

STADT ALTENSTEIG



Ortsentwicklungskonzept
Spielberg



Stand 26.07.2016

KÜNSTER

Architektur und
Stadtplanung

Dipl.-Ing.
Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner

Mitarbeiter
Dipl.-Ing.
Pascal Lörz

Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

KÜNSTER



Inhalt

1	Einleitung	4
2	Ausgangslage	5
2.1	Daten und Fakten.....	5
2.2	Ortsportrait	6
2.3	Kultur / Freizeit / Tourismus	8
2.3.1	Freizeitsport.....	8
2.3.2	Tourismus / Freizeitaktivitäten	8
2.4	Stadtentwicklungskonzept	12
2.5	Bevölkerung	13
2.5.1	Bevölkerungsentwicklung Spielberg	13
2.5.2	Bevölkerungsprognose	14
2.5.3	Indikatoren zum Flächenverbrauch.....	16
2.5.4	Ortsstruktur Schwarzplan.....	20
2.5.5	Wohngebäude unterteilt nach Altersstruktur in Spielberg	21
2.5.6	Erschließung und öffentlicher Raum.....	22
2.5.7	Konflikte.....	23
3	Übergeordnete Planungen	25
3.1	Regionalplan	25
3.2	Flächennutzungsplan	26
4	Landschaftsplanerische Begleituntersuchung	27
4.1	Übersicht	27
4.2	Großflächige Schutzgebiete.....	28
4.3	Wasserschutzgebiete.....	29
4.4	Kleinräumige Schutzgebiete	30
4.5	Empfehlungen	31
5	Flächenressourcenmanagement	32
5.1	Leerstand	32
5.2	Gebäude mit Personen über 80 Jahre.....	34
5.3	Umnutzungspotential	36
5.4	Städtebauliche Missstände	40
5.5	Übersicht Bauflächenpotentiale	43
5.6	Bauflächenpotenzial im Untersuchungsgebiet	43
5.7	Bauflächenpotenzial im weiteren Untersuchungsgebiet.....	44
5.8	Neuordnungs- / Nachverdichtungspotential.....	44
5.9	Geplante Siedlungsentwicklung.....	45
5.10	Mögliche Siedlungsentwicklung	46
6	Erste Ideen	47
7	Gremienarbeit / Bürgerbeteiligung	48
8	Maßnahmen.....	48
8.1	Fragen	48
8.2	Maßnahmenvorschläge.....	49
9	Fazit und Ausblick.....	59
10	Verzeichnis des Anhangs.....	60

1 Einleitung

Strukturwandel

Der Stadtteil Spielberg war bis zur Mitte des letzten Jahrhunderts geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe. Jedoch setzte nach dieser Zeit der landwirtschaftliche Strukturwandel ein, der insbesondere für die landwirtschaftlich geprägten Gemeinden weitreichende Folgen hatte. Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe nahm deutlich ab, jedoch stieg die zu bewirtschaftende Fläche der einzelnen Betriebe an. Dieser Strukturwandel, einhergehend mit der Neuausweisung von Wohngebieten an den Siedlungsrändern, führte zu Funktionsverlusten und Leerständen in den Ortskernlagen.

Überalterung/ Abwanderung

Der demografische Wandel stellt eine zusätzliche Herausforderung für die Städte und Gemeinden dar. Die Überalterung der Ortskerne und der Wohngebiete aus den 60er Jahren führen meist zu weiteren Leerständen. Der Abwanderung in Metropolregionen und allgemein dem Bevölkerungsrückgang sollte entgegen gewirkt werden. Es sind insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur durchzuführen. Die Ortskerne sollen attraktiver gestaltet und aufgewertet werden, um so den Bewohnern einen Anreiz zur Modernisierung ihres Eigenheims zu geben.

Auch Spielberg steht vor den oben genannten Herausforderungen.

Bestandsaufnahme

Das Büro Künstler Architektur + Stadtplanung wird im Juni 2013 mit der Erstellung einer Bestandsaufnahme im Ortskern beauftragt. Diese wurde im April 2014 abgeschlossen. Ausgehend von dieser Grundlage wird ein Ortsentwicklungskonzept ab Dezember 2014 erstellt. Der vorliegende Erläuterungsbericht enthält Ergebnisse struktureller Untersuchungen und beschreibt die mögliche Entwicklung des Ortskerns.

Vorgehensweise

Durch die Erhebung der Flächen- und Umnutzungspotentiale sowie die städtebaulichen Missstände wird die strukturelle Ausgangslage Spielbergs für die künftige Entwicklung dargestellt.

Durch detaillierte Untersuchungen in der Strukturanalyse werden z.B. die Altersstruktur auf die Gebäude des Ortes bezogen um mögliche Leerstände vorherzusehen. Durch die Erhebung der Flächenpotentiale kann durch Maßnahmen einem Bevölkerungsrückgang entgegen gewirkt werden.

Aktualität

Bei vertiefenden Planungen sind sämtliche Untersuchungen ggf. auf Aktualität zu prüfen bzw. neu zu erheben.

2 Ausgangslage

2.1 Daten und Fakten

Plan 1

Stadt:	Altensteig
Ortsteil:	Spielberg
Gesamtfläche:	5.322 ha
Siedlungsfläche:	350 ha
Landkreis:	Calw
Einwohner Altensteig:	10.181 (4. Quartal 2012)
Einwohner Spielberg	1.213



(Quelle: www.altensteig.de)



(Quelle: Orthofoto Stadt Altensteig)

2.2 Ortsportrait

Plan 1

Innerhalb des Ortsentwicklungskonzeptes wird eine grobe Abgrenzung des Ortes vorgenommen, die den gewachsenen Ort (näherer Untersuchungsbereich) von den neueren Baugebieten (weiterer Untersuchungsbereich) abgrenzt.

Die Abgrenzung ist informell aus fachlichen Gesichtspunkten gewählt. Förderrichtlinien und Möglichkeiten (ELR etc.) sind nicht daran gebunden. Dies ist im Einzelfall nach den jeweiligen Kriterien zu verifizieren.

Die folgenden Angaben zur Bestandsaufnahme wurden während der Planungsphase 2013 nach Angaben der Stadt Altensteig erhoben und sind Grundlage einer Einschätzung des Ortes. Bei vertiefenden Planungen sind sämtliche Untersuchungen ggf. auf Aktualität zu prüfen bzw. neu zu erheben und zu ergänzen.

Versorgung täglicher Bedarf

Die Nahversorgung ist derzeit durch eine Bäckerei und eine Metzgerei gegeben. Ein Lebensmittelgeschäft und ergänzendes gastronomisches Angebot wie ein Mittagstisch fehlen. Ein Nahversorger, wie ein Hofladen wäre wünschenswert. Das Versorgungsangebot für Senioren und für Kleinkinder soll verbessert werden.

Gesundheitsversorgung	Die Gesundheitsversorgung ist im Ortsteil Spielberg nur teilweise gesichert, da sich die medizinische Versorgung vor allem in Altensteig befindet. (Quelle: www.altensteig.de)
Kinderbetreuung/Schule	Die Versorgung der Kleinkinder ist bis zum Schulalter durch eine Kindertagesstätte gesichert. Im Weiteren befindet sich eine Grundschule in unmittelbarer Nähe zur Kindertagesstätte. Die nächstgelegenen weiterführenden Schulen befinden sich in Altensteig und Pfalzgrafenweiler. (Quelle: www.altensteig.de)
Dorfcharakter/Dorfkultur	Vor allem die ortsansässigen Vereine, mit deren Veranstaltungen, tragen zur Belebung des Ortes bei. Hierzu zählen unter anderem der Musik-, Sport- und Dorfgemeinschaftsverein sowie der Posaunenchor und der gemischte Chor. Des Weiteren trägt die evangelische Kirchengemeinde durch ihre Aktivitäten zur Dorfkultur bei. (Quelle: Stadt Altensteig)
Plan 6 Öffentliche Einrichtungen	Öffentliche Einrichtungen im näheren Untersuchungsgebiet sind das alte Rathaus und die evangelische Kirche. Im weiteren Untersuchungsgebiet befinden sich die Grundschule, die Kindertagesstätte, die Sport- und Freizeithalle und das Gemeindehaus. Durch die sinkende Zahl der Grundschüler wird die Grundschule derzeit umgebaut. Hierbei werden die Klassenzimmer reduziert, Vereinsräume und ein Bürgersaal sowie ein Büro für den Ortsvorsteher integriert. (Quelle: Stadt Altensteig)
Gaststätten	In Spielberg befindet sich der Gasthof Ochsen, Gaststätte Linde sowie die Vesperstube „Alte Werkstatt“. (Quelle: Stadt Altensteig Gewerbeliste)
Öffentlicher Nahverkehr	Spielberg gehört zum Verkehrsverbund "VGC" (Verkehrsgesellschaft Bäderkreis Calw mbH). Es führen zwei Buslinien durch Spielberg die Linie 7938 (Freudenstadt- Dornstetten- Pfalzgrafenweiler- Altensteig) und die Linie 430 (Altensteig - Grömbach - Pfalzgrafenweiler – Altensteig). An Schultage fahren 24 Buspaare (2 Busse die auf einer Linie verkehren) und in den Ferien 18 Buspaare. Die Busverbindungen werden in der Bürgerbeteiligung als nicht ausreichend empfunden. (Quelle: ISEK Altenstg 2025, www.vgc-online.de) Außerdem gibt es seit kurzem ein Rufbussystem den Centro Bus, der mehr Haltestellen anfährt.
Gewerbe	In Spielberg sind ca. 95 Gewerbebetriebe gemeldet. Davon zählen elf Betriebe zur Dienstleistungsbranche und sieben Firmen sind KFZ-Betriebe unterschiedlicher Größe. Den größten Anteil machen die 24 vorhandenen Handelsbetriebe aus. Zudem gibt es drei Industrie- und

neun Handwerksbetriebe. Die meisten der Betriebe befinden sich im Gewerbegebiet „Härte“ am nördlichen Siedlungsrand.



Wichtige Veranstaltungen

Die Bömbachhalle steht als „Mehrzweckhalle“ für sportliche Aktivitäten, aber auch als Festsaal der Gemeinde zur Verfügung. Veranstaltungen, Feste und Theateraufführungen finden hier statt. Als Erweiterung wurde hier 2014/15 der neue Gemeindesaal mit Bürgerbüro angebaut.

2.3 Kultur / Freizeit / Tourismus

Sportverein

2.3.1 Freizeitsport

Sportliche Aktivitäten werden durch den Sportverein „Sportfreunde Spielberg e.V.“ angeboten, der aktuell ca. 200 Vereinsmitglieder hat. Der Schwerpunkt des Vereins liegt in der Abteilung Fußball mit zwei aktiven Herren-Mannschaften. Außerdem gibt es Jugend- und Altherrenmannschaften. Das sportliche Angebot wird erweitert durch Kinderturnen, eine Gymnastik- und eine Mountain-Biking-Gruppe.

Der Sportverein hatte in den letzten Jahren unter Mitgliederrückgang und Spielermangel in der Fußballmannschaft zu leiden. In jüngster Vergangenheit hatte der Verein jedoch wieder neue Mitglieder und konnte wieder eine Fußballmannschaft aufstellen.

2.3.2 Tourismus / Freizeitaktivitäten

Wanderwege

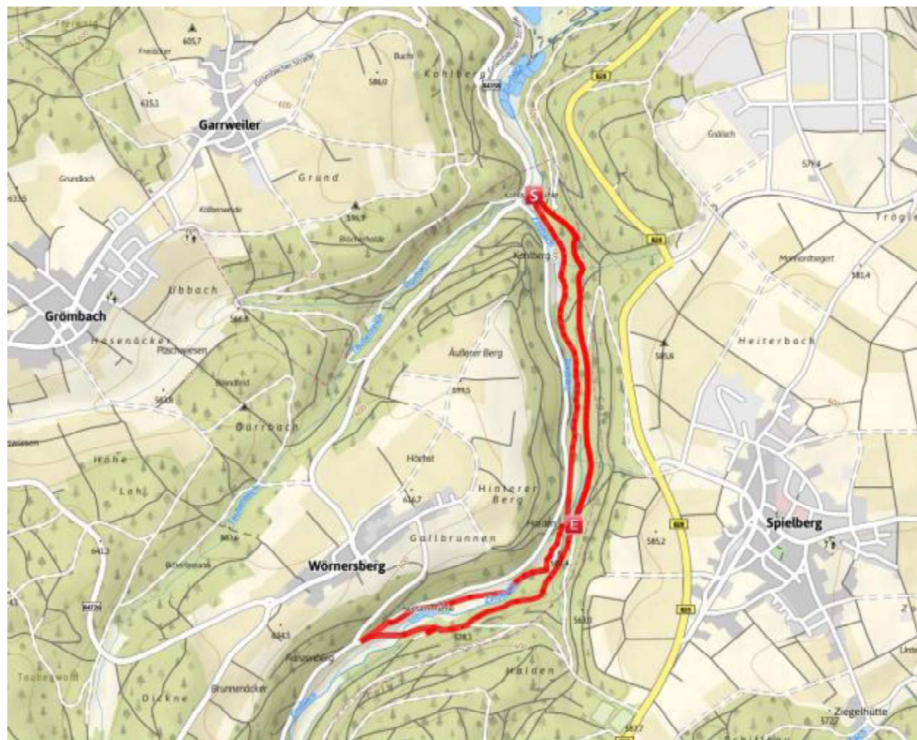
Rund um den Ort gibt es gut markierte Rundwanderwege in den Längen von 3-20 km. Hierbei kann der Besucher auf dem längsten Weg mit 20 km Länge freie Aussichtshöhen und bewaldete Schwarzwaldtäler genießen.

Die Wanderwege vernetzen Spielberg mit den Nachbarorten. Es gibt Einkehrmöglichkeiten in Pfalzgrafenweiler, Egenhausen und Altensteig.

Altensteig kann über den direkten Weg in Richtung Norden, vorbei am Aussichtspunkt der B28 mit dem Blick auf die Altstadtkulisse von Altensteig, erreicht werden. Entlang des Schlossbergs mit seinen Streuobstwiesen erreicht man die Unterstadt.

In Richtung Nordosten erreicht man Altensteig über die Kohlsteige und die Kohlmühle.

Themenweg Zinsbachtal



(Quelle: Stadt Altensteig, Tour Konzept 2015, Themenweg Zinsbachtal)

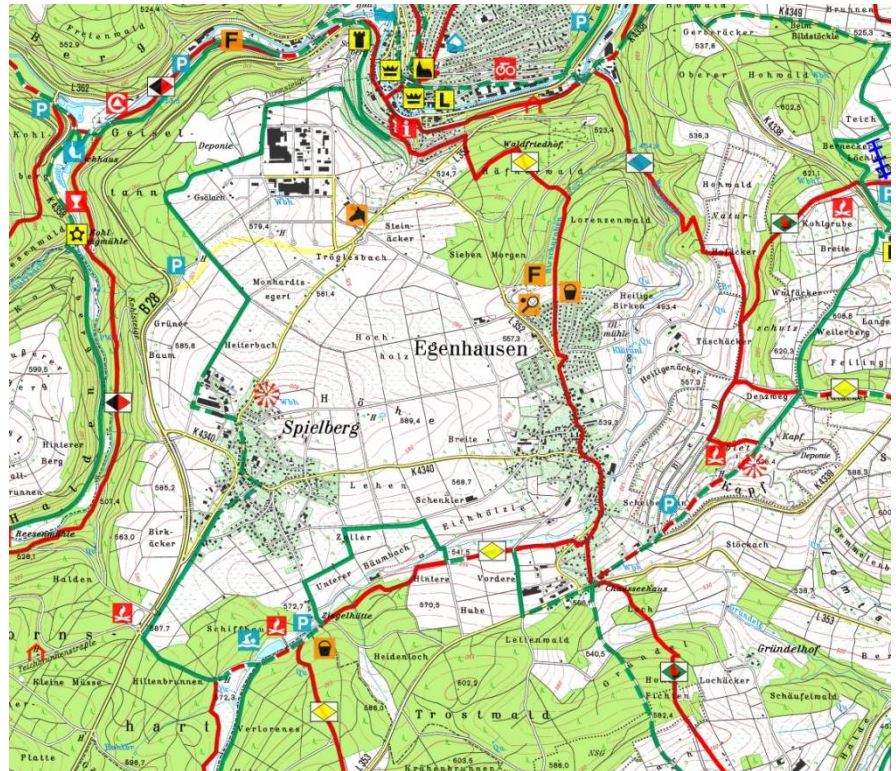
Die Stadt Altensteig hat 2015 ein Tourkonzept zum Themenweg entlang des Zinsbachtals erstellt. Ausgehend von der Kohlsägemühle ist die Idee den Themenweg unmittelbar am Bachufer entlang bis zur Zinsbachstube und über den SWV-Wanderweg zurück zu führen. Der Weg soll Familien mit Kindern und naturverbundene Menschen ansprechen. Der möglichst naturreiche Weg soll spannende Ausblicke auf den Bach eröffnen. Die Planung sieht acht Thementafeln mit Erlebnisstationen vor, die den Erlebniseffekt unterstützen.

Fernwanderwege

Spielberg ist ebenfalls in das Netz der Fernwanderwege des Schwarzwaldvereins eingebunden.

Radwege

Für Radausflüge stehen gut beschilderte Radwege zur Verfügung. Eine Verbindung zwischen Altensteig über Spielberg nach Pfalzgrafenweiler besteht. Diese verläuft östlich des Gewerbegebiets Turmfeld von Norden kommend über die Ortsmitte von Spielberg nach Süden an der B28 entlang zum Bömbachsee und weiter in Richtung Pfalzgrafenweiler. (in der Karte Grün dargestellt)
(vgl. Plan 5)



(Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Freizeitkarte 2011)

Badesee

Der Bömbachsee als Badesee mit Grill- und Kinderspielplatz, einer Kneippanlage sowie einem Naturlehrpfad mit vielerlei Biotopen im nahe gelegenen Bömbachtal bietet eine echte Erholungsmöglichkeit in geschützter Naturlandschaft. (Quelle: www.altensteig.de)



(Quelle: Bömbachsee (schwarzwälder-bote.de) 2011)

Der See wurde 1975 künstlich angelegt. Hierzu wurde der Bömbach durch einen Damm an der Ostseite des Sees aufgestaut und dient seither als Badesee und Hochwasserregulierung. Im Jahr 2011 wies der See aufgrund gravierender Mängel am Damm einen niedrigen Wasserstand auf.

Außerdem war die Wasserqualität schlecht und so konnte der See ab 2011 nicht mehr offiziell als Badegewässer dienen.

Daraufhin wurde der Damm grundlegend saniert und mit einem Betonquerriegel abgedichtet.

Die Wasserqualität des Sees ist seit 21.02.2014 wieder unter Aufsicht des Landratsamtes Calw und gilt daher wieder als Badesee.

Der See hat unabhängig vom Freizeitvergnügen eine Bedeutung als Löschwasserreservoir, Lebensraum für Fische und Amphibien und als Regenrückhaltebecken.

Geocaching

In einem Forum zu Geocaching wird der See als Ziel, bei einer Suchtour per Navigationsgerät, als Badesee mit Sandstrand und Spiel- und Grillmöglichkeiten beschrieben.

Das farblich veränderte Foto zeigt den See mit sehr niedrigem Wasserstand.

Der hier gezeigte Sandstrand hatte vor der Sanierung des Sees einen eher erdigen Charakter mit dort vorkommendem rotem Buntsandsteinboden.



(Quelle: geocaching.com)

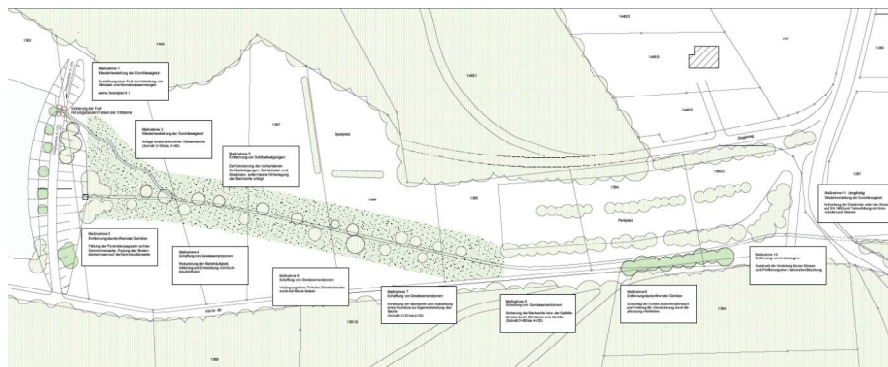
Aufwertung Bömbachsee

Die touristische Attraktivität des Bömbachsees sollte durch Maßnahmen verbessert werden. (siehe Maßnahmen)

Renaturierung des Bömbach-Oberlaufs 1999

Bereits 1999 wurde der Oberlauf des Bömbachs direkt unterhalb des Stauwalles renaturiert.

Durch kleine Maßnahmen könnten der künstlich angelegte See naturnaher gestaltet werden.



Reiten

Nördlich von Spielberg gibt es ca. 1 km in Richtung Altensteig an der B28 eine Reitschule mit Pensionsstall.

Angeln

Der Angelpark am Zinsbach liegt ca. 1 km nordöstlich im Zinsbachtal. Dieser ist über Altensteig erreichbar.

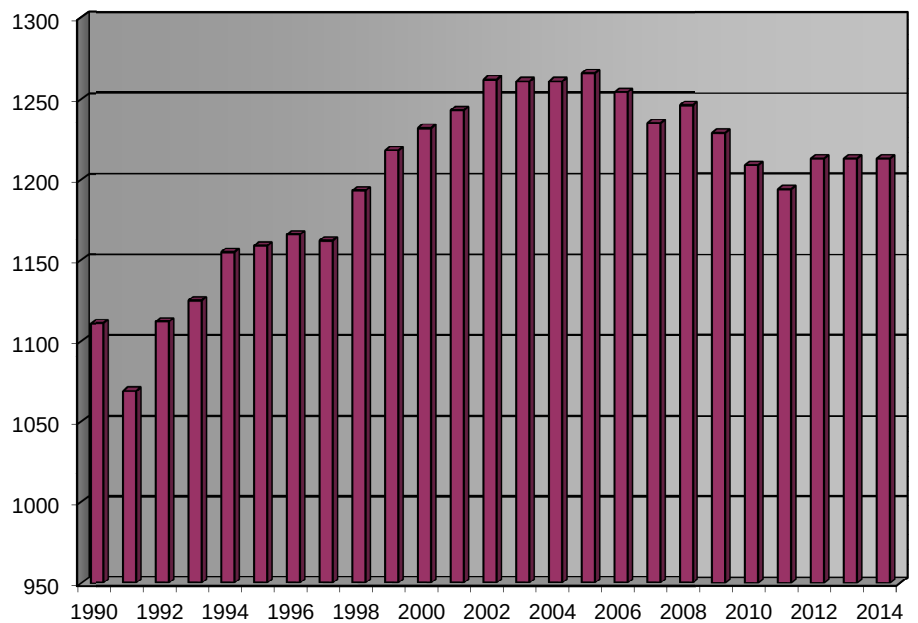
2.4 Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Altensteig erstellt 2014 das Stadtentwicklungskonzept „Altensteig 2025“ für die Gesamtstadt. Hierbei werden insbesondere strategische Ziele im Bereich Kinderbetreuung und Bildung sowie die Anpassung der öffentlichen Infrastruktur an die demographischen Veränderungen formuliert. Im Rahmen dieses Stadtentwicklungsprozesses wurden die Bürgerinnen und Bürger in Planungswerkstätten Anfang 2013 und durch eine Bürger- und Schülerbefragung im Jahr 2012 einbezogen. Zum Stadtteil Spielberg fand am 23. Februar 2013 eine Planungswerkstatt statt. Aus diesem Beteiligungsverfahren wurden Ziele für die künftige Entwicklung Spielbergs entwickelt. Insbesondere sollen Bauplätze für Familien geschaffen werden. Zudem soll das Infrastrukturangebot verbessert und der Ortskern gestärkt werden.

Die folgende Bestandsaufnahme und die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung des Stadtentwicklungskonzeptes stellen die Grundlage für das weitere Ortsentwicklungskonzept dar.

2.5 Bevölkerung

2.5.1 Bevölkerungsentwicklung Spielberg



(Quelle: Stadt Altensteig, Stand Dezember 2014)

Die Bevölkerung von Spielberg ist von 1990 bis 2004 stetig gestiegen.

Abwärtstrend seit 2004

Seit 2004 gab es einen leichten Abwärtstrend bis die Bevölkerung 2010 mit 1194 Einwohnern ihren letzten Tiefpunkt erreichte. Im Jahr 2012 stieg die Bevölkerung wieder um 19 EW an und stagniert seither bei 1213 Einwohnern.

Fazit

Der zunehmende Bevölkerungsrückgang im Ländlichen Raum, konnte in den letzten Jahren durch gestiegene Zuwanderungen leicht ausgeglichen werden und führt jetzt zu einer konstanten Bevölkerung. Die leichte Zunahme der Bevölkerung lässt darauf schließen, dass Spielberg durch die gute Anbindung an die Bundesstraße 28 eine Standortgunst hat. Als familienfreundlicher Wohnort bietet Spielberg einen guten Ausgangspunkt für Pendler.

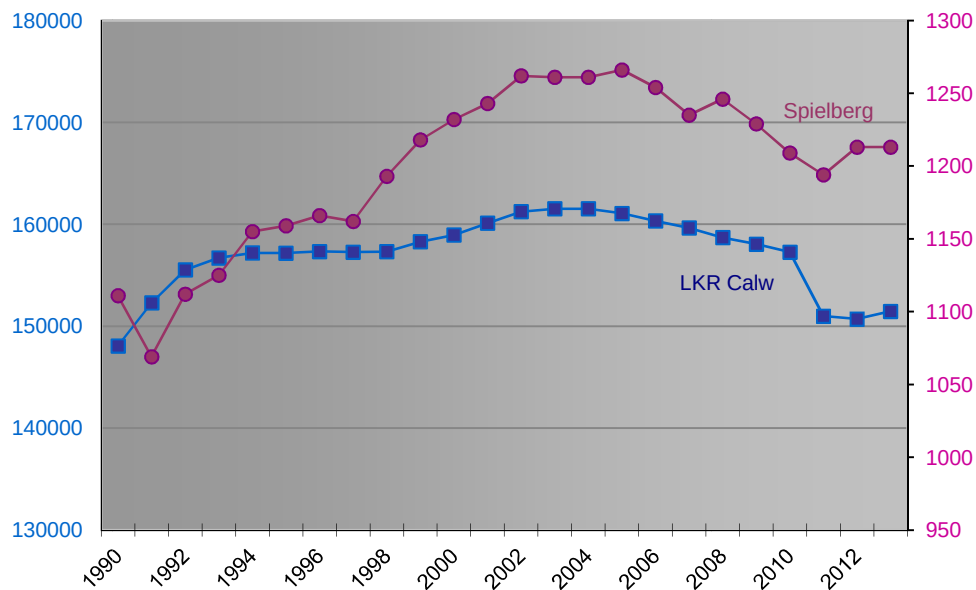
Abwärtstrend im Landkreis
 2004 - 2011

Die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Calw zeigt eine ähnliche Entwicklung wie in Spielberg. Der Abwärtstrend zeigt dass zwischen 2004 und 2011 ein Einwohnerrückgang in der gesamten Region stattfand. Ein Indiz für den Bevölkerungsrückgang könnte die wirtschaftliche Rezession sein. Arbeitssuchende drängen seit dieser Zeit vermehrt in die Ballungsräume.

derzeit Stagnation

Seit 2010 stagniert die Bevölkerungszahl im Kreis wie in Spielberg. Trotz leichtem Anstieg bis 2004 wird im Mittel der Jahre 1999 bis 2009 eine abnehmende Bevölkerung von -0,2 % verzeichnet. Vom statistischen Landesamt wird jedoch vorausgesagt, dass die Bevölkerung bis 2015 um -1,5% und bis 2030 um -5,6% zurückgeht.

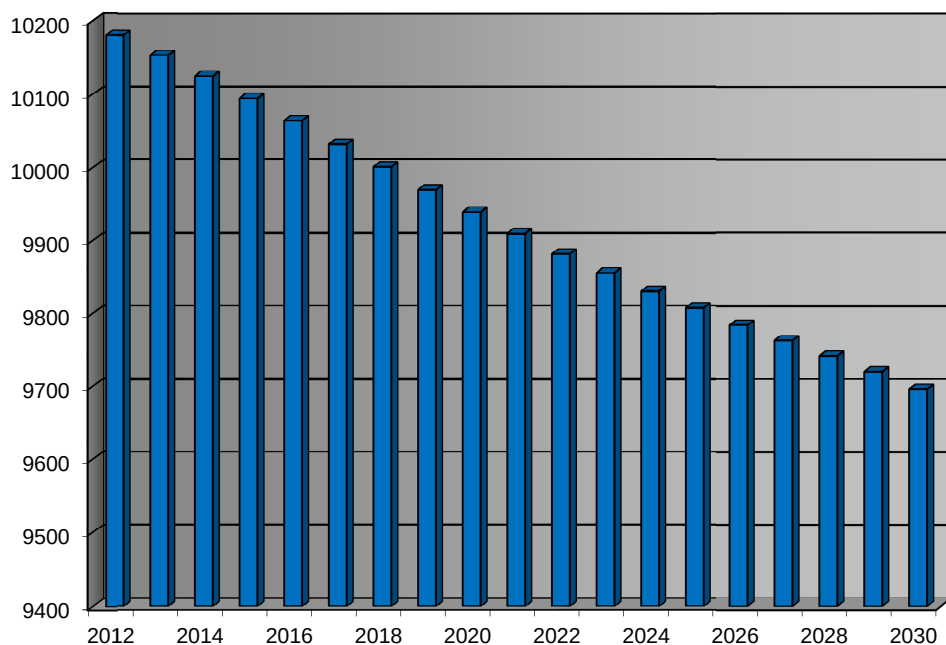
Die Bevölkerungsentwicklung von Spielberg im Vergleich zum Landkreis Calw in den Jahren 1990 –2013.



(Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Altensteig, Stand Dezember 2014)

2.5.2 Bevölkerungsprognose

2.5.2.1 Prognose Altensteig



(Quelle: Statistisches Landesamt, Stand Dezember 2014)

Wenn man im Vergleich die Prognose der Kernstadt Altensteig heranzieht, kann man den oben beschriebenen Abwärtstrend der Bevölkerungsentwicklung bestätigen. Dort soll nach den Berechnungen des statistischen Landesamtes die Bevölkerungszahl stetig fallen.

2.5.2.2 Prognose Spielberg- Aktivierungschancen

Flächenressourcen
Spielberg

Der starke Bevölkerungsrückgang in der Gesamtstadt zeigt sich in Spielberg nicht so drastisch als in der Kernstadt oder anderen Stadtteilen.

6,81 ha direkt erschlossen

Durch das enorme Bauflächenpotential von 6,81 ha direkt erschlossener Bauflächen im Ortskern und den Baugebieten hat Spielberg einen Vorteil um auch in Zukunft keine Einwohner zu verlieren oder die Einwohnerzahl sogar zu steigern.

300 EW durch baureife
Flächen

Durch eine mögliche Bebauung dieser Flächen kann direkt ein Einwohnerzuwachs von ca. 300 EW erzielt werden. Dies entspricht einem Viertel der Bevölkerung von Spielberg.

Durch Nachverdichtung im Ortskern und dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße“ können weitere Bauflächen geschaffen werden, die rein rechnerisch 3,95 ha und einem möglichen Einwohnerzuwachs von 177 EW entspricht.

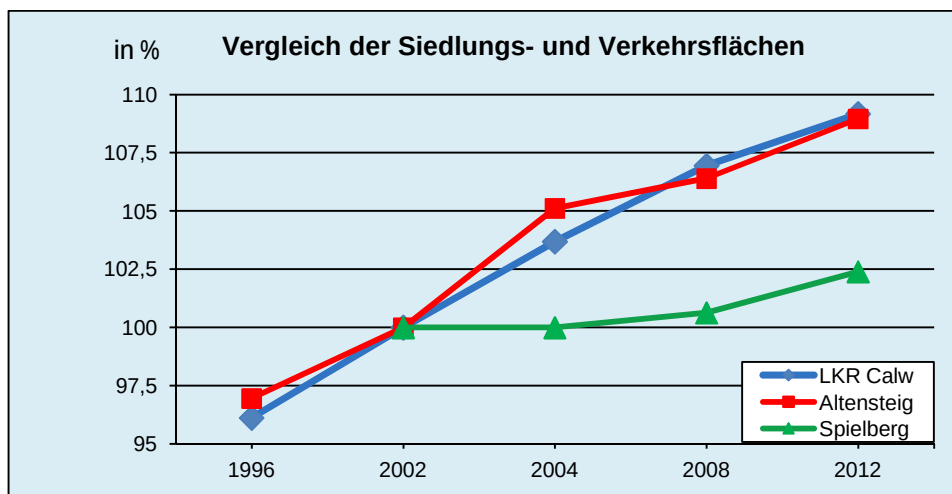
Außerdem stehen noch 2,64 ha Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan zur Entwicklung bereit, wodurch weitere Bauflächen für 118 EW geschaffen werden könnten.

Durch die große Anzahl baureifer Flächen ist eine Inanspruchnahme der Flächenpotentiale im Flächennutzungsplan und weitere Arrondierungen für die städtebauliche Entwicklung von Spielberg nicht zielführend, bevor die baureifen Flächen, sowie die Flächen im Ortskern und dem Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße“ nicht ausgeschöpft sind.

Die Verfügbarkeit soll im Flächenressourcenmanagement geprüft werden.

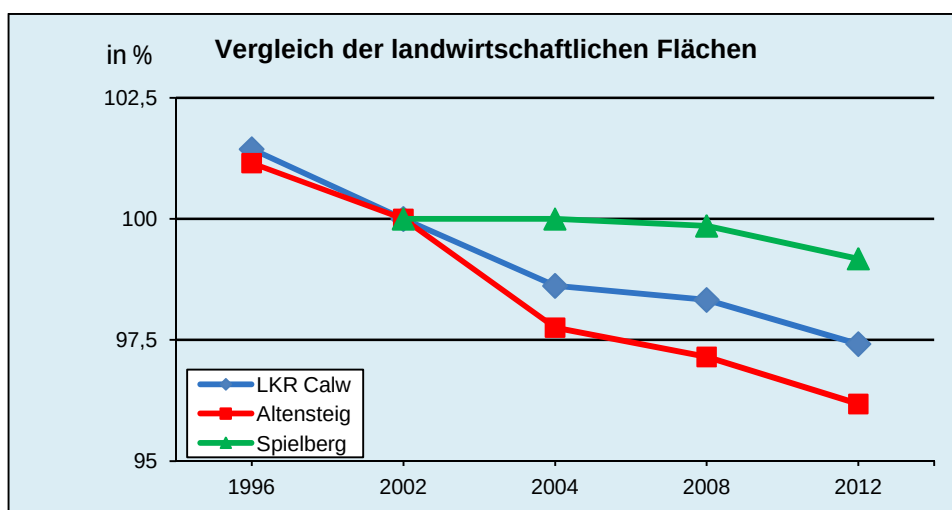
2.5.3 Indikatoren zum Flächenverbrauch

Siedlungs- und Verkehrsflächen



(Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Altensteig Stand Januar 2015)

Landwirtschaftliche Flächen



(Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Altensteig Stand Januar 2015)

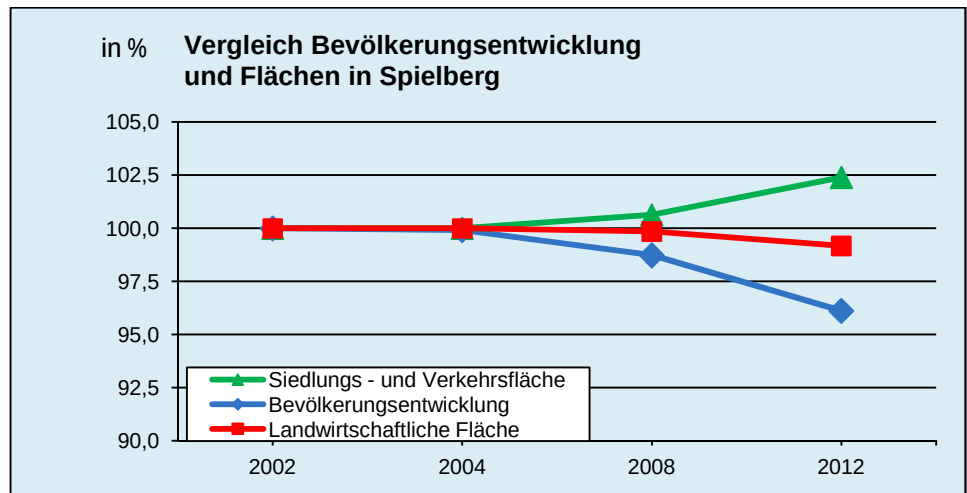
In den Diagrammen zeichnet sich ab, dass die Siedlungs- und Verkehrsfläche von Spielberg im Vergleich zur Gesamtstadt Altensteig und dem Landkreis in den letzten 20 Jahren weniger stark anstieg.

Die landwirtschaftlichen Flächen haben sich analog hierzu ebenfalls weniger stark verkleinert als in der Gesamtstadt und dem Kreis.

Fazit

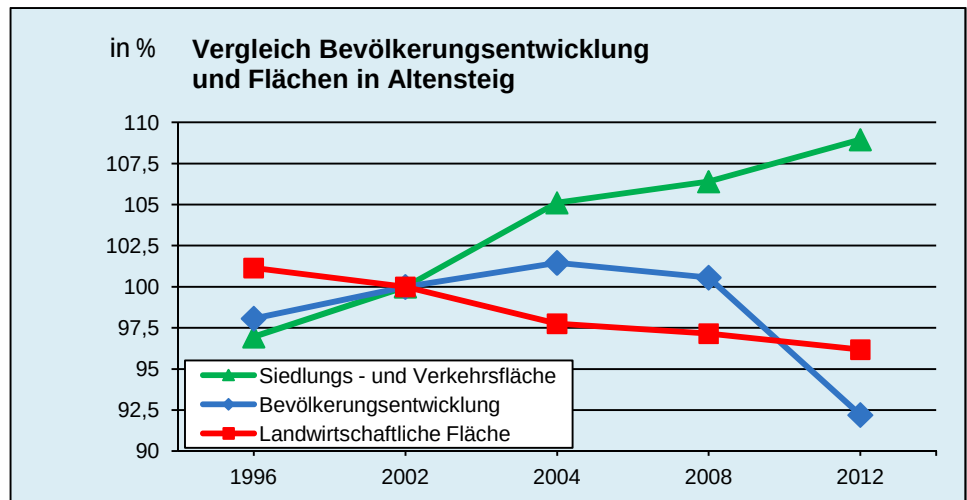
Die erschlossenen Bauflächen haben sich demnach in den letzten 2 Jahrzehnten nur wenig vergrößert. Wenn man dies in der Relation zu den baureifen erschlossenen Grundstücken sieht, zeigt sich, dass diese ebenfalls schon sehr lange unbebaut sind. Dies wiederum bedeutet, dass innerhalb des OEKs durch Maßnahmen dringend versucht werden sollte die Bauflächen einer Bebauung zuzuführen.

Vergleich Spielberg



(Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Altensteig Stand Januar 2015)

Vergleich Altensteig



(Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Altensteig Stand Januar 2015)

Stellt man die Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zu den Siedlungs- und Verkehrsflächen und den landwirtschaftlichen Flächen so zeichnet sich für Spielberg ein ähnlicher Trend wie in der Gesamtstadt ab. Die landwirtschaftlichen Flächen verkleinern sich leicht wobei die Siedlungs- und Verkehrsfläche stark ansteigt. Die Bevölkerung sinkt in Spielberg seit 2004 leicht. In Altensteig war zwischen 2004 und 2008 ein kleiner Aufwärtstrend zu sehen, bevor die Bevölkerungszahl seit 2008 stark sinkt. Der Abwärtstrend im Bevölkerungsrückgang kann durch neue Siedlungsflächen nicht verhindert werden.

Fazit:

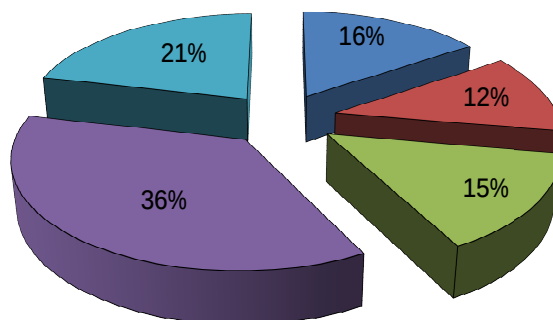
Um einen weiteren Bevölkerungsrückgang zu vermeiden sollte die Gesamtstadt in den Ortsteilen wie auch der Kernstadt Innenentwicklung vor weiterer Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich betreiben. In Spielberg sollte angestrebt werden die brachliegenden Flächen der Neubaugebiete zu bebauen.

2.1.1 Altersstruktur und Entwicklungsprognose

Gemeinde
Spielberg

Aus der Altersstruktur der Gemeinde Spielberg geht hervor, dass die Gruppe der 40 – 65 jährigen den größten Teil der Bevölkerung darstellt.

■ unter 15 ■ 15-25 ■ 25 - 40 ■ 40 - 65 ■ 65 u. älter



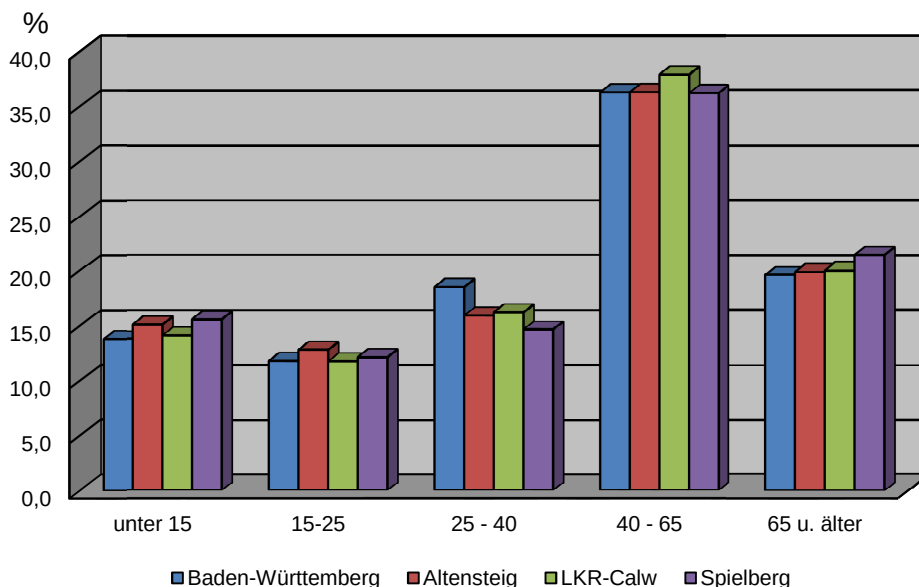
(Quelle: Stadt Altensteig, Stand Dezember 2014)

Spielberg

Der größte Anteil der Einwohner liegt im mittleren Altersabschnitt.

Die Verteilung zeigt, dass die „Elterngeneration“ überdurchschnittlich vertreten ist. Die Entwicklung zeigt, dass sich diese Generation in den Baugebieten in den 1970er bis 1990er Jahren ansiedelte. Durch eine genauere Untersuchung der Altersstruktur bezogen auf die Wohngebäude wird die Verteilung der Altersgruppen in Spielberg dargestellt.

Altersstruktur im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Altensteig Stand Januar 2014)

Altersstruktur Stadt Altensteig

Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen bis 2030 für Altensteig						
Jahr	Insgesamt	Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren				
		unter 20	20 - 40	40 - 60	60 - 85	85 und mehr
2012	11160	2450	2688	3299	2371	352
2013	11171	2390	2703	3302	2409	367
2014	11178	2352	2702	3297	2453	374
2015	11190	2316	2706	3318	2469	381
2020	11175	2139	2670	3243	2690	433
2025	11122	2063	2536	3069	2928	526
2030	11018	1989	2383	2902	3224	520

(Quelle: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/>)

Die Bevölkerung in Altensteig nimmt bis 2030 um ca. 80 Einwohner ab. Die Einwohnerzahl der Bewohner unter 60 Jahren nimmt dabei um ca. 1100 ab. Im Gegensatz dazu nimmt die Bevölkerung der 60 - 80 Jährigen um ca. 900 Einwohner zu. Auch die Bevölkerungsgruppe der über 85 Jährigen nimmt zu. Sie wächst von 352 auf 520 Einwohner.

Erläuterung Vergleich der Altersstruktur

Im Gegensatz zum Landkreis Calw und den Zahlen von Baden-Württemberg liegt Spielberg nicht im Durchschnitt. Die Zahl der Menschen mittleren Alters liegt etwas unter dem Durchschnitt und die Zahl der Kinder, der jungen Menschen und der Rentner ist überdurchschnittlich hoch.

Vorrangiges Ziel sollte daher sein, attraktive Lebens-, Ausbildungs- und Arbeitsbedingungen für die jüngeren Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Außerdem muss jedoch das Angebot für alte Menschen und hier speziell Wohnungen für diese Altersgruppe verbessert werden. Eine Bindung der Menschen mittleren Alters an die Gemeinde kann in erster Linie über eine Bereitstellung preiswerter Bauflächen, aber auch über den Ausbau der Kinderbetreuung und über die Förderung und Unterstützung von Vereinen erfolgen. Entscheidend wird aber die Chance sein, hier langfristig Arbeitsmöglichkeiten zu finden. Der Anteil der 25-40 Jährigen, der in Spielberg im Vergleich zum Landkreis Calw oder Baden-Württemberg kleiner ist, muss gesondert betrachtet werden. Die Landflucht der jüngeren Generation, die zur Ausbildung oder Jobsuche in die Ballungsräume zieht muss gestoppt werden.

Die gute Infrastruktur und das Angebot an Gewerbe sollte ein Anreiz sein um nach Spielberg zu kommen, oder als Ortsansässiger dort zu bleiben und nicht in die Metropolregionen abzuwandern.

Vor einer Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich muss durch Eigentümergespräche ermittelt werden, ob die vielen baureifen Grundstücke von dieser Generation der Ortsansässigen bebaut werden. Falls dies nicht der Fall ist, sollten an die Eigentümer unter dem Aspekt des möglichen Einwohnerrückgangs appelliert werden, ihre Grundstücke nicht weiter vorzuhalten.

2.5.4 Ortsstruktur Schwarzplan

Schwarzplan Spielberg
Hauptgebäude



Schwarzplan Spielberg
Haupt- und Nebengebäude



Die Schwarzpläne stellen die Gebäudestrukturen und Freiflächen in Spielberg dar.

Straßendorf	Es zeigt sich, dass Spielberg ein typisches, weitläufiges Straßendorf ist, im Gegensatz zu vielen engstrukturierten Haufendörfern in Baden-Württemberg. Dies bedeutet, dass sich die ehemaligen Hofgebäude, entlang der Straßen entwickelten und im rückwärtigen Bereich große Grundstücke als Wirtschaftsgarten nutzten. Dies begünstigt die innerörtliche Nachverdichtung.
keine Gemengelagen	Die Grünflächen könnten von der nächsten Generation bebaut werden. Schwierige Gemengelagen, wie in vielen anderen Ortschaften und auch anderen Stadtteilen von Altensteig gibt es nicht. Stellt man die beiden Schwarzpläne mit und ohne Nebengebäude gegenüber zeigt sich, dass sich die Struktur im Ortskern und dem Gewerbegebiet deutlich durch Betriebs- oder Nebengebäude verdichtet. Durch die Struktur des Straßendorfes ist eine starke Verdichtung durch untergenutzte Scheunen im Ortskern nicht so ausgeprägt wie in anderen Ortschaften.
Fazit	Da es sehr viele erschlossene Bauflächenpotentiale gibt, ist eine Nachverdichtung in den Grünflächen, die zumeist als Streuobstwiesen bewirtschaftet werden nicht notwendig. Die Streuobstwiesen sind für das Ortsbild von Spielberg sehr bedeutend und sollten daher erhalten und gefördert werden.

2.5.5 Wohngebäude unterteilt nach Altersstruktur in Spielberg

	Anzahl Wohngebäude	%
Familien mit Kindern unter 3	24	7,7 %
Familien mit Kindern bis 18	128	40,9 %
Personen bis 40 ohne Kinder	32	10,2 %
Personen bis 60 ohne Kinder	88	28,2 %
Personen über 60 Jahre	16	5,1 %
Personen über 80 Jahre	19	6,0 %
Leerstand	6	1,9 %
Wohnhäuser gesamt	313	100,0%

Plan 7

In Spielberg wird über 40% der Wohnhäuser von Familien mit Kindern bis 18 Jahren bewohnt. Um den Leerständen entgegenzuwirken ist es wichtig den Ort für junge Menschen attraktiv zu gestalten, sodass diese nicht aus Spielberg abwandern.

In Spielberg leben in ca. 35 Häusern (ca. 11%) Personen über 60 Jahren. Deren Wohnhäuser gelten als potenzielle Leerstände. Manche dieser Gebäude im Ortskern müssen in einigen Jahren unter Umständen zu den momentanen Leerständen dazugezählt werden.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Gebäude in den Neubaugebieten mit Personen über 60 Jahren, durch die gute Infrastruktur als Pendlerstandort, wenn überhaupt nur kurz leer stehen werden.

Die längerfristige Entwicklung ist nur schwer vorauszusehen, jedoch gibt es in den Neubaugebieten und im Ortskern 88 Gebäude mit Personen bis 60 Jahren ohne Kinder. Die im Plan rot dargestellten Gebäude machen fast 1/3 der Wohnhäuser aus. Auch diese Gebäude sind längerfristig ein Risiko für Leerstände.

Dies bedeutet, dass längerfristig im ungünstigsten Fall maximal 40% der Gebäude leerstehen könnten.

Daher ist es wichtig bereits im Voraus auf mögliche negative Entwicklungen reagieren zu können und entsprechende Konzepte zu erarbeiten. Nur wenn keine Abwanderung stattfindet können Infrastrukturen wie Kindergarten und Grundschule erhalten bleiben. Ziel des Stadtteils Spielberg sollte es daher sein, dem Trend der alternden Gesellschaft mit Maßnahmen zur Gewinnung junger Familien entgegenzuwirken, die die große Anzahl an leeren Bauplätzen bebauen oder Bestandsgebäude übernehmen.

2.5.6 Erschließung und öffentlicher Raum

Plan 5

Da die Bundesstraße als Umgehungsstraße den Durchgangsverkehr von Spielberg fern hält ist Spielberg ein ruhiger Wohnort. Trotzdem ist der Ort durch die gute Anbindung ein wichtiger Gewerbestandort.

Straßendorf

Der Ortskern wird über die K 4340 die „Schwarzwaldstraße“ an die Bundesstraße angebunden.

Der Ort entwickelte sich ursprünglich als Straßendorf entlang dieser Straße und den Verbindungsstraßen nach Bösing und Egenhausen.

Die Verbindungsstraßen zu den Nachbarorten sind jedoch untergeordnet.

Durch die Entwicklung bildete sich der Siedlungsbereich ausgehend vom Ortskern entlang der Straßen in vier Richtungen aus. Durch Wirtschaftswege sind die 4 „Arme“ des Siedlungsbereichs für den Fuß- und Radverkehr gut miteinander verbunden.

Durch neue Wegeverbindungen könnte das Netz noch verbessert werden.

Bei der Entwicklung des Bebauungsplanes „Schwarzwaldstraße“ sollte eine fußläufige Verbindung zur Luisenstraße und dem Ortskern geschaffen werden.

Busanbindung	Im Zuge der Überalterung der Gesellschaft sollte die Stadt Altensteig durch einen Ringverkehr die Ortsteile besser miteinander vernetzen, so dass ältere Bürger auch ohne Auto schnell zu infrastrukturellen Einrichtungen kommen können und die Versorgung des täglichen Bedarfs gewährleistet ist. Dies würde den Einzelhandel in Altensteig stärken bzw. auch wiederbeleben.
Rufbuskonzept	Durch das neue Rufbuskonzept, den Centro Bus im Nordschwarzwald kann flexibler auf die Fahrgastzahlen allgemein und in den Tagesrandlagen reagiert werden. Durch kleinere Busse und mehr Haltestellen auch in den Wohngebieten, kann gewährleistet werden dass vor allem ältere Bürger mobil bleiben. Es gibt einen Trend zur Überalterung in den Wohngebieten der 60er und 70er Jahre des letzten Jahrhunderts in Spielberg. Durch den Rufbus ist Spielberg gut öffentlich erreichbar.
Bushaltestellen	Wie in Plan sieben zu sehen ist sind über den gesamten Ort verteilt Bushaltestellen vorhanden, die teilweise zum Rufbuskonzept gehören. Der normale Linienverkehr hält nur an den größeren Sammelstraßen.
Radwege	In nördlicher Richtung gibt es eine Radwegeverbindung in Richtung Altensteig.

2.5.7 Konflikte

Plan 6 Konflikte	In Plan 6 sind u.a. die Gebäude mit Personen über 80 Jahren verortet. Hier zeigt sich der Trend der Überalterung der Gesamtstadt vor allem im Ortskern von Spielberg. Die Auswirkungen auf den Stadtteil Spielberg zeigen sich aber auch in den Baugebieten.
Altenhilfe/ Seniorenwohnen	Das Haus Waldruh, ein Senioren- und Pflegeheim, liegt südöstlich von Spielberg außerhalb des Siedlungsbereichs. Es werden 77 Betreuungsplätze in Ein- und Zweibettzimmern angeboten. Bis in die 1980er Jahre war das Haus Waldruh eine Pension mit Hotel. Derzeit wird die Anlage um ca. 80 Betreuungsplätze erweitert. In der Kernstadt Altensteig gibt es ein weiteres Seniorenzentrum. Das Seniorenzentrum Sonnenhalde besteht aus einem Pflegeheim mit 77 Plätzen sowie einer Anlage für betreutes Wohnen mit 37 Einheiten. (Quelle: http://www.pflegeheim-waldruh.de, http://www.awo-seniorenzentrum-sonnenhalde.de)

Plan 6

Landwirtschaftliche Betriebe

Es befinden sich neun landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe in Spielberg, davon einer im näheren Untersuchungsgebiet. Es gibt keinen Haupterwerbsbetrieb in Spielberg.

Bühler, Peter	Im Wiesengrund 14
Gerstner, Dieter	Höhenweg 10
Grießhaber, Manfred	Wiesenstraße 15
Hainzmann, Martin	Heideweg 6
Hampe, Andreas	Nelkenstraße 14
Sitzler, Detlef	Römerstraße 7
Traub, Gotthilf	Bösinger Straße 22
Steck, Joachim	Ziegelhütte 2
Kalmbach, Silke	Luisenstraße 12

(Quelle: Stadt Altensteig 30.11.2013)

Strukturwandel

Dies spiegelt den Strukturwandel im ländlichen Raum wieder. Der Stadtteil Spielberg hat sich von einem landwirtschaftlich geprägten Ort zu einem Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Die derzeitigen landwirtschaftlichen Betriebe im Nebenerwerb sind ebenfalls rückläufig. Durch diese Entwicklung stehen viele Ökonomiegebäude im Ortskern leer, was zu städtebaulichen Missständen führt. Eine Tierhaltung haben drei der landwirtschaftlichen Betriebe. Für diese wurden die Geruchsemissionen ermittelt. (Stand 30.09.2013, Quelle LRA Calw, Plan 4) Nur einer der Radien greift in das nähere Untersuchungsgebiet ein.

Emissionen

Im näheren Untersuchungsgebiet greift der Emissionsradius des Betriebs in der Bösinger Straße 22 mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von mehr als 10 % und mehr als 15 % in ein Flurstück im Bauflächenpotenzial ein. Im weiteren Untersuchungsgebiet gehen von den Betrieben Heideweg 6 und Römerstraße 7 Emissionen mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von mehr als 15% bzw. mehr als 10% aus. Davon betroffen sind insbesondere die Wohnbebauung entlang des Heidewegs sowie die Bebauung entlang der Römerstraße. Die Potentialflächen zur Nachverdichtung werden im südöstlichen Bereich des Ortskerns vom Emissionsradius der Hofstelle Bösinger Straße 22 tangiert. Bei weiteren Planungen sind die Emissionsradien zu berücksichtigen und nochmals im Detail zu erheben.

(Quelle: Landratsamt Calw 30.09.2013)

3 Übergeordnete Planungen

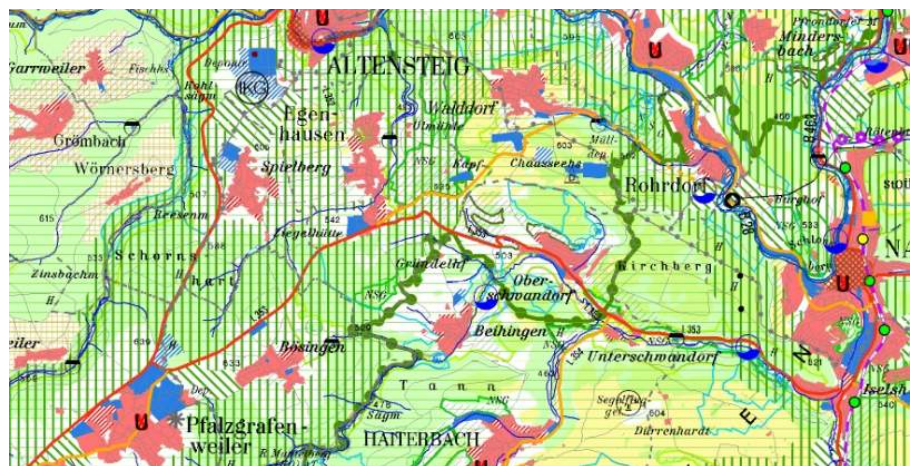
3.1 Regionalplan

Der Regionalplan 2015 Nordschwarzwald (Regionalverband Nordschwarzwald, 2004) weist Altensteig als Unterzentrum aus, das mit der Regionalen Entwicklungsachse Nagold – Ebhausen – Altensteig – Pfalzgrafenweiler – Dornstetten - Freudenstadt in das Netz der Entwicklungsachsen eingebunden ist. Dies soll zur Entwicklung des strukturschwachen Raumes des Nordschwarzwaldes beitragen.

Spielberg liegt durch seine Lage an der Bundesstraße B28 direkt an dieser Entwicklungsachse.

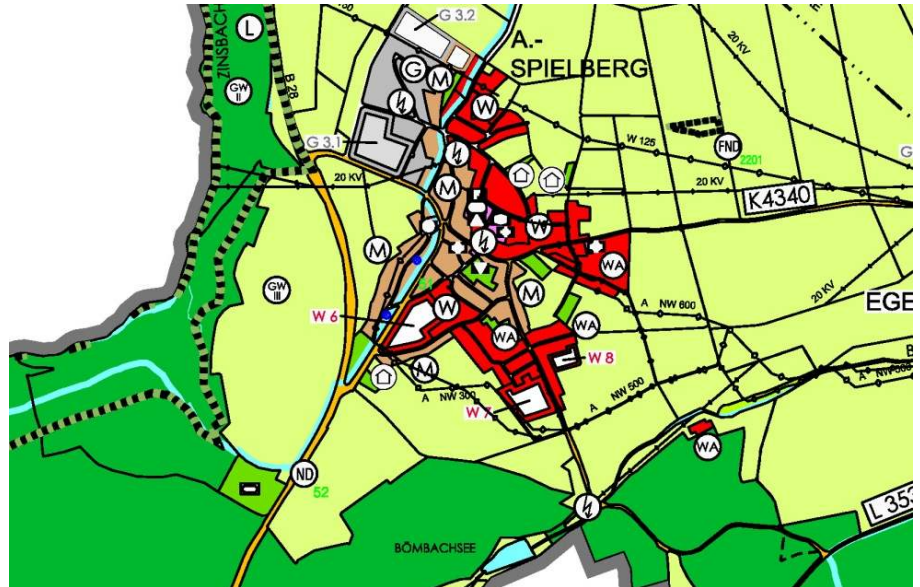
In der Karte ist um den Ort ein Regionaler Grünzug (Grüne Senkrechtschraffur) dargestellt.

Dadurch sind größere Entwicklungen außerhalb des Siedlungsgebiets nicht möglich. Nördlich des Ortsgebiets ist bis zum Interkommunalen Gewerbegebiet Turmfeld eine Grünzäsur dargestellt um die Siedlungsbereiche auch langfristig voneinander abzutrennen.



(Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald)

3.2 Flächennutzungsplan



(Quelle: Stadt Altensteig - Stand 21.01.2013)

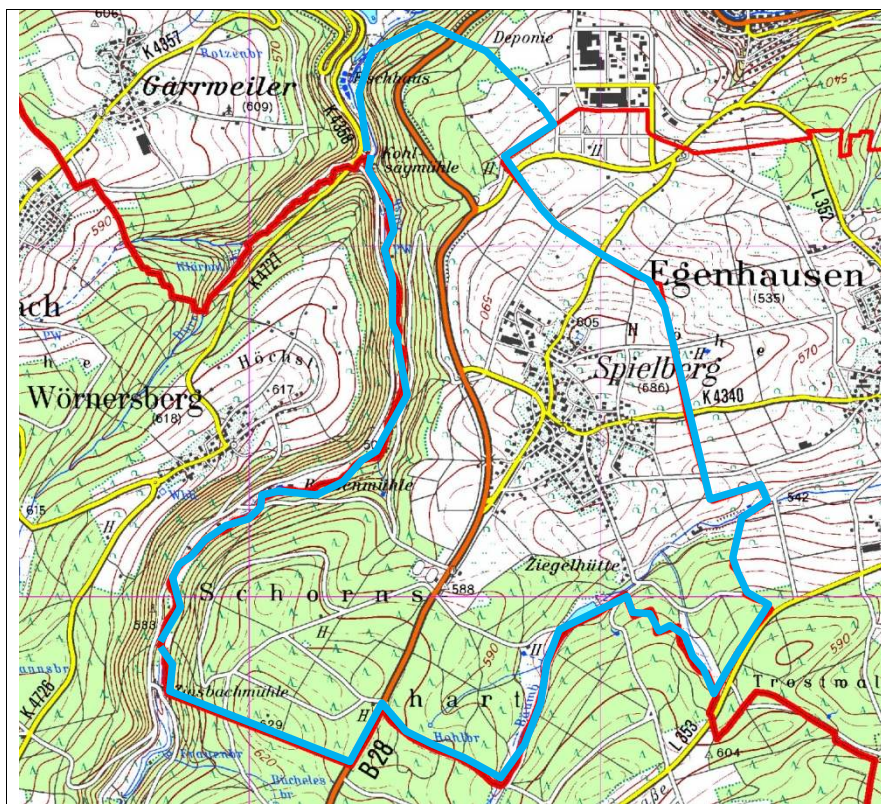
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Hochnagoldtal 2015, 2. Änderung ist der Ortskern entlang den HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßEN als Mischbaufläche und die Neubaugebiete als Wohnbaufläche dargestellt. Im Süden des Ortsgebietes gibt es drei Flächen die für eine mögliche Siedlungserweiterung herangezogen werden können. Im Nordosten stehen über das bestehende Gewerbegebiet hinaus zwei weitere gewerbliche Bauflächen zur Verfügung.

4 Landschaftsplanerische Begleituntersuchung

4.1 Übersicht

Gemarkung
(blau)

Quelle:
Kreisatlas.kreis-calw.de



Grundlagen

Spielberg befindet sich am Rand von den Schwarzwaldwaldplatten im Westen mit ihren großen, tiefgründigen und intensiv genutzten Rodungsinseln und den stark eingeschnitten, meist bewaldeten Flusstälern auf der einen Seite zu den Oberen Gäuen im Osten mit ihren lang gestreckten Höhenrücken und steilen Talflanken.

Durch die roten, sauren Buntsandsteinböden entsteht eine wenig, vielfältige Vegetation und eine geringe Biotopausstattung. Die roten Sandsteinböden prägen das Landschaftsbild. Die Sandsteine kommen in vielfältiger Weise an Straßen, Mauern und Gebäuden zum Einsatz.

Nur 33% der Gemarkungsfläche wird landwirtschaftlich genutzt, ein Wert, der unter dem Landesdurchschnitt von 46% liegt. Auf den sandig-schluffigen Braunerden zwischen Egenhausen und Spielberg finden sich große, leicht bewirtschaftbare Ackerflächen. Etwas tonhaltigere und weniger wasserdurchlässige Böden werden als Wiesen genutzt.

Auf 52% der Gemarkungsfläche kommen im Süden und Westen zwei große, zusammenhängende Nadelwaldbereiche in den Gewannen Vorderer Schornshart, Haideloch und Halde vor.

4.2 Großflächige Schutzgebiete

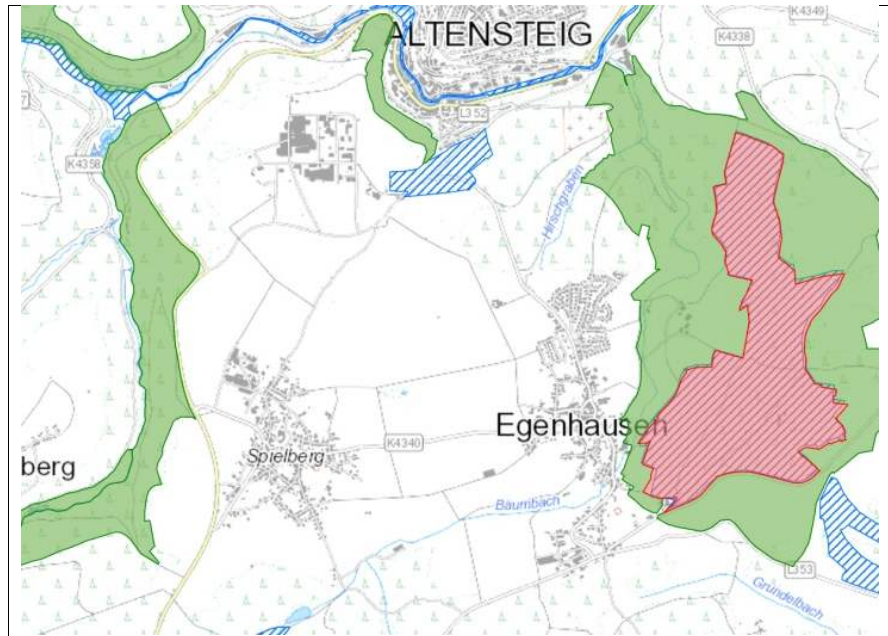
Quelle: RIPS, LUBW

Naturschutzgebiete
(rot)

Landschafts-
schutzgebiet
(grün)

FFH-Gebiete
(blaue Schräg-schraffur)

Schutzgebiet



Westlich von Spielberg grenzt der südliche Teil des Landschaftsschutzgebiets Nagoldtal an. Hierbei sind Waldflächen entlang des Zinsbachtals in steiler Hanglage geschützt. Neben der Sicherung der Hangwaldbereiche dient der Hauptzweck dieser Schutzgebiete der Erholung im oberen Nagold- und Zinsbachtal.

Das Egenhäuser Kapf umfasst mit seinen Wacholderheiden und Halbtrockenrasen einen bedeutenden Lebensraum für gefährdete und bedrohte Tier- und Pflanzenarten. Zahlreiche unterschiedliche Strukturen wie lichte Kiefernwälder, Hecken, Streuobstwiesen, Wirtschaftswiesen, Steinbrüche und Bachtäler auf engem Raum bewirken eine hohe landschaftliche Vielfalt.

Chancen und Restriktionen

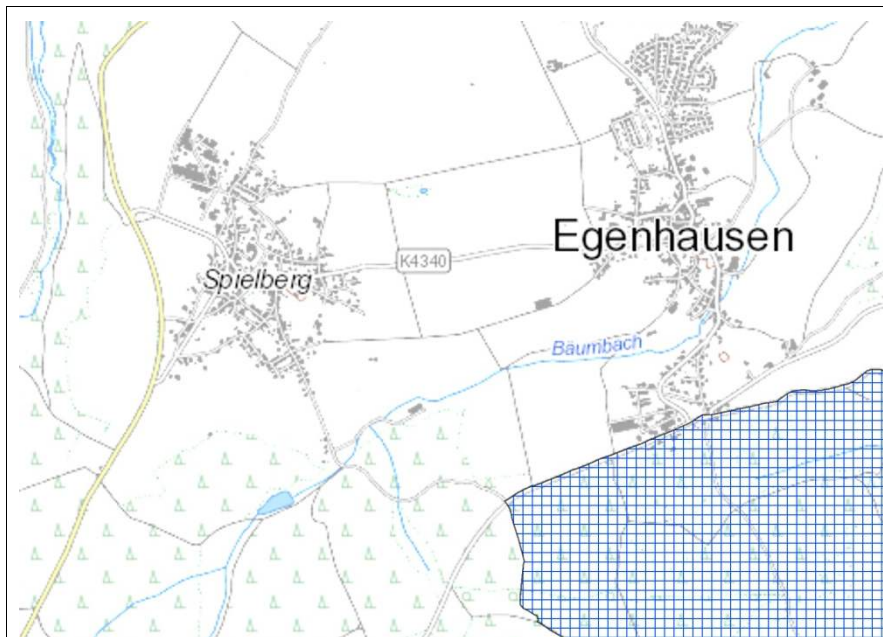
Das großflächige Naturschutzgebiet "Egenhäuser Kapf mit Bömbachtal" mit circa 150 ha und sein umgebendes Landschaftsschutzgebiet mit circa 295 ha liegen an der östlichen Gemarkungsgrenze des östlichen Nachbarortes Egenhausen. Der Höhenrücken des Egenhäuser Kapf der die Hochfläche von Spielberg und Egenhausen um fast 100 m überragt ist auch für Spielberg ein touristischer Anziehungspunkt. Das evangelische Sport- und Freizeitheim Kapf Egenhausen dient dort als Ausgangspunkt für Wanderungen und Naturerlebnisse und bietet Unterkunft und Anregungen.

Auch der südliche und westliche Gemarkungsteil von Spielberg ist mit seinen ausgedehnten Nadelwaldflächen, sowie dem Bömbach und dem Bömbachsee typisch für die landschaftliche Schönheit des Nordschwarzwaldes. Dieser Teil der Gemarkung sollte - auch unabhängig von Schutzbestimmungen - sowohl für eine Siedlungserweiterung als auch eine Intensivierung der Landwirtschaft nicht zur Verfügung stehen.

4.3 Wasserschutzgebiete

Quelle: RIPS, LUBW

Zone III
Tiefbrunnen Rot,
Haiterbach-
Oberschwandorf



Schutzgebiet

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet Tiefbrunnen Rot befindet sich südlich von Egenhausen und umfasst dort die Waldflächen südlich der Landesstraße 353. Es dient mit einer Ausdehnung von etwa 400 ha vor allem der Wasserversorgung von Haiterbach.

Das Wasserschutzgebiet Haizmannquelle, das einen großen Teil der Gemarkung von Spielberg im Westen umfasste ist nach neuester Auswertung der LUBW nicht mehr festgesetzt.

Chancen und Restriktionen

Das Wasserschutzgebiet Tiefbrunnen Rot dient als Ressource von Quellwasser der Region Nordschwarzwald.

Die Entwicklung und die land- und forstwirtschaftliche Nutzung von Spielberg sind hierdurch nicht eingeschränkt.

4.4 Kleinräumige Schutzgebiete

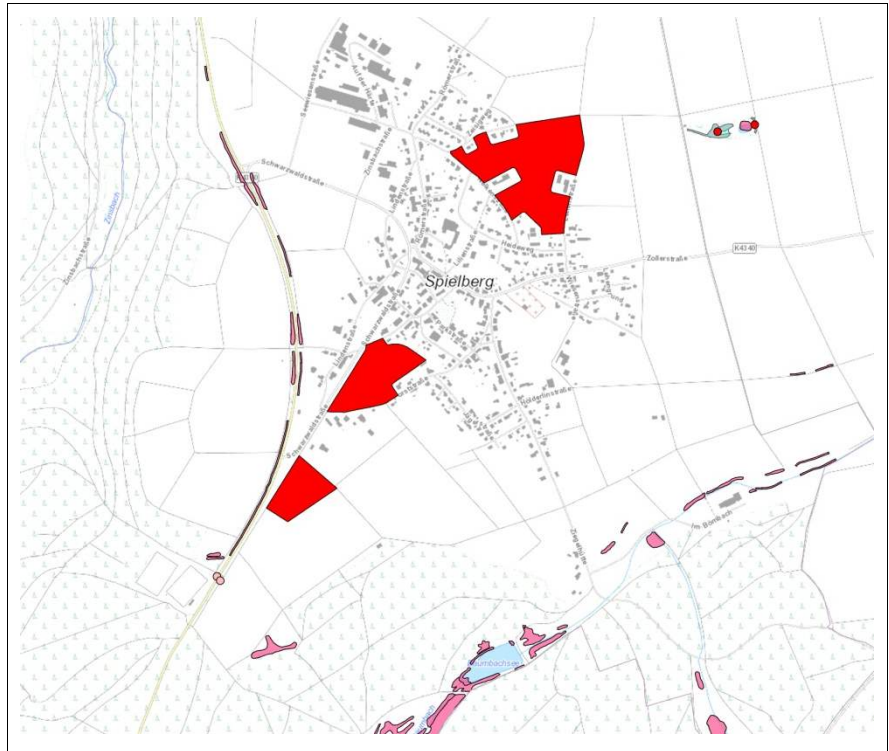
Quelle: RIPS, LUBW
Biotop
(hellrot)

Kalkmagerrasen
(türkis)

Streuobstgebiete
(rot)

Naturdenkmal
(Punkt hellrot)

Steinriegel
(Punkt dunkelrot)



Schutzflächen

Eine Konzentration kleinräumiger Biotop- und schutzwürdiger Lebensräume sind im Süden der Gemarkung entlang des Bömbachs mit feuchten Wiesen zu beobachten.

Dieser wertvolle Lebensraum erfüllt weit über die Gemarkungsgrenzen hinweg eine wichtige Verbindungs- und Vernetzungsfunktion.

Östlich des Siedlungsgebiets gibt es eine kleine Biotopfläche mit Steinriegeln und einem Kalkmagerrasen. Diese Bereiche dienen als Lebensraum von zahlreichen seltenen und geschützten Tier- und Pflanzenarten.

Ein zweiter, bedeutender Lebensraum sind die Streuobstgürtel im Norden und Süden der Siedlungsfläche, die hier noch in großen, zusammenhängenden Bereichen vorzufinden sind. Durch ihre meist extensive Nutzung und den geringen Düngemiteleinsatz konnten artenreiche und bunte Wiesen entstehen und erhalten werden.

Chancen und Restriktionen

Die wichtigsten Schutzflächen sind die geschützten Biotop- und die Streuobstwiesenbereiche. Sie tragen außerordentlich stark nicht nur zum Schutz gefährdeter Arten, sondern auch zur Attraktivität der Landschaft und der Erholungsmöglichkeiten bei.

Im Rahmen von Siedlungsentwicklungen können vor allem Konflikte mit den Streuobstbereichen auftreten. Zielvorgabe sollte daher die Förderung und Unterstützung dieser Nutzung sein. Bei unvermeidbaren Eingriffen sollten die Ausgleichskonzepte entsprechende Neupflanzungen in den Vordergrund stellen.

4.5 Empfehlungen

Ziele und Potenzial

In Deutschland ist der Schwarzwald eines der bekanntesten und ältesten Urlaubsgebiete. Durch langfristig steigende Treibstoff- und Lebenshaltungskosten werden künftig deutlich mehr Menschen sich näher gelegene Urlaubsziele aussuchen. Durch neue Medien konnte die Region Nordschwarzwald und Ihre Gemeinden in den letzten Jahren die attraktive und abwechslungsreiche Landschaft besser darstellen, als in der Vergangenheit. Die Vermarktung regionaler Produkte und die Verbesserung der touristischen Angebote macht die Region als Urlaubsziel wieder attraktiv. Durch das Internet können Rad- und Wanderwege und sonstige touristische Angebote dem Besucher viel schneller zur Verfügung gestellt werden. Die intakte, attraktive und abwechslungsreiche Landschaft mit einer Vielzahl unterschiedlicher Angebote muss daher erhalten und verbessert werden.

Maßnahmen zum Landschaftsschutz und zur Erholungsvorsorge
Durch den Klimawandel wird der Wintersport im Nordschwarzwald, wenn überhaupt in Zukunft möglicherweise nur noch auf der Schwarzwaldhochstraße eine wichtige Rolle spielen. Die Stadt Altensteig und der Stadtteil Spielberg sollten daher die Infrastruktur und die Angebote stärker auf den ganzjährigen Kurzurlaub und den Sommerurlaub ausrichten.

Spielberg liegt in der Übergangszone zwischen Gäulandschaft und dem Schwarzwald. Die abwechslungsreiche Landschaft bietet gute Voraussetzungen für überregionale Erholungs- und Urlaubsangebote. Ziele wie der Kapf in Egenhausen, die Fachwerkstädte Altensteig und Nagold, der neu geschaffene Nationalpark Nordschwarzwald, die Nagoldtalsperre und verschiedene Badethermen sind von Spielberg und Altensteig schnell erreichbar.

Die notwendigen Infrastrukturen, wie Straßen, Wohnhäuser oder landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe dürfen im Landschaftsbild nicht als Störungen empfunden werden und sollten entsprechend in die Umgebung eingebunden sein.

Schutz von Arten und Lebensräumen

In den großen Ackergebieten sind die naturschutzrechtlichen Anforderungen an Mindeststandards im Hinblick auf die Artenausstattung nicht erfüllt. Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen sollten daher auch unter dem Gesichtspunkt der Aufwertung der Landschaft angestrebt werden.

Maßnahmen zum Gewässerschutz

Der Bömbach als Zufluss zur Nagold bietet die Möglichkeit zur Entwicklung naturnaher Lebensräume. Über die Förderung einer naturnahen Gewässerentwicklung mit dynamischen Ufer- und Uferstrandstrukturen kann die Gewässerqualität verbessert und die Durchgängigkeit für Gewässerorganismen hergestellt werden.

5 Flächenressourcenmanagement

5.1 Leerstand

Plan 3

Nach Erhebungen durch die Verwaltung und durch Ortsbesichtigungen stehen zurzeit folgende Gebäude innerhalb des näheren Untersuchungsgebiets leer (Erhebung Stand September 2013)

Leerstände sind im Ortskern i.d.R. in einem baulich schlechten Zustand. Diese sind für eine Nachnutzung schwierig zu vermarkten. Leerstände in Neubaugebieten können derzeit noch besser vermarktet werden.

Leerstand	Bemerkung	
Bösinger Straße 15 Ortskern	-verkaufsbereit-	
Leerstand Luisenstraße 4 Ortskern	-verkaufsbereit- Idee: Möglichkeit zur Schaffung einer Verbindung zum geplanten Baugebiet „Schwarzwaldstraße“.	
Leerstand Lutherstraße 5 Ortskern	-verkaufsbereit- Idee: Möglichkeit zur Schaffung von altengerechtem Wohnraum im Ortskern.	

Leerstand Parkstraße 12 Ortskern	Abriss geplant, ggfs. Verkauf Idee: Möglichkeit zur Schaffung von altengerechtem Wohnraum im Ortskern.	
Leerstand/ Umnutzungspotential Lindenstraße 51	Wirtschaftsgebäude, Potential durch Sanierung	
Leerstand Johannesstraße 4	Ortszentrum Große Scheunengebäude ggf. Einbezug in mögliche Platzgestaltung	

5.2 Gebäude mit Personen über 80 Jahre

Plan 4

Im näheren Untersuchungsgebiet befinden sich 10 Gebäude mit ein bis zwei Personen über 80 Jahren (Ü 80) ohne Nachfolger. Diese Gebäude können langfristig zu Leerständen führen.

Ü 80		
Lindenstraße 38	Ortsrand Langfristig Umbau Scheune zu Wohnen möglich	
Ü 80 Lutherstraße 9	Ortszentrum Gebäude in gutem Zustand Leerstand unwahr- scheinlich	
Ü 80 Johannesstraße 13 Ortskern ggf. Ankauf durch örtliche Genossenschaft.	Idee: Prüfung über langfristigen Erwerb des Gebäudes. Eine Maßnahme könnte den Abriss und eine Platzgestaltung um- fassen.	
Ü 80 Johannesstraße 19 Ortszentrum Gebäude in gutem Zustand Leerstand unwahrscheinlich Jedoch nur sehr kleines Grundstück ohne Garten Energetische Sanierung not- wendig		

Ü 80 Parkstraße 9 Gebäude in gutem Zustand Leerstand unwahrscheinlich Ortsbildprägend		
Ü 80 Forststraße 9 Gebäude in gutem Zustand Langfristig Umbau Scheune zu Wohnen möglich. Energetische Sanierung notwendig		
Ü 80 Forststraße 13 Gebäude in gutem Zustand Langfristig Umbau Scheune zu Wohnen möglich Energetische Sanierung notwendig		
Ü 80 Umnutzungspotential Bösinger Straße 21 Gebäude in gutem Zustand Sanierung kürzlich durchgeführt		

5.3 Umnutzungspotential

Plan 3

Im näheren Untersuchungsgebiet sind 19 Gebäude vorhanden, die ein Umnutzungspotential darstellen. Insbesondere eignen sich die ehemaligen Scheunen und Stallgebäude durch Umbau zu Wohnzwecken. Häufig werden diese ehemaligen Ökonomiegebäude untergenutzt oder werden als Garagen genutzt.

Umnutzungspotential		
Johannesstraße 13 Ortskern	Idee: Prüfung über langfristigen Erwerb des Gebäudes. Eine Maßnahme könnte den Abriss und eine Platzgestaltung umfassen.	
Umnutzungspotential Johannesstraße 18 Ortskern	Wohn- und Wirtschaftsgebäude	
Umnutzungspotential / Ü 80 Bösinger Straße 23	Wirtschaftsgebäude Nachnutzung durch Kinder	
Umnutzungspotential Bösinger Straße 24	Wohn- und Wirtschaftsgebäude	

Umnutzungspotential Bösinger Straße 33	Wird derzeit in drei Wohneinheiten umgebaut	
Umnutzungspotential Bösinger Straße 4 Ortskern	Wirtschaftsgebäude	
Umnutzungspotential Bösinger Straße 8 Ortskern	Wohn- und Wirtschaftsgebäude sanierungsbedürftig	
Umnutzungspotential Bösinger Straße 2 Ortskern	Wohn- und Wirtschaftsgebäude sanierungsbedürftig	

Umnutzungspotential Lindenstraße 35	Wirtschaftsgebäude sanierungsbedürftig	
Umnutzungspotential Lindenstraße 46	Wirtschaftsgebäude sanierungsbedürftig	
Umnutzungspotential Römerstraße 1 Ortskern	Scheune	
Umnutzungspotential Römerstraße 14	Wirtschaftsgebäude	

Umnutzungspotential Römerstraße 23	Wohnhaus sanierungsbedürftig	
Umnutzungspotential Forststraße 25	Wohn- und Wirtschaftsgebäude Zur Zeit der Aufnahme „Feierabendwerkstatt“	
Umnutzungspotential Lutherstraße 17 + 19	Wirtschaftsgebäude Im Bereich der Lu- therstraße 17-21 und den dahinterliegenden freien Flurstücken liegt der Stadt ein Bebauungskonzept mit mehreren Gebäu- den vor. Es können altenge- rechte 2-, 3- und 4- Zimmerwohnungen entstehen. Dieser Bereich ist ggf. durch einen Be- bauungsplan der In- nenentwicklung abzu- sichern.	

5.4 Städtebauliche Missstände

Plan 4	Das Baugesetzbuch unterscheidet bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zwei Arten von städtebaulichen Missständen:
Substanzschwächen	Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.
Funktionsschwächen	Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Dementsprechend zielen städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Einzelnen darauf ab, die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln, wobei neben den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der in dem Gebiet wohnenden Menschen auch die Erfordernisse des Umweltschutzes berücksichtigt werden sollen.
Missstände Spielberg	Für Spielberg werden folgende Missstände festgestellt: 1. Erhebliche bauliche Mängel, die eine umfassende Sanierung oder Abriss erfordern. 2. Nutzungskonflikte durch Gewerbebetriebe im Ortskern 3. Leerstand bzw. teilweiser Leerstand von landwirtschaftlichen Betrieben Im Ortskern von Spielberg gibt es einzelne Gebäude, welche die o.g. Kriterien für Spielberg erfüllen. Diese sind im Folgenden aufgelistet.
1. Erhebliche bauliche Mängel	Es gibt im Ortskern nur wenige Gebäude in der Parkstraße und der Bösingener Straße die erhebliche bauliche Mängel aufweisen.
2. Nutzungskonflikte	Die Nutzungskonflikte der Gewerbebetriebe sind nach Angaben der Stadt Altensteig ermittelt. Hierbei handelt es sich in Teilen um Lärmemissionen. Die Zulässigkeit der Gewerbe im Mischgebiet des Ortskerns ist jedoch gegeben.
3. Leerstand	Durch den Strukturwandel stehen immer mehr Gebäude leer, die in Zukunft einer neuen Nutzung zugeführt werden sollten. Die o.g. Gebäude können somit ebenfalls zum städtebaulichen Missstand gezählt werden.
Ergebnis	Die nach Baugesetzbuch definierten Missstände zeichnen sich im Ortskern von Spielberg nicht ab. Bei den aufgenommenen Missständen sind keine Substanzschwächen zu erkennen.

Funktionsschwächen sind zum Teil erkennbar. Die Auswirkungen der vorhandenen Mischnutzung von Wohn- und Arbeitsstätten sollte geprüft werden und Konflikte ggf. durch Umsiedlung des Gewerbes langfristig aufgelöst werden.

Durch die Struktur des Straßendorfes sind alle Grundstücke direkt zugänglich. Es wurden keine Gemengelagen festgestellt die zu Konflikten führen.

Die wenigen Gebäude mit Baumängeln sollten saniert oder abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

Um den Ortskern langfristig zu stärken, sollten die Leerstände reaktiviert werden. Die Nahversorgung und die Gastronomie sollte verbessert werden.

Städtebauliche Missstände		
Bösinger Straße 9 Ortskern	Sanierung sollte forciert werden.	
Johannesstraße 14 Ortskern	Nutzungskonflikt durch Gewerbe.	
Luisenstraße 7 Ortskern	Nahezu keine Bewirtschaftung mehr. Idee: Umnutzung zu Hofladen. Möglichkeit zur Schaffung einer Gastronomie.	

Parkstraße 1 Ortskern	ggf. Sanierung Gebäude Verlagerung Gewerbebetrieb in das Gewerbegebiet. Gewerbefläche Ehemalige Bank Johannesstraße 11 Eigentum Stadt Potential zur Umnutzung ggfs. Dienstleistung	
Dendelsberg 5 Ortskern	Zur Zeit der Aufnahme „Feierabendwerkstatt“	
Parkstraße 12 Ortskern	Abriss geplant, ggfs. Verkauf Derzeit Leerstand	Foto siehe Leerstand

5.5 Übersicht Bauflächenpotentiale

Plan 3 und 4

1	Gebäudeleersstände	6 Geb.
	Gebäude, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (April 2014) leer stehen	
2	Umnutzungspotenzial	15 Geb.
	Gebäude, die vom Zerfall bedroht sind und durch Entkernung, Zusammenlegung von Grundstücken bzw. Revitalisierung bessere Grundstücksverhältnisse geschaffen oder durch Sanierung neu bewohnt werden können (Wohnumfeldverbesserung).	
3	Bauflächenpotenzial im näheren Untersuchungsgebiet (erschlossen / baureif)	0,93 ha
	Bauflächen, die sich innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden und bereits erschlossen und baureif sind. Eine Bebauung ist teilweise möglich. (die Verfügbarkeit der Flächen muss im einzelnen geprüft werden)	
4	Bauflächenpotenzial im weiteren Untersuchungsgebiet (erschlossen / baureif)	5,20 ha
	Bauflächen, die sich außerhalb des Untersuchungsgebiets befinden und bereits erschlossen und baureif sind. Eine Bebauung ist teilweise möglich. (die Verfügbarkeit der Flächen muss im einzelnen geprüft werden)	
5	Mögliche Neuordnung / Nachverdichtung	1,05 ha
	Bauflächen / Grundstücke, die sich innerhalb des Siedlungsbereichs befinden und durch Zusammenlegung (Revitalisierung) neu geordnet werden.	
6	Flächen Bebauungsplan „Schwarzwaldstraße“ in Aufstellung	2,82 ha
7	Planungsrechtlich gesicherte Flächen FNP „Karrenweg Süd“	1,96 ha
8	Planungsrechtlich gesicherte Flächen FNP „Hölderlinstraße“	0,68 ha
9	Flächen Bebauungsplan „Härte V“	2,04 ha
10	Flächen Bebauungsplan „Härte II, III und IV“	3,18 ha
11	Potentialflächen zur Siedlungsentwicklung / Arrondierung	4,87 ha

5.6 Bauflächenpotenzial im Untersuchungsgebiet

Plan 3

Im näheren Untersuchungsgebiet befinden sich 11 baureife und erschlossene Flurstücke mit einer Gesamtfläche von 0,93 ha. Bei einer Annahme vom 45 EW/ha ergibt sich daraus ein langfristiger Einwohnerzuwachs von ca. 40 EW. Eines der Flurstücke, die sich im Süden des näheren Untersuchungsgebiets befinden, ist im Geruchsemissionsradius von einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb mit Werten von mehr als 10 % und mehr als 15%. Eine Entwicklung ist zu prüfen. Alle Flächen befinden sich in Privateigentum.

5.7 Bauflächenpotenzial im weiteren Untersuchungsgebiet

Plan 3

Eine Fläche von 5,20 ha verteilt auf 65 erschlossene und baureife Flurstücke befinden sich im weiteren Untersuchungsgebiet. Für 61 Grundstücke liegt ein Bebauungsplan vor. Hier würde sich langfristig ein Einwohnerzuwachs von ca. 230 EW ergeben. Man kann davon ausgehen, dass viele Flächen die sich im privaten Eigentum befinden für die nächste Generation bestimmt sind. Sie werden für die Kinder oder Enkel vorgehalten und stehen daher zum Teil nicht direkt zur Verfügung.

Potentiale in Baugebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen:

Bebauungsplan	Anzahl freier Grundstücke
"Härte III" (08.10.1992)	7
Entwurf "Römerstraße - West"	2
"Höhe" (27.08.1962)	2
"Höhe II" (29.10.1968)	4
"Struth" (04.06.1975)	12
"Unteres Lehen" (25.08.1999)	13
"Hölderlinstraße" (02.06.1977)	4
"Oberer Karrenweg III" (02.09.2009)	3
"Karrenweg" (23.08.1968)	4
"Bösinger Strasse" (13.11.1992)	2
"Schwarzwaldstraße" Entwurf	8
Summe BPläne	61

Im Bebauungsplan Entwurf "Schwarzwaldstraße" (laufendes Verfahren) befinden sich 7 Flurstücke mit Bauflächenpotential. Vier dieser Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

5.8 Neuordnungs- / Nachverdichtungspotential

Plan 3

Durch eine mögliche Neuordnung oder Nachverdichtung hat Spielberg ein Flächenpotenzial von 1,05 ha auf 11 Grundstücke verteilt. Dies bedeutet einen Einwohnerzuwachs von 47 EW. Alle Flächen befinden sich in Privateigentum.

Nachverdichtung

Ein mögliches Maßnahmengebiet stellt der Bereich nördlich der Lutherstraße 17-21 am Rand des näheren Untersuchungsgebiets dar. Durch Nachverdichtung und Neuordnung erschlossener Bauflächen zusammen mit weiteren Flächenpotentialen kann eine Verbindung vom Ortskern in das Neubaugebiet „Struth“ geschaffen werden.

Altengerechtes Wohnen

Im diesem Bereich liegt der Stadt ein Bauungskonzept mit mehreren Gebäuden vor. Es können altengerechte 2-, 3- und 4- Zimmerwohnungen entstehen.

Absicherung
Innenentwicklung

Dieser Bereich ist ggf. durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung abzusichern.

Der Bereich zwischen Böisinger Straße und Jägerstraße kann langfristig durch eine Nachverdichtung und Neuordnung für eine Wohnbebauung entwickelt werden. Zu beachten hierbei ist der landwirtschaftliche Betrieb in der Böisinger Straße.

Aufgrund des dortigen Streuobstgebiets und in Anbetracht der immensen Anzahl erschlossener freier Bauplätze ist eine Entwicklung dieses Bereiches nur zu prüfen, falls alle freien Potentiale langfristig nicht zur Verfügung stehen.

Fazit

Eine Nachverdichtung kann konzeptionell für eine langfristige Entwicklung angedacht werden, ist für die Entwicklung von Spielberg jedoch zweitrangig.

5.9 Geplante Siedlungsentwicklung

Plan 3

Im derzeit gültigen „Flächennutzungsplan Hochnagoldtal 2015“ sind neben geplanten Wohnbauflächen auch geplante Gewerbe- und Mischbauflächen zur künftigen Siedlungsentwicklung dargestellt.

Wohnbauflächen

Im Flächennutzungsplan sind drei Flächen als geplante Wohnbauflächen dargestellt.

Das Gebiet „Schwarzwaldstraße“ umfasst ca. 2,9 ha und befindet sich südwestlich des näheren Untersuchungsgebiets. Für diese Fläche gibt es einen Bebauungsplanentwurf "Schwarzwaldstraße", der sich im Verfahren befindet. Im Entwurf sind 35 neue Bauplätze vorgesehen. Sieben der 13 Flurstücke im Bestand befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Weitere geplante Wohnbauflächen sind die Gebiete „Karrenweg Süd“ mit einer Fläche von 1,96 ha im Südosten des Siedlungsbereichs und das Gebiet „Hölderlinstraße“ mit einer Fläche von 0,68 ha östlich der Böisinger Straße gelegen.

Das Gebiet „Schwarzwaldstraße“ wird in Abstimmung mit dem Regionalverband vorrangig vor den Bereichen „Karrenweg Süd“ und „Hölderlinstraße“ entwickelt, da hier der räumliche Bezug zum Ortskern gegeben ist. Das Gebiet wird aufgrund der sonstigen Bauflächenpotentiale abschnittsweise entwickelt und eine Verbindung zum Ortskern hergestellt werden.

Fazit

Falls neue Bauflächen kurzfristig zur Verfügung gestellt werden sollen, kann dies über die abschnittsweise Bebauung des Gebiets „Schwarzwaldstraße“ erfolgen.

Gewerbeflächen Im Flächennutzungsplan sind zwei geplante Gewerbeflächen dargestellt.

Eine der geplanten Gewerbeflächen befindet sich am nördlichen Rand des weiteren Untersuchungsgebiets. Für dieses Gebiet gilt der Bebauungsplan „Härte V“.

Südlich des ersten Gebietes zwischen Seewiesenstraße, Kohlbergstraße, Zinsbachstraße und Schwarzwaldstraße gibt es eine weitere geplante Gewerbefläche, für diesen Bereich gilt der Bebauungsplan "Härte IV" (30.03.2005).

Fazit Im Gebiet „Härte V“ stehen größere Flächen zur Erweiterung der ansässigen Betriebe zur Verfügung.
Ein Teil des Plangebiets „Härte V“ und die Flächen im Bereich „Härte II, III und IV“ stellen für Spielberg ein ausreichendes Potential an gewerblichen Bauflächen dar.

5.10 Mögliche Siedlungsentwicklung

Plan 3 Für eine mögliche Siedlungsentwicklung können am nordöstlichen und südöstlichen Siedlungsrand Flächen zur sehr langfristigen Arrondierung herangezogen werden um den Siedlungskörper abzurunden.

Fazit Diese Flächen werden allerdings durch die sinkende Bevölkerungszahl und die vielen erschlossenen und baureifen Flurstücke mit Bauflächenpotenzial auch auf lange Sicht nicht benötigt.
Die Flächen liegen derzeit im Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt.
Außerdem befinden sich dort weitere Streuobstbereiche.
Falls in weiter Zukunft ein Bedarf für eine Bebauung dieser Flächen besteht, sind die Flächen in Bezug auf den Flächennutzungsplan, naturschutzrechtliche Restriktionen, sowie Einschränkungen durch angrenzende mögliche landwirtschaftliche Betriebe zu prüfen.

6 Erste Ideen

Umnutzung von Scheunen	Derzeit gibt es in Spielberg sechs leerstehende Gebäude. Diese konzentrieren sich vor allem im südlichen Bereich des alten Ortskerns. Umnutzungspotentiale bieten ehemalige landwirtschaftliche Gebäude. Scheunen und Stallgebäude eignen sich für eine Umnutzung zu Wohnzwecken, da die Bausubstanz überwiegend keine erheblichen Mängel aufweist.
Bauflächenpotential	Das größte Bauflächenpotential mit 5,9 ha ist in den Neubaugebieten vorhanden. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist im Privatbesitz, was eine kurzfristige Verfügbarkeit erschwert. Die Stadt verfügt im Baugebiet „Schwarzwaldstraße“ über vier Grundstücke, die sich für eine Einzelhausbebauung eignen. Weitere Flächenpotentiale sind durch eine mögliche Neuordnung und Nachverdichtung sowie Bauflächenpotentiale im Ortskern vorhanden. Bei der Entwicklung des Wohngebiets „Schwarzwaldstraße“ ergibt sich durch den Leerstand des Gebäudes Luisenstraße 4 die Möglichkeit der Anbindung an den bestehenden Ortskern.
Nahversorgung	Um eine zukunftsfähige Entwicklung Spielbergs zu sichern, ist das Nahversorgungsangebot, insbesondere durch ein Lebensmittelgeschäft zu verbessern. Neue Konzepte wie die Verbindung eines Lebensmittelgeschäfts in Kombination mit gastronomischem Angebot sind denkbar. Eine erste Idee ist die Umnutzung eines Wirtschaftsgebäudes zu einem Hofladen.
Seniorenwohnen	Den Herausforderungen des demographischen Wandels sollte durch ein passendes Angebot seniorengerechter Wohneinheiten begegnet werden. Besonders geeignet sind hierfür Standorte im Ortskern. Als Strategie eignet sich eine Umnutzung bestehender Gebäude in Zusammenhang mit einer angemessenen Nachverdichtung.
Genossenschaft	Es gibt von Bürgern der Gemeinde Spielberg Interesse eine Genossenschaft als private Initiative zu gründen. Ziel dieser Genossenschaft ist die innerörtliche Entwicklung in Spielberg voran zu treiben und die vorhandenen Strukturen zu verbessern. Die Initiative beschäftigt sich mit folgenden Themen: - Wohnen - Einkauf - öffentliche Einrichtungen - Kultur + Freizeit
Bürgerbeteiligung	Durch sog. „Beteiligungsprojekte“, bei denen Bürger gemeinschaftlich Projekte entwickeln, soll der Ort in den o.g. Bereichen voran gebracht werden. Eine erste Idee ist hierzu der Bau altengerechter Wohnungen im direkten Ortskern. Die Bürger sollten frühzeitig in den Prozess zu möglichen Nachverdichtungen eingebunden werden.

7 Gremienarbeit / Bürgerbeteiligung

- | | |
|------------|--|
| 17.07.2014 | Vorstellung und Abstimmung der Bestandsaufnahme im Ortschaftsrat von Spielberg |
| 11.11.2014 | Vorstellung und Abstimmung der Bestandsaufnahme im Bau und Umweltausschuss des Gemeinderates von Altensteig. |
| 26.02.2015 | Bürgerinformationsveranstaltung zum Ortsentwicklungskonzept |

8 Maßnahmen

8.1 Fragen

Aufgrund der Strukturanalyse stehen folgende Fragestellungen im Vordergrund.

Themenfeld 1: Lebendige Ortsmitte

T1
Lebendige
Ortsmitte

- Welche Maßnahmen können einen weiteren Beitrag zur gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raums in der Ortsmitte leisten?
- Welche Möglichkeiten der Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden sind in der Lage, die Ortsmitte in ihrer Funktion zu stärken?
- Welche Maßnahmen können einen Anreiz für private Investitionen bieten (Nachverdichtung, Nachnutzung leerstehender Gebäude, ...)?

Themenfeld 2: Einzelhandel-Versorgung-Wirtschaft

T2
Einzelhandel
Versorgung
Wirtschaft

- Wie kann die vorhandene Infrastruktur in der Ortsmitte gesichert werden?
- Welche Möglichkeiten zum Ausbau des Versorgungsangebotes sind realistisch? Welche Maßnahmen zur Stärkung des gemeinschaftlichen „Dorflebens“ sind denkbar?
- Welche ergänzenden Angebote für Jugendliche und Senioren sind möglich?

Themenfeld 3: Neues Wohnen für Jung und Alt

T3
Neues Wohnen für
Jung und Alt

- Mit welchen Maßnahmen kann Spielberg als Wohnstandort gestärkt und die Bauflächenpotentiale bebaut werden?
- Wie kann eine bedarfsgerechte Entwicklung gewährleistet werden?

Themenfeld 4: Freizeit -Tourismus

T4
Tourismus
Kulturlandschaft
Freizeit

- Welche Möglichkeiten bestehen das touristische Angebot zu verbessern?
- Wie können die vorhandenen touristischen Potenziale (Bömbachsee) ausgebaut werden?
- Ist das gastronomische Angebot ausreichend oder besteht hier Handlungsbedarf?
- Welche Chancen sind für Übernachtungsangebote in Spielberg vorhanden?

8.2 Maßnahmenvorschläge

Allgemeine Maßnahmen

Bauflächenaktivierung

- Bewertung und Aktivierung der tatsächlichen Bauflächen und der Flächenreserven
- Ansprache der Eigentümer von Entwicklungspotenzialen (Baulücken- und Brachflächenkataster)
- Lokale Grundstücks- und Immobilienbörse auf der Internetseite von Altensteig, Verlinkung zu überregionalen Immobilienbörsen
- Monitoring und Auswertung
- Aktivierung von innerörtlichen Brachen durch Grunderwerb der privater Investoren.

Maßnahmenideen

Reaktivierung

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| M1 Hofladen - | Reaktivierung Luisenstraße |
| M2 Altengrechte Wohnungen - | Reaktivierung Parkstraße |
| M3 Treffpunkt – Jung und Alt - | Reaktivierung Johannesstraße |

Öffentliche Maßnahmen

Gestaltung öffentlicher Raum

- M4 Straßengestaltung Johannesstraße
- M5 Aufwertung Pfarrweg
- M6 Herstellung Wegeverbindung- Baugebiet „Schwarzwaldstraße“

Freizeit und Tourismus

- M7 Aufwertung Bömbachsee
- M8 Beschilderungskonzept

Maßnahmenideen

Maßnahme 1

Idee Hofladen - Reaktivierung Luisenstraße

Reaktivierung

Luisenstraße 8

Umnutzung zu Hofladen

T2
Einzelhandel
Versorgung
Wirtschaft

T4
Tourismus
Kulturlandschaft
Freizeit



Nahversorgung

Eine erste Idee ist, das große Wirtschaftsgebäude der Hofstelle zu einem Hofladen umzunutzen.

Ein Angebot regionaler Produkte des täglichen Bedarfs könnte die Grundversorgung für Spielberg decken. Die nächsten Supermärkte sind in Altensteig oder Pfalzgrafenweiler. Somit ist eine Nahversorgung im Zuge der überalternden Gesellschaft für die nächsten Jahre eines der wichtigsten Ziele der Ortsentwicklung von Spielberg.

Aufgrund der Lage in der Nähe des Ortskerns eignet sich die Hofanlage für ein solches Projekt.

Durch die große Fläche des Hofes sind ausreichend Parkplätze für Kunden die nicht aus Spielberg kommen, vorhanden.

Um den Hofladen auch für Touristen und Bewohner der Nachbarorte attraktiv zu machen sollte eine kleine Gastronomie oder Probierstube zur Verkostung regionaler Produkte eingerichtet werden.

Eine Außenbewirtung ist auf der Hoffläche ebenfalls ohne große bauliche Maßnahmen umsetzbar.

Diese Idee sollte mit den Eigentümern abgestimmt werden.

Maßnahme 2

Altengerechte Wohnungen - Reaktivierung Parkstraße

Reaktivierung

Parkstraße 12

T3
Neues Wohnen für
Jung und Alt



Das Gebäude Parkstraße 12 ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand und teilweise vom Zerfall bedroht. Durch den Abriss können Flächen für den Neubau von altengerechten Wohnungen im Ortskern geschaffen werden.

Diese Maßnahme eignet sich ausschließlich für private Investoren. Für eine Erweiterung dieser altengerechten Wohnungen könnte langfristig die Fläche des Flst. 28/1 herangezogen werden, die derzeit als Nutzgarten bewirtschaftet wird. In Verbindung mit der Maßnahme 1 liegt die Nahversorgung durch einen Hofladen in der direkten Nachbarschaft.

Maßnahme 3

Treffpunkt – Jung und Alt- Reaktivierung Johannesstraße

Reaktivierung

Johannesstraße 4



Das Gebäude Johannesstraße 4 mit großem Grundstück ist für die Ortsmitte ortsbildprägend.

Das Gebäude steht seit kurzem leer.

Eine landwirtschaftliche Nutzung des großen Scheunengebäudes findet nicht mehr statt.

Es wird vorgeschlagen zu prüfen, ob das Gebäude langfristig durch private Investoren zu erwerben ist.

Nutzungskonzept Scheune

Das Gebäude sollte auf seinen baulichen Zustand und eine Sanierung bzw. Nachnutzung untersucht werden.

Auf Grundlage dieser Untersuchung sollte durch einen privaten Investor ein Nutzungskonzept erarbeitet werden.

informeller Treffpunkt

Das Scheunengebäude Johannesstraße könnte durch einfache Maßnahmen für eine Nutzung als informeller Treffpunkt für Jung und Alt aufgewertet werden. Es sollte ein Raum mit Bezug zur Johannesstraße geschaffen werden, in dem eine Begegnung möglich ist. Das Angebot an Getränken und Kaffee oder kleinen Speisen könnte abwechselnd durch bestehende Vereine oder genossenschaftlich organisiert werden.

Die Fläche des derzeitigen Gartens in Südausrichtung wäre als Außenbewirtung im Sommer nicht nur ein Anziehungspunkt für die örtlichen Bewohner, sondern auch Ziel einer Rad - und Wandertour.

Gestaltung öffentlicher Raum

Maßnahme 4

Straßengestaltung Johannesstraße

Straßengestaltung

Johannesstraße 4



Johannesstraße 6 und 8

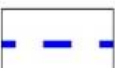


Idee

Im Rahmen des Ausbaus der Johannesstraße, was im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets „Schwarzwaldstraße“ erforderlich wird, kann hier eine neue straßenräumliche Gestaltung erfolgen. Durch eine einheitliche Gestaltung kann bei Veranstaltungen auf der Grünfläche bei der Veranstaltungsmuschel der zentrale Platz in die Straße erweitert werden.

Maßnahme 5 Schulwegkonzept

Teilbereiche

-  Bereich 1
Fußweg mit Sitzbank u. Zaun
ca. 300 m²
-  Bereich 2
Schulhof / Pausenhof
ca. 700 m²
-  Bereich 3
Schulhof / Parkplatz
ca. 700 m²



Quelle: Stadt Altensteig, freiraumplanung sigmund

Zur Aufwertung und Verbindung der öffentlichen Gebäude mit Schule, Mehrzweckhalle und Bürgerbüro und den gegenüberliegenden Gebäuden des Gemeindehauses und des Kindergartens wurde von der Stadt Altensteig bereits ein Konzept erstellt.

Die Maßnahme ist in drei Teilbereiche unterteilt.

Teilbereich 1

Der Schulweg soll in Richtung Westen mit der Lilienstraße verbunden werden. Im Zuge des Umbau bzw. Anbaus der Mehrzweckhalle mit einem Gemeindesaal wurden die Außenanlagen bereits teilweise verändert. In Zukunft wird ein Teil des Schulgebäudes nicht mehr benötigt. Eine Aufwertung des Pfarrweges als direkte Verbindung in Richtung Ortsmitte wurde untersucht. Ein Ausbau kann nicht umgesetzt werden, da keine Flächen für eine Verbreiterung zur Verfügung stehen.

Teilbereich 2

Anstelle des südlichen Schulgebäudes soll der Schulhof erweitert und begrünt werden. Es soll ein Spielbereich entstehen.

Teilbereich 3

Im 3. Abschnitt soll der Schulhof begrünt und Parkplätze geschaffen werden.

Maßnahme 6

Herstellung Wegeverbindung Baugebiet „Schwarzwaldstraße“
Nachverdichtungsfläche

Luisenstraße 4

Leerstand

T3
Neues Wohnen für
Jung und Alt

Schaffung Wegeverbindung



Da die ehemalige Hofstelle Luisenstraße 4 seit längerem leer steht, besteht hier dringender Handlungsbedarf.

Am nördlichen Rand des Flurstücks 246 sollte eine Wegeverbindung in Richtung des geplanten Baugebiets „Schwarzwaldstraße“ geschaffen werden.

Als Maßnahme kann durch Abbruch und Baureifmachung für Dritte auf dieser Fläche nachverdichtet werden.

Die Fläche ist mit ca. 1400m² ausreichend groß für ein größeres Projekt für altengerechte Wohnungen oder 2- 3 Einfamilienhäuser.

Die Erschließung dient als Wohnweg und direkte fußläufige Verbindung zum Ortskern.

Durch diese Maßnahme kann das Baugebiet „Schwarzwaldstraße“ ausgehend vom Ortskern bedarfsgerecht auf den gemeindeeigenen Grundstücken 239, 228 und 229 in Richtung Westen entwickelt werden.

Maßnahme 7

Aufwertung Bömbachsee



Aufwertung Spielplatz

Um den See für junge Familien attraktiver zu gestalten, sollte der vorhandene Spielplatz aufgewertet werden.

Der derzeitige Spielplatz liegt nicht direkt am See. Durch eine Verlegung des Spielplatzes an den See kann das Spielen am Wasser ermöglicht werden. Die Möblierung des Spielplatzes könnte aufgewertet und ergänzt werden.

Eine neue Spiellandschaft am Ufer des Sees sollte das Thema Wasser in den Spielgeräten aufnehmen. Durch einen Wasserspielplatz kann der See auch für Kleinkinder Spielmöglichkeiten im und am Wasser ohne Gefahren bieten.

Idee: Kiosk am See

Durch die Einrichtung eines Kiosks kann der See auch als Ausflugsziel dienen. Eine Gastronomie könnte Ausgangs- oder Endpunkt für Wander- oder Radtouren sein und die Attraktivität für Badegäste steigern.

Angelverein

Ein Kiosk könnte zum Beispiel durch einen Angelverein betrieben werden.

Durch einen Beobachtungs- und Badesteg kann von der Gastronomie aus der See besser erlebbar gemacht werden.

Alleinstellungsmerkmal

Eine Gastronomie direkt am See hätte im weiten Umkreis ein Alleinstellungsmerkmal, da die nächste Gastronomie an einem See z.B. an der Nagoldtalsperre nicht direkt am Wasser, bzw. die Außenbewirtung nicht zur Seeseite liegt.

Beispiel Wasserspielplatz
Nagoldtalsperre



Beispiel Badesteg



Konzept erstellen

Es soll ein zukunftsfähiges Gesamtkonzept zur Aufwertung des Bömbachsees erstellt werden.

Maßnahme 8

Beschilderungskonzept

Dadurch dass der Ort durch die Umgehungsstraße keinen Durchgangsverkehr mehr hat, sollte schon an der B28 durch ein Beschilderungskonzept auf die Ortsmitte und die wichtigsten Freizeiteinrichtungen wie den Bömbachsee mit Spielplatz und die Sportanlagen aufmerksam gemacht werden.

Im Ort sollten die öffentlichen Einrichtungen, die Nahversorgung wie Bäcker und Metzger und die örtliche Gastronomie einheitlich und gut sichtbar beschildert werden.

Die Beschilderung soll im Rahmen des gesamtstädtischen Verkehrssystems neu überarbeitet werden. Mit dem Projekt wurde bereits begonnen.

9 Fazit und Ausblick

Potentiale	Die Bestandsaufnahme ermöglicht die Darstellung der strukturellen Ausgangslage Spielbergs. Hierbei zeigt sich, dass im Ortskern durch Leerstände, Umnutzungspotentiale, Bebauungsmöglichkeiten bereits erschlossener Grundstücke sowie eine Nachverdichtung und Neuordnung ein erhebliches Flächenpotential vorhanden ist.
Verfügbarkeit	Aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung zum ISEK zeigt sich, dass eine Nachfrage von Bürgern von Spielberg nach Bauplätzen vorhanden ist. Die vielen freien, aber nicht verfügbaren Bauflächenpotentiale sollten von der Stadt Altensteig aktiviert und durch geeignete Maßnahmen die Verkaufsbereitschaft forciert werden. Eine kostenlose Bauplatzbörse wurde über die städtische Homepage bereits eingerichtet und dort sind auch bereits Spielberger Bauplätze eingestellt.
Maßnahmen	In Zukunft gilt es die Maßnahmen, die bislang als Ideen dargestellt sind zu diskutieren und schrittweise umzusetzen. Die Ortsentwicklung gilt es in allen beschriebenen Themenfeldern wie, Lebendige Ortsmitte, Einzelhandel-Versorgung, Freizeit - Tourismus -Wirtschaft und Neues Wohnen für Jung und Alt, gleichermaßen voran zu treiben. Somit können städtebauliche Missstände behoben, die Funktionsfähigkeit des Ortskerns erhalten und verbessert werden.
Missstände beheben Konflikte vermeiden	Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Ortskern historisch gesehen immer ein Ort des Wohnens und des Arbeitens war. Um Konflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung zu vermeiden, sollten die gewerblichen Nutzungen auf die Verträglichkeit mit übrigen Nutzungen im Ortskern abgestimmt sein.
Infrastruktur Seniorenwohnen	Im Hinblick auf die demographischen Veränderungen eignet sich insbesondere der Ortskern für seniorengerechtes Wohnen, da sich die Infrastrukturangebote in unmittelbarer Nähe befinden. Dies macht deutlich, wie wichtig die Sicherung der Nahversorgung ist. Chancen bieten hier innovative Konzepte wie Mehrfachnutzungen von Gebäuden.
Anbindung	Bei künftigen Entwicklungen zur Infrastruktur ist die Anbindung durch den ÖPNV wie z.B. einen Ringverkehr als Zubringer nach Altensteig zu bedenken. Der Centro Bus (Rufbussystem) wurde für etwas mehr als ein Jahr projektiert eingesetzt und sehr gut angenommen. Das Projekt musste leider aus wirtschaftlichen Gründen wieder eingestellt werden. Daher soll nun der Linienbusverkehr vom Landkreis ausgebaut werden. Kreisweit sollen die Kommunen jede Stunde von morgens bis abends angefahren werden.

Gewerbe/ Arbeitsplätze	Spielberg bietet unterschiedliche Potentiale und Chancen, die für die künftige Entwicklung nutzbar sind. Durch das Gewerbegebiet sind im Ort Arbeitsplätze vorhanden.
Verkehr	Der Ort ist durch die Ortsumfahrung im Vergleich mit anderen Orten weniger stark von Verkehrsbelastungen betroffen. Hier bietet sich eine besondere Chance für die Gestaltung des Ortskerns, was sich in der bereits gestalteten Ortsmitte mit Musikpavillon und Backhaus zeigt. Wichtig ist hier die Aufwertung der zentralen Johannesstraße, die durch eine Neugestaltung die Ortsmitte aufwertet.
Öffentliche Einrichtungen	Die räumliche Konzentration von Schule, Kindergarten, Feuerwehr und dem neuen Bürgersaal in integrierter Lage sind eine Stärke und zugleich Chance für den Ort. Durch eine Gestaltung der Straßen und Wege sollte dieser Bereich visuell mit der Ortsmitte verbunden werden.

10 Verzeichnis des Anhangs

- Plan 1 Abgrenzung
- Plan 2 Übersicht
- Plan 3 Bauflächenpotential
- Plan 4 Nutzungen
- Plan 5 Erschließung/ öffentlicher Raum
- Plan 6 Konflikte
- Plan 7 Altersstruktur
- Plan 8 Maßnahmen

Flächenressourcenmanagement