



# Stadt Ettlingen

Landkreis Karlsruhe

---



Integriertes Entwicklungskonzept – Grobanalyse  
für den Bereich „Ortskern Oberweier“

Antragstellung in das Landessanierungsprogramm **2013**

# Stadt Ettlingen

## Landkreis Karlsruhe

---

### Integriertes Entwicklungskonzept

Grobanalyse

Antragstellung in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung

für das Untersuchungsgebiet  
"Ortskern Oberweier"

AUFTRAGGEBER: Stadt Ettlingen

AUFTRAGNEHMER: **die STEG**  
Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54 / 70182 Stuttgart

BEARBEITUNG: Sybille Rosenberg  
Erika Hasert

VERÖFFENTLICHUNG: Oktober 2012

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	
1.1	Auftrag	5
1.2	Städtebauliche Maßnahmen vor dem Jahr 2013	7
1.3	Geförderte Maßnahmen vor dem Jahr 2013	7
1.4	Das Untersuchungsgebiet	4
<b>2.</b>	<b>Ortsteilentwicklung Oberweier</b>	
2.1	Lage im Raum, Landes- und Regionalplanung	8
2.2	Leitlinien der Stadtentwicklung	10
2.3.	Bevölkerungsentwicklung und –struktur	13
<b>3.</b>	<b>Bürgerbeteiligung</b>	16
<b>4.</b>	<b>Wesentliche städtebauliche Missstände</b>	17
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Ziele</b>	19
<b>6.</b>	<b>Massnahmenkonzept</b>	21
<b>7.</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>	22
<b>8.</b>	<b>Weitere Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme</b>	23
<b>9.</b>	<b>Planteil</b>	25
	- Lage in der Gemeinde	
	- Übersichtsplan bisherige und laufende Sanierungsmaßnahmen	
	- Ortsteilentwicklungskonzept Oberweier	
	- Abgrenzungsplan Entwicklungskonzept „Ortskern Oberweier“	
	- Städtebauliche Missstände	
	- Städtebauliche Ziele	
	- Maßnahmenkonzept	

## 1. VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Ettlingen stellt mit Vorlage des Integrierten Entwicklungskonzepts für den Bereich „Ortskern Oberweier“ in Form einer Grobanalyse einen Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm für das Programmjahr 2013.

Die Fördervoraussetzungen der aktuellen Programmausschreibung sind erfüllt:

- Die Stadt Ettlingen wurde bereits 1994 Mitglied im „Klimabündnis europäischer Städte“, dessen Mitglieder sich verpflichtet haben den CO<sup>2</sup>-Ausstoß bis zum Jahr 2030 um 50% zu senken (bezogen auf das Basisjahr 1990). Um eine Handlungsgrundlage für künftige Klimaschutz- und Energieeinsparmaßnahmen zu erhalten, hat die Stadt Ettlingen ein Klimaschutzkonzept erarbeitet. Das „Integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Ettlingen wurde vom ifeu – Institut für Energie und Umweltforschung Heidelberg GmbH im Juli 2010 fertiggestellt und wurde vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit gefördert. Aus dem Klimaschutzkonzept lassen sich auch Maßnahmen bzw. Leitlinien für den Ortsteil Oberweier ableiten: Klimaschutzleitlinie für die Bauleitplanung, Klimaschutz in Bestandsgebieten u.a. durch Erhöhung der Sanierungsrate, Einsatz erneuerbarer Energien, Effizienzsteigerung in der Versorgungstechnik. Für ein Quartier aus den 1969er Jahren ist eine beispielhafte Versorgungslösung (Biomasse-Nahwärmenetz) sowie ein verbesserter Wärmeschutz projektiert.
- Die Stadt Ettlingen hat für den Stadtteil Oberweier ein Ortsteilentwicklungskonzept erarbeitet, das Zielsetzungen zur Wohnraumentwicklung, des Bildungs- und Arbeitsplatzangebots, der Einzelhandelsstruktur und u.a. der wohnungsnahen Grundversorgung sowie zur Verkehrsinfrastruktur enthält (vgl. Punkt 2.2).
- Die Sanierungsziele und Maßnahmen für das Untersuchungsgebiet sind aus dem Ortsteilentwicklungskonzept, das zusammen mit der Bürgerschaft im Jahr 2012 erarbeitet wurde und im November/ Dezember 2012 abgeschlossen wird, abgeleitet.
- Das integrierte Entwicklungskonzept für den Untersuchungsbereich „Ortskern Oberweier“ in Form einer Grobanalyse enthält:
  - Angaben zur Ortsteilentwicklung
  - Erhebung der städtebaulicher Missstände

- Formulierung städtebaulicher Ziele und Maßnahmen, die aus dem Ortsteilentwicklungskonzept abgeleitet sind und ermöglichen sollen das Untersuchungsgebiet im Rahmen eines Sanierungsprozesses von 8-10 Jahren von städtebaulichen Missständen zu befreien
  - Ermittlung der voraussichtlichen Kosten und deren Finanzierung.
- 
- Die Feststellung der konkreten Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen sowie die Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen voraussichtlich in 2013.
  - In Oberweier wurden zuletzt in den 1990er Jahren Maßnahmen gefördert (vgl. Punkt 1.3).

### **1.1. Auftrag**

Nach § 141 des Baugesetzbuches ist es erforderlich, die Sanierungsbedürftigkeit sowie die Möglichkeit einer städtebaulichen Erneuerung durch Vorbereitende Untersuchungen nachzuweisen. Für die Freigabe der Fördermittel müssen dem Regierungspräsidium sowie dem Ministerium für Finanzen und Wirtschaft möglichst frühzeitig entsprechende Beurteilungsgrundlagen vorliegen.

Die Stadt Ettlingen beauftragte die STEG Stadtentwicklung GmbH auf Basis des sich im Prozess befindlichen dialogorientierten Ortsteilentwicklungskonzepts für Oberweier einen Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm zu erstellen. Das integrierte Entwicklungskonzept in Form einer Grobanalyse für den Bereich „Ortskern Oberweier“ soll erste Beurteilungsgrundlage für die Bewilligungsstellen sein und nach Bewilligung konkretisiert werden.

Die vorliegende Grobanalyse zeigt die bestehende Situation auf. Sie nennt die wesentlichen städtebaulichen Missstände, formuliert erste Sanierungsziele und die daraus erforderlichen Maßnahmen. Die Lösungsansätze und Maßnahmen wurden aus dem im Prozess befindlichen Ortsteilentwicklungskonzept für Oberweier abgeleitet. Das Ortsteilentwicklungskonzept wird zum Ende des Jahres 2012 abgeschlossen.

Die Grobanalyse dient im Rahmen der Sanierungsvorbereitung zunächst als Diskussionsgrundlage und bedarf der weiteren Konkretisierung im Rahmen der nach dem be-

sonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen, in die die Betroffenen und Träger öffentlicher Belange mit eingebunden werden.

## **1.2. Städtebauliche Maßnahmen vor dem Jahr 2013 in Ettlingen**

### **Altstadt Süd (1972-1997)**

Schlussbescheid vom 18.04.1997

Fördermittel: 23.480.550 DM

### **Altstadt Nord (1983-2003)**

Schlussbescheid vom 03.02.2004

Fördermittel: 4.741.526 €

### **Wohnumfeldprogramm Ettlingen West (1981-1990)**

Schlussbescheid vom 04.04.1997

Fördermittel: 5.092.272 €

### **Wohnumfeldprogramm Buhlstraße/ Albgrün (1985-1993)**

Schlussbescheid vom 29.07.1993

Fördermittel: 3.099.372 €

### **SEP Buhl'sche Mühle (2001-2008)**

Schlussbescheid vom 18.02.2008

Fördermittel: 1.724.402 € (Bund/Land)

### **PES Schloss Horbach (1986-1988)**

Schlussbescheid vom 04.01.2000

Fördermittel: 3.346.356 €

### **Konversion Rheinlandkaserne 1998-2012**

Schlussbescheid vom 27.07.2011

Fördermittel: 7.624.523 €

### **LSP/ IVP Schloss Ettlingen (seit 2009 bis voraussichtlich 2017)**

Aktueller Gesamtförderrahmen: 7.155.000 € (Fördermittel: 4.293.000 €)

### **1.3. Geförderte Maßnahmen vor dem Jahr 2013 im Stadtteil Oberweier**

#### **Dorferneuerungsprogramm**

Im Ortsteil Oberweier wurde Ende der 1970er und Anfang der 1980er Jahre im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms der Dorfplatz im Bereich Rathaus neu gestaltet. Ziel war dabei eine Abkehr von der bislang autogerechten Gestaltung des Marktplatzes, hin zu einem fußgängergerechten Geh- und Aufenthaltsbereich, dessen Platzcharakter durch gestalterische Maßnahmen verdeutlicht werden sollte. Weitere Schritte zur Aufwertung des Ortsbildes waren unter anderem Gestaltungsmaßnahmen den Dorfbach betreffend, Sanierungsdurchführungen am Rathaus, grüngestalterische Maßnahmen entlang der Bergstraße sowie Restaurierungsarbeiten an einem Bildstock und dem Kriegerdenkmal. Insgesamt wurden vom Land rund 115.000 DM Finanzhilfe ausgezahlt.

#### **Sonstige geförderte Maßnahmen**

- Im Jahr 1989 erfolgte der Umbau des Feuerwehrgerätehauses. Hier wurden vom Land rund 118.000 DM gefördert.
- 1988/ 1995 wurde der Kreuzungspunkt Landesstraße L 607 und Etogestraße aus- und umgebaut. Hier wurden vom Land rund 215.000 DM gefördert.
- 1997 wurde ein Pavillon für die Grundschule errichtet und vom Land mit rund 221.000 DM bezuschusst.
- Im Februar 2012 wurden am Ortseingang 18 Straßenbeleuchtungselemente zum Klimaschutz ausgetauscht und mit rund 3.100 € bezuschusst.

### **1.4. Das Untersuchungsgebiet**

Das Untersuchungsgebiet „Ortskern“ umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern von Oberweier sowie die Waldsaumhalle (Mehrzweckhalle) am östlichen Ortsrand und ist ca. 11,49 ha groß. In der verkehrsberuhigten Ortsmitte liegt das Rathaus und in unmittelbarer Nachbarschaft die katholische Pfarrkirche St. Wendelin mit Bücherei, die Feuerwehr, Kindergarten und Grundschule.

Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebietes kann den Plänen im Anschluss an den Textteil entnommen werden.

## 2. ORTSTEILENTWICKLUNG OBERWEIER

### 2.1. Lage im Raum, Landes- und Regionalplanung

Oberweier ist einer von sechs Stadtteilen (Bruchhausen, Ettlingenweiler, Schluttenbach, Schöllbronn, Spessart) der Großen Kreisstadt Ettlingen, die im Landkreis Karlsruhe im Übergangsbereich zwischen Rheinebene und Nordschwarzwald liegt. Durch die zentrale Lage im Verdichtungsraum Karlsruhe profitiert Ettlingen von den günstigen Standortbedingungen, die in der Vergangenheit zu einer starken Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten geführt haben. Oberweier liegt wenige Kilometer in südwestlicher Richtung von der Kernstadt entfernt umgeben von mehreren Landschaftsschutzgebieten am Fuße zum Nordschwarzwald. Der Stadtteil gliedert sich zum einen in den Wohnort und das südwestlich gelegene Gewerbegebiet „Am Haberacker“.

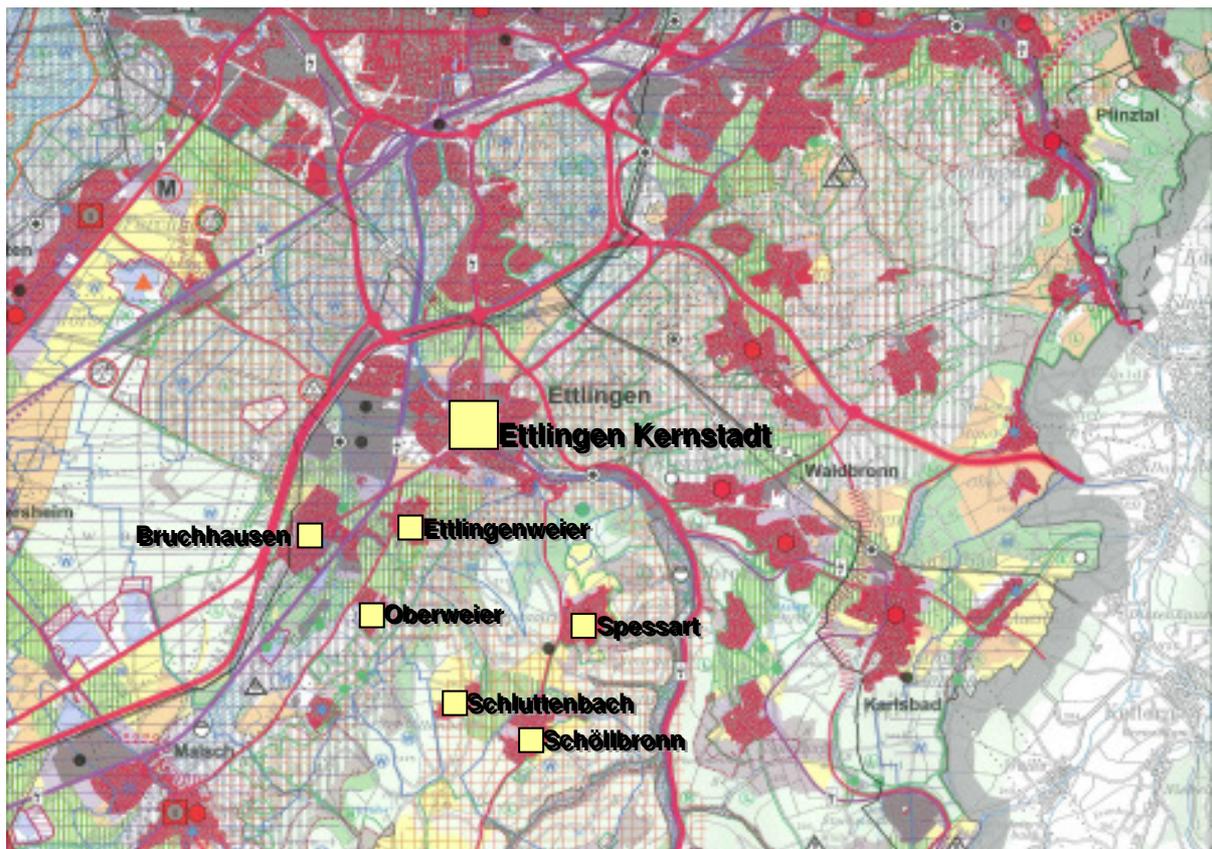


Abb.: Raumnutzungskarte

Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Regionalplan 2002

Gegenwärtig zählt Oberweier rund 1.302 Einwohner. Dies entspricht etwa 3,4% der insgesamt 38.276 Menschen, die in der Gesamtstadt Ettlingen auf einer Fläche von knapp 57 km<sup>2</sup> leben. Daraus ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von etwa 670 Einwohnern pro km<sup>2</sup>.

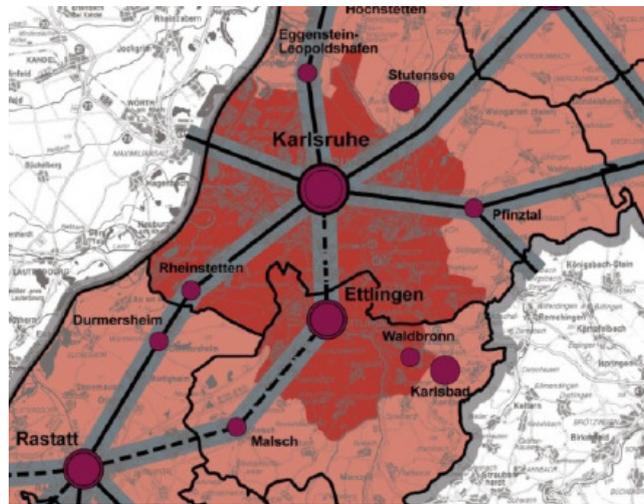
### Wohnbevölkerung nach Ortsteilen

	<b>Einwohner</b>
Kernstadt	22.421
Bruchhausen	5.040
Ettlingenweier	2.945
Oberweier	1.302
Schluttenbach	794
Schöllbronn	2.887
Spessart	2.887
<b>Ettlingen (gesamt)</b>	<b>38.276</b>

(Stand 30.06.2012, Quelle: Stadt Ettlingen)

Ettlingen ist verkehrlich gut über die nahegelegenen Bundesautobahnen A5 und A8 sowie das weit in die Region hineinreichende Stadtbahnnetz angebunden.

Die Stadt Ettlingen ist Mittelzentrum und befindet sich auf der regionalen Entwicklungsachse Karlsruhe - Ettlingen - Malsch - Rastatt und liegt im Verdichtungsraum des nur 10 km entfernten Oberzentrums Karlsruhe sowie in unmittelbarer Nähe zu den in östlicher Richtung gelegenen Klein- und Unterzentren Waldbronn und Karlsbad. Die Deckung des Grundbedarfs der unmittelbaren Nahbereiche sowie die Deckung des gehobenen Bedarfs der umliegenden Mittelbereiche soll durch Sicherung und Ausbau der zentralörtlichen Ausstattung gewährleistet werden.



**Abb.: Strukturkarte**

Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Regionalplan 2002

## 2.2. Leitlinien der Stadtentwicklung

### Ortsteilentwicklungskonzept für Oberweier

Die Stadt Ettlingen hat die STEG Stadtentwicklung GmbH im Oktober 2011 mit der Begleitung des Ortsteilentwicklungskonzepts für den Stadtteil Oberweier beauftragt. Nach der Bestandsaufnahme und Analyse hat die STEG erste Entwicklungsziele für den Stadtteil aufgestellt und mit dem Ortschafts- und Stadtrat im April 2012 diskutiert. Am 10. Mai 2012 wurden die Analyse und die ersten Entwicklungsziele der Bürgerschaft im Rahmen der Auftaktveranstaltung zum Bürgerdialog vorgestellt und diskutiert. Von der Bürgerschaft kamen zahlreiche Anregungen zu den Themenschwerpunkten Image und Wohnen, Verkehr und Infrastruktur. Diese gesammelten Stärken und Schwächen wurden themenbezogen in je 2 Arbeitsgruppensitzungen (19. und 21.06.2012 und 17. und 19.07.2012) diskutiert, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen abgeleitet sowie Leitbilder und Leitziele formuliert und vom Ortschaftsrat gewichtet:

<b>Wohnen + Image</b>	<b>Verkehr</b>	<b>Infrastruktur</b>
<p><b>Leitbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktives Dorf für Jung + Alt</li> <li>- Lebendige Dorfgemeinschaft</li> <li>- Karussell der Generationen</li> </ul> <p><b>Leitziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traditionelles bewahren/ Neues integrieren</li> <li>- Aufwertung Ortsbild</li> <li>- Stärkung Wohnfunktion</li> <li>- Förderung ökologisches Bauen</li> </ul>	<p><b>Leitbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dorfgerechte, konfliktfreie und sichere Straßen und Wege</li> </ul> <p><b>Leitziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des ÖPNV-Angebots</li> <li>- Verkehrssicherheit auf allen Straßen und Wegen erhöhen</li> <li>- Durchsetzung der gültigen Fahrgeschwindigkeiten</li> </ul>	<p><b>Leitbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Starke Dorfgemeinschaft mit Allen für Alle</li> </ul> <p><b>Leitziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Lebensmittelgrundversorgung</li> <li>- Schaffung eines Treffpunkts für die Dorfgemeinschaft in der Ortsmitte</li> <li>- Sicherung der Infrastruktureinrichtungen</li> </ul>
<p><b>Wesentliche Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung eines Gesamtkonzepts zur Umgestaltung der Ortsmitte (attraktive Verweilbereiche)</li> <li>- Erschließung Neubaugebiet Gässeläcker</li> <li>- Ökologisches Planen + Bauen im Neubaugebiet (B-Plan, Bauherrenberatung)</li> <li>- Integration von Wohnraum für Senioren und besonderen Wohnformen in der Ortsmitte</li> <li>- Nutzung innerörtlicher Potenziale (Aktivierung/ Neuordnung mindergenutzter Flächen, Gebäudeerneuerung, Umnutzung, Ersatzneubauten)</li> <li>- Geschicklichkeitsparcours zwischen Waldsaumhalle und Friedhof für Kinder</li> </ul>	<p><b>Wesentliche Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrssichere Umgestaltung der Ortsmitte</li> <li>- Tempo 30 innerorts durchsetzen und Erhalt verkehrsberuhigter Bereich Ortsmitte</li> <li>- Verkehrssicherheit im Gewerbegebiet erhöhen</li> <li>- Apelle zum Abstellen von Fahrzeugen auf privaten Grundstücken</li> <li>- Überprüfung der Parkierung</li> <li>- Bedarfsgerechte Gestaltung des ÖPNV</li> <li>- Beschilderungen prüfen und ggf. neu gestalten</li> <li>- Fuß- + Radweg zum Buchzigsee/verkehrssichere Querungen</li> </ul>	<p><b>Wesentliche Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Initiierung eines Dorfladens mit Gastronomieangebot in der Dorfmitte als Treffpunkt für Jung + Alt</li> <li>- Barrierefreier Zugang zur Bücherei</li> <li>- Verbesserung des Internetanschlusses/ Breitbandkabelanbindung</li> <li>- Sanierung der Waldsaumhalle</li> </ul>

## Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (Stand 2004) ist der Ortskern Oberweier als gemischte Baufläche (M) und die angrenzenden Baugebiete als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Standort der Grundschule, des Kindergartens und der Feuerwehr ist mit entsprechenden Symbolen gekennzeichnet. Für die Waldsaumhalle und den Friedhof sind Flächensignaturen „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt. Zudem weist der Flächennutzungsplan folgende potenzielle Wohnbauflächen aus:

- Im Südwesten: „Gässeläcker“, ca. 4 ha
- Im Norden: „Hinterwiesen“, ca. 1,6 ha
- Im Nordosten: „Ufgaustraße“, ca. 0,6 ha
- Im Nordosten: „Helligwiesen“, ca. 2,0 ha

Für das Baugebiet „Gässeläcker“ hat der Stadtrat in 2011 den Grundsatzbeschluss gefasst das Gebiet zu erschließen, um u.a. die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu sichern.

### **Bebauungsplanung**

Es existieren nahezu flächendeckend für den bebauten Bereich Bebauungspläne in Oberweier:

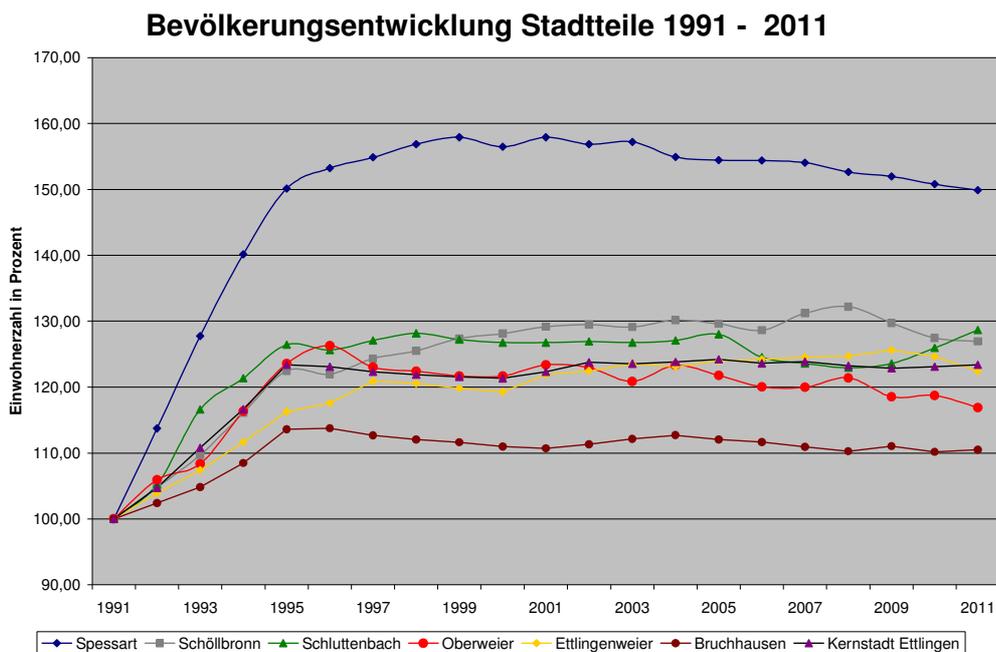
- Erweiterung Friedhof, 2002 (keine Abbildung)
- „Im Grundfeld“, 1998
- „Haberacker“, 1983 ③
- Innenbereichssatzung, 1981 (keine Abbildung)
- „Untere Teiläcker“, 1978 ④
- „Rot“, 1969 ⑤
- „Bühlreben-Buschgärten“, 1967 ⑥



**Abb.: Luftbild mit bestehenden Bebauungsplänen**  
Quelle: Stadt Ettlingen

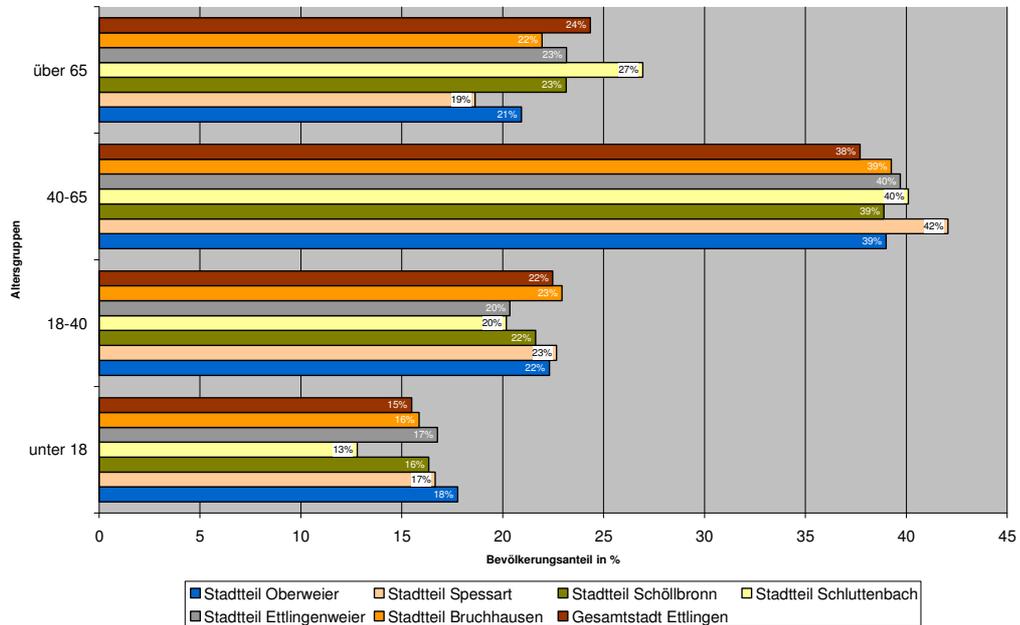
### 2.3. Bevölkerungsentwicklung und –struktur

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Ettlingen zeigt seit 1995 eine stagnierende, leicht sinkende Bevölkerungsentwicklung. In Oberweier ist ab 1998 gleiches festzustellen.



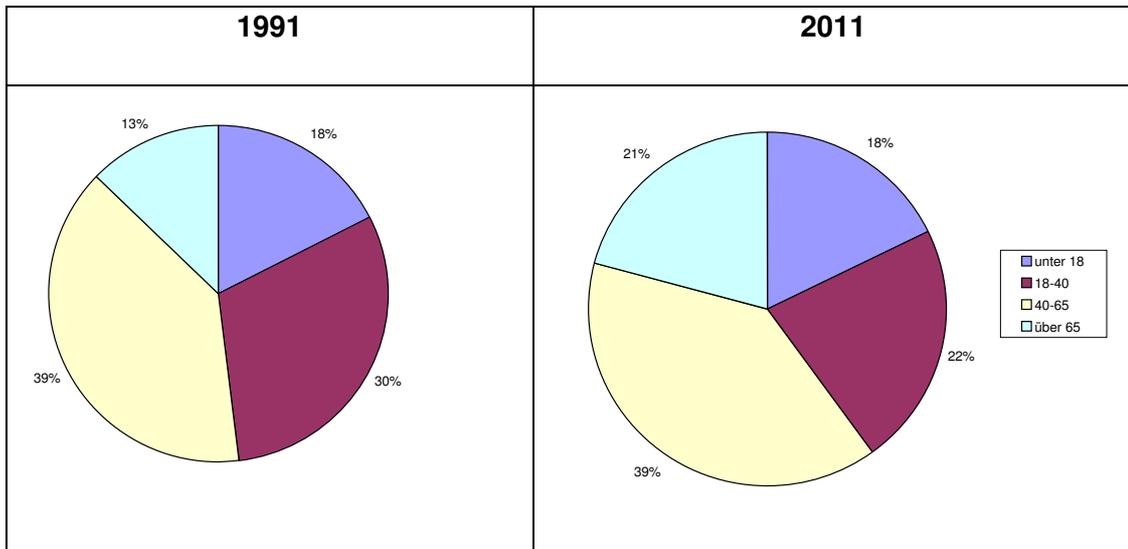
Die Altersstruktur in der Gesamtstadt und ihren Stadtteilen ist nach ihren Anteilen nahezu gleich. Deutlich ist der jeweils relativ hohe Anteil der 40-65-Jährigen. Im Vergleich zur Gesamtstadt hat Oberweier einen um 3% höheren Anteil an Kindern/ Jugendlichen unter 18 Jahren und einen um 3% niedrigeren Anteil an über 65-Jährigen. Die Altersgruppe 18-40-Jährigen entspricht dem Anteil der Gesamtstadt.

### Altersstruktur Stadtteile im Vergleich 2011



Die Altersstruktur in den Jahren 1991 und 2011 zeigt, dass der Anteil der über 65-Jährigen deutlich um rund 8% gestiegen ist.

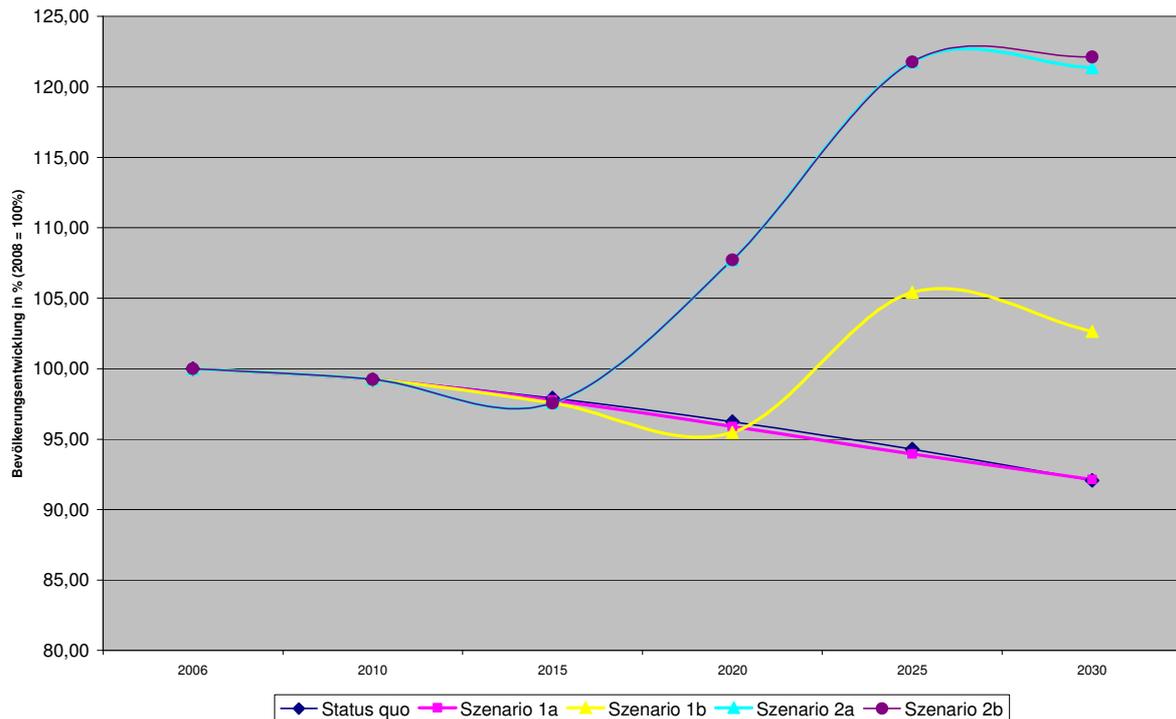
### Altersstruktur Stadtteil Oberweier



Die Bevölkerungsprognose 2030 der Stadt Ettlingen zeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung von Oberweier ohne die Aktivierung von Potenzialen für den Bau von Wohnungen um etwa 7% weiter sinken würde. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden daher verschiedene Wachstumszenarien entwickelt. An-

gestrebt wird die vorhandene Infrastruktur wie Kindergarten und Grundschule weiter auslasten zu können.

### Bevölkerungsentwicklung Stadtteil Oberweier mit Wanderungen unter dem Gesichtspunkt verschiedener Wohnungsbauszenarien 2006 – 2030 (Quelle: FNP)



### **3. BÜRGERBETEILIGUNG**

Die Stadt Ettlingen hat die STEG Stadtentwicklung GmbH im Oktober 2011 mit der Begleitung des Ortsteilentwicklungskonzepts für den Stadtteil Oberweier beauftragt. Nach der Bestandsaufnahme und Analyse hat die STEG erste Entwicklungsziele für den Stadtteil aufgestellt und mit dem Ortschafts- und Stadtrat im April 2012 diskutiert. Am 10. Mai 2012 wurden die Analyse und die ersten Entwicklungsziele der Bürgerschaft im Rahmen der Auftaktveranstaltung zum Bürgerdialog vorgestellt und diskutiert. Von der Bürgerschaft kamen zahlreiche Anregungen zu den Themenschwerpunkten Image und Wohnen, Verkehr und Infrastruktur. Diese gesammelten Stärken und Schwächen wurden themenbezogen in je 2 Arbeitsgruppensitzungen (19. und 21.06.2012 und 17. und 19.07.2012) diskutiert, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen abgeleitet sowie Leitbilder und Leitziele formuliert (vgl. Punkt 2.2 „Leitlinien der Stadtentwicklung - Ortsteilentwicklungskonzept Oberweier“).

Für die geplante neue Maßnahme „Ortskern Oberweier“ ist vorgesehen spätestens mit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen die konkrete Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen zu ermitteln sowie die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

## 4. WESENTLICHE STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Auf Grundlage von Ortsbegehungen und Datengrundlagen der Stadt sowie auf Basis der Arbeitsgruppenergebnisse wurden folgende städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt (vgl. Plan "Städtebauliche Missstände"):

### **Funktionale und strukturelle Mängel**

- In Oberweier fehlen ein Lebensmittelgrundversorgungs- sowie ein gastronomisches Angebot. Es gibt nur einen mobilen Händler der samstags vor der Kirche steht. Ehemalige Gasthäuser (z.B. Gasthaus Sonne in der Fleckensteinstraße) oder auch die ehemalige Bäckerei in der Etogestraße stehen schon lange leer bzw. wurden zwischenzeitlich umgenutzt.
- Es fehlt ein zentraler Treffpunkt für die Bewohner. Sowohl der zentrale Dorfplatz, der überwiegend Verkehrsfunktion übernimmt, als auch das Rathaus, das nur zwei kleinere Räume bieten kann, können diese Funktion nicht übernehmen.
- Der in den 1980er Jahren verkehrsberuhigt gestaltete Dorfplatz hat teils bauliche Mängel und birgt aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse Konflikte zwischen dem Fahrverkehr und Fußgängern. Das Verkehrsaufkommen ist relativ hoch, da nahezu die Hälfte der Bewohner den Dorfplatz überqueren müssen, um z.B. den Ort zu verlassen.
- Durch sehr schmale Gehwege (nur ca. 30-40 cm) oder vorhandene Mischverkehrsflächen in der Ufgau- und Etogestraße sowie in der Bergstraße besteht dieser Konflikt in der gesamten Dorfmitte.
- Am Ortsausgang in der Ufgaustraße, im Wohngebiet „Im Gässelgarten“ sowie im Bereich der potenziellen Wohnbaufläche „Gässeläcker“ gibt es einzelne mindergenutzte Flächen.
- Bei ca. 16 ehemals landwirtschaftlichen Anwesen stehen die Wirtschaftsteile leer bzw. sind mindergenutzt. Im Wohngebäudebestand hingegen gibt es nur zwei Leerstände.
- In sieben Fällen bestehen gemeinschaftliche Überfahrtsrechte, die es zur Sicherung konfliktfreier Zufahrten neu zu ordnen gilt.
- Im Ortskern gibt es keine öffentlichen Stellplatzflächen, sondern nur die Möglichkeit im Straßenraum zu Parken, wodurch es auf den engen Straßenquerschnitten um die Dorfmitte stets Konfliktsituationen gibt.

### **Räumliche Mängel/ Ortsbild**

- Die Dorfmitte ist nicht zeitgemäß gestaltet. Es fehlen attraktive und verkehrssichere Verweilbereiche.
- Teilbereiche der Etoge-, Ufgau- und Fleckensteinstraße im engeren Umfeld der Dorfmitte sind rein funktional ausgestaltet und bedürfen der Aufwertung. Es soll eine gestalterische Einheit zu den öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (u.a. Grundschule, Kirche, Rathaus, Feuerwehr) hergestellt werden.
- Die Fußwegeverbindung zur Bücherei ist nicht barrierefrei.
- Es gibt zahlreiche versiegelte und ungestaltete private Hofbereiche.
- Einzelne Gebäude fügen sich aufgrund ihrer Kubatur und teils nicht standortgerechten Nutzung nicht in das Umfeld ein.

### **Bauliche Mängel**

- Im Untersuchungsbereich gibt es ca. 177 Hauptgebäude wovon 38% neu oder neuwertig sind, 36% haben geringe bauliche Mängel, 22% erhebliche und etwa 4% substanzielle Mängel. Insgesamt haben rund 62% der Gebäude Erneuerungsbedarf! In Einzelfällen wird eine Gebäudeerneuerung nicht mehr wirtschaftlich sein, so dass ortsbildgerechte Ersatzneubauten erforderlich werden.

## 5. STÄDTEBAULICHE ZIELE

Im Neuordnungskonzept sind die aus der erarbeiteten Analyse abgeleiteten städtebaulichen Ziele für den Untersuchungsbereich dargestellt. Die städtebaulichen Ziele gilt es im Rahmen einer weiteren Sanierungsvorbereitung unter Einbeziehung der betroffenen Bürger und der Träger öffentlicher Belange zu konkretisieren.

Die Sanierungsziele für den Bereich „Ortskern Oberweier“ leiten sich aus dem Ortsteilentwicklungskonzept ab und entsprechen in hohem Maße den Förderschwerpunkten der aktuellen Programmausschreibung. Folgende Sanierungsziele sollen angestrebt werden:

### **Stärkung des Ortskerns/ Profilierung der kommunalen Identität**

- Umgestaltung der Ortsmitte zu einem Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität und zur Verknüpfung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Bücherei, Kirche, Rathaus, Feuerwehr) unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit.
- Aktivierung zentraler Brachflächen bzw. mindergenutzter Flächen und Gebäude für eine neue stadträumliche Ausprägung des Ortskerns sowie zur Nutzungsmischung. Ziel ist die Initiierung eines Dorfladens mit gastronomischem Angebot und einem multifunktional nutzbaren Raum als Treffpunkt für die Bewohner. Weiterhin sollen barrierefreie Wohnangebote in zentraler Lage für ortsansässige Senioren sowie für junge Familien integriert werden.

### **Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestands**

- Energetische Sanierung vorhandener Bausubstanz (rund 62% der Gebäude haben Erneuerungsbedarf!) zur Stärkung der Wohnfunktion. Bei einzelnen Gebäuden wird eine Modernisierung aus Kostengründen nicht mehr möglich sein, so dass ein Ersatzneubau erforderlich wird.

### **Aufwertung des Wohnumfeldes**

- Funktionale und gestalterische Neugestaltung der Berg-, Fleckenstein-, Etoge- und Ufgaustraße im zentralen Bereich.
- Regelung bzw. Grundstücksneuordnung in Bereichen mit gemeinschaftlichen Hofüberfahrten.

- Integration von öffentlichen Stellplatzflächen in der Nähe von Infrastruktureinrichtungen.
- Neu zu gestaltende Straßen- und Platzbereiche sowie neue Infrastruktureinrichtungen sollen barrierefrei ausgestaltet werden. Ebenfalls soll der Zugang zur Bücherei barrierefrei gestaltet werden.
- Im Rahmen von Erneuerungsmaßnahmen sollen Gebäude ortsbildgerecht gestaltet (Verwendung ortstypischer Materialien, Rückbau von unsachgemäßen An-/ Umbauten) sowie Ersatzneubauten in ortstypischer Gebäudekubatur integriert werden.
- Versiegelte und ungestaltete private Hofflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden.

### **Ökologische Erneuerung**

- Neben der energetischen Erneuerung der Gebäude, in der laut „Integriertem Klimaschutzkonzept“ der Stadt Ettlingen die größten CO<sup>2</sup>-Minderungspotenziale liegen, sollen Entsiegelungs- und Durchgrünungsmaßnahmen im Ortszentrum und auch in privaten Hofbereichen das Kleinklima verbessern und die Naturkreisläufe im Gebiet aktivieren.
- Zur Neugestaltung der Ortsmitte sollen Belagsmaterialien zum Einsatz kommen, die die Rollgeräusche von Fahrzeugen und damit die „Lärmbelastung“ minimieren.

## 6. MASSNAHMENKONZEPT

Das im Plananhang beigefügte Maßnahmenkonzept dient der Verdeutlichung der aufgestellten Sanierungsziele und sollte eine Hilfestellung für ihre Durchsetzung sein. Das Maßnahmenkonzept ist gleichzeitig Grundlage für die Kosten- und Finanzierungsübersicht und wird entsprechend den Entwicklungen fortgeschrieben und weiter entwickelt. Es beinhaltet folgende Maßnahmen:

- Vorbereitende Planungen (Vorbereitende Untersuchungen)
- Grunderwerbe, Abbrüche und Neuordnungen
- Gestaltungsmaßnahmen im Erschließungsbereich, Platzgestaltungen
- Private Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen

Die Maßnahmen stärken die Funktion des Gesamtgebiets und verbessern die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig. Die Maßnahmen erfordern das rechtliche Instrument der Sanierung, einen längerfristigen Planungs- und Umsetzungszeitraum von etwa 8-10 Jahren sowie einen relativ hohen Mittelsatz, der nur mit finanzieller Unterstützung im Rahmen eines städtebaulichen Erneuerungsprogramms zu finanzieren ist.

## 7. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Die Kostenberechnung erfolgte für den im Maßnahmenkonzept als Sanierungsverdachtsgebiet bezeichneten Bereich. Die sanierungsbedingten Kosten sind der folgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht zu entnehmen.

### Kosten- und Finanzierungsübersicht

#### A. Ausgaben

I. Vorbereitende Untersuchung	20 T€
II. Weitere Vorbereitende Untersuchungen	50 T€
III. Grunderwerb rund 5.000 m <sup>2</sup> bebaute Fläche x 250 €/m <sup>2</sup>	1.250 T€
IV. Ordnungsmaßnahmen	
Freilegung von Grundstücken (ca. 16 Hauptgebäude x 50.000 €*)	800 T€
Gebäuderestwerte	140 T€
Gestaltungsmaßnahmen im Platz-/ Straßenraum (ca. 3.000 m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup> )	450 T€
V. Baumaßnahmen	
Erneuerung, kommunal	180 T€
Neubau Bürgertreffpunkt i.Z.m. Dorfladen: 150.000€ x 60% = 90.000 €	
Kindergarten, Waldsaumhalle, Rathaus: 150.000 € x 60% = 90.000 €	
Erneuerung, privat*	1.000 T€
durchgreifende Erneuerung: 13 Gebäude x 40.000 = 520.000 €	
einfache Erneuerung: 32 Gebäude x 15.000 € = 480.000 €	
VI. sonstige Kosten (Bodenordnung usw.)	50 T€
VII. Honorare	200 T€
<b>Ausgaben gesamt</b>	<b>4.140 T€</b>

#### B. Einnahmen

Grundstückserlöse/ sonstige Einnahmen	2.190 T€
---------------------------------------	----------

#### C. Finanzierungsbedarf

Ausgaben abzüglich Einnahmen	<b>1.950 T€</b>
------------------------------	-----------------

<b>Anteil Land (60%)</b>	<b>1.170.000 €</b>
<b>Anteil Stadt (40%)</b>	<b>780.000 €</b>

\*bei 30% Realisierungsgrad

Stand: Oktober 2012

## **8. WEITERE VORBEREITUNG DER SANIERUNGSMASSNAHME**

Das Vorgehen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist im Baugesetzbuch genau festgelegt:

- Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (Integriertes Entwicklungskonzept - Grobanalyse)
- Einleitung und Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und anschließende Sanierungsdurchführung.

Auf der nächsten Seite ist das Ablaufschema einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch abgebildet.

Im Weiteren ist auf den folgenden Seiten der formelle Antrag der Stadt Ettlingen für den Bereich „Ortskern Oberweier“ abgedruckt. Ihm sind weitere Angaben zur beabsichtigten städtebaulichen Erneuerung des Gebiets zu entnehmen.

## Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

### Phase 1

#### Grobanalyse und Antragstellung für das Sanierungsprogramm

- Feststellung u. Analyse der städtebaulichen Missstände
- Städtebauliche Ziele/ Neuordnungskonzept
- Maßnahmenkonzept
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Antrag

### Phase 2

#### Vorbereitende Untersuchungen

- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Gespräche mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- Grundzüge zum Sozialplan
- Städtebauliches Neuordnungskonzept, Maßnahmenkonzept
- Detaillierte Kosten- und Finanzübersicht
- Ergebnisbericht

### Beschluss des Gemeinderates

#### Förmliche Festlegung

### Phase 3

#### Sanierungsdurchführung

- Betreuung und Beratung der Gemeinde und der beteiligten Bürger (Organisation und Koordination)
  - Gemeindeplanerische Konkretisierung (z.B. Wettbewerb, Einzelbereich, Bebauungsplan)
  - finanzielle Abwicklung (Treuhandvermögen)
  - Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb sowie grundstücksbezogene Maßnahmen (Beginn der Bodenordnung, Verhandlungen und Gespräche mit den beteiligten Eigentümern, Umsetzung von Bewohnern, Reprivatisierung)
  - Modernisierung und Instandsetzung (Betreuung und Beratung der Eigentümer)
  - Erschließung
- 
- bauliche Realisierung

### Beschluss des Gemeinderates

- Aufhebung der förmlichen Festlegung

## 9. PLANTEIL

Lage in der Gemeinde

Übersichtsplan bisherige und laufende Sanierungsmaßnahmen

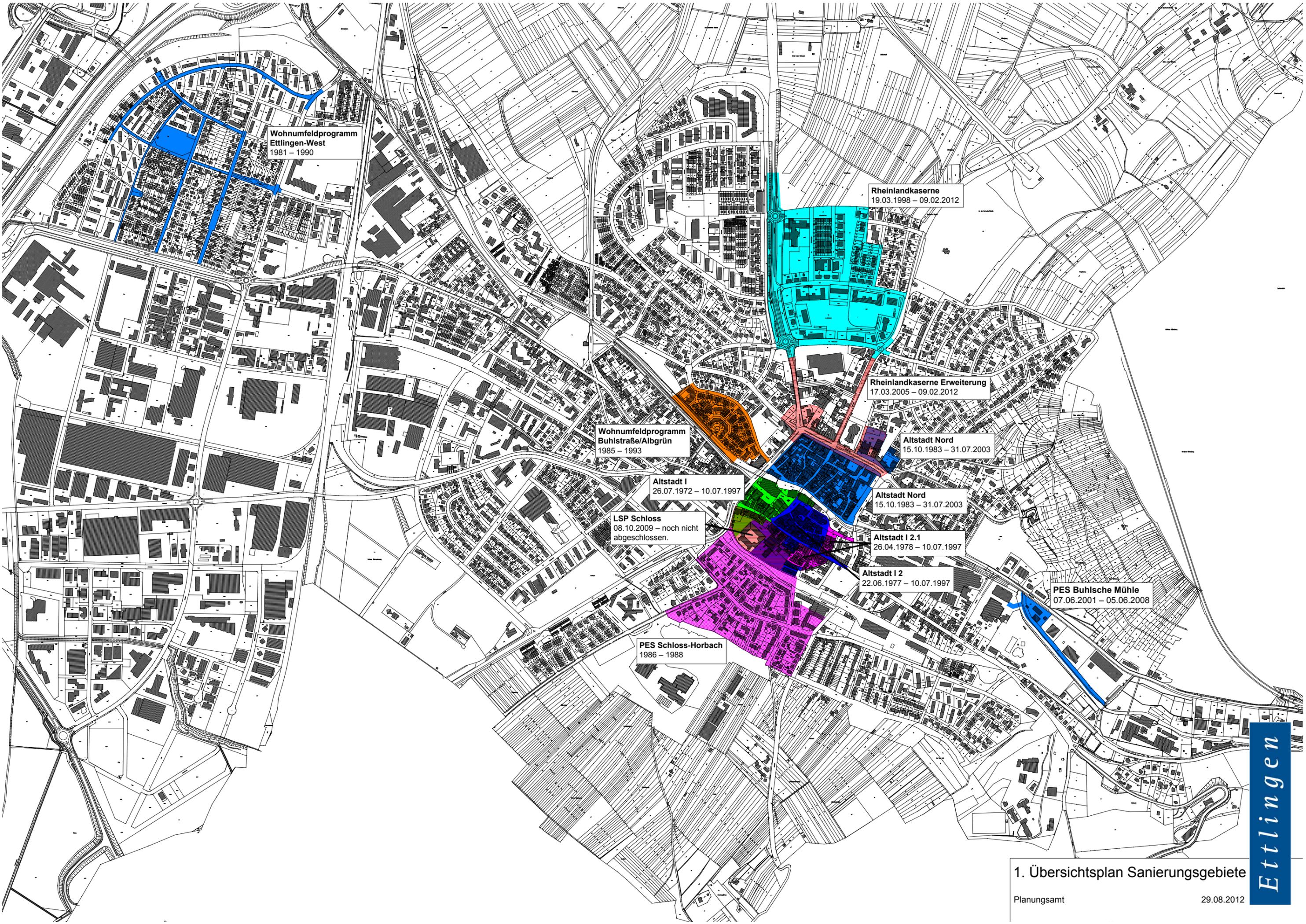
Ortsteilentwicklungskonzept Oberweier

Abgrenzungsplan Entwicklungskonzept „Ortskern Oberweier“

Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Ziele/ Neuordnungskonzept

Maßnahmenkonzept



**Wohnumfeldprogramm  
Ettlingen-West**  
1981 – 1990

**Rheinlandkaserne**  
19.03.1998 – 09.02.2012

**Rheinlandkaserne Erweiterung**  
17.03.2005 – 09.02.2012

**Wohnumfeldprogramm  
Buhlstraße/Albgrün**  
1985 – 1993

**Altstadt Nord**  
15.10.1983 – 31.07.2003

**Altstadt I**  
26.07.1972 – 10.07.1997

**Altstadt Nord**  
15.10.1983 – 31.07.2003

**LSP Schloss**  
08.10.2009 – noch nicht  
abgeschlossen.

**Altstadt I 2.1**  
26.04.1978 – 10.07.1997

**Altstadt I 2**  
22.06.1977 – 10.07.1997

**PES Buhische Mühle**  
07.06.2001 – 05.06.2008

**PES Schloss-Horbach**  
1986 – 1988

**1. Übersichtsplan Sanierungsgebiete**





## 5. Städtebauliche Missstände

### Funktionale / Strukturelle Mängel

-  Versorgungsdefizit
-  Engpässe im Gehwegbereich
-  Konfliktbereich Fußgänger / Fahrverkehr
-  Mindergenutzte Grundstücke  
Fläche für Neuordnung und Nachverdichtung
-  Eingegte Lage /  
Fehlende Erweiterungsmöglichkeit
-  Mindergenutztes Gebäude / teilweise Leerstand /  
Umnutzungspotenzial
-  Zufahrt über gemeinsamen Hofbereich

### Räumliche Mängel / Stadtbild

-  Gestaltungsmängel im Straßen- und Platzbereich
-  Fußwegeverbindung nicht barrierefrei
-  Gestaltungsmängel in Hof- und Grundstücksbereichen
-  Unmaßstäbliche / untypischer Baukörper

### Bauliche Mängel

-  Mängel in der Bausubstanz  
- geringe Mängel
-  Mängel in der Bausubstanz  
- erhebliche Mängel

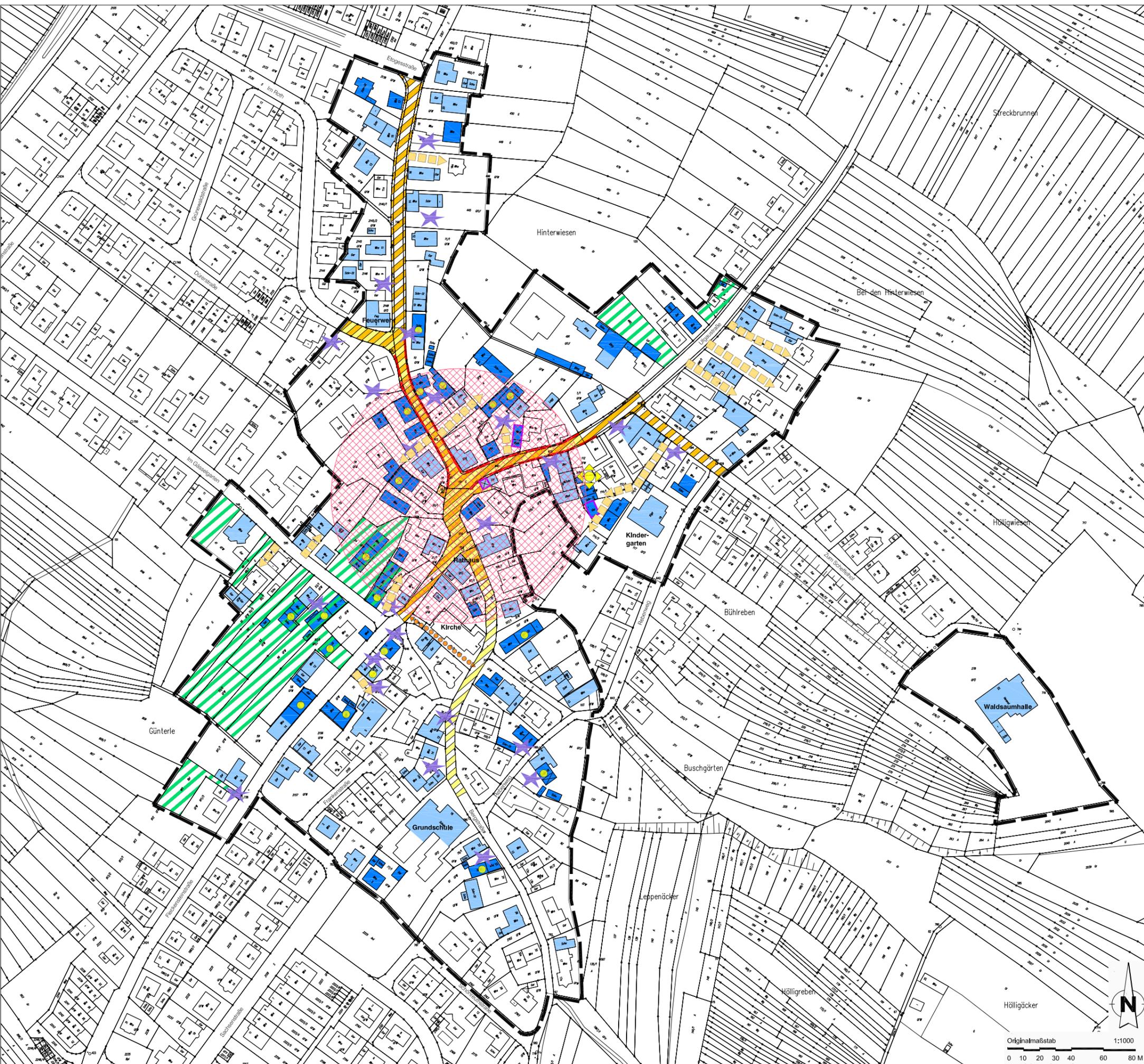
## Stadt Ettlingen Stadtteil Oberweier

Entwicklungskonzept - Grobanalyse  
für den Bereich  
**"Ortskern Oberweier"**

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83713  
31.08.2012/ht

Originalmaßstab 1:1000  
0 10 20 30 40 60 80 M



## 6. Städtebauliche Ziele / Neuordnungskonzept

### Gebäude

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung (Neubau / Umnutzung)

### Erschließung / Freiflächen

- Gehweg / Fußweg
- Erschließungsbereich
- neu zu gestaltender Straßenraum
- neu zu gestaltender Platzraum
- Parkplatz / Parkierungsbereich
- barrierefreie Fußwegeverbindung
- privater Grünbereich / Hofbereich  
Bäume
- öffentlicher Grünbereich / Hofbereich  
Bäume
- neu zu gestaltender Hofbereich

### Sonstiges

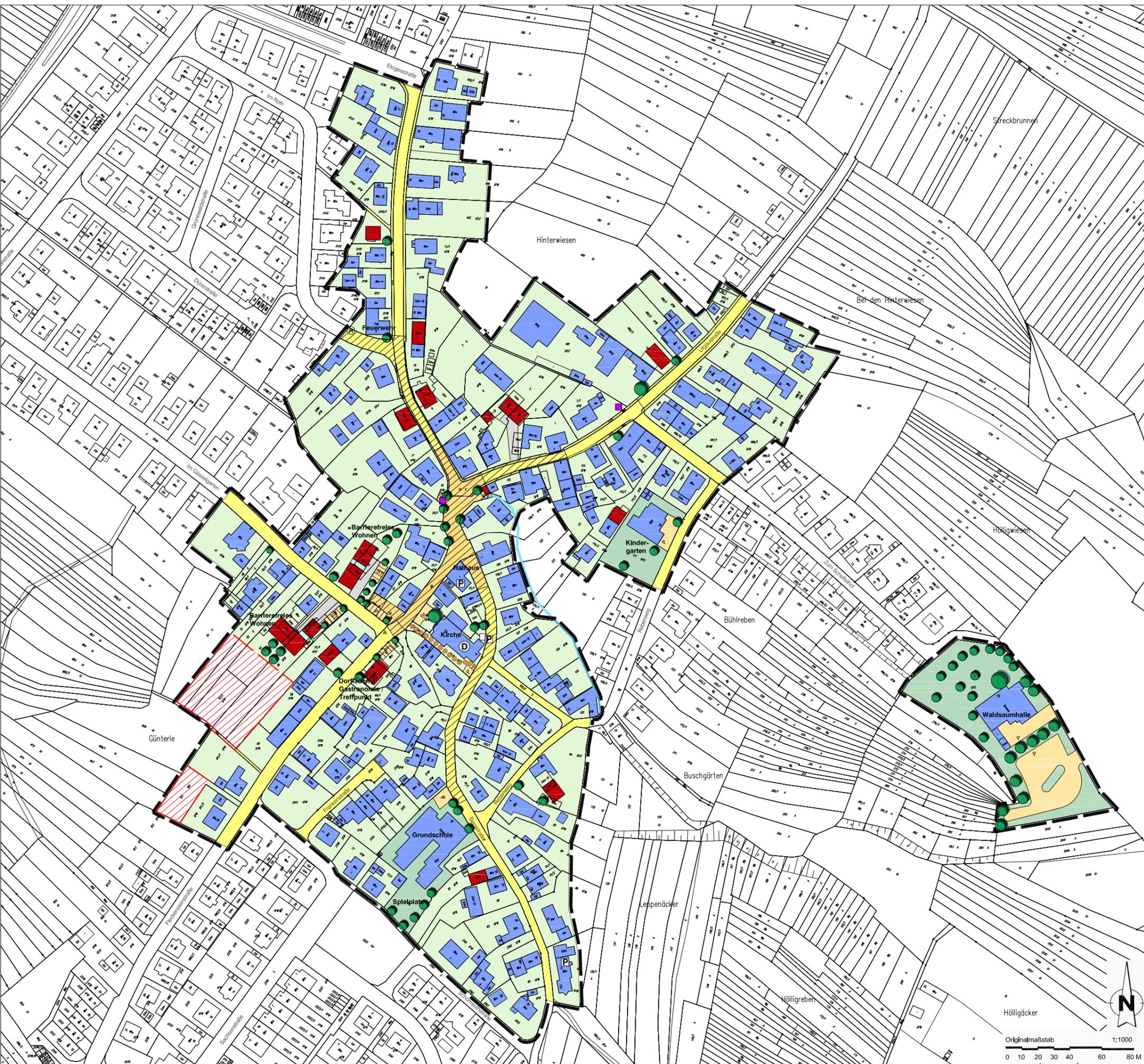
- potenzielle Siedlungserweiterung
- D Bau- und Kunstdenkmale § 28 - Gebäude
- P Bau- und Kunstdenkmale - Prüffall / Gebäude / Figuren
- + Bau- und Kunstdenkmale §§ 2 und 28 - Kreuze oder Bildstöcke

## Stadt Ettlingen Stadtteil Oberweier

### Entwicklungskonzept - Grobanalyse für den Bereich "Ortskern Oberweier"

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83713  
31.08.2012/ht



## 7. Maßnahmenkonzept

-  Abgrenzung der Grobanalyse im Bereich "Ortskern Oberweiler" ca. 11,49 ha
-  Abgrenzung der Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Ortskern Oberweiler" ca. 11,49 ha
- Gebäude**
  -  ohne Veränderung
  -  Modernisierung - geringe Intensität
  -  Modernisierung - durchgreifend /einschl. energetische Sanierung
  -  Abbruch
  -  Bau- und Kunstdenkmale § 28 - Gebäude
  -  Bau- und Kunstdenkmale - Prüffall / Gebäude
- Grundstücke / Erschließung**
  -  Grundstücksneuordnung
  -  Grunderwerb
  -  neu zu gestaltender Straßenraum
  -  neu zu gestaltender Platzraum
  -  barrierefreie Fußwegeverbindung
- Sonstiges**
  -  potenzielle Siedlungserweiterung

# Stadt Ettlingen Stadtteil Oberweiler

Entwicklungskonzept - Grobanalyse  
für den Bereich  
**"Ortskern Oberweiler"**

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83713  
31.08.2012/ht

Originalmaßstab 1:1000  
0 10 20 30 40 60 80 M

