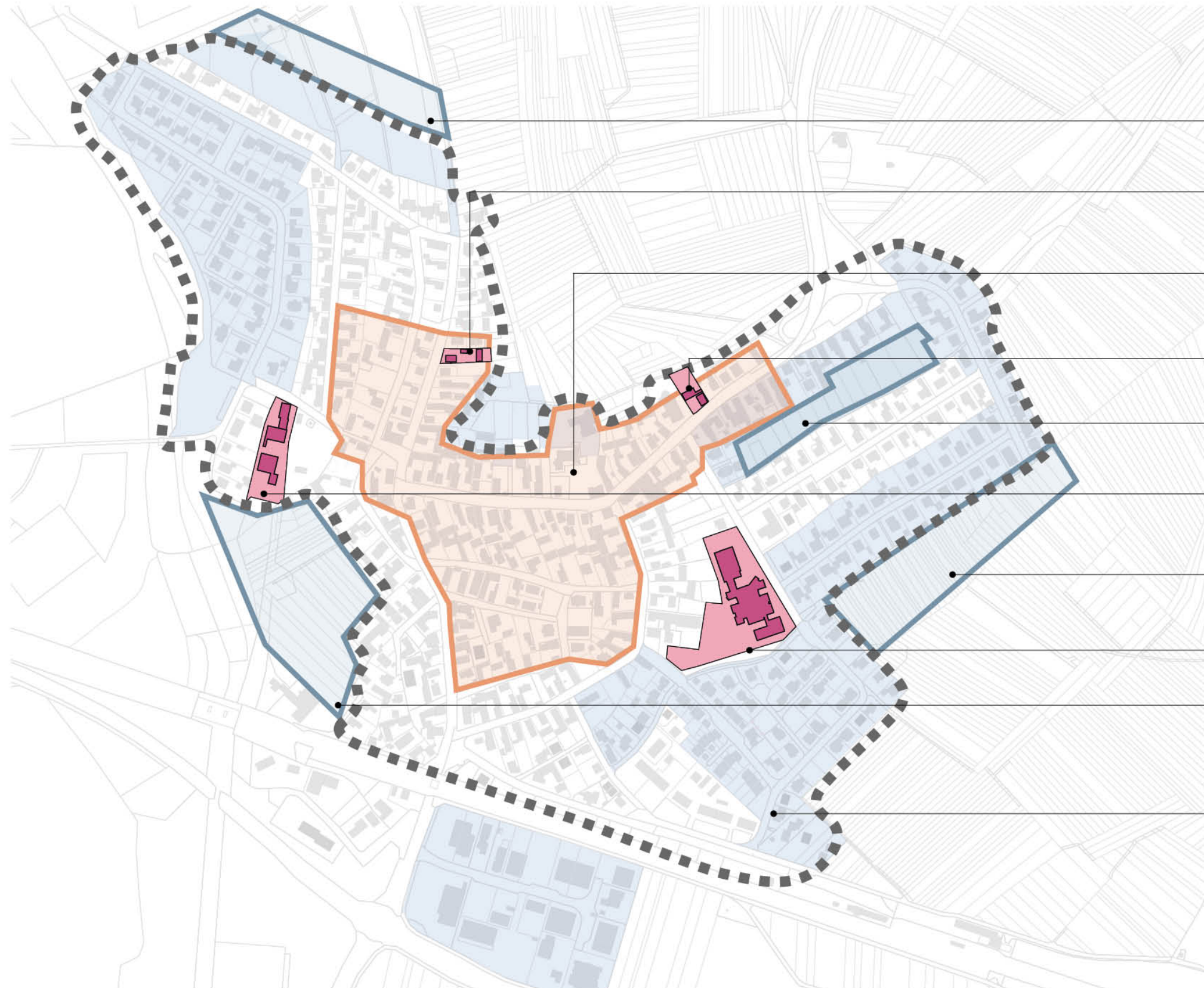
- > Wiesen
- > Teilweise bewirtschaftet



Werkzeuge und Entwicklung

Die Außenentwicklungsfläche im Osten von Wintersdorf ist eine Entwicklungsreserve. Der Bereich ist bereits im Regionalplan als potenzielle Baufläche markiert. Falls die Flächen zukünftig 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 östlichen Rand könnte zudem zum **Definieren der Ortskontur** beitragen.



- ★ Priorität 1
- ☆ Priorität 2

- ☆ **BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICHER ORTSRAND“**
Außenentwicklung nördlicher Ortsrand
- ☆ **EINZELMASSNAHME „BANNWALDSTRASSE 16“**
Z.B. Vorkaufsrecht, städtebauliche Entwicklung, vorhabenbezogener B-Plan
- ★ **SANIERUNGSGEBIET „DORFSTRASSE“**
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme oder ELR-Förderung, Straßensanierung Tiefbauamt
- ★ **EINZELMASSNAHME „DORFSTRASSE 65“**
Z.B. städtebauliche Entwicklung, vorhabenbezogener B-Plan
- ☆ **BEBAUUNG IN ZWEITER REIHE**
Ermöglichen, Erschließung über Grundstück
- ☆ **EINZELMASSNAHME „INNENENTWICKLUNGSFLÄCHE“**
Sandbachstraße z.B. ggf. Vorkaufsrecht, städtebauliche Entwicklung, vorhabenbezogener B-Plan
- ☆ **BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICHER ORTSRAND“**
Außenentwicklungsreserve
- ★ **EINZELMASSNAHME „NEUE SCHULE“**
Machbarkeitsstudie, Entwicklungsmöglichkeiten und Nutzungen für den Ort finden
- ☆ **BEBAUUNGSPLAN „WESTLICHER ORTSRAND“**
Außenentwicklungsreserve

BEBAUUNGSPLAN/GESTALTUNGSPLAN
Rechtskräftig

AUFGABENPAKETE



AUFGABENPAKET 1:

BEREITS BEGONNEN:

EINZELMASSNAHME „NEUE SCHULE“

Machbarkeitsstudie, Entwicklungsmöglichkeiten und Nutzungen für den Ort finden

IN ABSTIMMUNG MIT DEM EIGENTÜMER:

EINZELMASSNAHME „DORFSTRASSE 65“

Z.B. städtebauliche Entwicklung, vorhabenbezogener B-Plan

SANIERUNGSGEBIET „DORFSTRASSE“

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme oder ELR-Förderung, Sanierungsrahmenplan erarbeiten
Tiefbaumaßnahme Dorfstraße



AUFGABENPAKET 2:

BEBAUUNGSPLAN „KRAUTSTÜCKER II“

Außenentwicklungsreserve

IN ABSTIMMUNG MIT DEM EIGENTÜMER:

EINZELMASSNAHME „BANNWALDSTRASSE 16“

Z.B. ggf. Vorkaufsrecht, städtebauliche Entwicklung, vorhabenbezogener B-Plan

IN ABSTIMMUNG MIT DEM EIGENTÜMER:

EINZELMASSNAHME „INNENENTWICKLUNGSFLÄCHE“

Sandbachstraße z.B. ggf. Vorkaufsrecht, städtebauliche Entwicklung, vorhabenbezogener B-Plan



AUFGABENPAKET 3:

BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICHER ORTSRAND“

Außenentwicklungsreserve

BEBAUUNGSPLAN „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 66–70).

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 Dorfstraße“

In der Analyse wurde ein erhöhter Sanierungsbedarf in der Ortsmitte von Wintersdorf festgestellt. Besonders betroffene Bereiche sind die Dorf- und die Forellenstraße. Da zudem festgestellt wurde, dass die Ortsmitte über vergleichsweise viele ortsbildprägende Gebäude verfügt, sollte durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme der Ortskern von Wintersdorf 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 jedermann gültige örtliche Gesetze. Ein Bebauungsplan enthält Festsetzungen zu Art und Maß einer baulichen Nutzung und vielfältige weitere Regelungen für die Bebauung innerhalb eines genau abgegrenzten Gebietes.

Innenentwicklung

„Dorfstraße zweite Reihe“

Der geltende Bebauungsplan „Südlich der unteren Dorfstraße“ wurde aufgestellt, um eine zweite Reihe auf den tiefen Grundstücken in der Dorfstraße zu ermöglichen. Diese Gebäude sollten über eine südliche Stichstraße erschlossen werden und eine Abkopplung der hinteren Grundstücke von den vorderen Grundstücksteilen ermöglichen. Diese Erschließungsstraße wurde jedoch nicht umgesetzt, daher wäre eine Bebauung in der zweiten Reihe nur noch mit einer Erschließung über die Grundstücke von Norden möglich.

Außenentwicklung

„Krautstücker II“

Das Baugebiet „Krautstücker I“ bietet ein großes Entwicklungspotenzial für Wintersdorf. Eine weitere Gebäudereihe an die bereits gebaute Erschließung anzudocken wäre eine gute Möglichkeit der Wohnraumschaffung. Ein neuer Bebauungsplan wäre an dieser Stelle sinnvoll, um den Ortsrand im Norden zu vervollständigen.

„Östlicher Ortsrand“

Der gekennzeichnete Bereich am östlichen Rand von Wintersdorf wurde bereits im Flächennutzungsplan als mögliche Entwicklungsfläche für den Wohnbau gekennzeichnet. Die Fläche sollte als Reserve betrachtet werden, die bei einer benötigten Wohnraumerweiterung aktiviert werden kann.

„Westlicher Ortsrand“

Eine weitere mögliche Ortsarrondierung wäre der westliche Ortsrand, welcher jedoch nicht im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche gekennzeichnet ist. Diese Fläche sollte als letzte Reserve genutzt werden, denn Naherholungsräume um den Ort sind ebenso wertvoll.



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.

„Neue Schule“

Die derzeit leer stehende „Neue Schule“ stellt ein großes Flächenpotenzial der Innenentwicklung dar. Im Zuge einer Machbarkeitsstudie wird derzeit bereits nach einer neuen Nutzung gesucht. Dieses Projekt sollte aufgrund seiner Bedeutung zukünftig weiterverfolgt werden.

„Dorfstraße 65“

Das private Wohngebäude neben der Kirche wurde verkauft und soll von einem Bauträger entwickelt werden. Die exponierte Lage neben der Kirche macht dieses Grundstück zu einer dringend zu steuernden Maßnahme. Bei entstehenden Neubauten ist auf die Anpassung an die ortstypische Bauweise zu achten, zudem sollte die hintere Baulinie nicht überschritten werden.

„Bannwaldstraße 16“

Ähnliche Themen betreffen das Grundstück in der Bannwaldstraße. Der Gebäudebestand ist dringend modernisierungsbedürftig und ein Verkauf des Grundstücks ist bereits im Gespräch. Daher sollte durch eine Definition der umgebenden Bauweise eine Entwicklung gesteuert werden.

„Innenentwicklungsfläche“

Die Gewerbefläche in der Sandbachstraße 1 sollte bei möglicher Schließung des Betriebes auf die Eignung als Wohnbaufläche geprüft werden. Ein Bewertungsfaktor sollte dabei die direkte Nähe zur Veranstaltungsfläche „Freilichtbühne im Seegarten“ sein, welche zu gewissen Lärmkonflikten führen könnte. Dennoch stellt die Fläche ein großes Innenentwicklungspotenzial dar, welches geprüft werden muss.



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

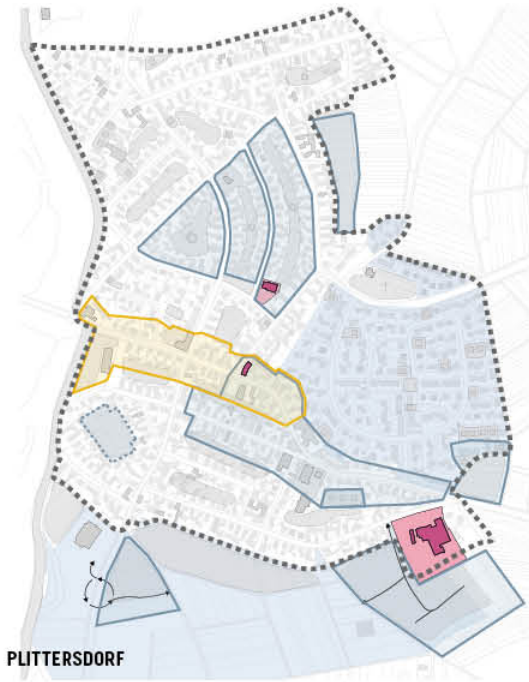
werden muss. Ein zukünftiger Funktionsverlust der Ortsmitte durch Auslagerung der Nutzungen sollte vermieden werden.

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

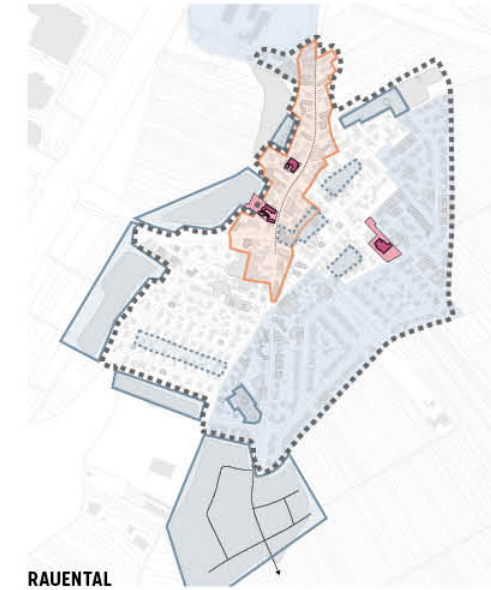
Einen ähnlichen Schwerpunkt gibt es in **Raental**, der Modernisierungsbedarf ist insbesondere entlang der Hauptstraße groß und sollte durch eine großflächige Sanierungs- und Tiefbaumaßnahme behoben werden.

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

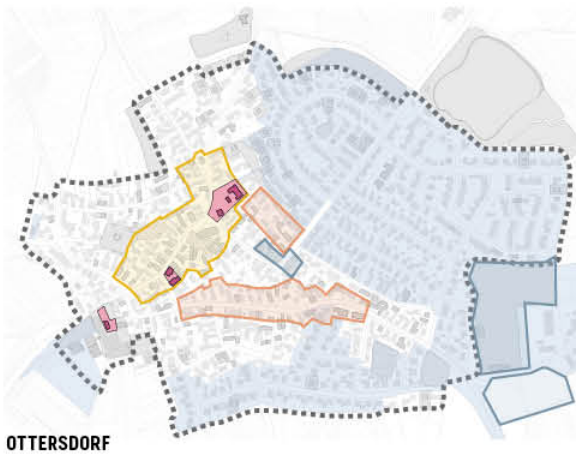
GESAMTSCHAU REGELUNGSBEDARFE ORTSTEILE



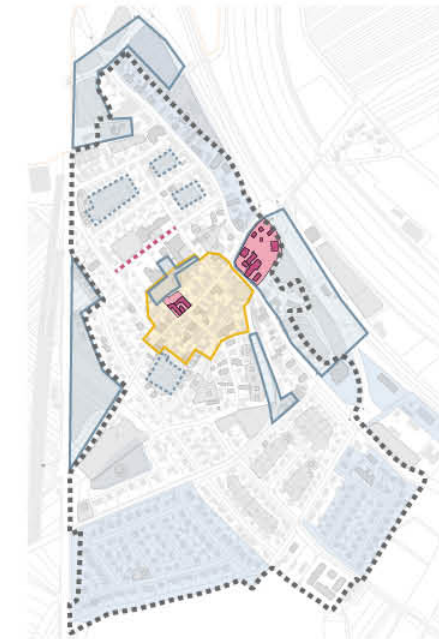
- Plittersdorf**
- > 1 Rahmenplan
 - > 2 Bebauungspläne (Innenentwicklung)
 - > 2 Bebauungspläne (Außenentwicklung)
 - > 3 Einzelmaßnahmen



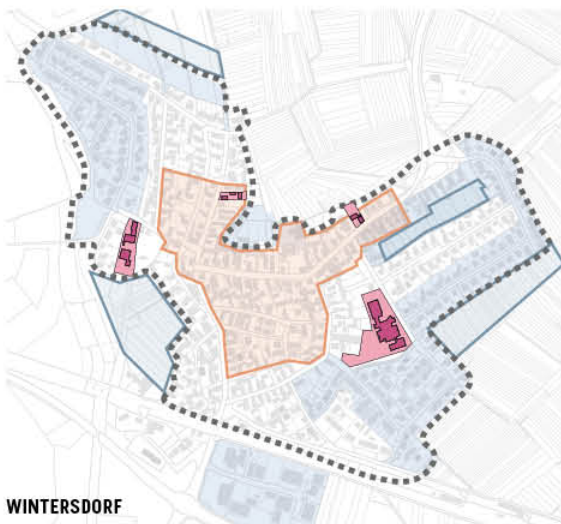
- Raental**
- > 1 Sanierungsgebiet
 - > 3 Bebauungspläne (Innenentwicklung)
 - > 2 Bebauungspläne (Außenentwicklung)
 - > 3 Einzelmaßnahmen



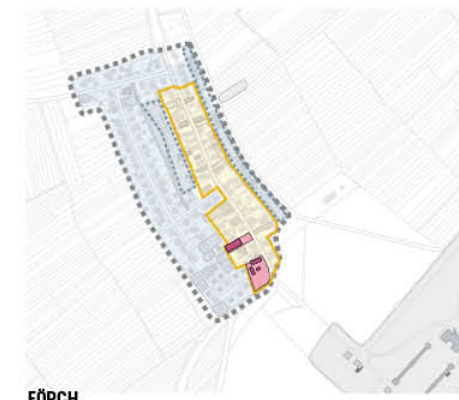
- Ottersdorf**
- > 1 Rahmenplan
 - > 1 Bebauungsplan (Innenentwicklung)
 - > 1 Bebauungsplan (Außenentwicklung)
 - > 3 Einzelmaßnahmen



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



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



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

SCHLUSSWORT



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

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

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

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



AUFTRAGGEBER



STADT RASTATT

Fachbereich Stadt- und Grünplanung
Herrenstraße 15
76437 Rastatt

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

KONZEPTION UND PLANUNG



ARCHITECTS AND PLANNERS

ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GMBH

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

Herrenstraße 26-28
76133 Karlsruhe
T 0721 470 60 290

info@astoc.de
www.astoc.de

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

