

2. Entwicklungsziele, Rahmenplan

- *Städtebaulicher Rahmenplan Entwicklungspotenziale Kernstadt Waldenbuch 2020/2040, Citiplan GmbH*

Im von 2015-16 vom Büro Citiplan erstellten **Rahmenplan** ging es schwerpunktmäßig um drei Themen

- Das Entwickeln von **Planungsprinzipien**
- das **Verhältnis der zwei Zentren** zueinander
- und um 10 **Entwicklungspotentialflächen**

Planungsprinzipien

Es gibt in Waldenbuch Entwicklungsziele, die nie als Leitbild verabschiedet wurden, aber dennoch im in der Planungsarbeit die Richtung vorgeben. Dazu gehören

- das Leitbild **familienfreundliche Kommune**
- das Ziel, **bezahlbaren Wohnraum** für Jung und Alt zu schaffen
- die Aussage, „Wir wollen eine **lebendige und attraktive Kleinstadt** bleiben“
- die immer wieder genannte „**Stadt der kurzen Wege** und mit Wohn- und Lebensqualität“
- und das Leitbild: „Topographische Hürden zwischen den Stadtteilen und dem historischen Stadtkern nehmen und Mit- und Füreinander fördern“, das Bürgermeister Lutz als Motto für die Arbeit am Rahmenplan ausgab.

Darüber hinaus wurden im Rahmenplan 6 Planungsprinzipien (räumliche Leitbilder) diskutiert und schriftlich fixiert. siehe Abbildungen, nächste Seite.

Diese Planungsprinzipien wurden den Vorschlägen für die Entwicklungspotentialflächen im Rahmenplan ebenso wie den Zielen und der Maßnahmenkonzeption des geplanten Sanierungsgebiets zugrunde gelegt.

I. Identität

- Die historische Altstadt bildet das gemeinsame Herz aller Ortsteile.
- Der Kalkofen soll ein eigenständig erlebbares Zentrum erhalten.

II. Grünstrukturen

Die vorhandenen Grünstrukturen (Grüne Hänge) sollen erhalten und durch neue Wegeverbindungen am Fluss und in den Schönbuch erlebbar gemacht werden.

III. Baustrukturen

Die historische Altstadt soll als kulturelles Zentrum Waldenbuchs behutsam und unter Beibehaltung der kompakten Struktur erneuert werden.

Das Scharnier zwischen Altstadt und Ritter soll als Stadteingang und zentraler Orientierungspunkt für Besucher ein modernes Gesicht bekommen

IV. Versorgung

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in beiden Zentren wohnortnah erfolgen.

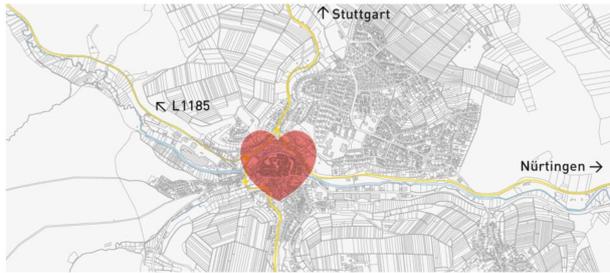
V. Verkehr und Parken

Die Parkierungsflächen für Besucher sollen sich im Übergangsbereich von Durchfahrtsstraßen und Altstadt konzentrieren.

VI. Nutzungsgeflecht

Das Überlagern der Planungsprinzipien ergibt ein Nutzungsgeflecht als gemeinsame Zielvorstellung

Die 6 Planungsprinzipien:



I. Identität

Die historische Altstadt bildet das gemeinsame Herz aller Ortsteile.
Der Kalkofen soll ein eigenständig erlebbares Zentrum erhalten.



II. Grünstrukturen

Die vorhandenen Grünstrukturen (Grüne Hänge) sollen erhalten und durch neue Wegeverbindungen am Fluss und in den Schönbuch erlebbar gemacht werden.



III. Baustrukturen

Die historische Altstadt soll als kulturelles Zentrum Waldenbuchs behutsam und unter Beibehaltung der kompakten Struktur erneuert werden. Das Scharnier zwischen Altstadt und Ritter soll als Städteingang und zentraler Orientierungspunkt für Besucher ein modernes Gesicht bekommen.



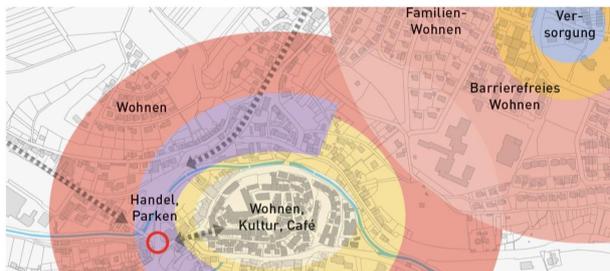
IV. Versorgung

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in beiden Zentren wohnortnah erfolgen.



V. Verkehr und Parken

Die Parkierungsflächen für Besucher sollen sich im Übergangsbereich von Durchfahrtsstraßen und Altstadt konzentrieren.



VI. Nutzungsgeflecht

Das Überlagern der Planungsprinzipien ergibt ein Nutzungsgeflecht als gemeinsame Zielvorstellung.

Abb. 14 6 Planungsprinzipien, Rahmenplan 2016

Entwicklungsvarianten

Vom Büro Citiplan wurden **3 Entwicklungsvarianten** zur Diskussion gestellt. es ging um das Verhältnis der beiden Stadtzentren und um die Nutzungen auf den Haupt-Potentialflächen **Auch-Areal** im Stadtkern und **Parkplatz Hallenbad** auf dem Kalkofen:

A Die Kunst des Machbaren

Kernstadt und Kalkofen werden behutsam weiterentwickelt, das bestehende Nutzungsgeflecht der beiden Stadtteile

- **Altstadt als kulturelles Zentrum**
- **Kalkofen als Wohnstandort**

bleibt unangetastet und soll kleinteilig ergänzt werden.

B Die Stärken stärken

Die Stärken der beiden Teilzentren sollen aktiv weiter gestärkt werden.

- **Der Kalkofen** soll durch Vorhalten von Erweiterungsflächen für bestehenden Nutzungen zu einem **eigenständigen Versorgungszentrum** weiterentwickelt werden, um eine wohnortnahe Versorgung auch langfristig zu ermöglichen.
- **Die Altstadt** soll hingegen durch gezielte Ansiedelung von ergänzenden Nutzungen (z.B. Ärztehaus, Bürgerhaus) **als kulturelles Zentrum** weiter **an Bedeutung gewinnen**.

C Neue Stärken entwickeln

- Auflockerung der bestehenden Abhängigkeitsstrukturen zwischen den beiden Teilzentren
- wechselseitige Ergänzung der jeweils unterrepräsentierten Nutzungen

soll die Lebensqualität und Funktionalität in den Stadtteilen erhöhen

- **Ergänzung des Kalkofens um kulturelle Nutzungen**
- **Erweiterung des Dienstleistungs- und Versorgungsangebots in der Altstadt**

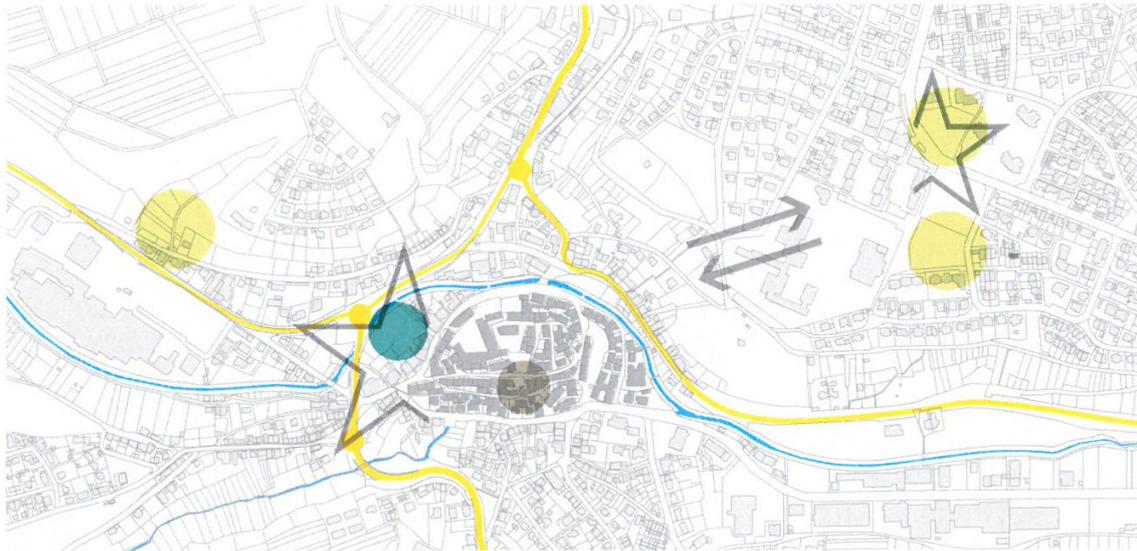
somit können beiden Stadtteile als vollwertige Zentren weiterentwickelt werden.

Ziel ist es, durch die Schaffung von heterogenen und modernen Stadtstrukturen die Kernstadt und den Kalkofen verstärkt in Austausch treten zu lassen und somit ein gemeinsames Bewusstsein für Waldenbuch zu schaffen.

Diese Entwicklungsvarianten wurden zusammen mit den Gemeinderäten in einer Klausurtagung entwickelt und mit den Bürgern in einer Bürgerversammlung mit allen Bürgern und in einer Bürgerwerkstatt mit interessierten Bürgern am 12.11. und 14.11.2015 diskutiert und weiterentwickelt.

Entwicklungsvariante A

Die Kunst des Machbaren



In der Variante A soll mit einzelnen bestandserhaltenden Maßnahmen die Kernstadt und der Kalkofen behutsam im Rahmen des „Machbaren“ weiterentwickelt werden. Das bestehende Nutzungsgeflecht der beiden Stadtteile – die Altstadt als kulturelles Zentrum und der Kalkofen als Wohnstandort – bleibt weitestgehend unangetastet und soll kleinteilig ergänzt werden, um den Status Quo zu erhalten.

- Handel/Dienstleistung
- Barrierefreies Wohnen
- Freizeit/Gastronomie
- Kultur



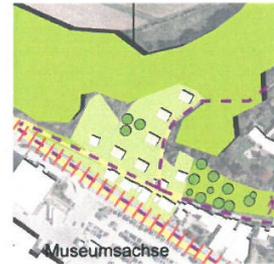
- Auch-Areal (02)**
- Bestandserhaltende kleinteilige Nahversorgung
 - Erhalt des Parkplatzes



- Hallenbad (03)**
(Kalkofen)
- Barrierefreies Wohnen und Mehrgenerationenwohnen als Ergänzung



- See-/Marktstraße (04/05)**
(Östliche Altstadt)
- Neubau Kulturscheune
 - Behutsame Teilerneuerung der Vorderen Seestraße
 - Barrierefreies Wohnen

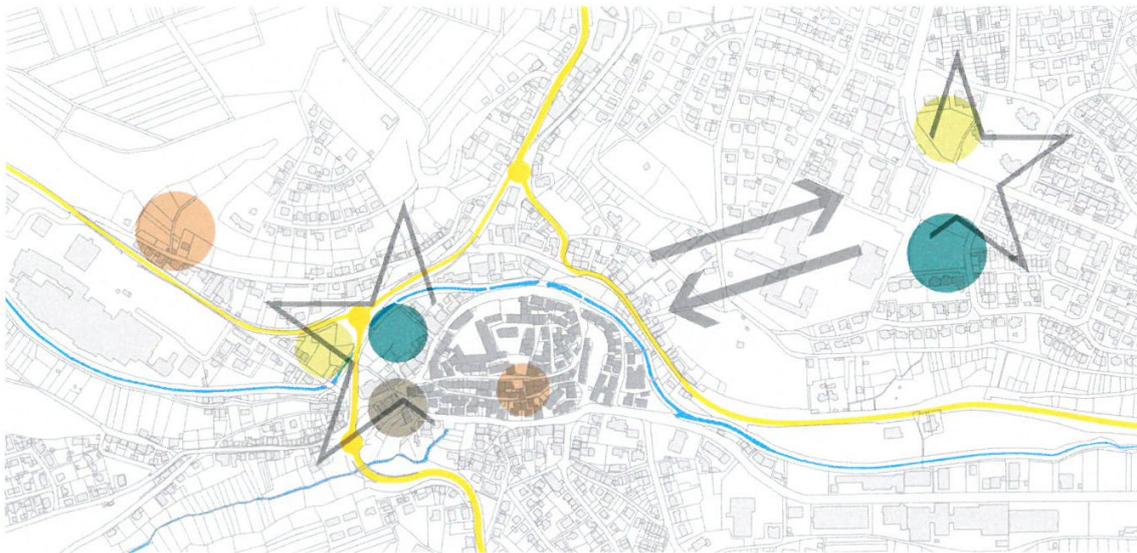


- Schelmenbiegel (09)**
(Ritter)
- Wohnen im Grünen

Abb. 15 Entwicklungsvariante A, Rahmenplan 2016

Entwicklungsvariante B

Die Stärken stärken

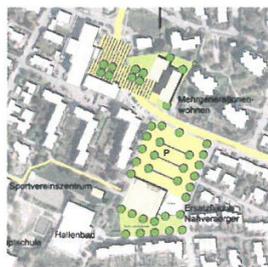


Aufbauend auf das in der Variante A beschriebene Nutzungsgeflecht, sollen die Stärken der beiden Teilzentren nun aktiv weiter gestärkt werden. Der Kalkofen soll dabei durch ein Vorhalten von Erweiterungsflächen für die bestehenden Nutzungen zu einem eigenständigen Versorgungszentrum weiterentwickelt werden, um eine wohnortnahe Versorgung auch langfristig zu ermöglichen. Die Altstadt soll hingegen durch eine gezielte Ansiedelung von ergänzenden Nutzungen (z.B. Ärztehaus, Bürgerhaus) als kulturelles Zentrum weiter an Bedeutung gewinnen.

- Handel/Dienstleistung
- Barrierefreies Wohnen
- Freizeit/Gastronomie
- Kultur



Auch-Areal (02)
- Kultur und Dienstleistung
als „Marke“ der Altstadt



Hallenbad (03)
[Kalkofen]
- Langfristige Vorhaltefläche
für bestehenden Lebensmittelhandel für eine mögliche
Verlagerung („2040“)



See-/Marktstraße (04/05)
[Östliche Altstadt]
- Neubau Scheune mit
Gastronomiebetrieb
- Behutsame Erneuerung
der Vorderen Seestraße
- „Wohnen am Fluss“

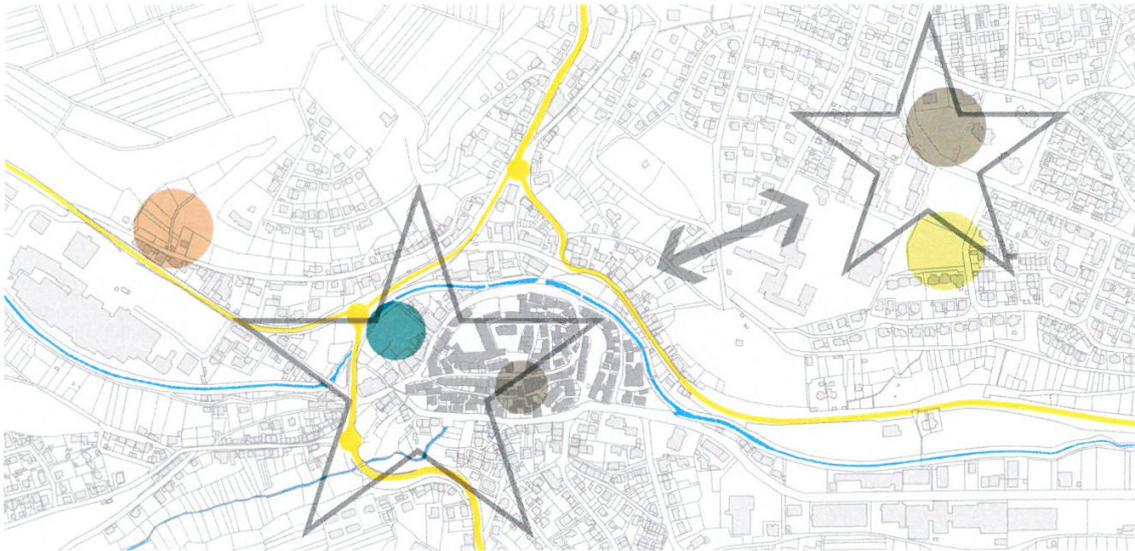


Schelmenbiegel (09)
[Ritter]
- Die Aufenthaltsdauer von
Besuchern in Waldenbuch
durch Freizeitnutzung ver-
längern

Abb. 16 Entwicklungsvariante B, Rahmenplan 2016

Entwicklungsvariante C

Neue Stärken entwickeln

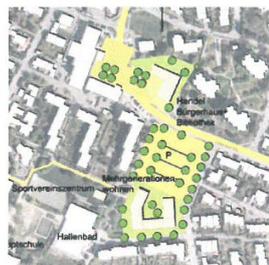


In der Variante C soll durch eine Auflockerung der bestehenden Abhängigkeitsstrukturen zwischen den beiden Teilzentren und einer wechselseitigen Ergänzung der jeweils unterrepräsentierten Nutzungen die Lebensqualität und Funktionalität in den Stadtteilen erhöht werden. Mit der Ergänzung des Kalkofens um kulturelle Nutzungen und der Erweiterung des Dienstleistungs- und Versorgungsangebots in der Altstadt können die beiden Stadtteile als vollwertige Zentren weiterentwickelt werden. Ziel ist es, durch die Schaffung von heterogenen und modernen Stadtstrukturen die Kernstadt und den Kalkofen verstärkt in Austausch treten zu lassen und somit ein gemeinsames Bewusstsein für Waldenbuch zu schaffen.

- Handel/Dienstleistung
- Barrierefreies Wohnen
- Freizeit/Gastronomie
- Kultur



Auch-Areal (02)
- Nahversorgung und barrierefreies Wohnen als Anker-nutzung



Hallenbad (03)
[Kalkofen]
- Gemeinwesen und Mehr-generationenwohnen als Ergänzung



See-/Marktstraße (04/05)
(Östliche Altstadt)
- Neubau Scheune mit Café und Bibliothek
- Behutsame Teilerneuerung der Vorderen Seestraße
- Barrierefreies Wohnen



Schelmenbiegel (09)
[Ritter]
- Die Aufenthaltsdauer von Besuchern in Waldenbuch durch Freizeitnutzung verlängern

Abb. 17 Entwicklungsvariante C, Rahmenplan 2016

Zum Abschluss der Bürgerversammlung wurde ein Konsens formuliert, der so vom überwiegenden Teil der Anwesenden mitgetragen wurde:

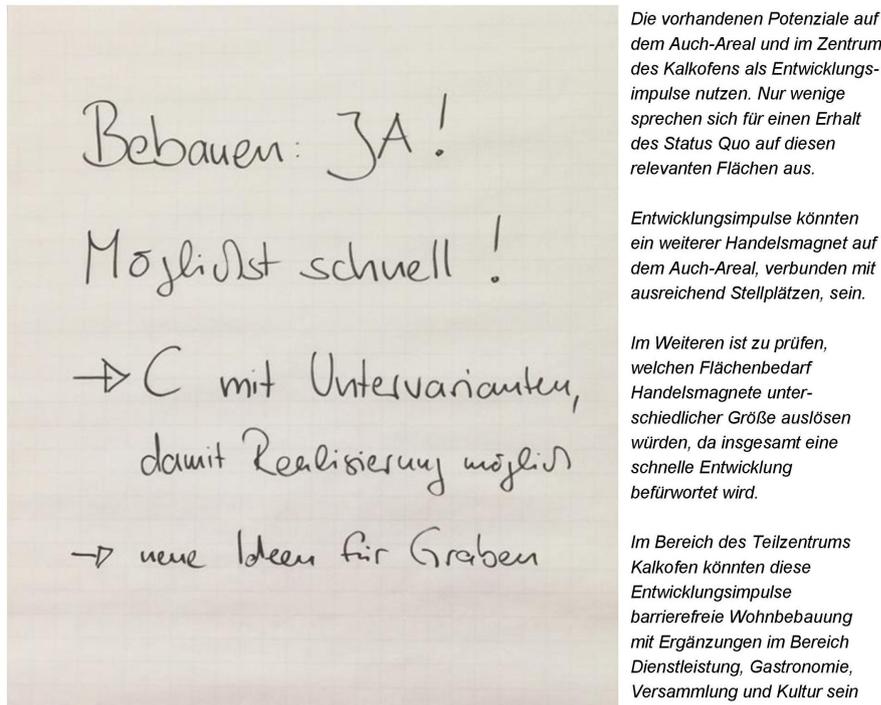


Abb. 18 Bürgerkonsens, Rahmenplan 2016

Es wurde gemeinsam **die Variante C2** entwickelt, die so **2016 als Entwicklungsziel verabschiedet** wurde:

Auszug Rahmenplan (Hervorhebung URBA):

Die Variante C stellt unter den drei Entwicklungsvarianten die konsequenteste Antwort dar, insbesondere was die Schlüsselflächen Auch-Areal und Kalkofen betrifft. Für die (Wieder-) **Belebung der Altstadt ist ein neuer Magnet erforderlich, der Alltagsfrequenz bringt**. Dies kann in erster Linie durch die Ansiedlung von **Lebensmitteleinzelhandel** gelingen. Durch die große Nähe zum Graben und die gemeinsame Nutzung ein und desselben **Parkplatzes** kann es gelingen, **Kopplungseffekte** zu erzielen und die Lebensbedingungen für innerstädtische Geschäfte zu verbessern – wobei es hierfür in großem Maße Modernisierungsmaßnahmen brauchen wird. Jedenfalls wird ein Einzelhandelsmagnet keine Konkurrenz zu den Geschäften auf dem Graben sein, sondern deren einzige Überlebensversicherung – oder deren Ersatz, falls sie dennoch nicht zu halten sein sollten. Die genannten Kopplungseffekte gelingen in der Regel nur bei sehr direkten Nachbarschaften, so dass eine entfernt gelegene Entwicklungsfläche keine Alternative wäre.

Auf dem **Kalkofen** besteht wiederum ein relativ gut funktionierendes Versorgungszentrum. Bedarf besteht hier in Ergänzung mit **weiteren kleineren Dienstleistungen wie Postagentur oder Gastronomie**, vor allem aber für **barrierefreie Wohnangebote**. Daher wird hier der **Nachverdichtung mit Wohnen** der Vorrang eingeräumt vor etwaigen Vorhalteflächen für den Einzelhandel ab 2040.

Die Bewertung der Entwicklungsvarianten deckt sich in weiten Teilen mit der Beurteilung der Bürgerschaft. Insofern wird die Variante C mit folgenden Modifizierungen zur Variante C2 weiterentwickelt:

- **Prüfung weiterer Varianten für einen Nahversorger** auf dem Auch-Areal im Hinblick auf unterschiedliche Größenklassen und im Hinblick auf unterschiedliche Flächenverfügbarkeiten
- Konkretisierung des Bedarfs „Bürgerhaus“ als kultureller Veranstaltungsraum für 200 Besucher, Prüfung des Standortes
- Reduktion der Freizeitnutzung Schelmenbiegel auf den Eigenbedarf von Waldenbuch, um keine weitere Konkurrenz zur Innenstadt zu schaffen

Basierend auf der Entwicklungsvariante C2 und den 6 Planungsprinzipien wurden 10 Entwicklungspotentialflächen untersucht



Abb. 19 Entwicklungspotentialflächen, Rahmenplan 2016

1. Neuer Weg
2. Auch-Areal
3. Hallenbad
4. Vordere Seestraße
5. Marktstraße 18/20
6. Volksbank-Areal
7. Ziegelhütte
8. Seitenbach
9. Schelmenbiegel
10. Villa Schwenk

momentaner Planungsstand:

- Das **Areal Neuer Weg** ist im Rahmen des letzten Sanierungsgebiets mit einem Fachmarkt (dm und AWG) bebaut worden
- Das **Auch-Areal**, die **Vordere Seestraße** sowie die **Marktstraße 18/20** werden im Rahmen des geplanten Sanierungsgebiets bebaut bzw. entwickelt werden. Für die Sanierung der Gebäude Marktstraße 20 und der 7 Gebäude an der Vorderen Seestraße sowie der Neubau des Gebäudes Marktstraße 18 sind insgesamt 19 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten vorgesehen. Auf dem Auch-Areal wird die Planung für eine Nutzung, die Wohnen, Lebensmitteleinzelhandel und Parkplätze vereint, vorangetrieben.
- Auf dem Hallenbad-Areal ist ein Mehrgenerationenhaus in der Planung/Entwicklung
- Das Volksbank-Areal ist mit 24 Wohneinheiten bebaut worden
- Für die weiteren Areale laufen diverse Planungen an