

# DORF

NIEDERBÜHL-FÖRCH  
OTTERS DORF  
PLITTERSDORF  
RAUENTAL  
WINTERSDORF

# ENTWICKLUNGSKONZEPT

# IMPRESSUM



BAROCK  
STADT  
RASTATT



Niederbühl-Förch



Ottersdorf



Plittersdorf



Raental



Wintersdorf

Kontakt:

Stadt- und Grünplanung  
Herrenstraße 15  
76437 Rastatt

Tel. 07222 / 972 4051  
Fax 07222 / 972 4099  
E-Mail: [stadtplanung@rastatt.de](mailto:stadtplanung@rastatt.de)  
[dorfentwicklung@rastatt.de](mailto:dorfentwicklung@rastatt.de)

Markus Reck-Kehl  
Kristin Stefan

März 2017

Bearbeitung:



Gerhardt.stadtplaner.architekten  
Weinbrenner Straße 13  
76135 Karlsruhe  
Tel. 0721 83103 0

Werner Gerhardt  
Stefanie Ganter  
Hanna Hildebrandt  
Carolin Ams

berchtoldkrass space&option  
Raumplaner, Stadtplaner, Partnerschaft

berchtoldkrass space&options  
Raumplaner, Stadtplaner, Partnerschaft  
Schützenstraße 8a  
76137 Karlsruhe  
Tel. 0721 665 5068

Dr. Martin Berchtold  
Philipp Krass  
Poliksen Qorri Dragaj



Wolfgang Voegele  
Am Stadtgarten 13  
76137 Karlsruhe  
Tel. 0721 40 24 71 34

Wolfgang Voegele

# INHALT

VORWORT

AUFGABE und UMSETZUNG

01 GESAMTANALYSE

02 GESAMTKONZEPT

03 DAS DORF

 OTTERS DORF

RESÜMEE

LEGENDEN

# VORWORTE



## LIEBE MITBÜRGERINNEN UND MITBÜRGER,

zur Identität und zum Lebensgefühl in unserer Barockstadt Rastatt tragen nicht nur die schöne historische Innenstadt, das Residenzschloss und die attraktiven Stadtteile bei, sondern auch ganz entscheidend der eigene Charakter, die landschaftliche Vielfalt und das besondere Flair unserer Dörfer. Doch wie sollen sich Niederbühl/ Förch, Ottersdorf, Plittersdorf, Rauental und Wintersdorf, die in den Siebzigerjahren des vergangenen Jahrhunderts eingemeindet wurden, in den nächsten Jahren weiterentwickeln? Was müssen wir tun, um die Zukunftsfähigkeit der Dörfer zu garantieren? Welche Verschönerungen und welche Sanierungen sollten dringend erfolgen? Welche Anpassungen sind angesichts des demographischen Wandels nötig? Es war und ist mir ein großes Anliegen, eine zukunftsorientierte Entwicklung unserer

Dörfer sicherzustellen und die Bürgerinnen und Bürger vor Ort aktiv daran zu beteiligen. Nach intensiver Diskussion des Themas auf einer Klausurtagung mit dem Gemeinderat im Oktober 2014 haben wir die Dorfentwicklungskonzepte 2015 engagiert auf den Weg gebracht. Unser Leitziel ist es, die Identität und den Charme der einzelnen Dörfer zu erhalten, sie aber gleichzeitig zu modernisieren und fit zu machen für die Zukunft. In einem beispielhaften Miteinander von Bürgern, Planern und der Verwaltung fanden 2016 in allen fünf Dörfern Bürgerspaziergänge und Workshops statt. Koordiniert wurde der Dorfentwicklungsprozess vom Fachbereich Stadt- und Grünplanung, professionell begleitet von den drei Planungsbüros GERHARDT.stadtplaner, architekten, berchtold.krass space&options und Wolfgang Vögele aus Karlsruhe. Aus den Vorschlägen der Planer und den vielen kreativen

und konstruktiven Ideen der Bürgerschaft ist zwischenzeitlich für jedes Dorf ein eigenes Dorfentwicklungskonzept entstanden. Die Konzepte fanden die einhellige Zustimmung der Ortschaftsräte. Diese Broschüre fasst die Ergebnisse des Prozesses anschaulich zusammen, erläutert die jeweilige Ist-Situation, das vorgeschlagene Maßnahmenpaket und die Herausforderungen der nächsten Jahre – mit Blick auf das übergeordnete Gesamtkonzept, wie auch auf die im Detail ausgearbeiteten Konzepte für jedes der fünf Dörfer. Hinter uns liegt ein Jahr intensiver und höchst konstruktiver Zusammenarbeit zum Wohle unserer Dörfer. In vorbildlicher Weise haben viele zum Gelingen der Konzepte beigetragen. Mein herzliches Dankeschön gilt der Ortsvorsteherin und den Ortsvorstehern sowie den Ortschaftsräten für ihren unermüdlichen Einsatz. Dank sage ich aber auch und vor al-

lem den zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern, die sich mit ihren Ideen und Anregungen so engagiert in den Prozess eingebracht haben. Vor uns liegt noch viel Arbeit. Packen wir's mit Zuversicht an! Denn eine sehr gute Grundlage haben wir mit den Dorfentwicklungskonzepten bereits geschaffen. Gemeinsam!

Viel Freude bei der Lektüre wünscht Ihnen herzlich

Hans-Jürgen Pütsch  
Oberbürgermeister



## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

liebe Bürgerinnen und Bürger, wo sollen in den nächsten Jahren die fünf Rastatter Dörfer Niederbühl, Ottersdorf, Plittersdorf, Rauental und Wintersdorf stehen? Dies war die Kernfrage, mit der sich die Ortschaftsräte und interessierte Bürgerinnen und Bürger der fünf Dörfer in den vergangenen Monaten auseinandergesetzt haben. Grund für diese Überlegung war die Erstellung eines Dorfentwicklungskonzeptes, in dem die Zukunft der Dörfer dargelegt werden soll.

Die Diskussionen zu diesem Konzept haben gezeigt, die Bürgerinnen und Bürger unserer fünf Dörfer besitzen genaue Vorstellungen, wie sich Ihr Ort und Lebensmittelpunkt entwickeln soll. Mit Ihrem Engagement haben Sie darüber hinaus bewiesen, dass Sie sich an der Umsetzung der Zielvorstellungen beteiligen wollen. Die Menschen wissen um die

gut gewachsenen Strukturen und charakteristischen Eigenschaften, die es in ihrem Heimatdorf zu erhalten gilt. Sie wissen aber auch genau, wie eine nachhaltige Entwicklung als lebens- und liebenswerter Ort aussehen soll.

Mit Ideenreichtum und Begeisterung haben Sie bewiesen, dass Ihnen die Zukunft ihres Dorfes am Herzen liegt.

Nun liegt das Dorfentwicklungskonzept mit den gesammelten Ideen und Projekten vor. Bei diesem Konzept handelt es sich um eine Summe von Einzelmaßnahmen, die in ihrem Zusammenwirken die gewünschten nachhaltigen Lebensbedingungen anstreben. Allerdings ist die Vorlage des Konzeptes alles andere als ein Abschluss der Dorfentwicklungsplanungen.

Die eigentliche Gestaltung der Zukunft unserer aller Dörfer beginnt jetzt – mit der Umsetzung erster Projekte und der Entwicklung weiterer Ideen in den kommenden Jahren.

Im Sinne der gesamtstädtischen Verantwortung wird aber die Umsetzung der einzelnen Projekte immer auch abhängig sein von der aktuellen städtischen Finanzsituation. Insofern wird über die Realisierung der einzelnen Maßnahmen verantwortlich zu entscheiden sein.

Dennoch: Ein erster ganz wichtiger Schritt zu einer stabilen und nachhaltigen Entwicklung ist gemacht und wir möchten Sie ermuntern, weiter an der Zukunftsfähigkeit unserer fünf Dörfer mitzuarbeiten.

Wir danken allen Mitwirkenden recht herzlich für Ihren bisherigen Einsatz.

im Namen von:

Klaus Föry  
Ortsvorsteher Niederbühl

Mathias Köppel  
Ortsvorsteher Plittersdorf

Stefan Lott  
Ortsvorsteher Ottersdorf

Daniela Schneider  
Ortsvorsteherin Wintersdorf

Bertold Föry  
Ortsvorsteher Rauental



# AUFGABE UND UMSETZUNG



Niederbühl



Förch mit Schloss Favorite

Die Stadt Rastatt besteht aus der Kernstadt und fünf Stadtteilen, mit dörflich geprägter Siedlungsstruktur, den sogenannten Ried-Dörfern im Westen der Gesamtmarkung: Ottersdorf, Plittersdorf, und Wintersdorf. Auf der Niederterrasse im Osten der Gesamtmarkung die Dörfer: Niederbühl-Förch und Rauental.

Im Dezember 2015 hat die Stadtverwaltung Rastatt eine Projektgruppe der drei Karlsruher Planungsbüros berchtoldkrass space & options, Wolfgang Voegele Stadtplanung unter der Federführung von Werner Gerhardt GERHARDT, stadtplaner.architekten mit der Ausarbeitung jeweils einer eigenständigen Entwicklungskonzeption für jeden der Stadtteile, die im Weiteren, entsprechend der gegebenen Siedlungsstruktur als „Dörfer“ bezeichnet werden, beauftragt.

Die Dorfentwicklungskonzepte sind, so die Aufgabe, so aus-

zuarbeiten, dass sie als Grundlage für Antragstellungen im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) oder einem anderen Programm der Städtebauförderung dienen. Dementsprechend sind die ELR-Kriterien und die Anforderungen des Programms bei der Ausarbeitung zu berücksichtigen. Die Stadtteile, die „Dörfer“, sind als eigenständige Wohn-, Arbeits-, Sozial-, und Kulturräume im dezentralen Siedlungsgefüge zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die historischen Eigenarten der über Jahrhunderte gewachsenen, ehemals eigenständigen Dörfer sind zu wahren und die vorhandenen Infrastrukturen behutsam an die sich wandelnden Erfordernisse, auch mit Bezug zur Stadt Rastatt, anzupassen.

Die Erarbeitung der Konzeption baut dabei auf den seit 2003 regelmäßigen „Bürgergesprächen“ in den Stadtteilen und teilweise bearbeiteter Dorfentwicklungskonzepte auf. Es lie-

gen zu einzelnen Handlungsfeldern Themen und Projekte vor, die in die Entwicklungskonzepte einzubeziehen sind.

Die Stadt Rastatt verfügt darüber hinaus über ein umfassendes System von Flächennutzungs- und Landschaftsplänen und weitere Planungsgrundlagen, die einzubeziehen sind (Klimaschutz, Biotopvernetzung, Stadtsanierung, Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung, Tourismusentwicklung und Wohnflächenbedarfs), die in zukunftsfähige Entwicklungsszenarien zusammenzuführen und gegebenenfalls punktuell durch Vertiefungen zu konkretisieren sind.

Dorfentwicklungskonzeptionen sind interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgaben verwaltungsinterner und -externer Akteure. Sie können nur unter breiter und intensiver Beteiligung der Bürger entstehen. Die Möglichkeit sich in die Planungsprozesse einzubringen erhöht die

Chancen Planungsvorgänge und die erforderlichen Abwägungen nachvollziehbar und verständlich zu machen.

Die Dorfentwicklungskonzeption dient als langfristiger Orientierungsplan in Form einer informellen Planung, die kontinuierliche Fortschreibung, aber auch eine regelmäßige Überprüfung (Evaluierung / Monitoring) verlangt, um Veränderungen und Zielabweichungen rechtzeitig zu erkennen. Insofern ist ein Dorfentwicklungskonzept ein kontinuierlicher Prozess.

Die Bearbeitung erfolgte für die Rastatter Stadtteile in zwei Stufen:

In einem ersten Schritt wurden die Bestandsaufnahmen und Analysen in Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt bis zu einem Stadium verdichtet, an dem erste Perspektiven und Ansätze zur Entwicklung von Leitbildern auf unterschiedlichen Handlungsebenen, unter



Rauental



Wintersdorf



Offersdorf



Plittersdorf

Benennung von Zielkonflikten, erstellt wurden konnten. Auf Grundlage dieser noch ergebnisoffenen Strukturen wurden mit den jeweiligen Ortschaftsräten und nachfolgend mit Bürgern gemeinsam Leitbilder diskutiert. Als Grundlage einer gemeinsam verständlichen Basis wurden dazu für bestimmte Bereiche in Form von „Lupen“ Umsetzungsmöglichkeiten dargestellt.

In der zweiten, vertiefenden Stufe der Bearbeitung entstanden die jeweiligen Dorfentwicklungskonzepte in mehrstufigen Diskussionsprozessen, Begehungen und Werkstätten. Den Abschluss der beauftragten Bearbeitung stellt die intensiv vorbereitete Beschlussfassung der Entwicklungskonzepte der „Dörfer“ in Verbindung mit priorisierten Maßnahmen-Vorschlägen durch die Ortschaftsräte dar. Sie sind Grundlage für Anträge in einem Förderprogramm des Landes oder des Bundes und

Voraussetzung der Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen der Kompetenz und der Verantwortung des Gemeinderats der Stadt Rastatt.

**HINWEIS** zur Gender Formulierung: Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung beide Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche Form steht.

Bei den nominellen Stadtteilen der Stadt Rastatt wurde aufgrund ihrer Historie, der Struktur und der Eindrücke bei Begehungen im Text der Broschüre bewusst der Begriff Dorf bzw. Dörfer verwendet.

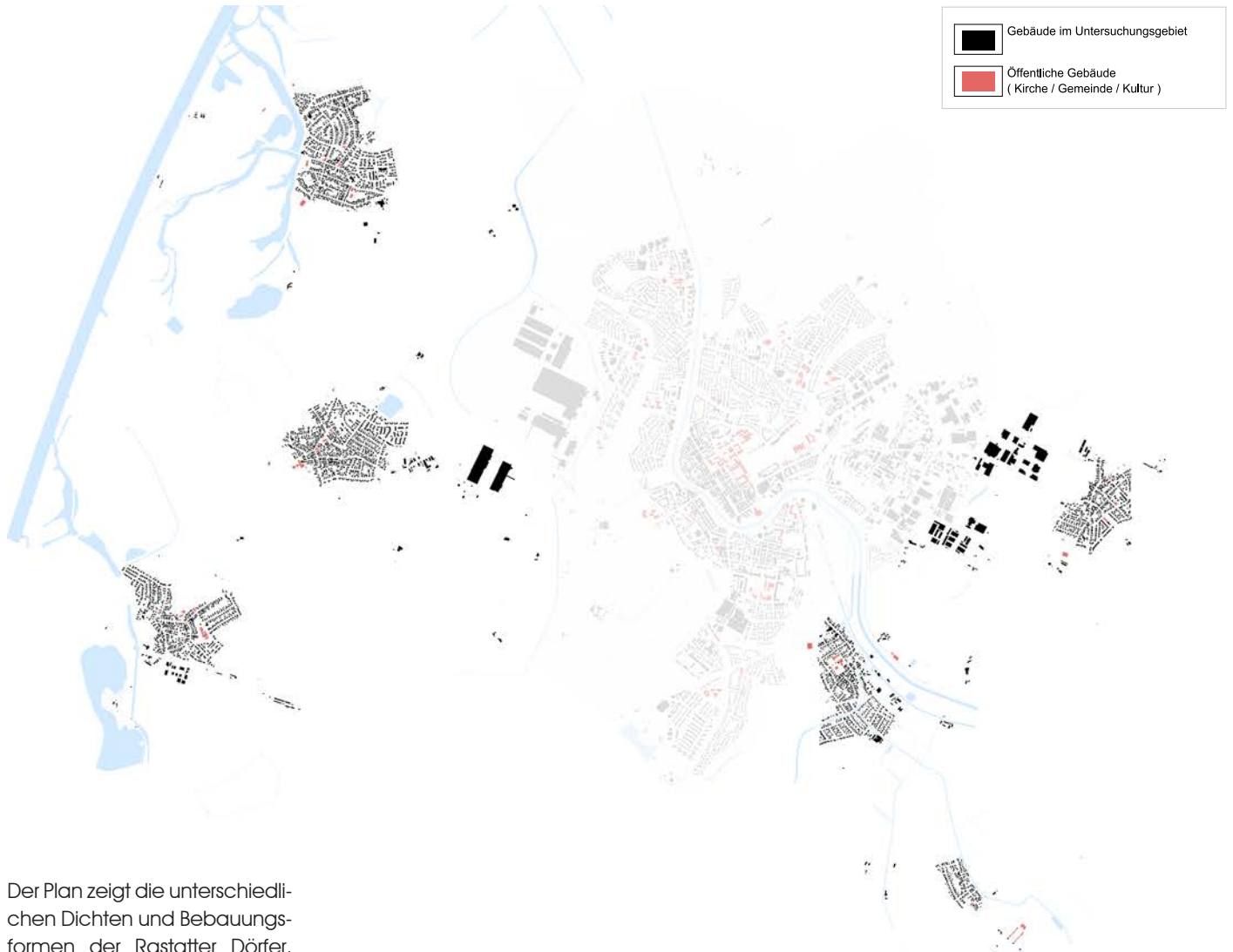




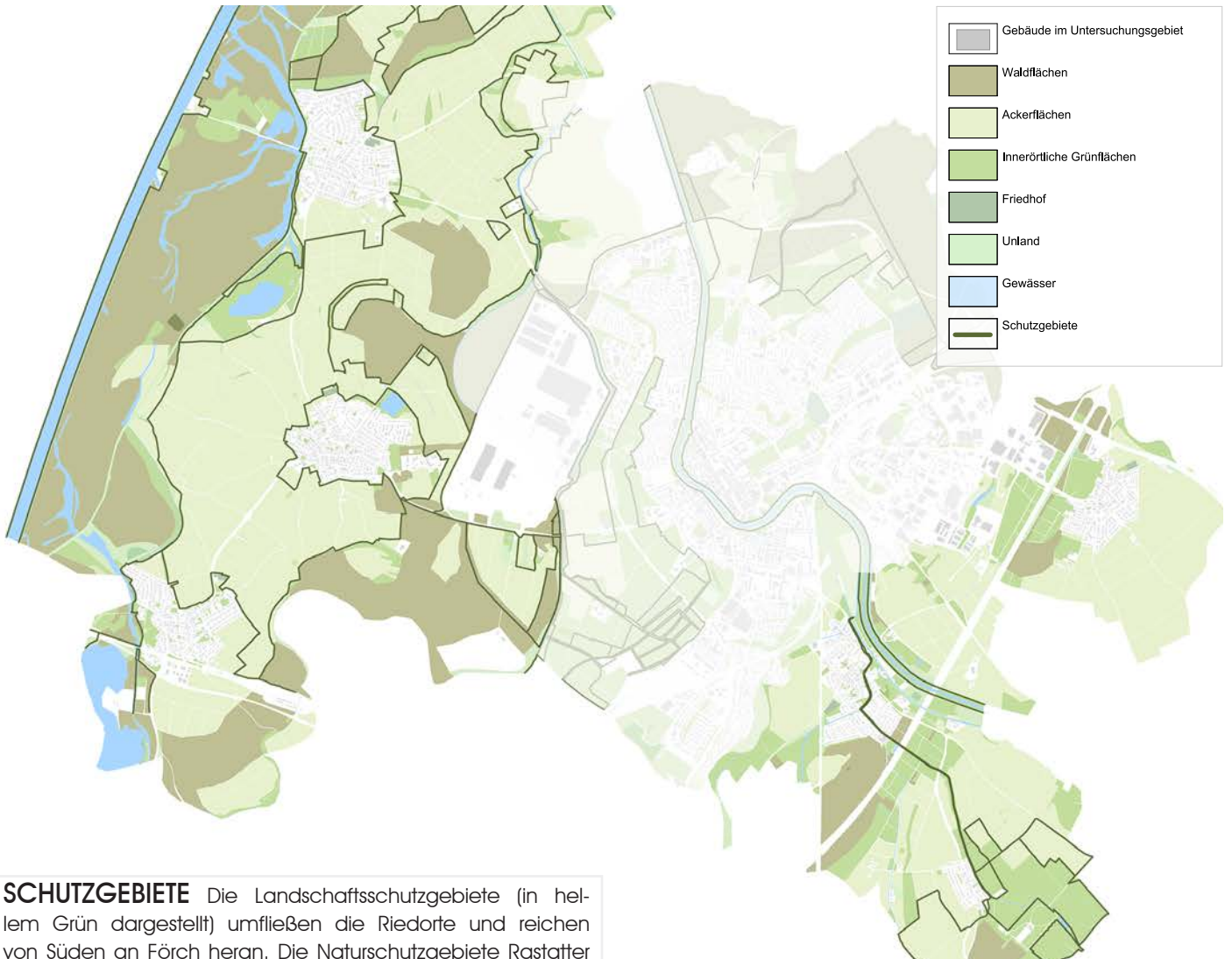
# 01 GESAMTANALYSE

# GESAMTPLANANALYSE

## STRUKTURPLAN (SCHWARZPLAN)

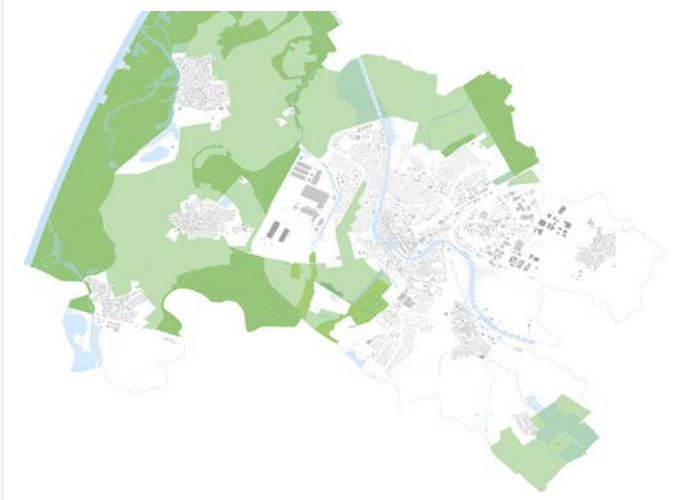


# GRÜNSTRUKTUR



**SCHUTZGEBIETE** Die Landschaftsschutzgebiete (in hellem Grün dargestellt) umfließen die Riedorte und reichen von Süden an Förch heran. Die Naturschutzgebiete Rastatter Rheinaue, Ried und Rastatter Bruch (kräftiges Grün) verteilen sich um die Riedorte herum. Die FFH Gebiete (blaue Schraffur) überschneiden sich in weiten Teilen mit den Naturschutzgebieten, zusätzlich gibt es noch FFH-Flächen am Krebsbach und an der Murg (Niederbühl) und östlich von Förch.

Auf dem Plan sind die umgebenden Grünbereiche und Gewässer der Rastatter Dörfer zu sehen. Die Riedorte sind geprägt vom Rhein und seinen Auen und von den nah an die Dörfer heranreichenden Schutzgebieten, Niederbühl-Förch von der Murg und vom Krebsbach. Die Schutzgebiete auf der Ostseite umfassen die Landschaft um das Schloss Favorite und die Gewässerbereiche.



## VERKEHRSSTRUKTUR



Der Plan zeigt die Verkehrsinfrastruktur in und um die Rastatter Dörfer. Die Riedorte sind direkt über die L78a miteinander verbunden. Zwischen Niederbühl-Förch und Raental verläuft die A5. Eine Verbindung besteht über die K3716 durch das Gewerbegebiet von Raental. In Plittersdorf verbindet die

Fähre Plittersdorf-Seltz Deutschland und Frankreich miteinander. Bei Wintersdorf führt eine direkte Straßenverbindung nach Frankreich. Zudem liegt im Süden des Dorfes die stillgelegte Bahnstrecke, die früher nach Frankreich geführt hat und somit die Ost-West-Verbindung hergestellt hat.

In Niederbühl verläuft westlich des Ortes die Rheintaltrasse. Der Rheintalradweg verläuft in Nord-Süd-Richtung durch Raental und westlich der Riedorte, ebenso der Pamina-Radweg.





# HERAUSFORDERUNGSPLAN

Eine Herausforderung für alle Rastatter Dörfer und die Kernstadt ist die Entwicklung der vorhandenen **POTENZIALFLÄCHEN** des Flächennutzungsplans. Die bisher ungenutzten Flächenpotenziale sind im Plan als schraffierte Fläche dargestellt. Es ist gut zu erkennen, dass in allen Dörfern Potenzialflächen vorhanden sind. Eine weitere Herausforderung für alle Dörfer ist die hohe innerörtliche Verkehrsbelastung. Eine **TEMPOBESCHRÄNKUNG** auf 30km/h könnte dazu beitragen, das Verkehrsaufkommen innerorts zu verringern. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Entlastung denkbar:

- Die Umfahrung der Riedorte durch neue Ampeln an den Ortseingängen sowie eine Anpassung der Ampelschaltungen im Bereich der Ottersdorfer Straße und Oberwaldstraße: Gerade zu den Schichtwechseln des Mercedes-Benz-Werks in Rastatt kann diese Maßnahme die Verkehrssituation in den Dörfern deutlich entlasten.

- Durch den geplanten Ausbau der Autobahnanschlussstelle Rastatt-Nord könnte der nördliche Ortsausgang in Rauental für den motorisierten Verkehr geschlossen werden.

- In Niederbühl-Förch könnte die Umsetzung der bereits seit längerem geplanten Umfahrung der Ortsmitte (L77a) die Verkehrsbelastung der Murgtalstraße und damit des Ortskerns verringern.

- Durch den mittelfristig geplanten neuen S-Bahn-Halt im Norden von Niederbühl kann der Anteil des Individualverkehrs zugunsten des ÖPNVs verringert werden.

Die Sicherung der **NAHVERSOR-GUNG** ist ein weiteres wichtiges Thema. In Niederbühl-Förch und in Wintersdorf sind bereits größere Lebensmittelmärkte vorhanden. In den anderen

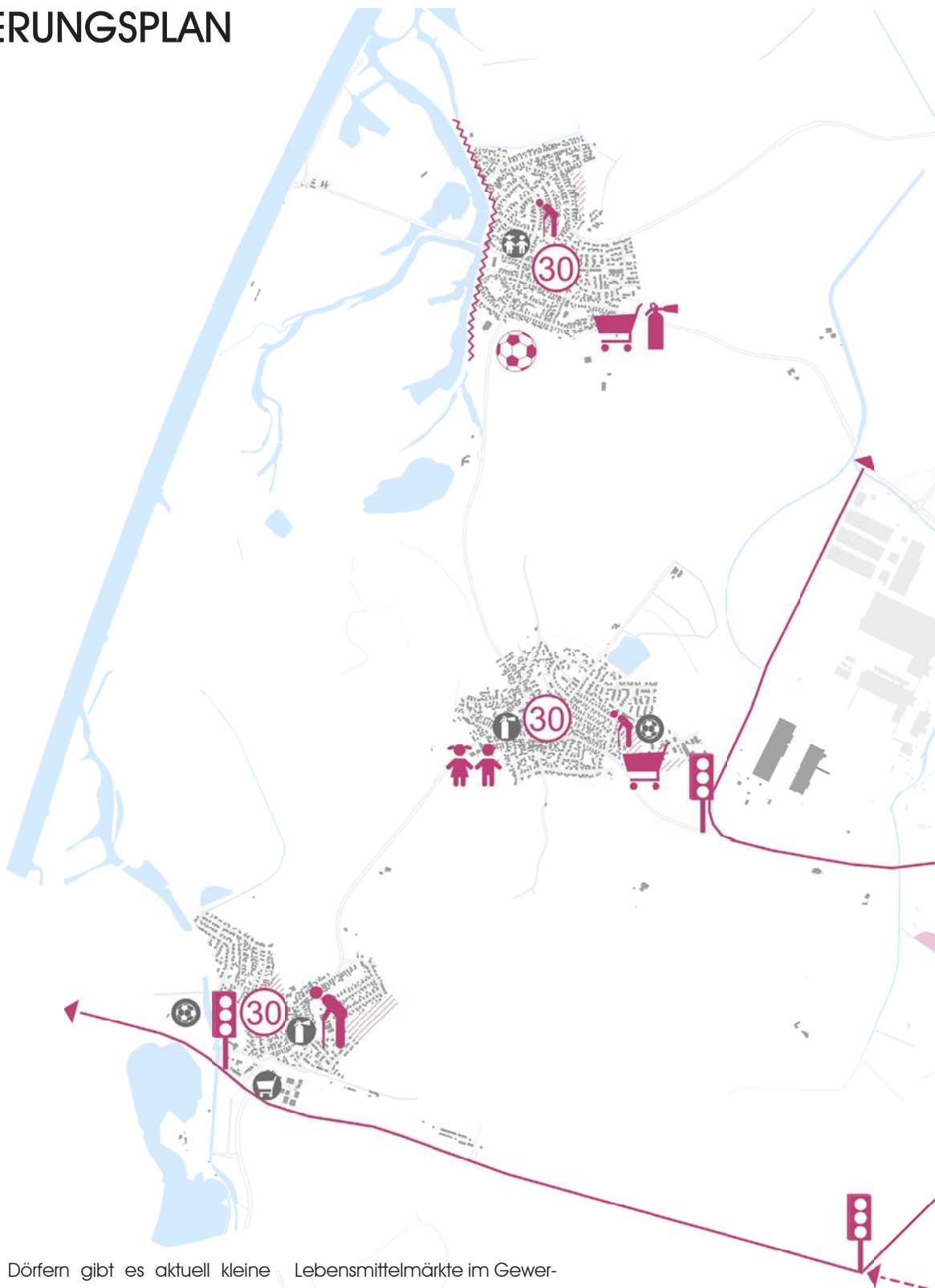
Dörfern gibt es aktuell kleine Dorfläden, die das Angebot des täglichen Bedarfs teilweise abdecken können. Die Zukunft dieser Dorfläden ist jedoch nicht gesichert. Deshalb gibt es Überlegungen in Ottersdorf und Plittersdorf ebenfalls größere Lebensmittelmärkte am Ortsrand anzusiedeln. In Rauental sind für den Fall einer Schließung des Dorfladens

Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet vorhanden. Dieses ist aber gerade für geheingeschränkte Menschen schlecht zu erreichen.

Eine Kindertagesstätte und – wenn möglich – eine Grundschule im Ort sind den Dörfern für ihre Zukunftsfähigkeit wichtig. Durch den Ausbau der Schule und des KiGas in Ottersdorf sowie einen Neubau

des KiGas neben der Schule in Rauental gäbe es in den beiden Dörfern ein **BILDUNGS-ZENTRUM** wie es schon in Niederbühl vorhanden ist.

Das „gut alt werden können“ im Dorf hat einen sehr hohen Stellenwert in den Rastatter Dörfern. Deshalb müssen in



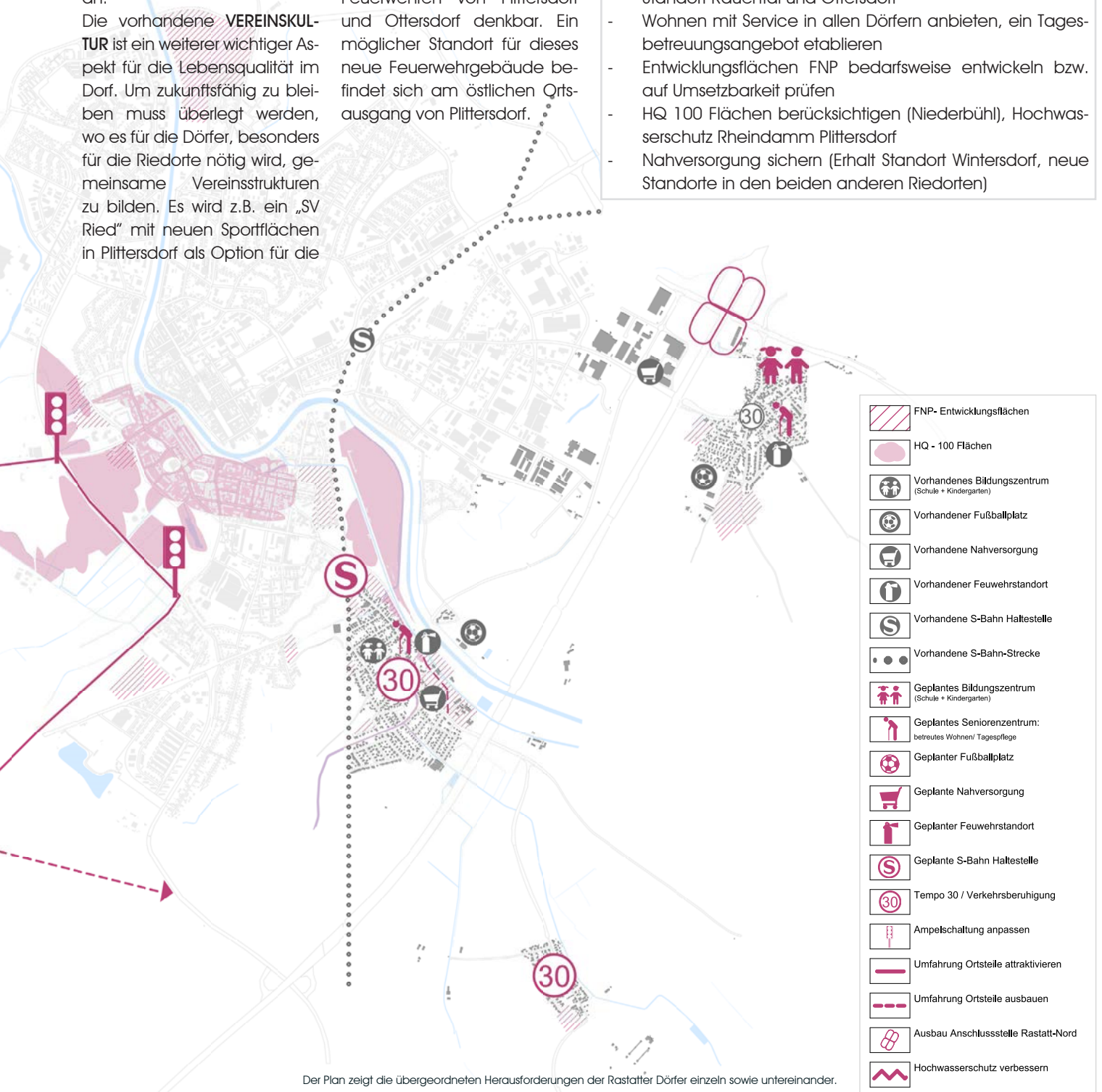
den nächsten Jahren Einrichtungen geschaffen werden, die sowohl die Tagesbetreuung von hilfsbedürftigen **SENI-OREN** abdecken als auch ein barrierefreies Wohnen mit Pflegeangeboten ermöglichen. In Wintersdorf bietet sich die Neue Schule für eine Tagesbetreuung in sozialer Trägerschaft an.

Die vorhandene **VEREINSKULTUR** ist ein weiterer wichtiger Aspekt für die Lebensqualität im Dorf. Um zukunftsfähig zu bleiben muss überlegt werden, wo es für die Dörfer, besonders für die Riedorte nötig wird, gemeinsame Vereinsstrukturen zu bilden. Es wird z.B. ein „SV Ried“ mit neuen Sportflächen in Plittersdorf als Option für die

Zukunft zur Diskussion gestellt. Neben den Vereinen ist die **FREIWILLIGE FEUERWEHR** eine wichtige Institution in den Dörfern. Sowohl in Plittersdorf als auch in Ottersdorf gibt es aufgrund des Zustandes der Feuerwehrgerätehäuser Handlungsbedarf. Auch hier wäre eine Zusammenlegung der Feuerwehren von Plittersdorf und Ottersdorf denkbar. Ein möglicher Standort für dieses neue Feuerwehrgebäude befindet sich am östlichen Ortsausgang von Plittersdorf.

### ZUSAMMENFASSUNG

- Verkehrsbelastung innerorts reduzieren > Tempo 30 erhalten bzw. einführen, Umfahrung der Dörfer attraktiver machen: Ampelschaltung verbessern, Ausbau Autobahnanschluss Rastatt Nord, Umgehung Niederbühl umsetzen
- Sportvereine zukunftsfähig machen > SV Ried in Plittersdorf mit einem weiteren Standort in Wintersdorf
- Zusammenlegung der Feuerwehr von Ottersdorf und Plittersdorf am östlichen Ortseingang von Plittersdorf
- Kinderbetreuung sichern > Bildungszentren ausbauen am Standort Raental und Ottersdorf
- Wohnen mit Service in allen Dörfern anbieten, ein Tagesbetreuungsangebot etablieren
- Entwicklungsflächen FNP bedarfsweise entwickeln bzw. auf Umsetzbarkeit prüfen
- HQ 100 Flächen berücksichtigen (Niederbühl), Hochwasserschutz Rheindamm Plittersdorf
- Nahversorgung sichern (Erhalt Standort Wintersdorf, neue Standorte in den beiden anderen Riedorten)



Der Plan zeigt die übergeordneten Herausforderungen der Rastatter Dörfer einzeln sowie untereinander.

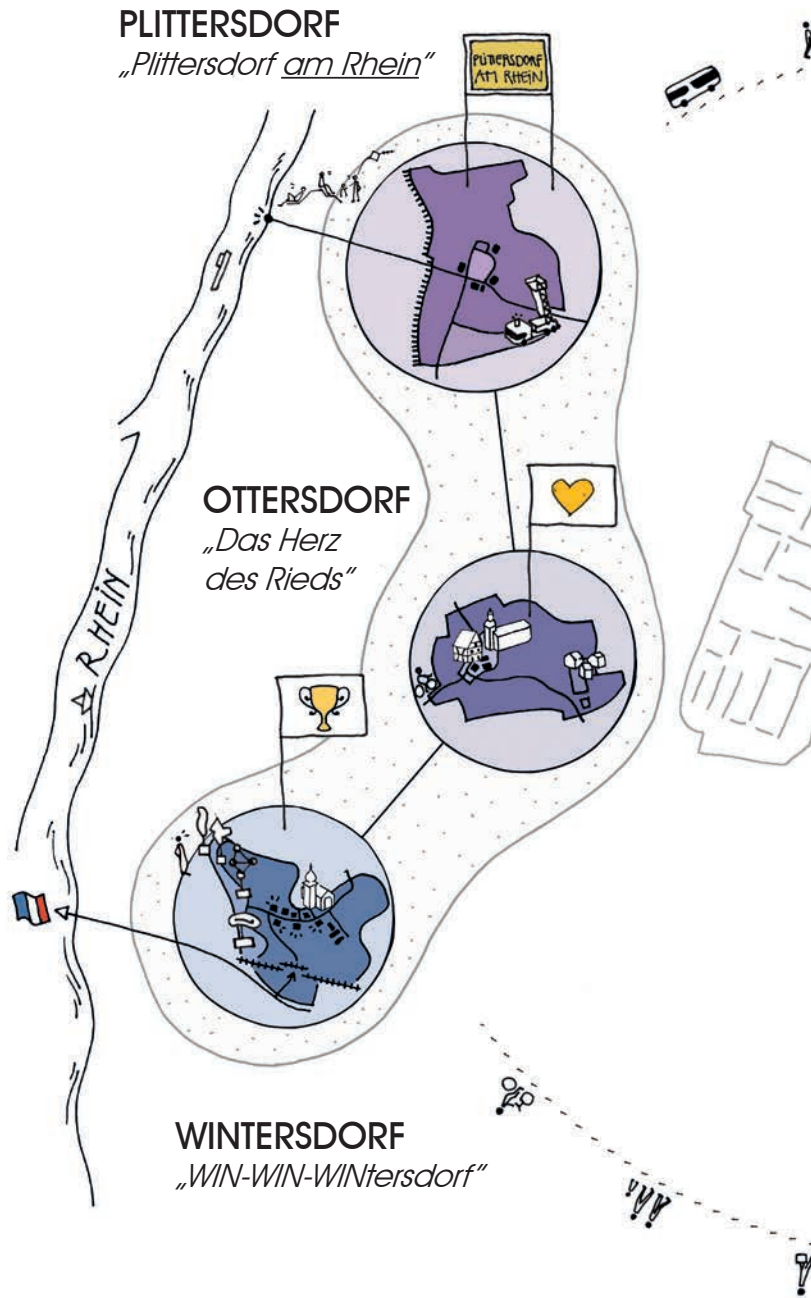


# 02 GESAMTKONZEPT

# NACHBARSCHAFTEN MIT CHARAKTER: DIE RASTATTER DÖRFER

## DIE DÖRFER MACHEN RASTATT KOMPLETT

Die ehemaligen Dörfer sind ein wichtiger und wesentlicher Bestandteil der Stadt Rastatt, nicht nur, weil knapp ein Viertel der Rastatter Bevölkerung hier lebt, sondern auch, weil mit den Dörfern ganz wesentliche Funktionen, Identitäten und Lebensstile, aber auch besondere Orte und Einrichtungen verbunden sind, die untrennbar zu Rastatt gehören. Zudem verleihen die Dörfer der Kernstadt einen räumlichen Rahmen: Plittersdorf, Ottersdorf und Wintersdorf vereinen sich zu den „Rieddörfern“ und schaffen die Verbindung zum Rhein, Raental und Niederbühl-Förch verleihen dem östlichen Stadtgebiet ein prägnantes und freundliches Gesicht. Gemeinsam schlagen die Dörfer einen starken räumlichen und thematischen Bogen um die Kernstadt, der Rastatt als Ganzes bereichert und prägt.



## JEDES DORF IST EINZIGARTIG

Neben den vielen Zusammenhängen und Gemeinsamkeiten der Rastatter Dörfer (siehe auch folgende Seiten) zeigen sich die einzelnen Dörfer als einzigartig und unverwechselbar. Jedes Dorf weist neben der individuellen räumlichen Lage, Struktur und Ausformung sowie besonderen Funktionen und Einrichtungen insbesondere ein eigenes Selbstverständnis auf. Dies reicht von Politik, Gesellschafts- und Vereinsleben bis zum Umgang mit öffentlichem Raum, historischem Baubestand oder des-

sen Weiterentwicklung. Jedes Dorf besitzt damit bestimmte Alleinstellungsmerkmale, die im Dorfentwicklungskonzept gezielt zum Thema gemacht werden und die sich hier zunächst auch in der Verwendung grafischer „Signets“ sowie prägnanter „Slogans“ für jedes einzelne Dorf ausdrücken, die die Lesbarkeit des Konzepts und das Verständnis für den einzelnen Ort und die Entwicklung seiner Identität fördern.

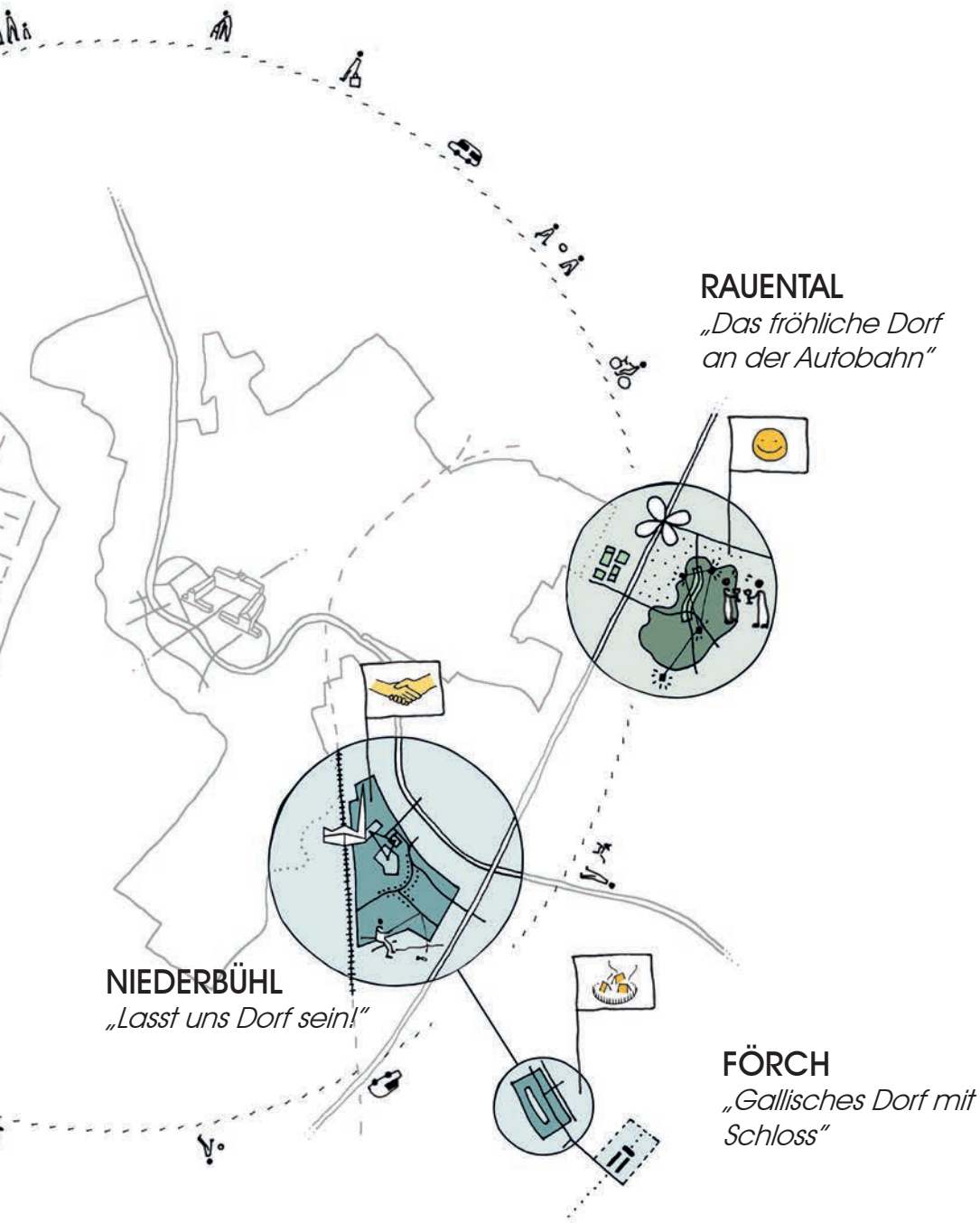
## DIE SIGNETS

In der oben abgebildeten Grafik werden sowohl Zusammenhänge und Gemeinsamkeiten, als auch die prä-

gnantesten Eigenarten der Rastatter Dörfer deutlich. Um im Dorfentwicklungskonzept jedes Dorf gut lesbar zu illust-







## DIE SLOGANS

Die Konzeptgrafik enthält neben den strukturellen Merkmalen der Dörfer, deren Einbettung in den Gesamtkontext und einigen eingezeichneten Besonderheiten für jedes Dorf auch ein „Fähnchen“, das ein markantes Symbol für das Dorf zeigt. Strukturbild und Fähnchen werden von einem prägnanten Slogan begleitet, der Besonderheit und Wesen des jeweiligen Dorfes verkörpert. Die Slogans stellen gleichzeitig eine Synthese der Diskussion in den Ortschaftsrats-Werkstätten dar.

„Plittersdorf am Rhein“ unterstreicht die Bedeutung des Dorfes als einziges mit direktem Rheinzugang. „Das Herz des Rieds“ markiert Ottersdorfs zentralen Standort, meint aber auch eine vielleicht zukünftige Übernahme bestimmter Funktionen für alle Riedorte. „WIN-WIN-WINTersdorf“ stellt alliterativ und mit einem Augenzwinkern eine langfristig erfolgreiche Entwicklung mit Lösungen in den Vordergrund, bei denen alle Partner profitieren.

Rauental ist selbstredend und zweifellos „Das fröhliche Dorf an der Autobahn“ und rückt damit den Standortvorteil und die Grundhaltung der Dorfgemeinschaft in den Fokus. Niederbühl, als stadtnahstes und vielleicht am stärksten „einverleibtes“ Dorf stellt mit „Lasst uns Dorf sein!“ ein auf zweifache Weise deutbares Motto der Selbstfindung oder Abgrenzung auf. Und Förch, zwar eigentlich Bestandteil des Doppel-Stadtteils Niederbühl-Förch, ist dennoch ein eigenständiges „Gallisches Dorf mit Schloss“ geblieben und kann darauf auch zurecht stolz sein.

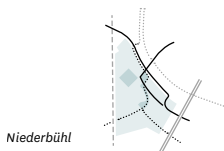
rieren, werden die Siedlungsflächen und die wesentlichen Erschließungsmerkmale in den unten abgebildeten "Signets"

abstrahiert gezeichnet. In den einzelnen Kapiteln wird das jeweilige Signet dazu verwendet, die einzelnen konzept-

tionellen Maßnahmen bzw. "Konzept-Lupen" zu verorten, indem die jeweilige Fläche farblich hervorgehoben wird. Somit wird für jedes Dorf ein hoher Wiedererkennungseffekt mit guten Orientierungsmöglichkeiten erzeugt.



Rauental



Niederbühl



Förch



# 03 DAS DORF

# BETEILIGUNG

## VORGEHEN

Die Bevölkerung der Rastatter Dörfer wurde aktiv in die Erstellung der Dorfentwicklungskonzepte einbezogen. Die frühzeitige Beteiligung ist ein wichtiger Schritt zur Verankerung und zur Akzeptanz des Entwicklungskonzepts. Bürger und Ortschaftsräte sind die Experten für ihren Ort, deshalb ist ihre Stimme wichtig für die Erstellung eines tragfähigen Entwicklungsrahmens für die nächsten Jahre.

Grundlage für die Beteiligungen waren Grundlagenermittlungen, Vor-Ort-Begehungen, Gespräche mit den Ortsvorstehern, Analysepläne und ein Stärken-Schwächen-Profil in Bildern. Exemplarisch sind hier Beispiele für Stärken, Chancen, Schwächen und Risiken aus den verschiedenen Dörfern abgebildet. Im nächsten Kapitel wird dann näher auf jedes Dorf eingegangen.



## STÄRKE

Denkmalgeschützte Gebäude in einer gut ablesbaren Dorfmitte mit Museum und Gasthaus sind eine Stärke von Ottersdorf.



## CHANCE

In Plittersdorf ist der umgebende Naturraum mit Grünbereichen und Gewässer besonders gut erlebbar. Hier und in den anderen Dörfern gibt es noch großes Potenzial diesen Raum als Alleinstellungsmerkmal herauszuarbeiten.



## SCHWÄCHE

Die Ortsdurchfahrt von Rauental steht hier stellvertretend für einige Ortsdurchfahrten in den Dörfern: Der Straßenraum und der Verkehr dominieren, die Straße befindet sich in einem schlechten Zustand und die Randbereiche weisen wenig Aufenthaltsqualität auf.



## RISIKO

Das Risiko des Wegfalls ortsbildprägender Gebäude und Strukturen in den Dörfern ist hier am Beispiel von Wintersdorf zu sehen.









Spaziergang in Ottersdorf mit Halt in der Ortsmitte

## BÜRGERSPAZIERGANG

Im Anschluss an die Ortschafts-rats-Werkstätten fanden im Sommer 2016 die Bürgerwerkstätten in allen Dörfern statt. Die Veranstaltungen waren gut besucht, die Teilnehmer bildeten die Bevölkerungsstruktur gut ab, so waren vom Rentner bis zum Baby alle Altersgruppen der Einladung gefolgt.

Der erste Teil der Veranstaltung bestand aus einem gemeinsamen Spaziergang durch den Ort, bei dem wichtige Themen und Schwerpunkte vor Ort betrachtet und diskutiert werden konnten. Der zweite Teil fand in einer barrierefreien Räumlichkeit statt. Hier wurden die gefundenen Themen in einer Diskussionsrunde vertieft.



Angeregte Diskussion beim Spaziergang in Förch



Gesprächsrunde im zweiten Teil der Veranstaltung in Plittersdorf



Vor Ort in Niederbühl



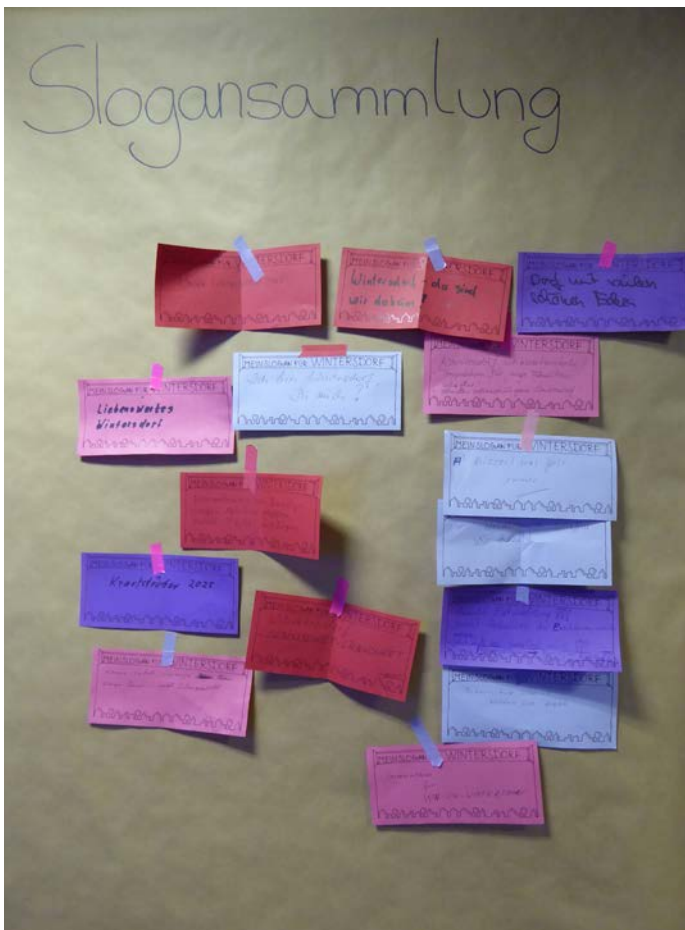
## WEGE DURCHS DORF

Zum Herausfiltern von wichtigen Bereichen wurden die Bürger nach dem Spaziergang gebeten ihre Wege zu Fuß oder mit dem Rad durch den Ort in einen Plan einzuzichnen. Diese Wege wurden übereinandergelegt. Durch diese Überlagerung wurde eine Verdichtung von bestimmten Bereichen sichtbar. Ziel des Zeichnens war das Herausfiltern von Schwerpunkten, von gut frequentierten Bereichen und von zukünftigen Entwicklungsbereichen.

Die beispielhafte Darstellung von Raumental lässt die Schwerpunkte der Nutzung des öffentlichen Raums gut erkennen: Eindeutig am intensivsten genutzt werden die Hauptstraße zwischen „Linde“ und „Altem Rathausplatz“ und von dort die Federbachstraße über die Schule bis zum Friedhof.



Die täglichen „Wege durchs Dorf“ der Bewohner von Raumental



Vorschläge für einen Slogan für Wintersdorf

## SLOGAN

Die Bürger wurden zudem nach einem Slogan für Ihr Dorf gefragt, der treffend den Charakter des Ortes darstellt bzw. der widerspiegelt, wie sich die Bürger die zukünftige Entwicklung vorstellen. Ziel hierbei war das Herausspüren von wichtigen Eigenschaften, die erhalten bzw. weiterentwickelt werden sollen.

Die Ergebnisse aus den Beteiligungen sind in das Dorfentwicklungskonzept eingeflossen.

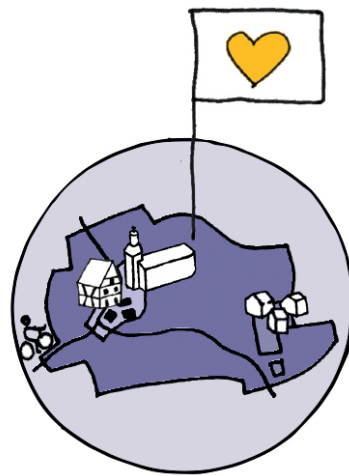
Die Abbildung zeigt die Slogansammlung von Wintersdorf. Aus den abgegebenen Slogans kann für Wintersdorf folgendes herausgezogen werden: Den Wintersdorfern liegt die Entwicklung ihres Ortes sehr am Herzen (Wintersdorf braucht Entwicklung!!!), es geht darum, vorhandene Bauflächenpotenziale zu aktivieren oder Neubauflächen zu entwickeln, um die Zukunft von Wintersdorf als liebens- und lebenswerte Ge-

meinde zu erhalten. Es sollte verhindert werden, dass junge Familien, die keinen Bauplatz bekommen, abwandern und somit auch das Angebot an infrastrukturellen Einrichtungen weiter zurückgefahren werden muss (Perspektiven für junge Familien schaffen!).

Die Einbeziehung der Bürger in den Dorfentwicklungsprozess soll weitergeführt werden, die vorhandene Lebensqualität erhöht werden. Auch kleine Maßnahmen können etwas bewegen und sollen angestoßen werden (A`bissel was geht immer). Wichtig ist für die Wintersdorfer auch der Zusammenhalt, der dazu führt, dass Entwicklung stattfindet (Gemeinsam für WIN-WIN-WIN-Wintersdorf). Die Slogans machen auch ganz deutlich, dass die Bürger gern in Wintersdorf leben und dort auch alt werden wollen.



# OTTERSSDORF



# STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

Im Laufe des Entwicklungsprozesses wurde die SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Risiken-Chancen-Profil) für die Dörfer anhand von Plänen veranschaulicht.

Ein sorgfältig erstelltes Stärken-Schwächen-Profil nimmt Bekanntes, aber oft Unbewusstes auf und beleuchtet oft auch bisher unbekannt Details. Ein solches Profil bildet eine wertvolle Grundlage für Lösungsansätze in wesentlichen Teilbereichen eines Entwicklungskonzepts.



Historische Hofstruktur rund um das Riedmuseum

## STÄRKEN

Obstbaumwiesen mit Obstlehrpfad, ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude, ortsbildprägende Gärten, Bildungszentrum mit Kindergarten, Grundschule, Sportflächen und Mehrzweckhalle, direkter Bezug zur Landschaft

## CHANCEN

Vorhandene Baulücken, Entwicklungsflächen im FNP (Wohnbauflächenpotenzial in integrierter Lage), Potenzialflächen für Ortsarrondierungen, Entwicklungspotenzial für Einzelhandel



Baulückenpotenziale mitten im Ort







s'Dorflädele in der Ortsmitte

**RISIKO**

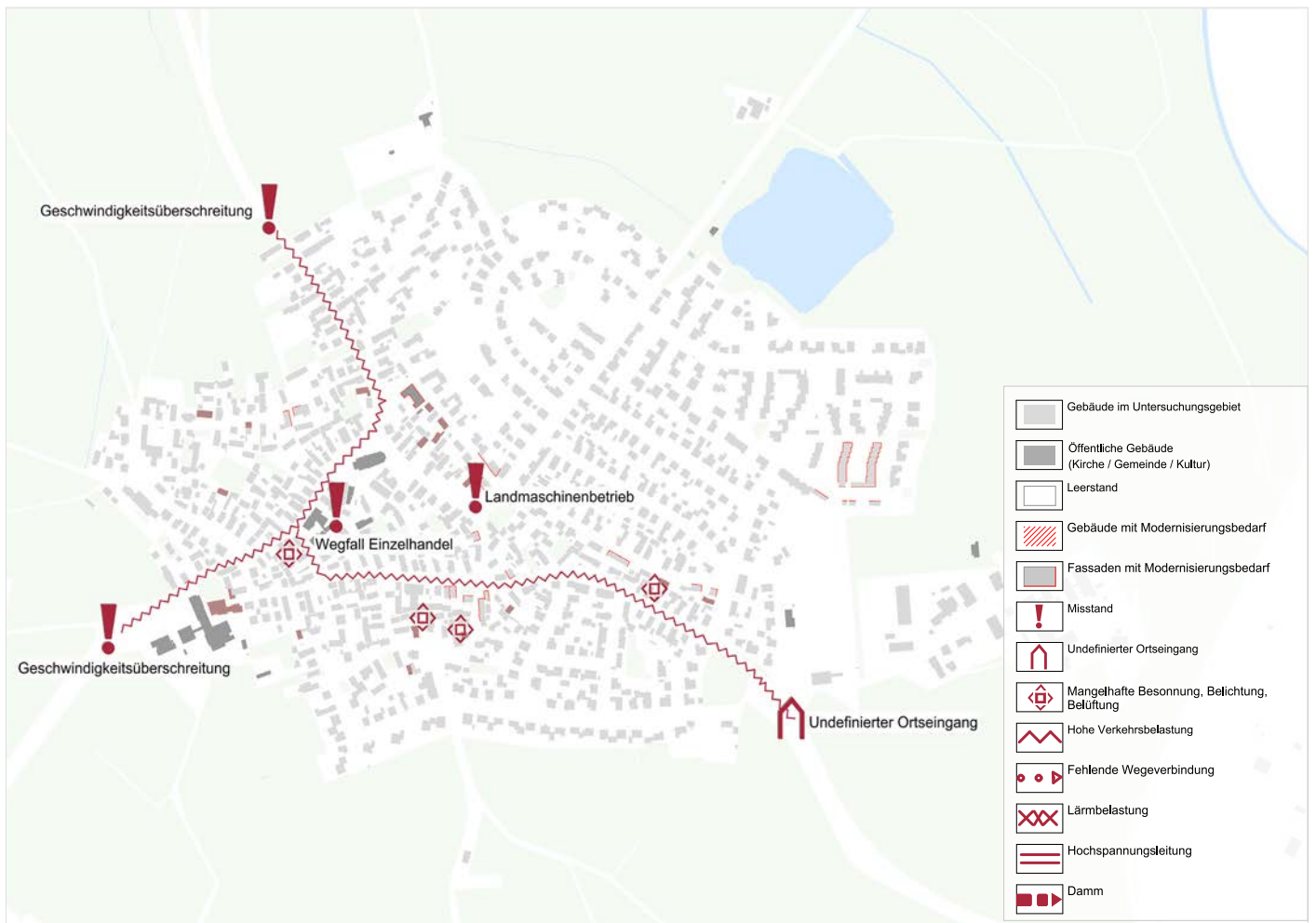
Wegfall des örtlichen Einzelhandels mit kleinteiligen, inhabergeführten Geschäften in der Ortsmitte

**SCHWÄCHEN**

Hohe Verkehrsbelastung auf den Haupteinfahrstraßen, Geschwindigkeitsüberschreitungen von motorisiertem Verkehr beim Einfahren in den Ort, undefinierter Ortszugang, Modernisierungsbedarf einiger Gebäude und Fassaden, beengte bauliche Situationen südlich der Friedrichstraße



Chance für Modernisierung und Nutzungsänderung von alten Hofstrukturen





# ANALYSEPLAN



SANIERUNG UND UMBAU/ ERWEITERUNG  
DES SCHULGEBÄUDES + HALLE  
MIT TOILETTENANLAGE  
  
ANLAGE EINER NEUEN  
SPORTFLÄCHE  
ANPASSUNG BAUHOF

**NEUSTRUKTURIERUNG DES  
GESAMTEN BEREICHS**  
  
PRÜFUNG UM- ODER NEUBAU  
GEMEINDEHAUS, IN KOMBINATION  
MIT WEITEREN NUTZUNGEN,  
INSB. SENIORENWOHNEN  
UND VEREINSNUTZUNG  
  
MODERNISIERUNGSBEDARF  
VERLAGERUNG GEWERBE

FASSADEN- UND  
GEBÄUDESANIERUNG  
ERHALT ORTSBILDPRÄGENDER  
GEBÄUDE

ORTSEINGANG  
GESTALTEN





## OTTERS DORF

In Ottersdorf liegt hohe Priorität auf der Entwicklung des neuen Einzelhandelsstandortes am südlichen Ortseingang und auf der Neustrukturierung der noch vorhandenen Gewerbeflächen.

Das schon vorhandene Bildungszentrum am westlichen Ortseingang soll weiterentwickelt werden und sich so der hohen Nachfrage anpassen. Dazu gehören die Erweiterung der Kindertagesstätte und der barrierefreie Ausbau der Schule. Ebenso besteht Bedarf an der Modernisierung der Sporthalle, an der Erneuerung der WC-Anlage und der Schaffung von neuen Räumlichkeiten für Vereine.

Der örtliche Bauhof ist in seiner Lage an der Rückseite der Sporthalle sehr beengt und bedarf einer Erweiterung. Hierfür bietet sich das benachbarte Grundstück an.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Neustrukturierung des Ortskerns mit Gemeindehaus in der Nordstraße und den angrenzenden Bereichen, sowie dem Pfarrgarten.

Der Analyseplan hat alle Phasen des Entwicklungskonzepts durchlaufen und wurde dabei immer wieder durch neue Impulse fortgeschrieben und verfeinert. So reflektiert der Plan die Arbeit in den Bürger- und Ortschaftsrats-Werkstätten und ist somit eine Gemeinschaftsarbeit aller beteiligten Akteure.

Der Plan zeigt die vorhandenen Siedlungsstrukturen – historischer Ortskern und neuere Gebiete -, die Infrastruktur, die Stärken- und Schwächen, Potenzialbereiche und Schwerpunkte einer zukünftigen Entwicklung von Ottersdorf. Eine erste Priorisierung der Schwerpunktbereiche zeigt, in welcher zeitlichen Abfolge die Maßnahmen angegangen werden sollen.

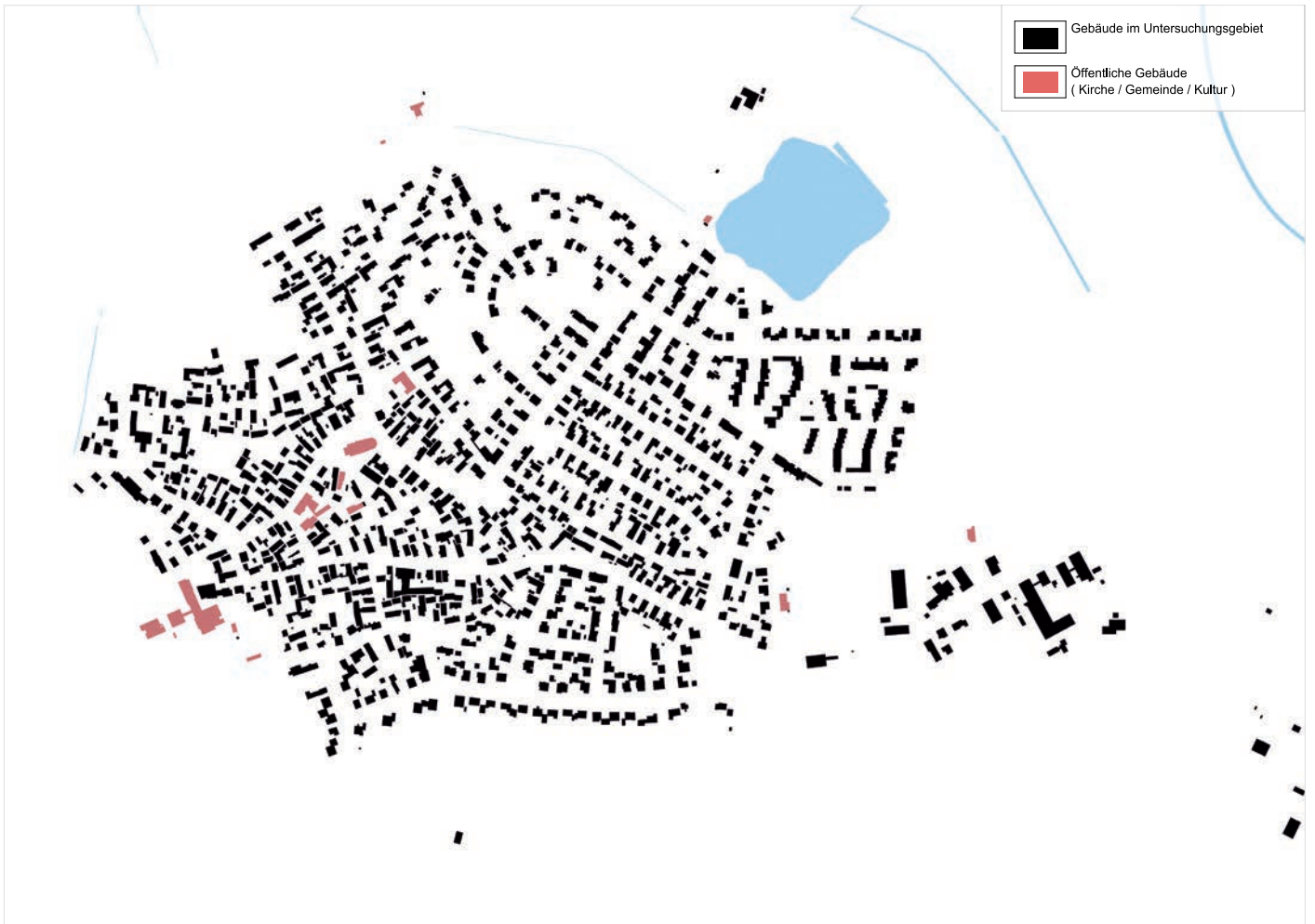
# KONZEPTPLÄNE IN SCHICHTEN



Die Konzeptpläne zeigen in einzelnen Schichten die Struktur des Dorfes. Vom Luftbild, über den Schwarzplan - der zur Verdeutlichung der baulichen Strukturen nur die vorhandenen Gebäude zeigt - geht es zu den vorhandenen Grünstrukturen im und um den Ort, zur Verkehrsstruktur - von den übergeordneten Straßen bis hin zu den Fußwegen - und zur vorhandenen Nutzungsstruktur der Gebäude in Ottersdorf.

Ottersdorf ist ein großes dicht überbautes Haufendorf in der Rheinaue. Anders als die anderen beiden Riedorte liegt Ottersdorf nicht direkt an den Armen des Altrheins. Es wird jedoch sehr von dem das Dorf komplett umgebenden Landschaftsschutzgebiet geprägt.





### SCHWARZPLAN

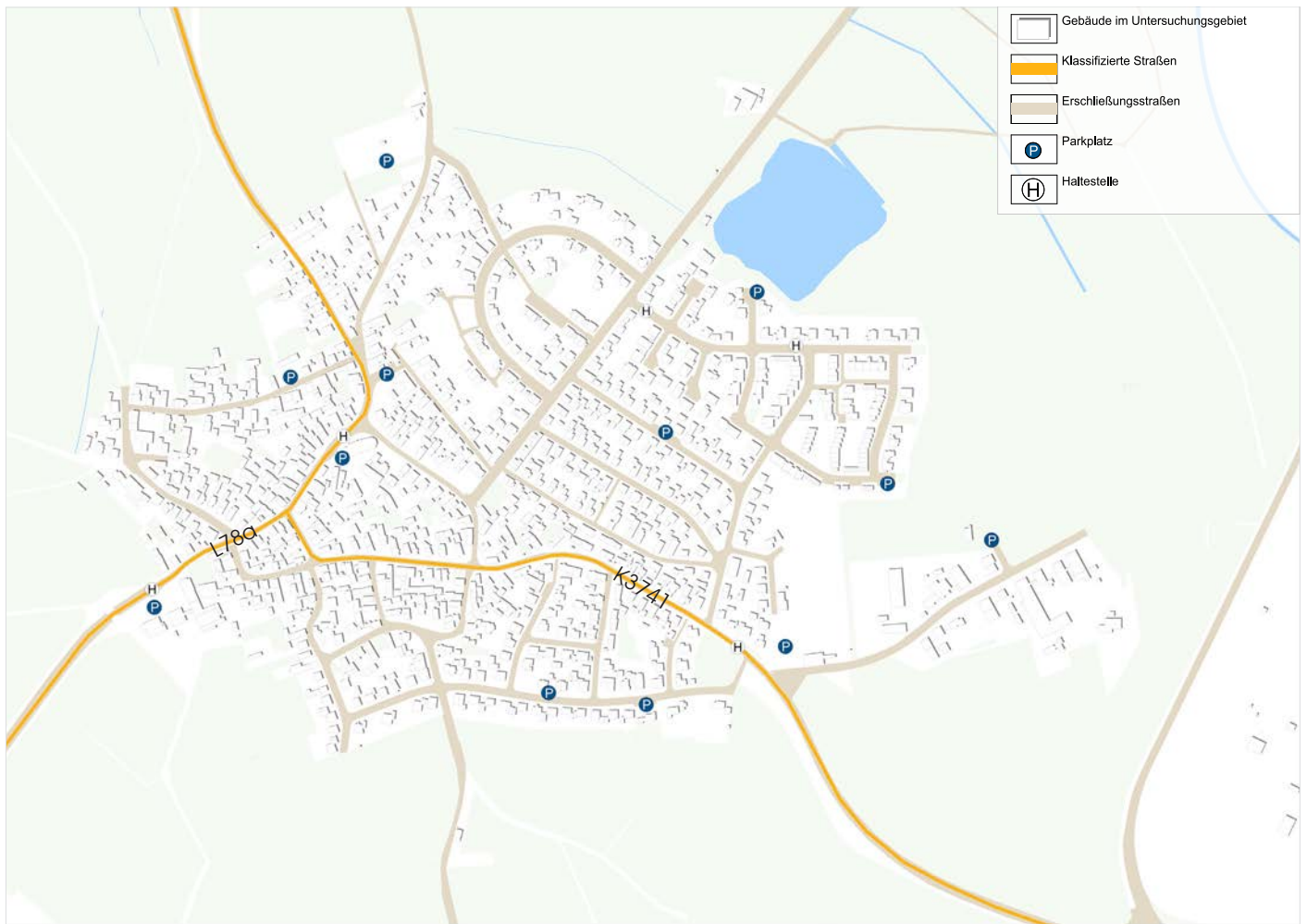
Der Schwarzplan zeigt die verschiedenen Gebäudestrukturen und Freiräume sowie die öffentlichen Einrichtungen in Ottersdorf. Rund um die Pfarrkirche St. Ägidius sind die historischen Fachwerkhäuser mit ihren Hofstrukturen noch gut erkennbar. Die flächigen Neubaugebiete entstanden vor allem im Norden und Osten. Etwas abseits im Osten ist das Gewerbegebiet aufgrund der größeren Strukturen gut ablesbar.





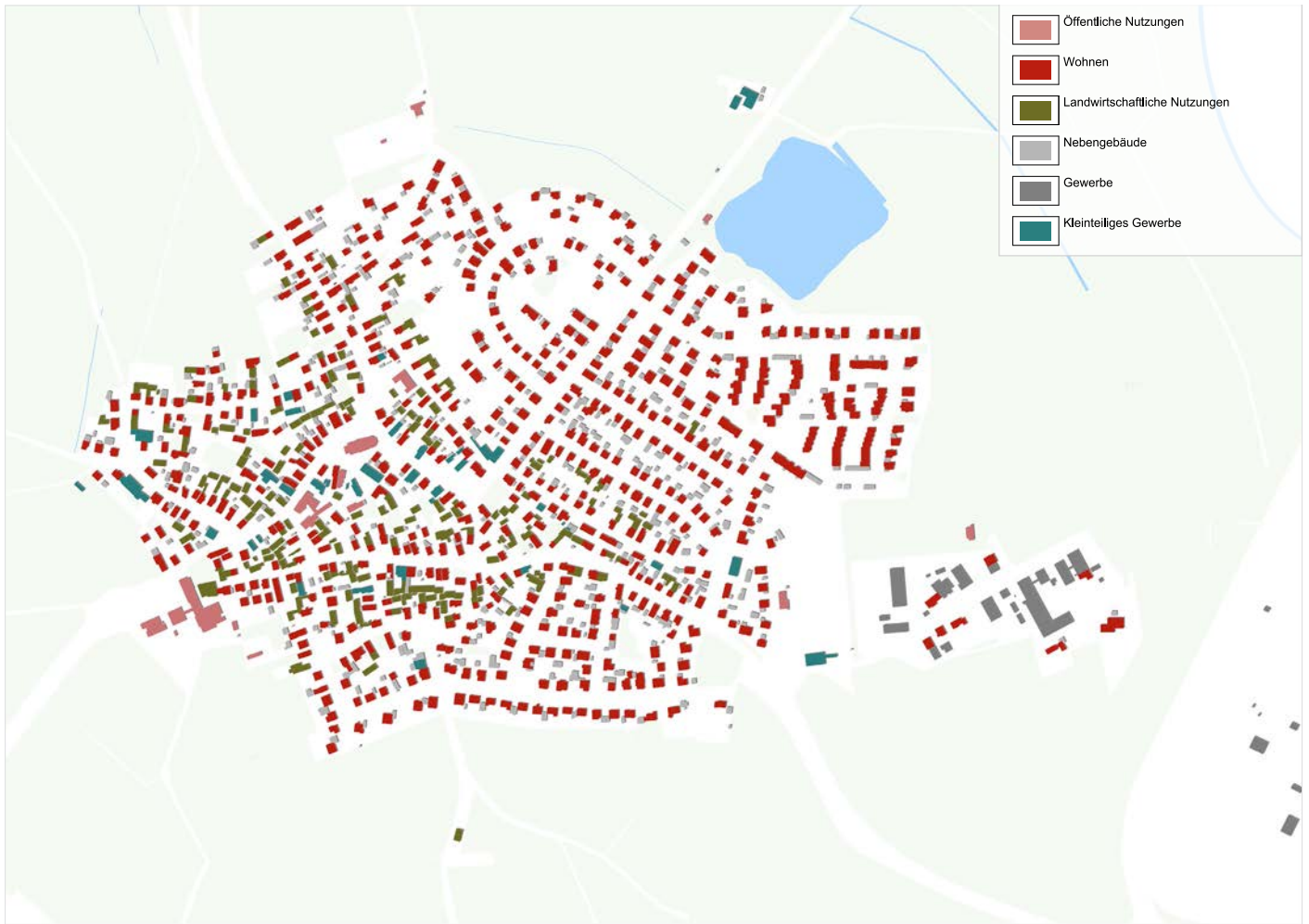
## GRÜNSTRUKTUR

Prägende Grünelemente in Ottersdorf sind der 2,2 km lange Obstlehrpfad (1) der mitten durch die Streuobstwiesen führt und über 200 Obstarten zeigt sowie die privaten und öffentlichen Grünbereiche (Kleingärten, Spielplätze) innerhalb der Ortschaft. Nordöstlich der Ortschaft liegt ein Badesee mit einer im Westen anschließenden Grünfläche (2) für verschiedene Freizeitaktivitäten. Das Landschaftsschutzgebiet reicht von allen Seiten nah an die Ortslage heran. Die sich überschneidenden FFH- und Naturschutzgebiete liegen südlich und nördlich von Ottersdorf.



### VERKEHRSSTRUKTUR

Die Wilhelmstraße (L78a), die im nördlichen Verlauf zur Rheinstraße (L78a) wird, erschließt den Ort in Nord-Süd-Richtung und verbindet Ottersdorf mit den beiden anderen Riedorten. Die Friedrichstraße (K3741) stellt die Verbindung zu Rastatt her. Sowohl die Friedrichstraße als auch die Wilhelmstraße sind vom Durchgangsverkehr belastet. Die ÖPNV-Haltestellen befinden sich entlang der Friedrich- und Wilhelmstraße sowie im Streibgrund.



### NUTZUNGSSTRUKTUR

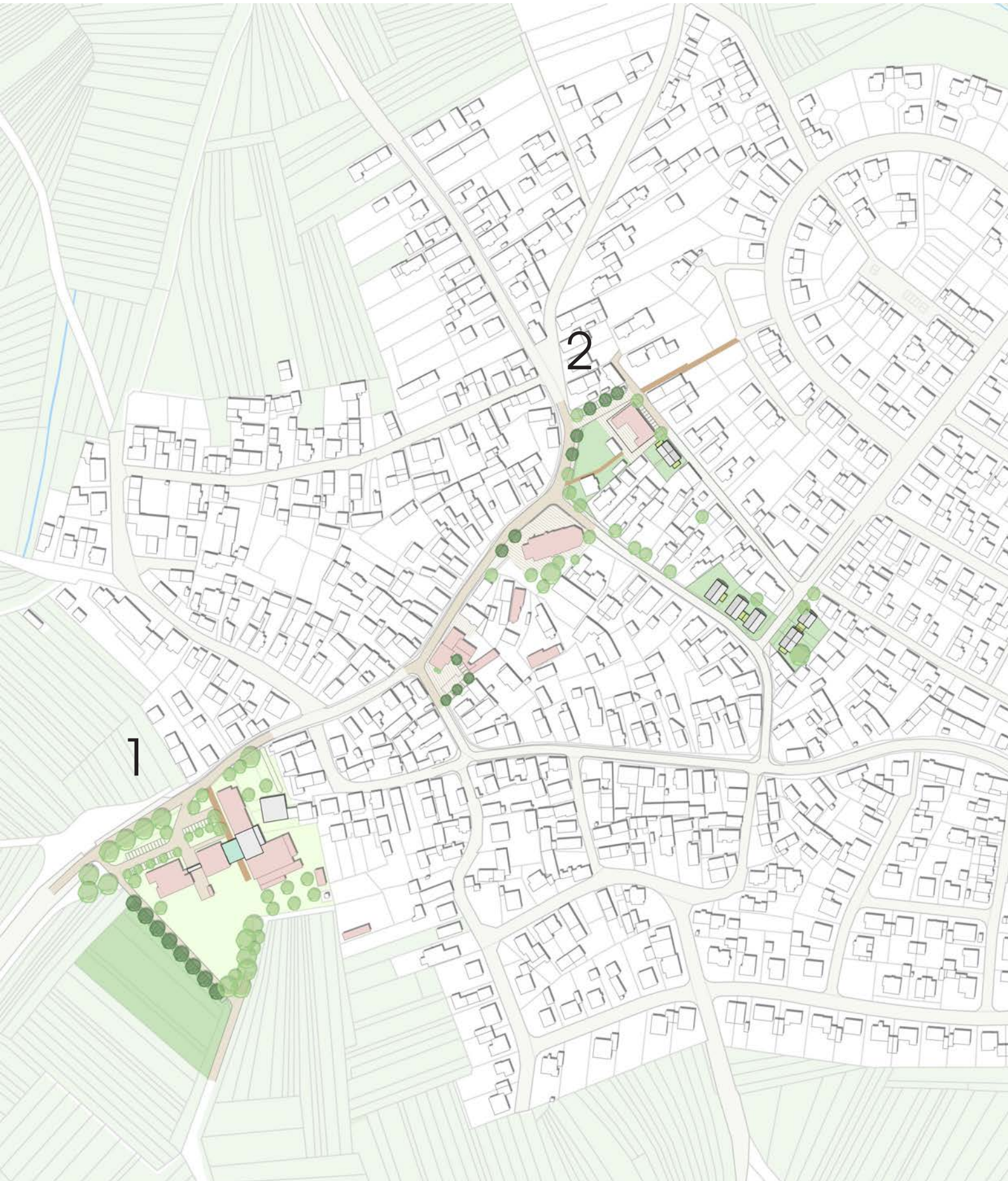
Anhand der Nutzungsstruktur lässt sich der alte Ortskern von Ottersdorf mit seinen vielen landwirtschaftlichen Gebäuden gut ablesen. Die öffentlichen Einrichtungen liegen hauptsächlich entlang der Wilhelm- bzw. Rheinstraße.

Entlang dieser Straßen im alten Ortskern liegen auch die kleinteiligen Gewerbestrukturen. Das eigentliche Gewerbegebiet befindet sich im Osten. In den neueren Baugebieten im Norden und Süden überwiegt klar die reine Wohnnutzung.

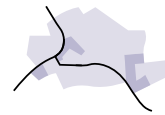




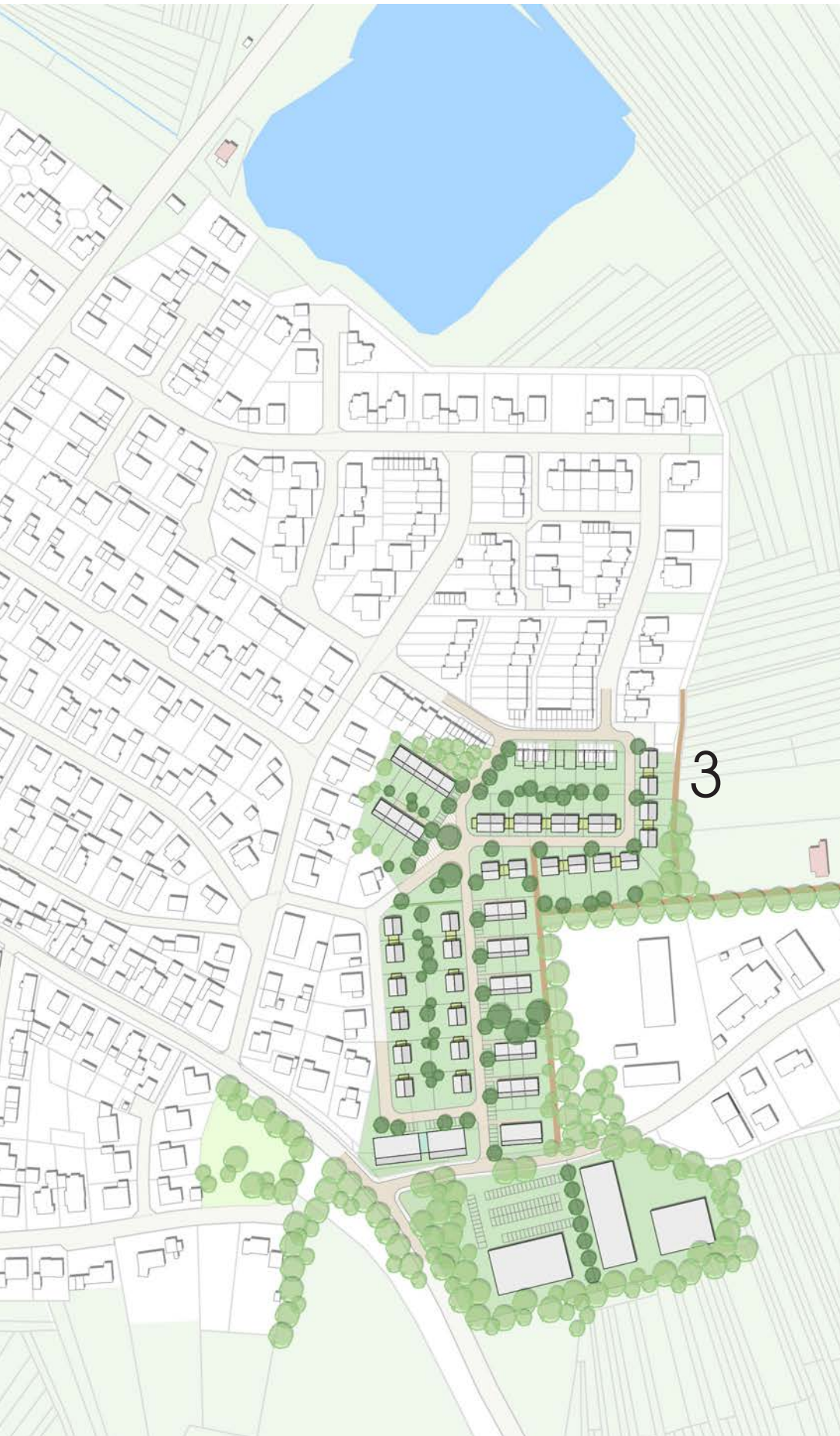
# KONZEPTPLAN







- 1 BILDUNGSZENTRUM
- 2 ORTSMITTE
- 3 GEWERBE- UND WOHNGEBIET



Die während des Beteiligungsprozesses vielgenannten Themen „Verkehr“ und „Naturraum“ machen deutlich, dass die Bewohner von Ottersdorf entlang der Ortsdurchfahrt mit viel Verkehr und den damit verbundenen Einschränkungen leben müssen.

Dass es jedoch eine Art Ausgleich in den angrenzenden ruhigen Wohngebieten, Naherholungsräumen und in der Natur gibt, wird immer wieder als eine Stärke hervorgehoben, die für die Zukunft auch ausbaubar geplant werden soll.

Der Zusammenhalt unter den Dorfbewohnern, der sich sehr stark im Vereinsleben der Ottersdorfer widerspiegelt, soll ebenfalls in Zukunft weiter ausgebaut und gestärkt werden. Hierzu zählen der Ausbau des Bildungszentrums am südwestlichen Ortsrand aber auch die Umgestaltung der Ortsmitte mit dem Rathaus, der Kirche und dem Gemeindezentrum.

Unter der Voraussetzung, dass Bedarf vorhanden ist und neue Lösungen für wegfallende Funktionen gefunden werden, werden Flächen für potentielle Gewerbe- und Wohnbauflächen im Süd-Osten ange-dacht.





## BILDUNGSZENTRUM

Das sogenannte Bildungszentrum von Ottersdorf ist Anlaufstelle vieler Dorfbewohnern und bildet gleichzeitig den süd-westlichen Ortseingang. Nach der Erweiterung um das Kindergarten-Gebäude im Westen soll nun eine neue Schulsportanlage mit angrenzenden Stellplätzen gebaut werden. Die Planung ist hierfür schon sehr weit fortgeschritten und wartet nur noch auf die Umsetzung.

Im Bereich der Schule soll mittels eines großzügigen Foyer-Neubaus unter anderem der Zugang zu den WC-Anlagen unabhängig von den Öffnungszeiten der Schule ermöglicht werden, sodass bei Dorffesten diese Mitnutzung möglich wird.

Die Aufstockung des vorhandenen Schulgebäudes schafft neue Räume und ermöglicht gleichzeitig eine bessere Nut-

zung des Mehrzweckraumes im Erdgeschoss.

Die vielseitig genutzte Schulsporthalle bedarf in absehbarer Zeit einer Sanierung und sollte in diesem Zuge um einen Anbau für Geräteräume erweitert werden.

Um den barrierefreien Zugang zum Schulgebäude herzustellen und auch eine direkte Verbindung zwischen diesem und dem Kindergarten zu gewährleisten, soll der bereits geplante Verbindungsgang gebaut werden.

Der heute bereits gut genutzte Schulgarten soll vergrößert werden und gleichzeitig die Zufahrt zum dahinter liegenden Bauhof-Neubau direkt von der Wilhelmstraße ermöglichen. Ein Neubau für den Bauhof wird aus platztechnischen Gründen immer dringlicher.







## ORTSMITTE



Wunsch der Ottersdorfer ist es ihre in vielerlei Hinsicht sehr schöne Ortsmitte im Bereich der Wilhelmstraße zwischen Rathaus und Gemeindehaus langfristig weiter aufzuwerten.

Unter der Voraussetzung, dass ein neuer, den heutigen Anforderungen entsprechender Standort für die Freiwillige Feuerwehr gefunden wird (z.B. am süd-östlichen Ortseingang), soll der kleine Platz hinter dem Rathaus neu gestaltet werden. Eine verträgliche Kombination aus öffentlichen Stellplätzen und der Möglichkeit zum Verweilen soll gemeinsam mit Grünelementen einen neuen Dorf-Treffpunkt entstehen lassen.

Der Platz rund um die Kirche St. Ägidius soll mittels Stadtmobiliar und einem einheitlichen Bodenbelag auf den besonderen Ort aufmerksam machen und die Touristen noch besser ins angrenzende Riedmuseum führen.

Für nur wenige Dorfbewohner zugänglich und hinter hohen Mauern versteckt befindet sich der Pfarrgarten. Eine große innerörtliche Grünfläche, die direkt an das, hauptsächlich von Vereinen genutzte, Gemeindehaus angrenzt.

Wünschenswert wäre es, nach vorheriger Absprache mit allen Beteiligten, diese schöne Grünfläche zur Wilhelmstraße zu öffnen und öffentlich zugänglich zu machen.

Gleichzeitig ist es denkbar, das bestehende Gemeindehaus nach Absprache mit der Kirche umzubauen oder sogar neuzubauen. Hierbei könnten Aspekte wie die Barrierefreiheit und die aktuellen Bedürfnisse der Nutzer an die Räumlichkeiten im vollen Umfang berücksichtigt werden.

All diese Maßnahmen entlang der Wilhelmstraße werden verbunden durch eine Umgestaltung dieser. Die Verschmälerung der Fahrbahn auf das Mindestmaß soll den Verkehr verlangsamen und den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer bevorzugen. Eine punktuelle straßenbegleitende Begrünung macht auf besondere Orte, wie z.B. die Kirche St. Ägidius aufmerksam.

Eine punktuelle Baulückenschließung ist im gesamten Ort wünschenswert. Verschiedene Gegebenheiten wie z.B. (Neben-) Gebäude in schlechtem Zustand, Auslagerung von Gewerbebetrieben oder auch untergenutzte Grünflächen bieten die Möglichkeit zur Nachverdichtung.







## GEWERBE- UND WOHNGEBIET

Um den steigenden Anfragen nach Wohnraum auch in Zukunft antworten zu können, wurde ein Städtebauliches Konzept für die heutigen Sportflächen im Osten von Ottersdorf erstellt. Eine, möglicherweise auch nur teil- oder stufenweise Umsetzung, ist nur unter der Voraussetzung von zwei Aspekten denkbar. Einerseits muss der Bedarf an Wohnflächen vorhanden sein und andererseits muss vorrangig eine Alternativlösung für die bestehenden Sportflächen gefunden werden. Hierbei wäre eine Zusammenlegung der Sportvereine von Ottersdorf und Plittersdorf und wenn gewünscht auch von Wintersdorf, zu einem gemeinsamen „SV Ried“ denkbar.

Besondere Wohnformen, wie Seniorenwohnen oder gefördertes Wohnen bilden durch den Bedarf an größeren Baukörpern einen angemessenen Übergang zum im Süden angrenzenden Gewerbegebiet. Der Wunsch nach einem Nahversorger im Ort wird, gerade auch bei der Tendenz zur alternden Bevölkerung, die aufgrund mangelnder Mobilität in die Städte abwandert, immer größer. Hierbei ist es wichtig den grünen Charakter des süd-östlichen Ortseingangs zu wahren und ein behutsames Einfügen der neuen Baukörper zu sichern.



Überdimensionierte Straßenräume verschmälern



# RESÜMEE



Die Bestandsaufnahmen und Analysen wurden in der ersten Stufe zu Perspektiven und Ansätzen zur Entwicklung von Leitbildern auf unterschiedlichen Handlungsfeldern verdichtet. Die ergebnisoffene Darstellung wurde Grundlage der Erörterungen zuerst in den Ortschaftsräten, nachfolgend mit den Bürgern, unter Hinweis auf spezifische Problemfelder und mögliche Zielkonflikte. Zur Erläuterung der abgeleiteten Fragestellungen wurden erste Umsetzungsmöglichkeiten in Form von städtebaulichen „Lupen“ erstellt, um die Problemstellungen anschaulich zu machen. Diese Phase hat sich, mit mehreren Runden, bis in den Mai 2016 erstreckt und eine breit getragene Grundlage für die weiteren Planungsschritte ergeben.

In der zweiten Stufe der Bearbeitung wurden die erarbeiteten Entwicklungskonzeptionen in den Dörfern erneut ergebnisoffen mit der Öffentlichkeit

in Rundgängen und „Werkstätten“ schrittweise konkretisiert, wobei eine starke Beteiligung der Bürger, wie der Ortschaftsräte zeigte, welche Bedeutung der Initiative der Stadtverwaltung und des Gemeinderats zur Entwicklung der „Dörfer“ zugemessen wurde. Dabei ergaben sich auch übergreifende Gesichtspunkte und Ansätze zur Kooperation im Bereich der Weiterentwicklung der Infrastruktur.

Die zweite Stufe führte im November 2016 zu öffentlichen Ortschaftsrats-Sitzungen in denen die Entwicklungskonzepte und die Priorisierung vorrangiger Maßnahmen durch die jeweiligen Ortschaftsräte beschlossen wurden. Damit sind Antragstellungen nach dem ELR-Programm des Landes und weiteren Städtebauförderprogrammen möglich.

Die Ergebnisse der Bearbeitung wurden Anfang 2017 dem Gemeinderat der Stadt Rastatt zur weiteren Behandlung über-

geben, der die Weiterführung und auch die schrittweise Umsetzung der Konzepte im Rahmen der Haushaltsplanungen zu veranlassen hat. Das im Planungsprogramm aufgebaute Vertrauen und die geschürten Erwartungen machen eine zeitnahe Umsetzung der Ideen umso wichtiger.



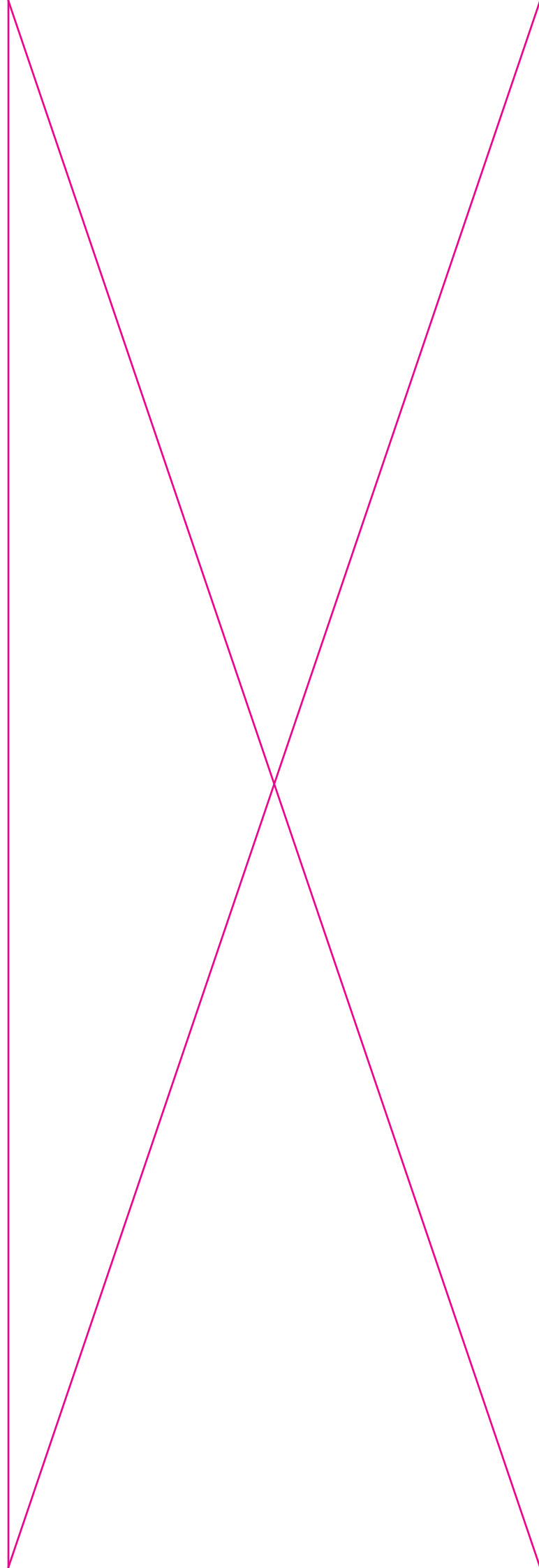


# LEGENDE 1

	Historischer Ortskern
	Gewerbliche Nutzung
	Siedlungsbereich
	FNP, geplante Wohnbaufläche
	FNP, geplante Gewerbefläche
	Gebäude im Untersuchungsgebiet
	Öffentliche Gebäude / Flächen (Kirche / Gemeinde / Kultur)
	Neubauten
	Denkmalgeschützte Gebäude
	Übergeordnete Straßen
	Autobahn
	Bahn
	Haltestellen
	Parkplätze
	Entwicklungsschwerpunkte
	Entwicklungspotenzial (Flächenentwicklung, Umnutzung, Nachverdichtung, Gestaltung)
	Misstand
	Positive Situation
	Ortsbildprägender Bereich
	Ortsbildprägende Gebäude
	Leerstände / un(ter)genutzte Gebäude
	Wohngebäude mit Modernisierungsbedarf
	Fassaden mit Modernisierungsbedarf
	Fehlende Raumkante
	Mangelhafte Besonnung, Belichtung, Belüftung
	Baulücken
	Lärmbelastung
	Uferzone gestalten/nutzen
	Vorhandene/wichtige Wegeverbindungen
	Fehlende Wegeverbindungen
	Radwanderwege
	Straßenraum gestalten
	Ortsmittelpunkt definieren
	Eingangsbereich gestalten/markieren
	Innerörtliche Grünflächen nach Kataster / Bestandsanalyse
	Straßenbegleitendes Grün, Fehlende Begrünung
	Erhaltenswertes Grün
	Priorisierung Maßnahmen

# LEGENDE 2

	Umgebung
	Flächen: Bestand
	Flächen: Neuplanung
	Straßen: Bestand
	Straßen: Neuplanung
	Stadträume: Neuplanung
	geplante Wegeverbindung
	bestehende Baumstandorte
	geplante Baumstandorte
	bestehende Bebauung
	öffentliche Nutzung
	geplante Bebauung



# HINWEISE

## ZU DEN LEGENDEN

Auf dieser Ausklappseite befinden sich zwei Legenden, die zu den Karten- und Plandarstellungen in den Analyse- und Konzeptkapiteln der einzelnen Dörfer gehören.

Legende 1 enthält die Kartendarstellungen zu den Analyseplänen. Legende 2 umfasst alle Plankomponenten der Konzeptdarstellungen.



