

STADT ALTENSTEIG

STADTTEIL WART

ORTS-
ENTWICKLUNGSKONZEPT



STAND APRIL 2010

■ K Ü N S T E R S T A D T P L A N U N G

VORBEMERKUNG

Der Stadtteil Wart wird zunehmend mit der Situation leerstehender Wohnhäuser insbesondere, im Innerortsbereich konfrontiert. Die Situation des Leerstandes hat oftmals sehr vielfältige und auch unterschiedliche Ursachen und stellt in vielen Fällen für die Eigentümer ein nicht einfach zu bewältigendes Problem dar. In diesen Fällen ist auch die Stadt gefragt, Unterstützung zu leisten und Nutzungs- und Handlungskonzepte für den betroffenen Leerstand aufzuzeigen. Diese Handlungskonzepte als so genanntes Flächenressourcenmanagement, im Rahmen der Ortsentwicklungskonzeption, dienen in erster Linie einer geordneten Ortsentwicklung. Dabei werden innerörtliche Entwicklungspotentiale aufgezeigt und mit den örtlichen Planungsprozessen verknüpft.

Das Büro Künstler Architektur + Stadtplanung wird erstmals im September 2007 mit der Erstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes für Wart beauftragt. Mit diesem Konzept wird im Oktober 2007 beim Regierungspräsidium Karlsruhe ein Antrag auf Aufnahme in das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum gestellt der im Frühling 2008 bewilligt wird.

Detailplanungen für kommunale Maßnahmen werden für einzelne innerörtliche Bereiche erstellt. Hierbei handelt es sich um Nachverdichtungen, Flurneuordnungen und Arrondierungen.

Um diesen Prozess der städtebaulichen Entwicklung weiter voranzutreiben, entscheidet sich die Stadt Altensteig für den Stadtteil Wart einen Antrag auf Aufnahmen in das Pilotprojekt MELAP+ zu stellen.

Die vorliegende Unterlagen stellen eine Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes von 2007 dar. Es ist soweit überarbeitet das alle gestellten Anforderungen an die Bewerbung für das Pilotprojekt darin enthalten sind.

Ferner ist das Papier um weitere Querschnittsthemen wie intensive Bürgerbeteiligungen und ökologische sowie ökonomische Beratung der Bürgerschaft ergänzt. Besonders intensiv sind die Themen, Entwicklung von Verkaufsstrategien, die Ortsflurbereinigung und die Schaffung von siedlungsstrukturellen Ansätzen in Wart herausgearbeitet.

INHALT

1. AUSGANGSLAGE

1.1.	Daten und Fakten zum Ort	4
1.1.1.	Lage im Raum	4
1.1.2.	Geschichte	5
1.1.3.	Bevölkerungsentwicklung	5
1.1.4.	Bevölkerungsprognose	8
1.1.5.	Alterstruktur	9
1.1.6.	Flächenangaben	12
1.2	Landschaftsplanerische Restriktionen	13
1.2.1	Flächenschutz	13
1.2.2	Artenschutz	15
1.2.3	Übergeordnete Planungen	16
1.2.3.1	Regionalplan	16
1.2.3.2	Flächennutzungsplan	17

2. INNERÖRTLICHES POTENZIAL

FLÄCHENRESSOURCENMANAGEMENT

2.1.	Innerörtliches Potenzial und Bewertung der Aktivierungschancen	18
2.1.1	Gebäudeleerstand, Verkauf, Zerfall	18
2.1.2	Innerörtliches Umnutzungspotenzial	22
2.1.3	Restkapazität an Bauflächen im NBG	23
2.1.4	Restkapazität an Bauflächen im Ortskern	27
2.1.5	Mögliche Siedlungsentwicklung	29
2.2	Maßnahmegebiete 1 – 8	30

3. KONFLIKTE / ALLEINSTELLUNGSMERKMALE

3.1	Verkehrsbelastung des Ortskerns	37
3.2	Neuordnungsmaßnahmen	37
3.3	Dienstbarkeiten	37
3.4	Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung	38

4. ZWISCHENBILANZ UND WEITERES VORGEHEN 38

5. ZUKUNFTSWERKSTATT	39
6. FRAGEBOGENAKTION	40
7. KINDERIDEENWERKSTATT	41
8. SCHUPPENSTANDORT	43
9. KOSTENERMITTLUNG	44
10. BISHERIGES VORGEHEN	44
11. PRESSENOTIZEN	46
 12. ANLAGEN	
12.1 Pläne	50
12.2 Bewertung der innerörtlichen Potentiale	65
12.3 Kosten und Finanzierungsübersicht	68

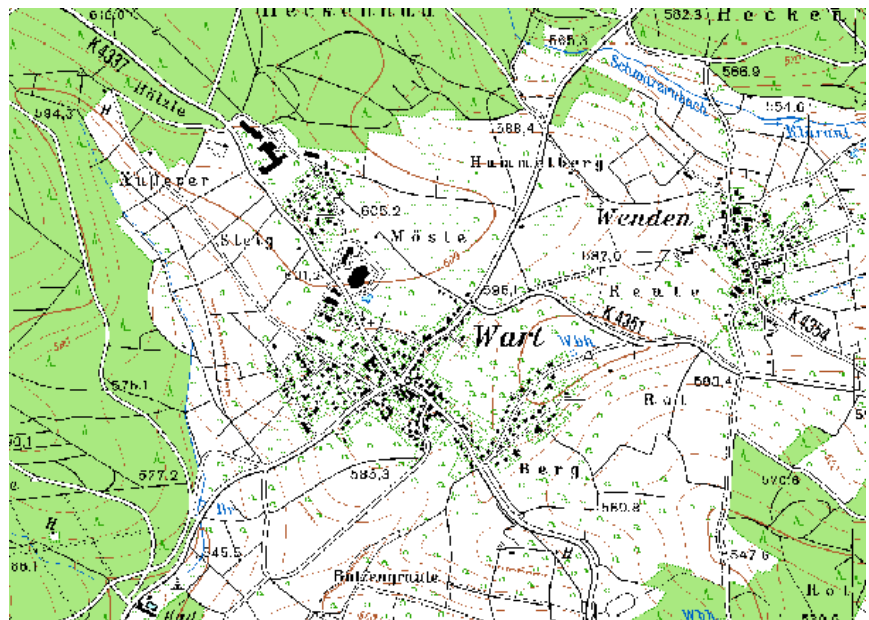
1. Ausgangslage

1.1 Daten und Fakten zum Ort

1.1.1 Lage im Raum



(Quelle: www.altensteig.de)



(Quelle: Landesvermessungsamt BW)



(Quelle: www.google.earth.de)

1.1.2 Geschichte

Wart liegt in der Region des Nordschwarzwaldes und im Landkreis Calw, es ist seit 1975 ein Stadtteil der Stadt Altensteig und konnte sich bis heute den Ruf als Fremdenverkehrsgemeinde bewahren. Die älteste urkundliche Erwähnung über das Dorf Wart ist ein Kaufvertrag aus dem Jahre 1329. Seit dem Jahre 1905 wird der Ortsname des Stadtteils Wart ohne „h“ geschrieben.

Der Ort war von Anbeginn durch die Landwirtschaft geprägt, so dass bis zum Zweiten Weltkrieg eine kleinbäuerliche Dorfstruktur entstand, welche dann aber durch den Einwohneranstieg und durch die Zunahme von Gewerbe in der Region aufgebrochen wurde. Durch den Ausbau der Durchgangsstraße und durch die Erschließung von Baugebieten wurde das Ortsbild in den 70er und 80er Jahren nachhaltig verändert.

1.1.3 Bevölkerungsentwicklung

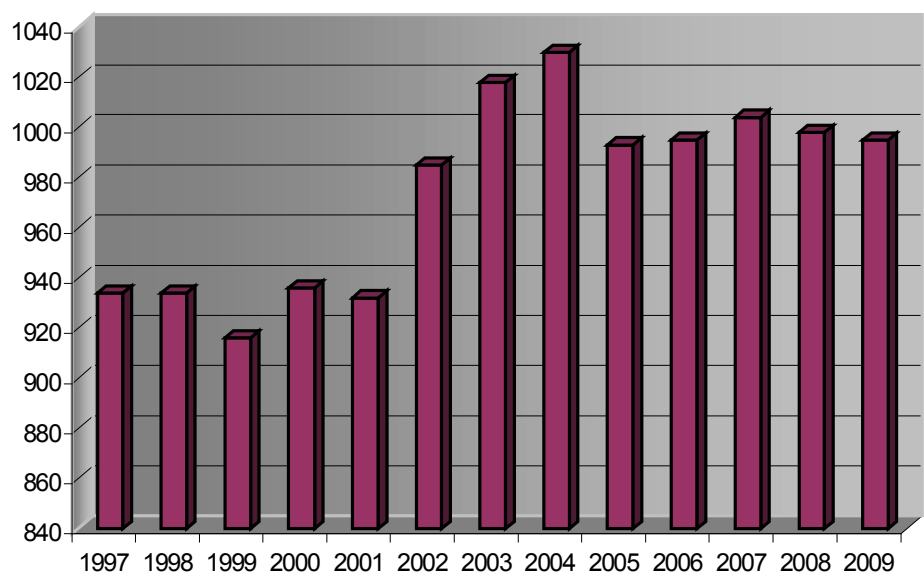
Der Stadtteil Wart zählte im Januar 2010 insgesamt 995 Einwohner. Die Stadt Altensteig zählte im Juli 2009 11.083 Einwohner.

Jahr	Einwohnerzahl Wart	Einwohnerzahl Altensteig
1997	934	10.771
1998	934	10.801
1999	916	10.772
2000	936	10.927
2001	932	11.011
2002	985	11.042

2003	1.018	11.153
2004	1.030	11.203
2005	993	11.219
2006	995	11.234
2007	1.004	11.176
2008	998	11.104
2009	995	11.083

Wart

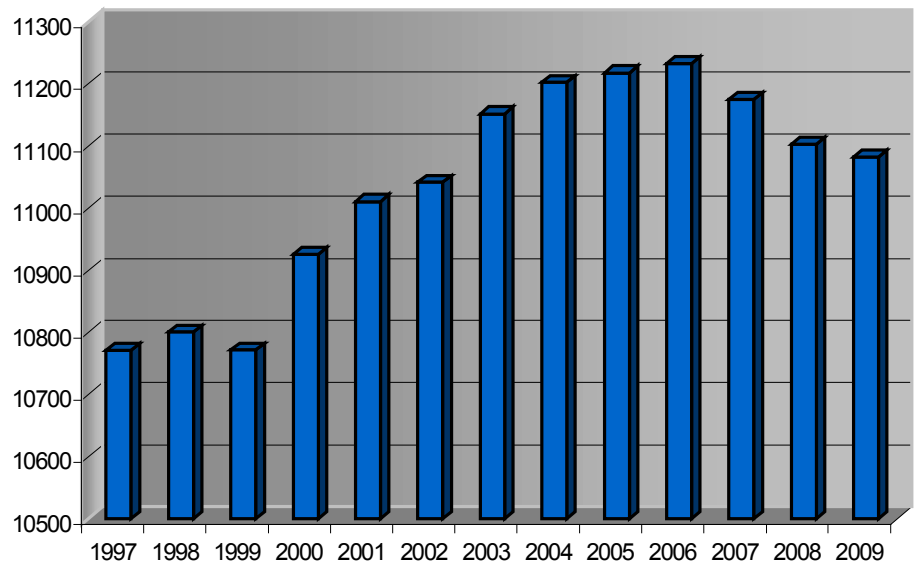
Das folgende Diagramm zeigt eine unstetige Bevölkerungsentwicklung für den Stadtteil Wart mit einer Zunahme ab dem Jahr 2002.



(Quelle: Statistisches Landesamt, Stand 2010)

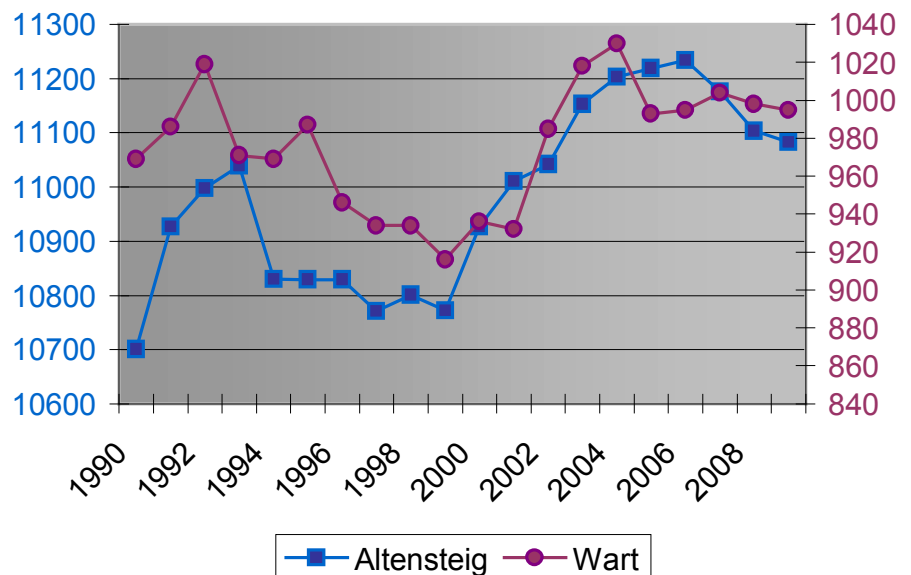
Altensteig

Die Stadt Altensteig hat im Juli 2009 nach Angaben des statistischen Landesamtes 11.083 Einwohner. Das folgende Diagramm zeigt sehr gut den Anstieg der Bevölkerung zwischen 1999 und 2006 um 462 Personen. Seit 2006 ist die Bevölkerungszahl rückläufig. Gegenüber dem Maximum im Jahr 2006 um 151 Personen.



(Quelle: Statistisches Landesamt, Stand 2010)

Das folgende Diagramm beschreibt die Bevölkerungsentwicklung von Altensteig im Vergleich zum Stadtteil Wart in den Jahren 1990 – 2005.

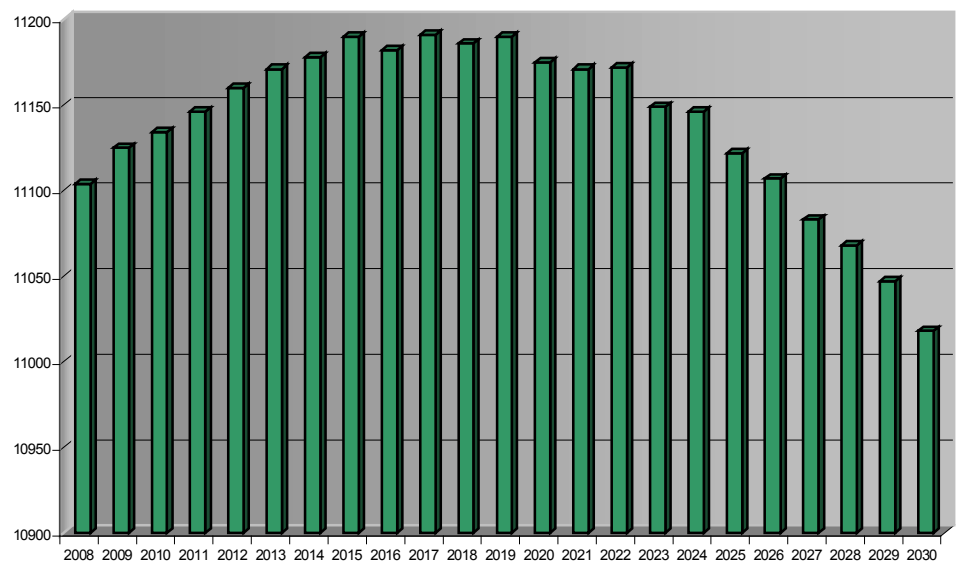


Nach der Wiedervereinigung im Jahr 1990 gab es bedingt durch den Zuzug neuer Bürger aus Ostdeutschland einen leichten Anstieg der Bevölkerungszahl. Eine weitere Wachstumsphase der Bevölkerungsentwicklung war zwischen den Jahren 2000 und 2004. Diese Phase lässt sich durch die Ausweisung neuer Baugebiete auch in Wart begründen. Seit dem Jahr 2005 sinkt die Zahl der Einwohner sowohl in der Stadt Altensteig als auch im Stadtteil Wart.

1.1.4 Bevölkerungsprognose

Altensteig

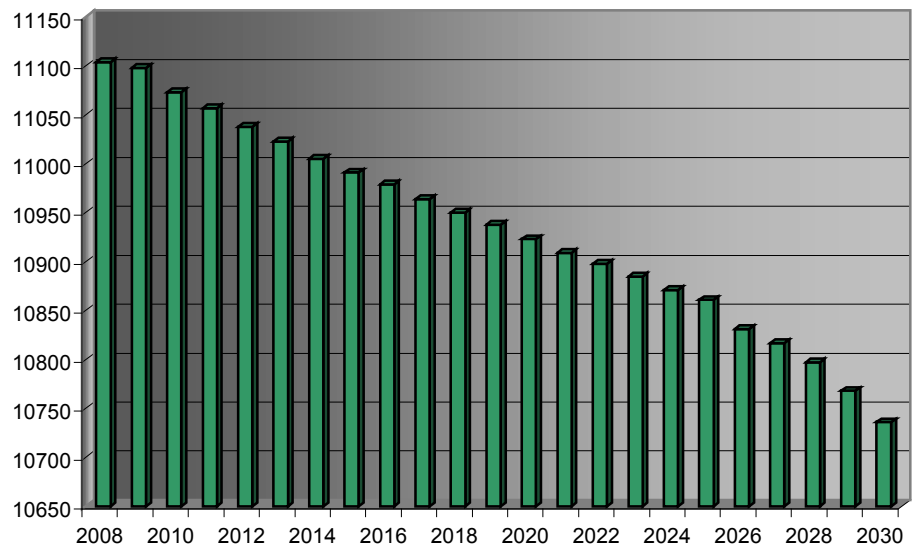
Das folgende Diagramm zeigt die Bevölkerungsprognose mit Wanderungen (Zuzüge und Fortzüge werden mitgerechnet) bis zum Jahr 2030 für die Stadt Altensteig. Der prognostizierte Höchststand der Bevölkerungszahl liegt im Jahre 2019 mit 11.190 Einwohner. Mit Ausnahme der Jahre 2016 und 2018 soll die Bevölkerungszahl bis zu diesem Zeitpunkt weiter steigen. Ab 2019 ist eine sinkende negative Bevölkerungsentwicklung zu erkennen. Im Jahr 2030 soll Altensteig eine Einwohnerzahl von 11.019 Bewohnern vorweisen können. Somit lässt sich zusammenfassen, dass in der Zeit von 2008 bis zum Jahr 2030 die Bevölkerung in Altensteig um ca. 86 Personen abnehmen soll. Gründe hierfür ist vor allem die Überalterung und der Geburtenrückgang.



(Quelle: Statistisches Landesamt, Stand 2010)

Das nachstehende Diagramm zeigt die Bevölkerungsprognose ohne Wanderung (ohne Zuzüge und Fortzüge) bis zum Jahr 2030 für die Stadt Altensteig.

Der Höchststand der Bevölkerungsentwicklung liegt hier schon im Jahre 2008 bei 11.104 Einwohner. Hier ist durchgehend eine sinkende Bevölkerung zu erkennen. Im Jahr 2030 soll Altensteig noch eine Einwohnerzahl von 10.736 Bewohnern vorweisen können. Somit lässt sich zusammenfassen, dass in der Zeit von 2008 bis zum Jahr 2030 die Bevölkerung in Altensteig um ca. 268 Personen abnehmen soll. Betrachtet man die aktuellen Zahlen ist die Prognose ohne Wanderung die wesentlich Realistischere.



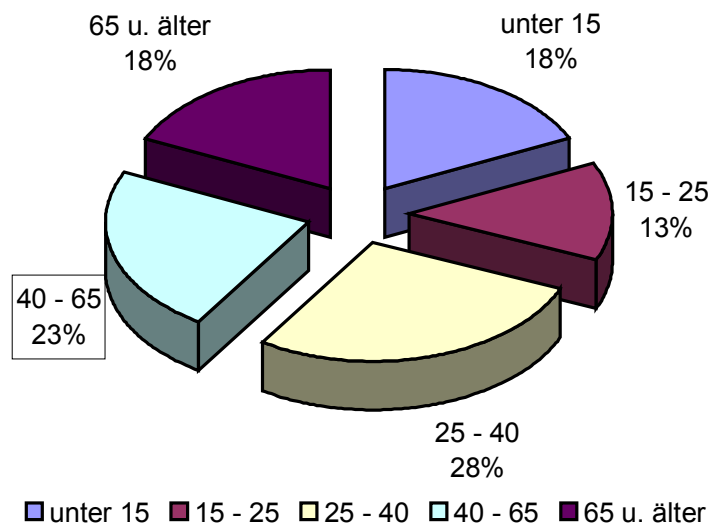
(Quelle: Statistisches Landesamt, Stand 2010)

Hauptursache der demografischen Alterung ist das seit Mitte der 70er-Jahre anhaltend niedrige Geburtenniveau. Seitdem fehlt Jahr für Jahr etwa ein Drittel der Geburten, die notwendig sind, damit eine Müttergeneration jeweils durch eine Töchtergeneration vollständig ersetzt wird. Das gilt auch für Baden-Württemberg. Selbst Zuwanderungen von netto 30 000 Personen pro Jahr bis 2025 können die künftig absehbaren Verschiebungen im Altersaufbau der Landesbevölkerung nicht vermeiden.

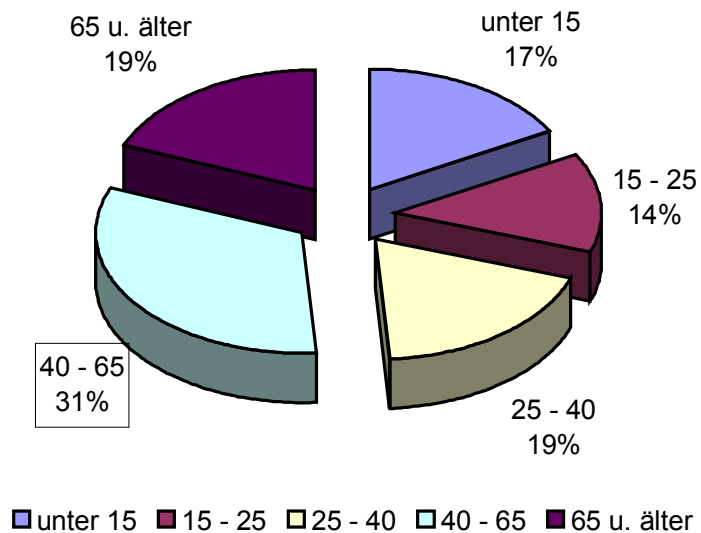
1.1.5 Altersstruktur

Wart

Die Gruppe der 25 bis 40 Jährigen stellt im Jahr 2005 noch den größten Anteil der Bevölkerung in Wart. Im Jahr 2010 (siehe Diagramm nächste Seite) sind die 40 –65 jährigen am häufigsten vertreten. (Siehe auch Plan 4 Altersstruktur)



(Quelle: Statistisches Landesamt, Stand 2005)



(Quelle: Statistisches Landesamt, Stand 2010)

Anhand der beiden Alterstrukturdiagramme von Wart lässt die aktuelle Entwicklung sehr gut ablesen. Während 2005 die größte Bevölkerungsgruppe in Wart noch die Innovationsgeneration der zwischen 25 und 40 jährigen war, so hat sich der Modus deutlich in die Altersklasse der 40 – 65 jährigen verschoben. Die Gründe dafür liegen in der stetig stärker werdenden Abwanderung der Innovationsgesellschaft in die Metropolen.

Allgemeine Entwicklung

Bis in die 90er-Jahre hinein verlief das Auf und Ab der Beschäftigtenzahlen im Ländlichen Raum meistens günstiger als in den Agglomerationsräumen.

Diese Entwicklung ist erstaunlich: Der Ländliche Raum hatte über viele Jahre hinweg eine positivere Beschäftigungsentwicklung als die Agglomerationsräume, obwohl der Produzierende Sektor im Ländlichen Raum besonders stark und die Wachstumsbranchen des Dienstleistungsbereichs eher unterrepräsentiert waren und sind. Das heißt letztlich, dass sich im Ländlichen Raum eine Vielzahl der produzierenden Branchen weiter entwickeln bzw. halten konnte. Die jüngere Entwicklung zeigt allerdings, dass diese günstige Entwicklung des Ländlichen Raums nachlässt

(Quelle: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 5/2007)

Eine günstige Beschäftigungsentwicklung in Altensteig würde die Ansiedlung innerhalb kleiner Orte wie Wart begünstigen und dabei sollte in erster Linie die innerörtliche Nachverdichtung profitieren um den Ortskern zu stärken.

Der positive Ausschlag der Altersgruppe der 40-65 jährigen ist auf die Bevölkerung zurückzuführen, die in den ökonomisch guten Jahren der 80er und 90er des letzten Jahrhunderts ihr Eigenheim in den Baugebieten von Wart errichteten. Teilweise konnte innerörtlich (siehe Unterdorfstrasse) schon die nächste Generation in unmittelbarer Nähe der Eltern angesiedelt werden, was im täglichen Leben durch gegenseitige Hilfe durchaus von Vorteil sein kann.

Bei einer solchen Entwicklung ist ein dynamischer Prozess zu verzeichnen. Dieser hat in der letzten Dekade speziell in der Unterdorfstrasse zu drei neuen Gebäuden geführt, welche sich auch im Typus des Einfamilienhauses von dem der Elterngeneration unterscheidet. Diese werben die Unterdorfstrasse sehr auf. Ein solcher dynamischer Prozess könnte fortgeführt werden, wenn die im folgenden Maßnahmegebiete 2 und 3 umgesetzt werden.

1.	Unterdorfstr.20 Elterngeneration 45-65 Jahre	
2.	Unterdorfstr. 24 Innovationsgeneration 25- 45 Jahre	
3.	Unterdorfstr. 28 Innovationsgeneration 25- 45 Jahre	

Die Altersgruppe der 65 jährigen und älter, sind unterdurchschnittlich in Wart vertreten, da es in Wart im Gegensatz zu Altensteig keine Senioreneinrichtungen gibt, was eine Verschiebung dahingehend hervorruft. Durch diesen Zustand sind auch die Leerstände im Ortszentrum zu erklären, welche im Folgenden innerhalb der Maßnahmegebiete erörtert werden.

1.1.6 Flächenangaben

In der folgenden Tabelle sind die Flächenangaben der Stadt Altensteig, des Stadtteils Wart und dem näheren Untersuchungsgebiet bzw. dem Kerngebiet dargestellt. Es werden die Gesamtflächen und die, in der Gesamtfläche schon beinhalteten Siedlungsflächen angegeben. Die Angaben sind in Hektar.

	Altensteig	Wart	Ortskern
Gesamtfläche	5322 ha	588 ha	10 ha
Siedlungsfläche	665 ha	43 ha	10 ha

Plan 1

In Plan 1 ist die Fläche der Gemeinde Wart verzeichnet und in Teilbereiche kategorisiert.

Plan 2

Plan 2 zeigt die Bestandsaufnahme der Nutzungen in Wart.

1.2 Landschaftsplanerische Restriktionen

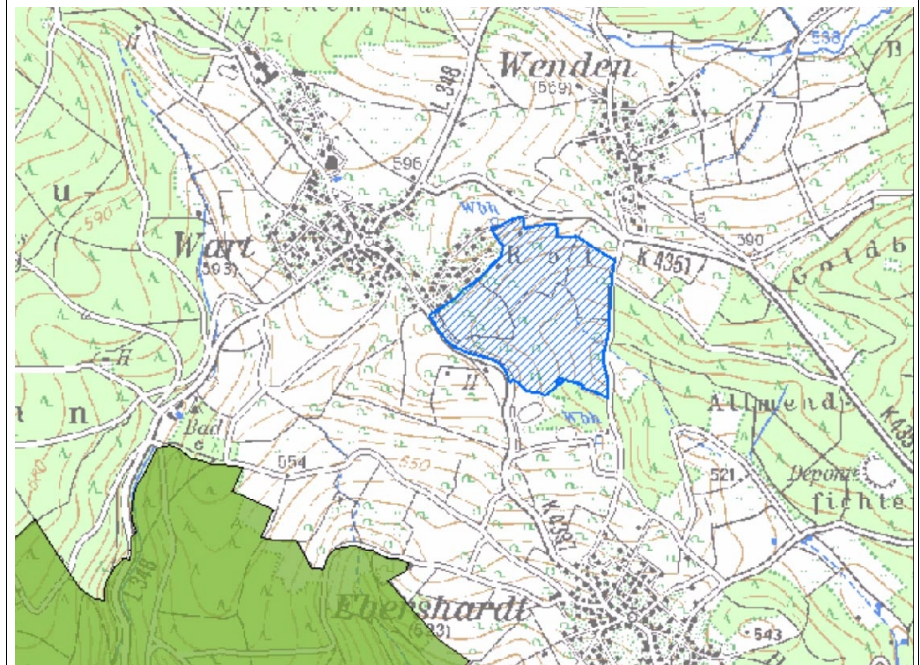
1.2.1 Flächenschutz

Großflächige
Schutzgebiete

Quelle: RIPS, LUBW

FFH-Gebiet
Kleinenztal und
Schwarzwaldrand-platten
(blaue Schraffur)

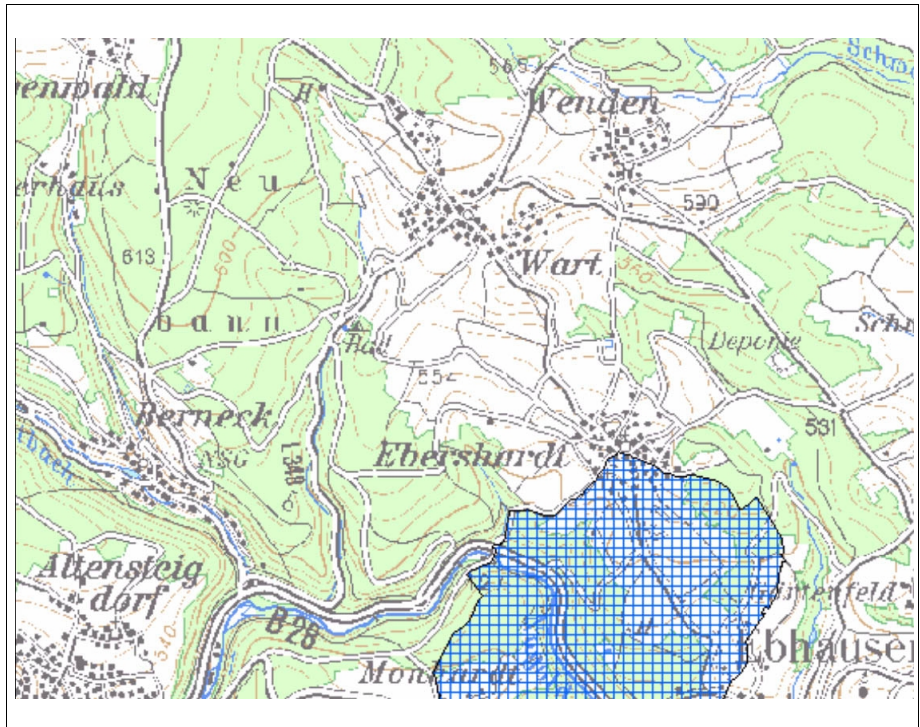
Landschafts-
schutzgebiet
(grün)



Wasserschutzgebiet

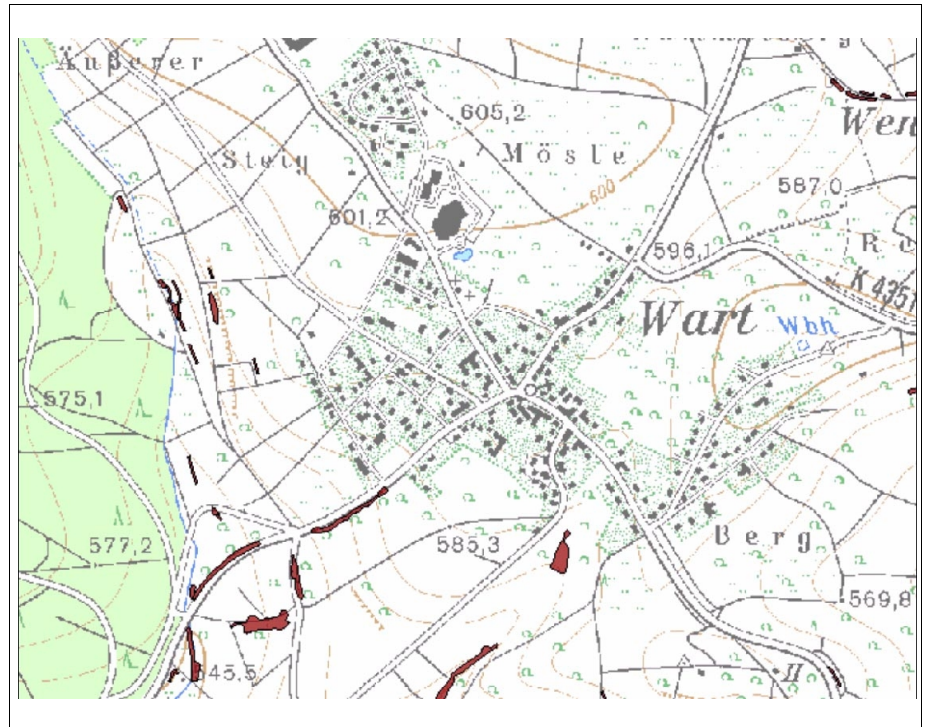
Quelle: RIPS, LUBW

Zone III
(dunkelblaue
Quadratschraffur)



§32-Biotope Übersicht

Quelle: RIPS, LUBW



§32-Biotope westlicher Teil

Quelle: RIPS, LUBW



§32-Biotope
südlicher Teil

Quelle: RIPS, LUBW



1.2.2 Artenschutz

Mögliche Lebens-
räume von Zielarten

Quelle: RIPS, LUBW

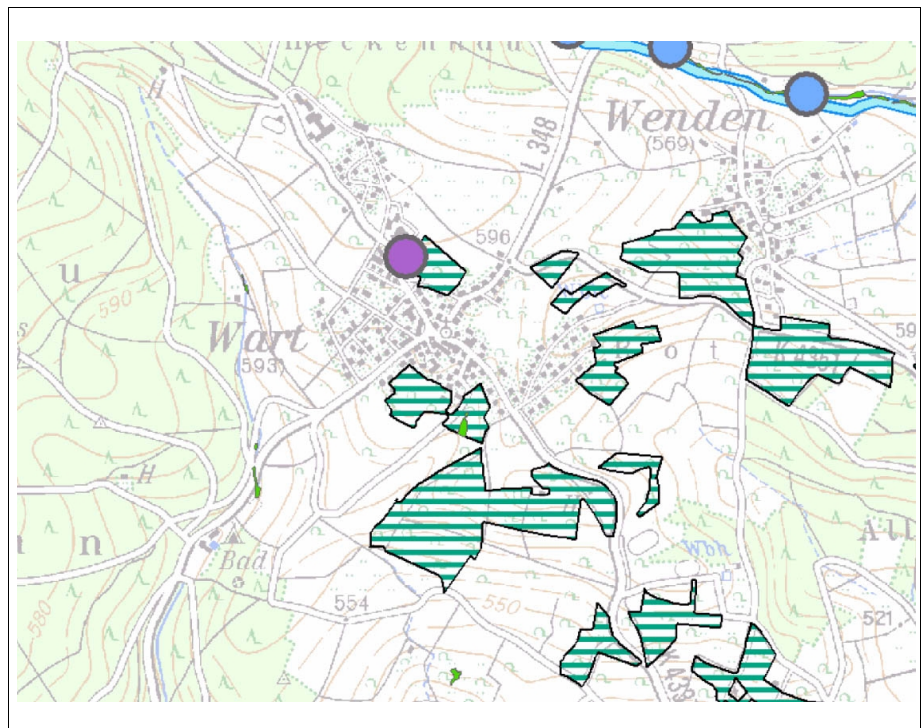
Grüne Flächen:
Feucht- und
Nassgrünland

Grüne Horizontal-Schraffur:
Streuobstgebiete

Blaue Linien:
bedeutsame Fließ-
Gewässer

hellblaue Punkte:
Kleingewässer

Violette Punkte:
Stillgewässer



Die Beseitigung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten (Lebensräumen) geschützter Arten verstößt gegen geltendes Naturschutzrecht. Im Rahmen von Bebauungsplänen müssen daher alle Flächen und Bereiche innerhalb eines Plangebietes auf ihre Möglichkeit als potentielle Lebensräume für geschützte (Ziel)Arten überprüft werden.

Zielarten

Im Bereich von frischen und nährstoffreichem Grünland und im Bereich von Streuobstwiesen im Naturraum Schwarzwaldrandplatten, können im Gemeindegebiet von Altensteig entsprechend dem Informationssystem Zielartenkonzept der LUBW Baumpieper, Halsbandschnäpper und Wendehals als geschützte Vogelarten möglicherweise auftreten. Bei entsprechenden Hinweisen sollte eine Beurteilung durch Tierökologen durchgeführt werden.

Als geschützte Amphibienart kann die Zauneidechse auftreten, als geschützte Heuschrecken die Lauschschrecke und die Plumpschrecke, und als geschützte Falterarten das Ampfer-Grünwidderchen, der Große Feuerfalter, der kurzschwänzige Bläuling, der Malven-Dickkopffalter und der Große Fuchs. Von den geschützten Wildbienenarten kann die Grauschuppige Sandbiene dort vorkommen.

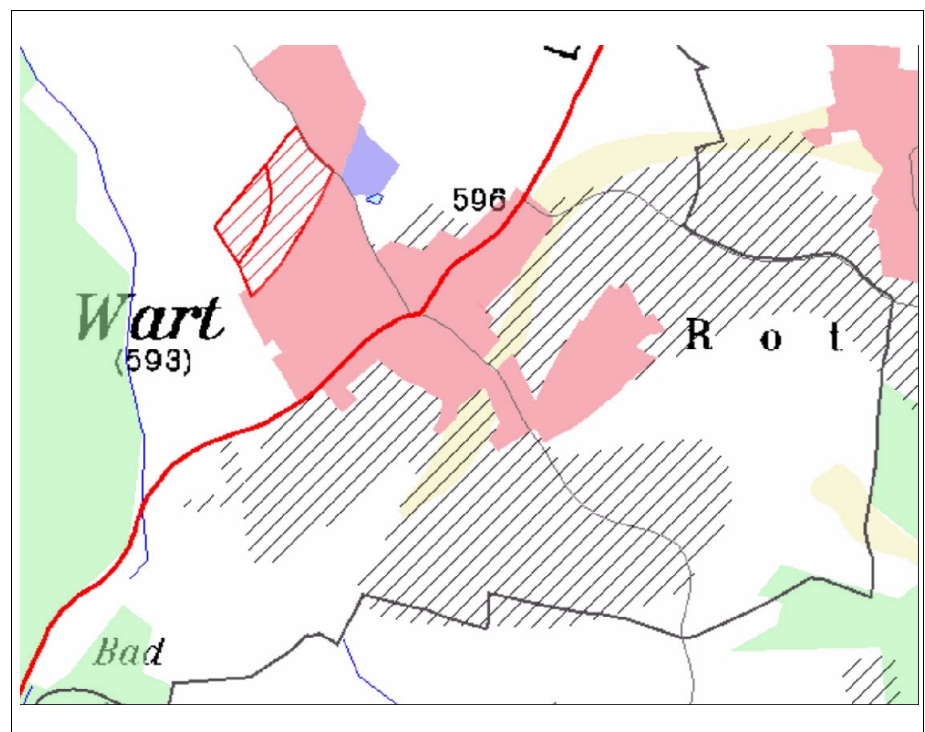
1.2.3 Übergeordnete Planungen

1.2.3.1 Regionalplan

Schutzbedürftige
Bereiche des
Regionalverbands

Quelle:
Regionalverband
Nordschwarzwald

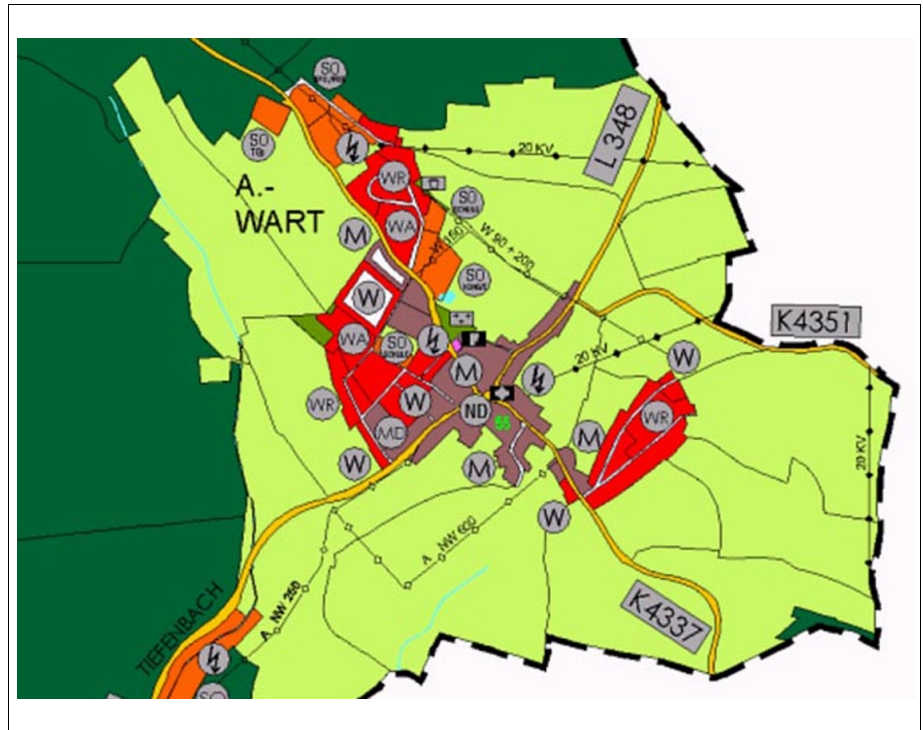
regional bedeutsame
Biotope (Streuobst-
gebiete)
(grüne Schrägschraffur)



1.2.3.2 Flächennutzungsplan

Flächennutzungs-
plan

Quelle:
Verwaltungsgemein-
schaft Altensteig



FAZIT:

Die innerörtlichen Maßnahmegebiete werden durch die landschaftsplanerischen Restriktionen nicht beeinträchtigt.
Lediglich der Artenschutz ist auf den Streuobstflächen zu beachten.

2. INNERÖRTLICHES POTENTIAL / FLÄCHENRESSOURCENMANAGEMENT

2.1 Innerörtliches Potential und Bewertung der Aktivierungschancen

Plan 3 + 10

2.1.1 Gebäudeleerstand, Verkauf, Zerfall

Nach Erhebungen durch Ortsbesichtigungen und Abstimmung mit der Verwaltung stehen folgende Gebäude zur Zeit innerhalb des Siedlungsbereichs leer (Erhebung Stand Februar 2010):
Die gezeigten Gebäude sind im Plan 10 kartiert.



(Eigenes Foto 2007)

Im Stadtteil Wart gibt es im Ortskern erhebliches Umnutzungspotential. (siehe Plan 10) Gebäude wie z.B. Johann Georg Hartmann Str. 20, die vom Zerfall bedroht sind, erfordern dringenden Handlungsbedarf. (siehe Plan 5, Maßnahmegebiete).

Das Gebäude Unterdorfstr. 5 z.B. wurde mittlerweile schon abgebrochen. Weitere Leerstände, mit unterschiedlichen Zuständen in der Bausubstanz, wie in folgender Tabelle ersichtlich ist, bieten sich ebenfalls zur Umnutzung oder Neuordnung an.



(Eigenes Foto 2010)

Lauf. Nr.	Straße / bisherige Art der Nut- zung	Fotodokumentation
1.	Johann Georg Hart- mann Str. 20 Wohnen Leerstand	
2.	Johann Georg Hart- mann Str. 30 Wirtschaftsgebäude Wohnen Leerstand	

3.	Johann Georg Hartmann Str. 18 Wohnen Steht zum Verkauf Leerstand	
4.	Johann Georg Hartmann Str. 10 Wohnen Scheune Leerstand	
5.	Tiefenbachstraße 12 Wohnen Leerstand	
6.	Neubulacher Str. 21 Wohnen Scheune Leerstand	
7.	Neubulacher Str. 10 Wohnen Leerstand	

8.	Friedhofsweg 6 / 8 Lager Leerstand	
9.	Unterdorfstraße 4 Wohnen Leerstand	
10.	Albblickweg 8 Garage Leerstand	
11.	Albblickweg 10 Wohnen Leerstand	
12.	Albblickweg 12 Wohnen Leerstand	

13.	Panoramaweg 8 Wohnen Leerstand	
-----	---------------------------------------	---

Plan 3 + 10

2.1.2 Innerörtliches Umnutzungspotential

Die gezeigten Gebäude sind in Plan 10 kartiert.

Lauf. Nr.	Straße / bisherige Art der Nut- zung	Fotodokumentation
1.	Neubulacher Str. 27 Wohnen Maßnahme beantragt 3 WE	
2	Neubulacher Str. 33 Wohnen	
3	Tiefenbachstr. 4 Scheune Evtl. Umnutzung/Abriss Platzgestaltung	

4.	Unterdorfstr.12 Wohnen Wirtschaftsgebäude	
5.	Johann-Georg-Hartmann Str.20 Scheune	
6.	Johann-Georg-Hartmann Str.2/4 Scheune	

Für die hier dargestellten Gebäude besteht ein Umnutzungspotenzial, das teilweise durch Anträge privater Personen besteht, aber auch wie im Falle des Lagerhauses von der Stadt Altensteig umgesetzt werden.

Plan 3

2.1.3 Restkapazitäten an Bauflächen im Neubaugebiet

Die gezeigten Flächen sind in Plan 3 kartiert.

Lauf. Nr.	Straße / bisherige Art der Nutzung	Fotodokumentation
1.	Flst: 316/2 Alblickweg 8	

2.	Flst: 262/5 Panoramaweg	
3.	Flst: 263 Panoramaweg	
4.	Flst: 646/3 Schönblickweg	
5.	Flst: 634/1 Mittlerer Steigweg 1	
6	Flst: 631 Oberer Steigweg	

7.	Flst: 658 Oberer Steigweg	
8.	Flst: 659 Flurweg	
9.	Flst: 694 Schönblickweg	
10.	Flst: 704/1 Schönblickweg	
11.	Flst: 704/2 Schönblickweg	

12.	F1st: 700/22 Schönblickweg	
13.	F1st: 700/11 Oberer Steigweg	
14.	F1st: 700/10 Oberer Steigweg	
15.	F1st: 700/16 Tälesweg	
16.	F1st: 929/36 Bei der Villa	

17.	Flst: 929/29 Rolf – Moll – Straße	
18.	Flst: 932/1 Rolf – Moll – Straße	
19.	Flst: 925/3 Birkenäckerstraße	

Plan 3

2.1.4 Restkapazitäten an Bauflächen im Ortskern

Die gezeigten Flächen sind in Plan 3 kartiert.

Lauf. Nr.	Straße / bisherige Art der Nut- zung	Fotodokumentation
1.	Tiefenbachstraße 22 Flst. 641	

2.	Tiefenbachstraße 24 Flst. 642	
3	Schönblickweg 2 Flst. 643	
4.	Flst. 68, Flst. 48, Flst. 49/1, Flst. 49/2, Teile Flst. 47	
5.	Unterdorfstraße 10 Flst. 50/4	
6.	Johann-Georg-Hartmann- Straße 17 Teile Flst. 112	

7.	Johann-Georg-Hartmann-Straße 19 Flst. 111	
8.	Friedhofweg 5 Flst. 6	
9.	Neubulacher Straße 16 Flst. 131/2	

Plan 3

2.1.5 Mögliche Siedlungsentwicklung

Die gezeigten Flächen sind in Plan 3 kartiert.

Lauf. Nr.	Straße / bisherige Art der Nutzung	Fotodokumentation
1.	Mösleweg / Friedhofweg Flst. 967, 968, 969/2, 970/1, 970/2, 255, 970, 973	

2.	Schnecklesäcker Flst. 126, 127, 128/1, 131, 133	
----	---	---

2.2 Maßnahmengebiete

Plan 12 Anhang

Maßnahmengebiet 1

Das Back- und Lagerhaus im Friedhofweg 6/8 soll durch einen Neubau zur Gemeindehalle verlegt werden. Optional wird auch überlegt das Backhaus zentral in die Ortsmitte von Wart zu integrieren. Nach dem Abbruch der Stadt eigenen Scheune Johann-Georg-Hartmann-Straße 2/4 kann an diese Stelle mitten im Ortskern eine solche Nutzung zur Belebung des Ortskern beitragen.

In erster Linie soll durch eine innerörtliche Grenzregelung den Gebäuden Neubaulacher Str. 15, 17 und 21 mehr Grundfläche zur Verfügung gestellt werden. Sehr lange schmale „Handtuchflurstücke“ im hinteren Bereich der Bebauung an der Neubulacherstraße verhindern dies momentan.

In mehreren Einzelgesprächen mit den Eigentümern der oben genannten Grundstücke wurde Ihnen die Situation ausgiebig erörtert und deren Mitwirkungsbereitschaft abgefragt und in allen Fällen auch hergestellt weil sich eine für alle akzeptablere Grundstückssituation ergibt.

Durch eine Neuordnungsmaßnahme kann ggf. auch eine Erschließung einer zweiten Baureihe hinter der Neubulacher Straße auf den Flst. 968, 968/1, 968/2, 967, 969/2; 970, 970/1, 970/2, 972 und 973 als Arrondierung zur Stärkung des Ortskerns entstehen.

Die Stadt Altensteig hat beim Landratsamt Calw, Abteilung Vermessung einen Kostenvoranschlag (siehe Anhang) für die Liegenschaftsvermessung des gesamten Maßnahmengebietes 1 eingeholt. Die Kosten teilen sich auf in Grenzfeststellungsgebühren und Zerlegungsgebühren.

Lauf. Nr.	Straße / bisherige Art der Nut- zung	Fotodokumentation
1.	Maßnahmengebiet 1 Friedhofweg 6 Backhaus Verlagerung zur Schule oder die Ortsmitte Schaffung vernünftiger Grundstückszuschnitte	 The 'Fotodokumentation' column contains four photographs. The top photo shows a white, two-story building with a chimney and a small porch. The second photo shows a field of tall, dry grass. The third photo shows a road with trees and a building in the background. The bottom photo shows a grassy area with some trees and a building in the background.

Plan 13 Anhang

Maßnahmengebiet 2

Durch eine Neuordnung der Johann- Georg-Hartmann Strasse 20, der Unterdorfstr.5 und des auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Flurstückes 111, besteht die Möglichkeit die Johann-Georg-Hartmann Strasse 17 besser zu erschließen und neue Bauflächen auf den Flst. 105, 108, 111, 112 zu schaffen. Teilweise fallen durch diese Maßnahmen Überfahrtsrechte weg, die ein beson-

deres Erschwernis bei der aktuellen Nutzung und Vermarktung bestehender Bausubstanz darstellen.

Die für die Umsetzung dieser Maßnahme erforderliche Aussiedlung des sich momentan noch auf Flurstück 108 und 105 befindlichen Landwirtes, kann nach mehrmaligen Einzelgesprächen umgesetzt werden. Die Konzeption wird z. Zt. erarbeitet. Einzelgesprächen fanden auch mit den Eigentümern der Flst. 116 und 112 statt. Die Eigentümer des Flst. 116 sind sehr daran interessiert Teile des durch die Aussiedlung des Landwirtes zum Verkauf stehenden Flst. 111 zu erwerben, um einen sinnvollen Grundstückszuschnitt für ihr eigenes Grundstück zu bekommen sowie die Dienstbarkeit ihres Nachbar über ihr eigenes Grundstück ablösen zu können. Dieser würde nämlich den restlichen Teil des Flst. 111 erwerben und dadurch eine separate Erschließung zu seinem Grundstück erhalten. Dies wurde ebenfalls in einem Einzelgespräch mit ihm abgefragt.

Die Stadt Altensteig hat beim Landratsamt Calw, Abteilung Vermessung einen Kostenvoranschlag (siehe Anhang) für die Liegenschaftsvermessung des gesamten Maßnahmensgebietes 2 eingeholt. Die Kosten teilen sich u.a. auf in Grenzfeststellungsgebühren und Zerlegungsgebühren. Der gemeinsame Bau- und Umweltausschuss der Stadt Altensteig hat sich intensiv mit dem Bodenpreiswert in diesem Maßnahmensgebiet auseinander gesetzt und ist zu einem Ergebnis gekommen. (siehe Anhang)

2.	Maßnahmensgebiet 2 Johann- Georg- Hartmann Strasse 20, Unterdorfstr.5 Johann- Georg- Hartmann Strasse 17 Neuordnung, Erschließungsänderung und evtl. bebaubare Fläche Flst. 105, 108, 111, 112	
----	--	---

**Plan 13
 Anhang**

Maßnahmengebiet 3

Durch eine neue Wegeverbindung zwischen der Unterdorf Str. 12 (Leerstand) und Tiefenbachstr. 11 (z. Zt. unklare Erschließung und unde finierter Hinterhof mit Durchfahrtsrechten) könnten auf den Flst. 48, 49/1, 49/2, 50/4, 50/5, 68 Bauflächen im Innenbereich angeschlossen werden. In mehreren Einzelgesprächen mit den Eigentümern der oben genannten Grundstücke wurde Ihnen die Situation ausgiebig erörtert und deren Mitwirkungsbereitschaft abgefragt und in allen Fällen auch hergestellt.

Die Stadt Altensteig hat beim Landratsamt Calw, Abteilung Vermessung einen Kostenvoranschlag (siehe Anhang) für die Liegenschaftsvermessung des gesamten Maßnahmengebietes 3 eingeholt. Die Kosten teilen sich auf in Grenzfeststellungsgebühren und Zerlegungsgebühren. Auch hier fand eine intensive Behandlung der Maßnahme statt. Veranschlagte Kosten lassen sich im Anhang nachlesen.

3.	Maßnahmengebiet 3 Evtl. Neuordnung durch Erschließung zwischen Unterdorf Str. 12 (Leerstand) und Tiefenbachstr. 11 Bebaubare Flächen Flst. 48, 49/1, 49/2, 50/4, 50/5, 68 Evtl. Neuordnung der Erschließung der Grundstücke	
----	---	--

Plan 14

Maßnahmengebiet 4

Einzelmaßnahme

Die Scheune Johann-Georg-Hartmann Str. 2/4, steht zur Disposition und damit die Möglichkeit direkt im Ortszentrum neue Baufläche zu schaffen. Die Stadt Altensteig die Eigentümer der Scheune und des Flurstückes ist, hat im Herbst 2009 einen Antrag auf Abbruchförderung über das ELR-Programm gestellt. Einer Förderung konnte von Seiten des Regierungspräsidiums bisher nicht entsprochen werden, weil keine sinnvolle Nachnutzung vorhanden ist. Nach Überlegungen des Ortschaftsrates von Wart und des Planers wird die Verlegung des Backhauses an diese Stelle im Ortskern forciert. Dies wird einen schönen Anlaufpunkt für die Einwohner von Wart darstellen und ganz erheblich zur Belebung des Ortskernes beitragen. Dies bedeutet auch eine Aufwertung des Platzraumes gegenüber der Dorfkirche. Die Aufenthaltsqualität im Ortskern wird erhöht.

4.	Maßnahmengebiet 4 Einzelmaßnahme Johann-Georg-Hartmann Str. 2/4, 57/1	
----	---	--

Plan 14

Maßnahmengebiet 5

Einzelmaßnahme

Die Scheune Tiefenbachstr. 4 steht am eigentlichen Dorfplatz direkt neben Bäcker und Sparkasse in bester Lage. Dadurch sollten die Besitzverhältnisse abgeklärt werden und ein Abbruch bzw. eine Umnutzung in Verbindung mit einer Platzgestaltung angestrebt werden. Dadurch könnte der Dorfkern aufgewertet und Anziehungspotential geschaffen werden.

Die Grundversorgung des Dorfes kann durch das Angebot des Bäckers und des Metzgers nicht abgedeckt werden, was eine Erweiterung des Bäckers, um eine Lebensmittelfiliale kleinster Kategorie, auf der Fläche der abgängigen Scheune begünstigt.

Ein Hofladen des örtlichen Vollerwerbslandwirtes (unweit Wildbader Str. 7) wird die innerörtliche Versorgung ebenfalls steigern.

5.	Einzelmaßnahme Tiefenbachstr. 4 Abbruch/ Umnutzung in Verbindung mit einer Platzgestaltung im Ortskern.	
----	--	---

Maßnahmengebiet 6

Die bestehende Sporthalle, welche an die Schule angegliedert ist, soll auf dem nebenliegenden Flst. 663/1 zu einer Gemeindehalle erweitert werden. Das Flst. 663/2 steht von Privat zum Verkauf. Dies kann eine weitere Möglichkeit sein das Gelände als private Baufläche (Erschließung notwendig) zu nutzen oder es in die Erweiterung des Schulgebäudes einzugliedern. Auf dem städtischen Grundstück Unterer Steigweg 4 steht das Lagergebäude langfristig zur Disposition. Das große Grundstück könnte mit Parkplätzen ebenfalls in die Erweiterung der Sporthalle zur Gemeindehalle einbezogen werden.

20.	Maßnahmengebiet 7 Erweiterung Flst. 663/1, 663/2	
21.	Bestand Sporthalle Oberer Steigweg 20	

22.	Städtisches Lagergebäude Unterer Steigweg 4 Grundstück steht für Schulparkplätze und teilweise Wohnbebauung zur Disposition.	
-----	---	---

Maßnahmengebiet 7

Die von der Tiefenbachstraße erschlossenen Flst. 641,642, 643 stehen noch im Ortsgebiet zur Disposition. Kurzfristig wird hier keine Bebauung möglich sein. Der direkt an die Flurstücke angrenzende landwirtschaftliche Betrieb blockiert mit seinen Emissionsradien z. Zt. eine Bebauung. Bei einer Aufgabe der Landwirtschaft an dieser Stelle oder einer Aussiedlung des Hofes ist eine Bebauung jederzeit möglich.

7.	Maßnahmengebiet 4 Flst. 641,642, 643 Flst.642, 643 Innerörtliche Brachen als Baugebiet	
----	--	--

Maßnahmengebiet 8

Die Verkehrsberuhigung der Landesstraße und die Aufwertung der Straßenraumqualität ist eine Maßnahme die in den nächsten Jahren im Ortskern von Wart vorangetrieben wird. Dies wird ein wichtiger Schritt sein das Leben in den Ortskern zurück zu holen. Durch gestalterische Maßnahmen wie Straßenbelagswechsel oder die Begrünung und Bepflanzung des Straßenraumes, tragen ganz erheblich zur Qualitätssteigerung des Wohnraumes und des Lebens im Ortskern von Wart bei. Die Aufenthaltsqualität wird gesteigert so

das Bürger den Platz im Zentrum wieder gerne besuchen und sich darauf aufhalten. In Verbindung mit der Metzgerei, der Bank, eine Frisör und der Bäckerei die momentan im Zentrum angesiedelt sind, würde ein kleines Straßencafe das Dienstleistungsangebot in Wart kompletieren und ganz gezielt die Attraktivität erhöhen. Denkbar wäre die Ansiedelung des Cafes in Verbindung mit dem Backhaus an der Stelle der abgängigen Scheune auf dem Grundstück der Stadt. Erste Gespräche sind mit einem ortsansässigen Architekten bereits geführt worden.

3. KONFLIKTE / ALLEINSTELLUNGS-MERKMALE

3.1 Verkehrsbelastung des Ortskerns

Ein großes Problem stellt die Durchschneidung der Warter Ortsmitte durch die Landesstraße L 348 und die Kreisstraße K 4337 dar. Aktuelle Erhebungen zeigen eine Zahl von 5790 Fahrzeuge auf der Landstraße pro Tag und 3080 Fahrzeuge auf der Kreisstraße pro Tag. Objektiv gesehen entsprechen diese Zahlen üblichen Verkehrsbewegungen auf Landes- und Kreisstraßen im ländlichen Raum. Das subjektive Empfinden vor allem auf der Landesstraße die durch Wart abschüssig verläuft stellt die Geschwindigkeit der Fahrzeuge und die Abgasemission ein großes Problem für die Einwohner dar. In persönlichen Gesprächen und in den Fragebögen wurde von Seiten der Bürger immer wieder erläutert das dringend eine Verkehrsberuhigung statt finden muss. Verkehrsberuhigende Maßnahmen wie. z.B. die neu Gestaltung des Straßenraumes mit Bäumen und Pflastersteinen oder auch die Installation einer stationären Geschwindigkeitsmessanlage sind Maßnahmen, die die Stadt in Wart in den nächsten 5 Jahren durchführen möchte.

3.2 Neuordnungsmaßnahme / Ortsflurbereinigung

Im Bereich westlich der Neubulacher Straße gibt es momentan ungünstige Grundstückszuschnitte. Dies wurde in Einzelgesprächen mit den Eigentümer klar sichtbar gemacht. Lange schmale Handtuchgrundstücke blockieren einen sinnvollen Grundstückszuschnitt. Eine Neuordnung der Flurstücke in diesem Bereich ermöglicht allen Betroffenen einen sinnvolleren Zuschnitt und damit die Erzielung eines Mehrwertes. (Siehe Maßnahme 1)

3.3 Dienstbarkeiten

Die unter Punkt 3.2 beschriebenen ungünstigen Grundstückszuschnitte finden sich auch in der Unterdorfstraße, in der Tiefenbachstraße und in der Johann-Georg-Hartmann-Straße wieder. Hier fallen bei vielen Grundstücken vor allem die Dienstbarkeiten auf. (Siehe Plan 8). Mit den unter Maßnahme 2 und 3 beschriebenen Vorhaben ließen sich in vielen Fällen diese Überfahrtsrechte entflechten.

3.4 Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung

Schon als im Sommer 2007 das erste Ortsentwicklungskonzept erarbeitet wird ist, die Beteiligung der Bevölkerung enorm. Um die Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung weiter zu steigern wird eine Bürgerbeteiligung ins Leben gerufen, die zu einem Bewusstseinswandel der Warter Bürger geführt hat. Gemeinsam mit Ihnen wurden die wichtigsten Ziele des Ortsentwicklungskonzeptes erarbeitet. Ziel waren u.a. Eine Breitbandinternetverbindung, (wird noch Ende dieses Jahres verlegt) die Verkehrsberuhigung und Entlastung des Ortskerns, die Steigerung des Dienstleistungsangebotes in Wart und die Herstellung städtebauliche Ordnung im Ortskern von Wart. Mit Hilfe von Pressteterminen, Vorortterminen, Einzelgesprächen, Fragebogenaktionen, Abstimmungsgesprächen, Informationsveranstaltungen und Aktionsprojekten mit den Kindern und Erwachsenen aus Wart wurde ein erhebliches Potential und Bürgerengagement freigesetzt. (siehe bisheriges Vorgehen)

4. ZWISCHENBILANZ UND WEITERES VORGEHEN

Die durchgeführte Bestandsaufnahme und die bisherigen Ausführungen weisen nach, dass im Stadtteil Wart umfangreiche Potenziale zur Innenentwicklung und Nachverdichtung vorhanden sind. Die Stärkung des Ortskerns wird künftig verstärkt in den Blick genommen werden, um ihn nachhaltig insbesondere für den Zuzug junger Familien und die Aufrechterhaltung des sozialen Gemeinwesens und „gesunder Nachbarschaften“ im Sinne eines durchmischten sozialen Gefüges, zu erhalten bzw. weiter auszubauen.

Aufbauend auf den Erhebungen des bisherigen Flächenressourcenmanagements mit einer Erfassung der zu entwickelnden/ umzugestaltenden Grundstücke / Quartiere und Teilbereiche werden anschließend für die einzelnen Bereiche Lösungsansätze entwickelt und insbesondere auch Finanzierungsmöglichkeiten erschlossen.

Aufbauend auf dem bisherigen Ergebnis werden nach einer Zwischeninformation des Gemeinderats in Abstimmung mit der Verwaltung weitere Gespräche mit Eigentümern zur Umsetzung der Maßnahmen geführt.

Die Beteiligung der Eigentümer zu einem möglichst frühen Zeitpunkt hat die generelle Mitwirkungsbereitschaft erheblich gesteigert und dadurch der realistischen Entwicklung einzelner Bereiche eine große Chance gegeben.

5. ZUKUNFTSWERKSTATT

Im Dezember 2009 wird die für Bürger offenen Zukunftswerkstatt ins Leben gerufen. Feste Mitglieder sind von der Stadt Altensteig der Bürgermeister, der Stadtbaumeister und einem Vertreter der Baurechtsbehörde. Neben dem Planer sitzt auch der Ortsvorsteher von Wart und 5-8 weitere Ortschaftsratsmitglieder in diesem Gremium. Beratend aktiv wurde auch ein ortsansässiger Architekt.



Bild der Auftaktveranstaltung mit einer Vertreterin der Presse vor Ort

Nach jedem Einzelgespräch der Planer mit Einwohnern von Wart wird die Zukunftswerkstatt über die Ergebnisse informiert. So wird die Akzeptanz weiter erhöht und eine schnelle Umsetzung der Ideen und Wünsche der Eigentümer sichergestellt. Durch intensive Gespräche mit diesem Gremium wurden Ideen und Anregungen erarbeitet, die letztendlich zur Gestaltung der Maßnahmen beigetragen haben. Zusammen wurde ein Flächenressourcenmanagement erstellt das im Antrag die Grundlage für eine innerörtliche Neuordnung und Nachverdichtung darstellt. Der Bedingung in den nächsten 5 Jahren keine Neubaugebiete auszuweisen, wurde damit Rechnung getragen. Eine besondere Behandlung in der Zukunftswerkstatt findet auch das Thema Bau- und Freiraumkultur. Es wird eine Kriterienliste für Wart erstellt, die die Maßstäblichkeit von Neubauten und Umbauten im Ortskern regulieren soll. Damit soll das unverwechselbare Ortsbild von regionaltypischen Gebäuden und angemessener Architektur gewahrt werden. Die wichtigsten Kriterien sind:

- 2 Vollgeschosse
- Dachform des Satteldach
- Dachneigung zwischen 30° bis 35°
- Die Farbwahl der Gebäudeanstriches muss sich an der Umgebung orientieren

Als Vermarktungsstrategie für innerörtliche Leerstände und Freiflächen wird von Seiten des Planers der Stadt Altensteig eine Flächen- und Gebäudebörse vorgeschlagen. Kleine Faltheftchen für freie Grundstück oder zum Verkauf stehende Häuser, könnten im Rathaus und im Dorfgemeinschaftshaus ausgelegt werden und damit zu einer zentralen Anlaufstelle für Interessenten werden.



Anregende Diskussionen über die innerörtliche Entwicklung von Wart in der Zukunftswerkstatt

6. FRAGEBOGENAKTION

Zur schnelleren und besseren Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Warter Bürger, entwickelt das Stadtplanungsbüro Künstler im Januar 2010 einen Fragebogen der an sämtliche Haushalte in Wart verschickt wird. Insgesamt werden 300 Fragebögen von der Stadt Altensteig an die Haushalte verschickt. Die Einwohner haben bis Mitte Februar 2010 Zeit die Fragebögen ausgefüllt zurück zu senden.

Abgefragt wurden vor allem die Eigentümerverhältnisse, die Wünsche und Bedenken an ein Entwicklungskonzept, die geplanten Vorhaben und ob ein Beratungsgespräch mit dem Planer gewünscht wird.

Die wichtigsten Ergebnisse lauten:

- 14 Eigentümer möchten eine Umnutzung/Umbau oder grundlegende Sanierung ihres Gebäudes in den nächsten 5 Jahren vornehmen.
- 9 Eigentümer wünschen sich bessere Grundstückszuschnitte und haben deshalb konkretes Kauf- oder Verkaufsinteresse
- 20 Einwohner fühlen sich erheblich gestört durch Abgas- und Lärmemissionen der Landesstraße

- 25 wünschen sich eine Verbesserung der Versorgung und eine Neugestaltung der öffentlichen Flächen im Ortskern

In Abstimmung mit der Stadt Altensteig finden zwischen Februar und April Einzelgespräche mit interessierten Bürger statt. Insgesamt wurden mit 25 Grundstückeigentümern in den Maßnahmegebieten gesprochen. Der Planer ging auf die Wünsche der Interessenten ein, vermittelte aber auch bei unterschiedlichen Wünschen und Zielsetzungen zwischen Nachbarn. Fachlich wurde beraten aber auch den Interessierten Vorschläge für eine qualitative Weiterentwicklung ihres Gebäudes oder Grundstückes gemacht immer, mit der Zielsetzung möglichst viele Ideen und Wünsche zusammenzubringen um eine gesamtheitliche Entwicklung im Ortskern von Wart vorantreiben zu können.

7. KINDERIDEENWERKSTATT

In Zusammenarbeit mit der Grundschule und dem Kindergarten von Wart entwickelt die Zukunftswerkstatt eine Veranstaltung die am 17.04.2010 für die Kinder von Wart stattfindet. Ziel war es die Wünsche und Gedanken zur Stärkung der innerörtlichen Entwicklung von Wart kennen zu lernen und deren Ergebnisse mit aufzunehmen. Die größten Wünsche für die zukünftige Entwicklung von Wart der Kinder ist ein größerer Spielplatz, eine Inlinerbahn und ein Naturpfad zum kennen lernen der heimischen Tier- und Pflanzenwelt. Die von den Kinder gebastelten Werke und Pläne werden im Rathaus in Altensteig und in der Schule von Wart im Rahmen der Bürgerbeteiligung ausgestellt. (siehe Punkt 11 Pressenotizen)



Modellbau Schulkinder näher gebracht



Klassenstufe 1 und 2 beim basteln ihrer Traumstadt



Klassenstufe 3 und 4 beim basteln ihrer Traumstadt



Kinder präsentieren das Ergebnisse den Eltern

8. SCHUPPENSTANDORT

In vielen Einzelgesprächen mit Eigentümern die im Ortskern von Wart wohnen ist der Wunsch geäußert worden, ein Schuppengebiet für nichtprivilegierte Wald- und Landwirtschaftsbewirtschafter auszuweisen. Diese Schuppen sollen zur Erhaltung der Kulturlandschaft beitragen. Die Nutzung wird hauptsächlich in der Holzlagerung und in der Unterstellung landwirtschaftlicher Maschinen liegen. Der Stadt Altensteig sind diese Wünsche schon seit längerem bekannt. Einerseits bieten die Schuppen im Ortskern hervorragendes Potential für besondere Wohnformen (Verbindung Wohnen und Gewerbe) nach einer Umnutzung im Ortskern, andererseits sind dies aber auch die ersten Gebäude die langsam zerfallen und damit ein gewisses Streitpotential zwischen Anwohnern hervorrufen. Aus diesem Grund wird von Seiten der Stadt, der Zukunftswerkstatt und dem Planer eine Standortuntersuchung durchgeführt. (Siehe Plan 11). Insgesamt wurden 5 mögliche Schuppenstandorte vorgeschlagen. Der vordringliche Wunsch der Stadt war es, dieses Schuppengebiet auf einem Stadt eigenen Grundstück auszuweisen. Bei der Untersuchung spielten sowohl verbindliche Restriktionen wie z.B. Landschaftsschutzgebiet oder Biotop eine Rolle sowie auch fachliche wie z.B. Topographie, Erschließung und Grundstücksverhältnisse.

Einigen konnte man sich nach langen Überlegungen auf den Standort 5 (siehe Plan 11). Dabei handelt es sich um Stadt eigene Fläche. Die Erschließung ist durch den bereits vorhandenen Weg 494 und 470/4 gesichert. Ein Siedlungsabstand von ca. 400 Meter zur nächsten Bebauung verhindert Abwehransprüche bei Lärmemissionen. Der Standort befindet sich topographisch geschützt und nicht so leicht einsehbar am Waldrand und bietet ausreichend Platz für mögliche Erweiterungen.

Standort 1 fiel weg aufgrund ungeklärter Grundstückverhältnisse und einer stark einsehbaren Lage. Standort 2 fiel weg aufgrund der Siedlungsnähe und ungeklärten Grundstücksverhältnissen. Standort 3 fiel weg aufgrund einer zu stark exponierten Lage und Standort 4 aufgrund eines geschützten Biotopes auf dem vorgesehenen Flurstück.

9. KOSTENERMITTLUNG

Die Kostenermittlung für die Umsetzung der geplanten Maßnahme ist die Grundlage des Förderbescheides. In enger Abstimmung wurde mit der Stadt Altensteig dem Gemeinde- und Ortschaftsrat und dem Planer eine Kostenermittlung aufgestellt. Diese Kostenermittlung liegt dem Anhang zu diesem Ortsentwicklungskonzept bei.

10. BISHERIGES VORGEHEN

Oktober 2007	Abgabe des ursprünglichen Ortsentwicklungskonzeptes beim Regierungspräsidium Karlsruhe mit Antrag auf Aufnahme in das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
März 2008	Positiver Förderbescheid
April 2008 bis heute	Detailplanung kommunaler Maßnahmen Innerörtliche Nachverdichtung, Arrondierung und Flurneuordnung und intensive Bürgerbeteiligung
Dezember 2009	Entscheidung der Stadt Altensteig zur Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes von Wart zur Bewerbung für das Pilotprojekt MELAP+
Januar 2010	Gründung der Zukunftswerksatt
Januar 2010	Start up Termin in öffentlicher Ortschaftsratsitzung in Wart
Februar 2010	Abfrage aktueller infrastrukturellen Daten bei der Stadt Altensteig
Februar 2010	Öffentlichkeitstermin mit der Presse vor Ort in Altensteig
Februar 2010	Versand der Fragebögen zur Mitwirkungsbereitschaft der Einwohner von Wart
Februar 2010	Versand der Einladungen zur allgemeinen Informationsveranstaltung über MELAP+ am 17.02.2010 in Wart.
27. Februar 2010	Klausurtagung der Gemeinderates von Altensteig mit Themenschwerpunkt Aufnahmeantrag von Wart in MELAP+
10. März 2010	Einzelgespräche mit Interessenten

10. März 2010	Sitzung in der Zukunftswerkstatt
März 2010	Sitzung des Gutachterausschusses in Altensteig Festlegung der Bodenwertpreise in den jeweiligen Maßnahmegebieten
24. März 2010	Einzelgespräche mit Interessenten
24. März 2010	Sitzung in der Zukunftswerkstatt mit Vertretern der Schule und Kindergarten
31. März 2010	Sitzung des Ortschaftsrats Wart, Vorstellung der bisherigen Planung und Abstimmung mit dem Gremium
April 2010	Erstellung eines Kostenvoranschlages für Vermessungskosten und die Erschließung der Maßnahmegebiete 1, 2 und 3 von der Stadt Altensteig und dem Landratsamt Calw
12. April 2010	Abstimmungsgespräch mit Verwaltung
13. April 2010	Beschluss der Wettbewerbsteilnahme am Pilotprojekt MELAP+
14. April 2010	Einzelgespräche mit Interessenten
14. April 2010	Sitzung in der Zukunftswerkstatt
17. April 2010	Kinderideenwerkstatt „Mein Lieblingsdorf“
17. April 2010	Einzelgespräche mit Interessenten

11. PRESSENOTIZEN

Nummer 90

Altensteig und Umgebung



Die Ortsmitte von Wart soll für junge Familien attraktiver werden. Wie die Kinder sich das vorstellen, das durften sie in der Zukunftswerkstatt unter anderem Bürgermeister Gerhard Feeß und Ortsvorsteher Heinz Kübler zeigen.
Foto: Sannert

Warter Kinder malen ihre Wünsche

In der Zukunftswerkstatt darf der Nachwuchs seine Vorstellungen von einem belebten Ortskern äußern

Von Doris Sannert

Altensteig-Wart. Was sich Kinder in ihrem Ort wünschen und wie die Ortsmitte von Wart aus ihrer Sicht aussehen sollte, das zeigten Kindergartenkinder und Grundschüler in der Zukunftswerkstatt.

Ende April läuft die Bewerbungsfrist ab. Im Sommer wird sich dann zeigen, ob Wart den Sprung unter die

zwölf Gemeinden geschafft hat, die in das Landesförderprogramm »Melap plus« aufgenommen werden. Bisher hatten die Erwachsenen bei einer Informationsveranstaltung und in Einzelgesprächen die Möglichkeit, ihre Wünsche für ein schöneres und attraktiveres Ortszentrum in Wart zu äußern. In der Zukunftswerkstatt durften nun die Kinder ihre Meinung sagen und auch Wünsche vorbringen, die von schönen, bunten Häusern, Tierpensionen und hübsch gestalteten

Gärten bis hin zu einer Art Europapark reichten. Im Kindergarten hatten Kindergartenkinder und Grundschüler die Möglichkeit, unter Anleitung der Kunsttherapeutin und Bauzeichnerin Traude Dieterle, ihrer Erzieherinnen und Lehrerinnen zu malen, bauen, basteln und kneten. Bunte Häuser und Gärten entstanden ebenso wie kleine Architektenhäuschen, die die Kinder auf einen Ortsplan kleben konnten. Auch ihren Weg zum Kindergarten oder zur Grundschule durften sie ein-

zeichnen. Die Werke der kleinen Künstler sollen zu einer Ausstellung zusammengetragen werden. Sie sollen aber auch in die Bewerbungsunterlagen der Stadt einfließen.

Bürgermeister Gerhard Feeß, der den Kindern mit Ortsvorsteher Heinz Kübler über die Schulter schaute, freute sich, dass das Programm in Wart mit Hilfe von Ortschaftsrat und Ortsvorsteher so schnell so weit vorangebracht wurde. Das allein schon sei modellhaft, ganz gleich, ob Wart die Förderung

bekomme oder nicht, lobte der Bürgermeister.

In die Zukunftswerkstatt waren auch Clemens Künstler und Martin Homm vom Büro für Architektur und Stadtplanung Künstler in Reutlingen gekommen. Sie standen den Erwachsenen Rede und Antwort. »Es ist uns besonders wichtig, die Kinder in das Konzept mit einzubeziehen«, sagte Künstler. Schließlich seien die Kinder die Zukunft von Wart, und so sei es wichtig, die Planungen mit den Augen der Kinder zu sehen.

Stunde der Wahrheit schlägt Ende April

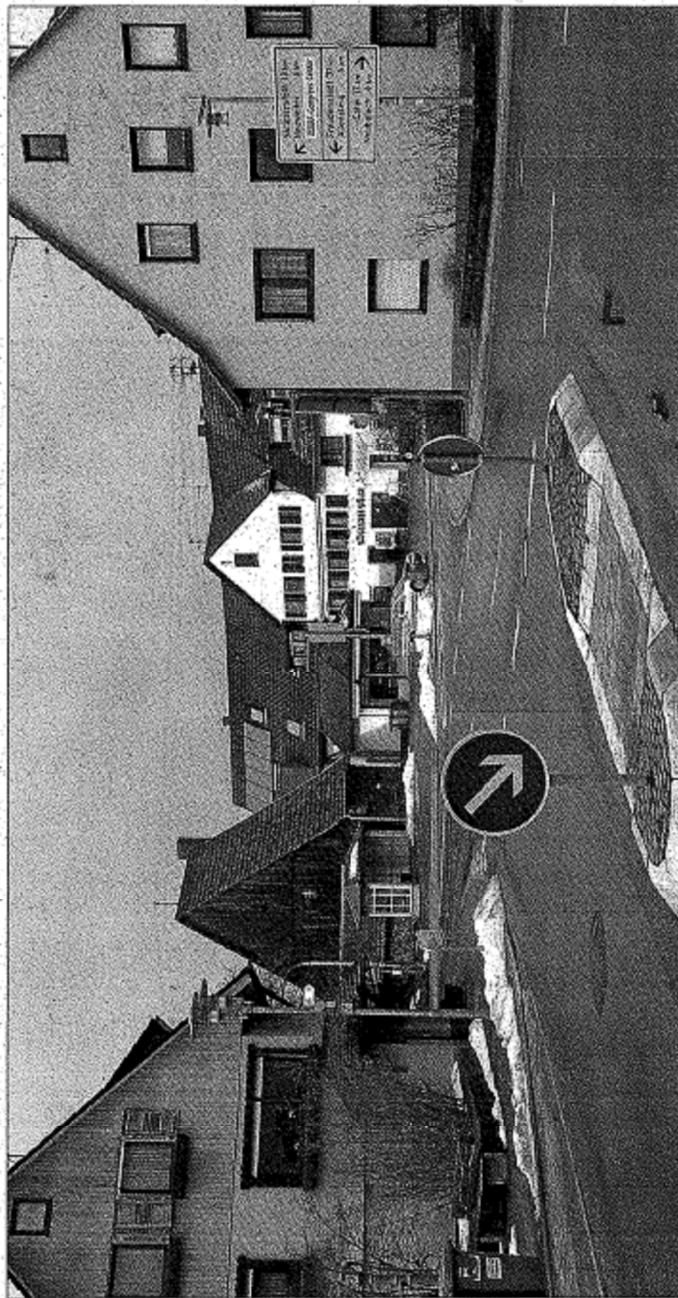
Kinderfest soll ersten Schritt zu einer belebten Ortsmitte darstellen / Rücklauf auf Fragebogenaktion macht Hoffnung

Von Doris Sannert

Altensteig-Wart. Ende April läuft die Bewerbungsfrist ab. Dann wird sich zeigen, ob Wart den Sprung unter die zwölf Gemeinden geschaafft hat, die in das Förderprogramm »Melap plus« aufgenommen werden.

Nach einer Informationsveranstaltung, zu der zahlreiche Einwohner des Stadtteils ins evangelische Gemeindehaus gekommen waren, hatte die Verwaltung in ganz Wart Fragebogen verteilt. Wie lange sind sie schon Eigentümer, Mieter oder Pächter? Welche Absichten haben sie in der Zukunft für ihr Gebäude? Wo liegen nach ihrer Meinung der wichtigsten Aufgaben bei der innerörtlichen Entwicklung? Diese und andere Fragen sollten klären, wie hoch die Bereitschaft in Wart ist, leerstehende Häuser zu reaktivieren, ältere Gebäude von Grund auf zu sanieren, Schuppen und Scheunen in Wohnraum zu verwandeln oder ungünstige Grundstücksgrenzen zu begradien.

Bereits 2007 hatte das Büro für Architektur und Stadtplanung Künstler in Reutlingen rund 1000 Einwohner erarbeitet. Es sollte als Grundlage für weitere Planungen dienen und eine Förderung durch Mittel aus dem Ent-



Die Ortsmitte von Wart soll neu belebt werden. Ein erster Schritt in diese Richtung ist ein Kinderfest am 17. April. Foto: Sannert

meinde aufgenommen werden, würde es die Fördersumme von 1,5 Millionen Euro auf einmal ausbezahlt bekommen. Wenn nicht, sollen die Pläne über ELR umgesetzt werden. Die Fördermenge wäre dann zwar dieselbe, allerdings verteilt auf mehrere Jahre. »Wir haben große Hoffnung, in das Förderprogramm Melap plus aufgenommen zu werden«, bekräftigt Stadtbaumeister Fritz Wurster.

Bis 30. April muss die Stadt

Fragebogenaktion sollen in den Antrag mit einfließen. Schließlich haben 30 Wärter geantwortet. Neun von ihnen wollen ihr Gebäude in der Ortsmitte sanieren, fünf weitere möchten in Scheunen oder Schuppen neuen Wohnraum schaffen. Sieben würden zu ihrem Grundstück gerundete Flächen zur Arrondierung dazu kaufen. Möglichst schnell etwas unternehmen möchten sieben Wärter, acht haben dieses Ziel mittelfristig

platz im Zentrum geht, sind sich nahezu alle einig. Zwölf Einwohner hätten gerne eine bessere Versorgung beispielsweise mit Lebensmittel, 16 wünschen sich, dass neben den Wohngebäuden auch Geschäftsgebäude saniert und modernisiert werden.

Nach Informationsveranstaltung und Fragebogenaktion hat es in der vergangenen Woche bereits ein erstes Treffen mit interessierten Bürgern gegeben und auch die Zu-

getagt. Am 24. März wird es Einzelgespräche geben. Für Samstag, 17. April, ist ab 14 Uhr ein Kinderfest auf dem Dorfplatz geplant, zu dem alle Grundschüler und Kindergartenkinder samt Eltern eingeladen werden. Spielertisch und malerisch können hier die jüngeren Einwohner ihre ganz speziellen Wünsche äußern und den Großen sagen, wie sie sich die neue Dorfmitte vorstellen. Denn was viele Menschen in Wart auch stört

Ortsmitte soll besser genutzt werden

Wart möchte ins »Melap-plus«-Programm / Die Bevölkerung muss sich hinter die Bewerbung stellen

Von Doris Sannert

Altensteig-Wart. Wart möchte eine von zwölf Modellgemeinden in Baden-Württemberg werden, um »Melap-plus«-Fördermittel für die innerörtliche Entwicklung zu bekommen.

Das Interesse der Bevölkerung scheint groß, wie sich bei einer Informationsveranstaltung zeigte.

Bereits 2007 hatte das Büro für Architektur und Stadtentwicklung Künstler Bausubstanz und Baulücken in Wart untersucht. Vor allem im Zentrum gibt es viele ältere Gebäude, die leer stehen, ungenutzte Scheunen, ungünstige Grundstückszuschnitte und Überfahrtsrechte. Ziel des Förderprogramms sei es, die vorhandenen Ressourcen in der Ortsmitte besser zu nutzen und so den Flächenverbrauch auf der grünen Wiese einzuschränken, informierte Diplom-Ingenieur Clemens Künstler die vielen Einwohner von Wart, die ins evangelische Gemeindehaus gekommen waren.

Vorab hatte die Stadtverwaltung Fragebögen im Ort verteilt. Denn nur, wenn die Bevölkerung hinter der Bewerbung steht, hat Wart eine Chance, Modellgemeinde zu werden.

Und so waren neben den Planern Clemens Künstler und Martin Homm auch Ortsvorsteher Heinz Kübler und Bürgermeister Gerhard Feeß, Stadtbaumeister Fritz Wurster und der Leiter des Baurechtsamts, Walter Hamann, nach Wart gekommen, um für das Förderprogramm zu werben und den Einwohnern Rede und Antwort zu stehen.



Rede und Antwort zum Modellprojekt »Melap plus« standen (von links) Baurechtsamtsleiter Walter Hamann, Ortsvorsteher Heinz Kübler, Bürgermeister Gerhard Feeß, Stadtbaumeister Fritz Wurster und die Planer Clemens Künstler und Martin Homm. Foto: Sannert

Denn die Zeit ist knapp. Ende April muss die Bewerbung für das Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials, kurz »Melap«, beim Regierungspräsidium Karlsruhe abgegeben werden, um in den Genuss der maximalen Förderung von 1,5 Millionen Euro zu kommen.

In Wart seien die Leerstände auffallend hoch, betonte der Bürgermeister. Dass so viele Einwohner zu der Informationsveranstaltung gekommen waren, wertete er als »vita-
tales Interesse an Wart und seiner inneren Entwicklung«.

Denn eines sei klar: »Die Stadt hat derzeit nicht die Möglichkeit, Millionenbeträge in Neubaugebiete zu investieren, die zu 100 Prozent finanziert werden müssten.« Lieber möchte er die Attraktivität der Ortsmitte steigern und sie durch junge Familien neu beleben.

Mit vielen Ideen aber keinen fertigen Plänen waren die Planer nach Wart gekommen. Denn zunächst wollen sie sich die Wünsche der Anwohner anhören. Dafür seien Einzelgespräche am 10. und 24. März sowie am 14. April geplant, sagte Clemens Künstler, der dann aber doch ein paar

konkrete Beispiele aufzeigte. So könnten in Scheunen neue Wohnungen, Büros oder Läden entstehen, Grundstücke könnten durch geschicktes Zusammenlegen vergrößert werden, und selbst neue Bauplätze auf Randflächen seien zur Arrondierung des Zentrums denkbar. Mit Veranstaltungen in der Ortsmitte könnten Vereine und Organisationen den Platz neu beleben. Durch eine Neugestaltung der Flächen entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen müsste es auch möglich sein, den Verkehrsfluss durch Wart zu verlangsamen.

Für eine grundlegende Mo-

dernisierung eines Gebäudes liegt die maximale Förderung bei 20 000 Euro, für die Verwandlung einer Scheune in familiengerechten Wohnraum bei höchstens 40 000 Euro und für das Schließen einer Baulücke im historischen Ortskern bis zu 20 000 Euro, ließ Künstler die Anwesenden wissen.

Jetzt sei es wichtig, so schnell wie möglich zu erfahren, wer an einer Förderung Interesse habe, machte der Bürgermeister abschließend deutlich und bat die Warter darum, die Fragebögen bis Ende nächster Woche bei Ortschaftsverwaltung oder Stadtverwaltung abzugeben.

Die Einwohner müssen dahinter stehen

Wart bewirbt sich um die Aufnahme ins »Melap-plus«-Förderprogramm / Informations-Veranstaltung am Mittwoch

Von Doris Sannert

Altensteig-Wart. Zwölf Gemeinden aus Baden-Württemberg werden in das Förderprogramm des Landes »Melap plus« aufgenommen. Eine davon soll Wart sein. Über das Modellprojekt wollen Planer und Verwaltung die Einwohner am 17. Februar informieren.

Bereits 2007 hatte das Büro für Architektur und Stadtplanung Künstler in Reutlingen ein Konzept für Wart und seine 995 Einwohner erarbeitet. Es sollte als Grundlage für weitere Planungen dienen und eine Förderung durch Mittel aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) ermöglichen. Doch das Projekt geriet ins Stocken auch wegen der zurückhaltenden Reaktion der Bevölkerung. Das soll sich nun ändern. Denn in Wart gibt es inzwischen keine Bauplätze auf der grünen Wiese mehr, dafür aber reichlich Potential im Ort: Leerstehende Häuser ebenso wie Scheunen, in denen neuer Wohnraum entstehen könnte, selbst Bauland ist dort vorhanden.

»Wart ist der Stadtteil mit dem meisten Potential«, erklärt Stadtbaumeister Fritz Wurster, dem viel daran liegt, dass Wart als Modellgemeinde aufgenommen wird. Bis 30. April muss die Stadt Altensteig einen entsprechenden Antrag beim Regierungspräsidium Karlsruhe einreichen um vielleicht in den Genuss einer Förderung von 1,5 Millionen Euro zu kommen.

Geplant werden muss jedoch schon vorher. Denn nur wenn die Einwohner mitziehen, hat der Antrag überhaupt eine Chance. Davon sind die Stadtplaner Clemens Künstler und Martin Homm überzeugt. Sie haben sich Wart schon ganz genau angesehen und einen Plan erstellt in dem sowohl Baulücken als auch Häuser eingetragen sind,



Die Ortsmitte von Wart soll neu belebt und für junge Familien wieder attraktiver werden. Das wünschen sich (von links) Ortsvorsteher Heinz Kübler, die Stadtplaner Clemens Künstler und Martin Homm wie auch Stadtbaumeister Fritz Wurster. Foto: Sannert

die abgerissen oder saniert werden sollten. Aber auch Überfahrtsrechte und Grundstückszuschnitte, die eine Weiterentwicklung hemmen, sind darin verzeichnet. »Wir brauchen ein Signal aus der Bevölkerung«, sagt Clemens Künstler, der Fragebogen ausgearbeitet hat, die Ortsvorsteher Heinz Kübler in ganz Wart verteilen lässt.

Nach der Informationsver-

anstaltung am kommenden Mittwoch, die um 19 Uhr im evangelischen Gemeindehaus beginnt, soll ein Arbeitskreis gebildet werden. Neben Stadtbaumeister Fritz Wurster und dem Leiter des Baurechtsamts, Walter Hamann, werden auch die beiden Stadtplaner und der Ortsvorsteher mit von der Partie sein. Ortschäftsleute wie Jürgen Baur, Regina Kramers, Markus Fort-

enbacher und Alfred Lutz, Ortschafts- und Gemeinderat Christoph Lang sowie der in Wart wohnhafte Architekt Ralf Brandhofer wollen an der Entwicklung des Ortes mitwirken.

Denn eines ist für Stadtverwaltung und Planungsbüro klar: Wenn Wart in das Modellprojekt »Melap plus« aufgenommen wird, werden dort in den nächsten fünf Jahren

keine weiteren Bauplätze auf der grünen Wiese mehr entstehen. Wenn nicht, wird an der innerörtlichen Entwicklung über ELR trotzdem weitergearbeitet. »Wir wollen die Ortsmitte neu beleben, und das geht nun mal nicht ohne öffentliche Gelder«, macht der Stadtbaumeister deutlich. Ziel sei es schließlich auch, das Zentrum wieder für junge Familien attraktiv zu machen.

Stadt Altensteig

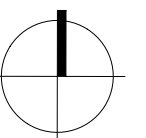
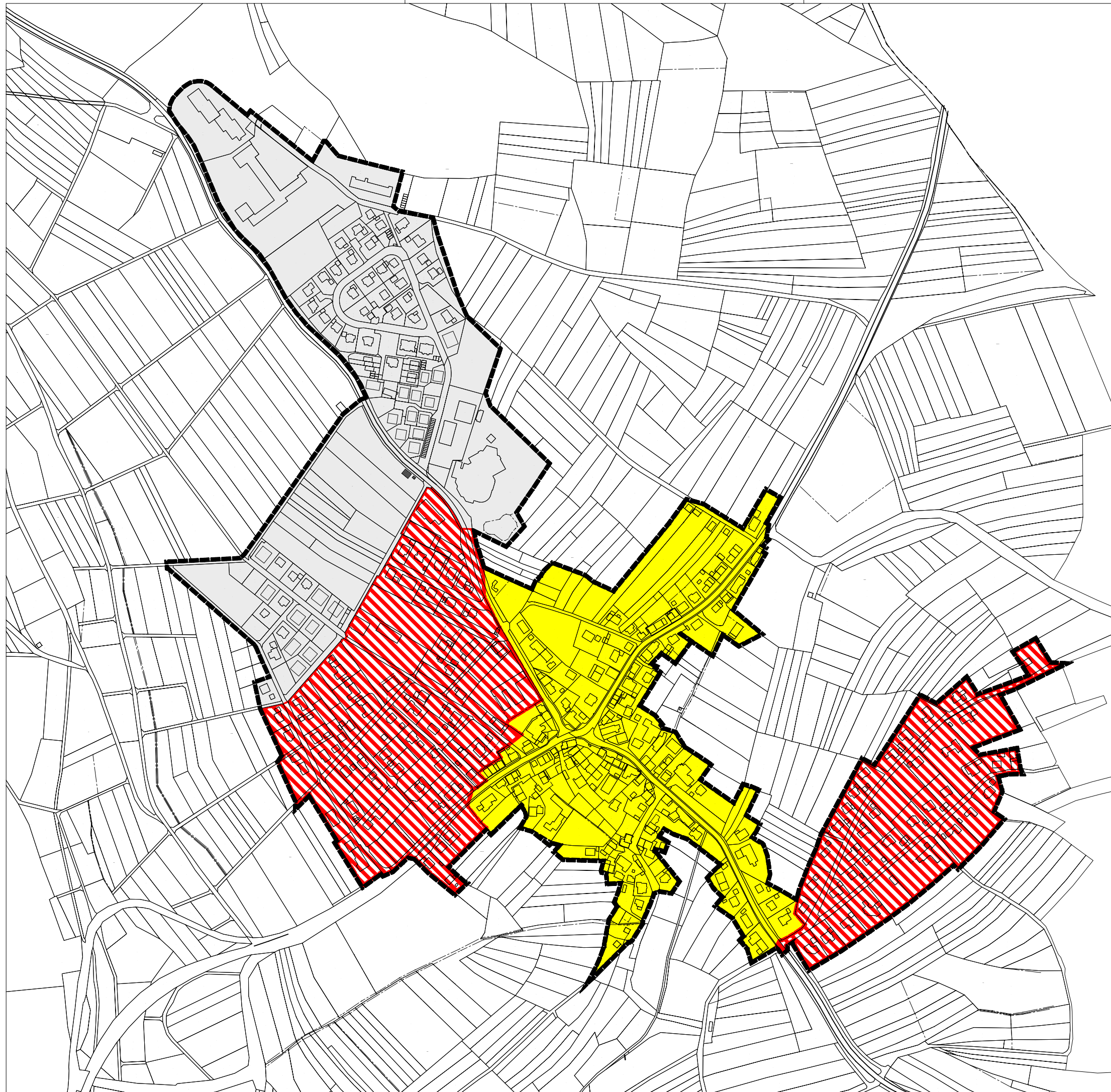
Stadtteil Wart



OEK WART

Untersuchungsgebiet

-  Ortskern ca. 12,4 ha
-  näherer Untersuchungsbereich ca. 15,8 ha
-  weiterer Untersuchungsbereich ca. 44,4 ha
-  Gesamtgebiet



Stadt Altensteig
Stadtteil Wart

M 1:5000
20.04.2010
Plan Nr.01

KÜNSTER

Architektur und
Stadtplanung

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

Bismarkstraße 22
72764 Reutlingen
Tel 07121 1640-31
Fax 07121 1640-47
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

Stadt Altensteig

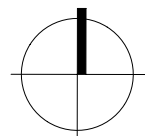
Stadtteil Wart



OEK WART

Nutzungen / Bestand

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Öffentliche Einrichtungen
- Garage
- Landwirtschaftlicher Vollerwerb
- Dienstleistungen/ Versorgung
- Bushaltestelle
- Spielplatz/ Bolzplatz



M 1:5000
20.04.2010
Plan Nr.02

Stadt Altensteig
Stadtteil Wart

KÜNSTER

Architektur und
Stadtplanung

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

Bismarkstraße 22
72764 Reutlingen
Tel 07121 1640-31
Fax 07121 1640-47
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

Stadt Altensteig

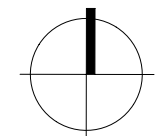
Stadtteil Wart



OEK WART

Bauflächenpotential

-  Bauflächenpotential im Untersuchungsgebiet gewachsener Ortskern (erschlossen/baureif)
-  Bauflächenpotential im Neubaugebiet (erschlossen / baureif)
-  Mögliche Neuordnung, Nachverdichtung Umnutzungspotential
-  Mögliche Siedlungsentwicklung
-  Gebäudeleerstand
-  Erweiterungsfläche Schule
-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude



Stadt Altensteig
Stadtteil Wart

M 1:5000
20.04.2010
Plan Nr.03

KÜNSTER

Architektur und
Stadtplanung

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

Bismarkstraße 22
72764 Reutlingen
Tel 07121 1640-31
Fax 07121 1640-47
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

Stadt Altensteig

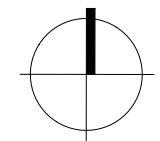
Stadtteil Wart



OEK WART

Altersstruktur

-  Gebäude mit 0 bis 15 jähri-gen
-  Gebäude mit 16 bis 31 jähri-gen
-  Gebäude mit 31 bis 65 jähri-gen
-  Gebäude mit über 65 jähri-gen
-  öffentliche Einrichtungen
-  Gebäudeleerstand



Stadt Altensteig
Stadtteil Wart

M 1:5000
20.04.2010
Plan Nr. 04



Architektur und
Stadtplanung

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

Bismarkstraße 22
72764 Reutlingen
Tel 07121 1640-31
Fax 07121 1640-47
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

Stadt Altensteig

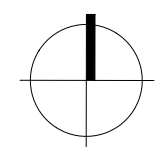
Stadtteil Wart



OEK WART

Maßnahmenplan

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Maßnahmengebiete
- mögliche Arrondierung
- Grünzug
- Maßnahmengebiet



Stadt Altensteig
Stadtteil Wart

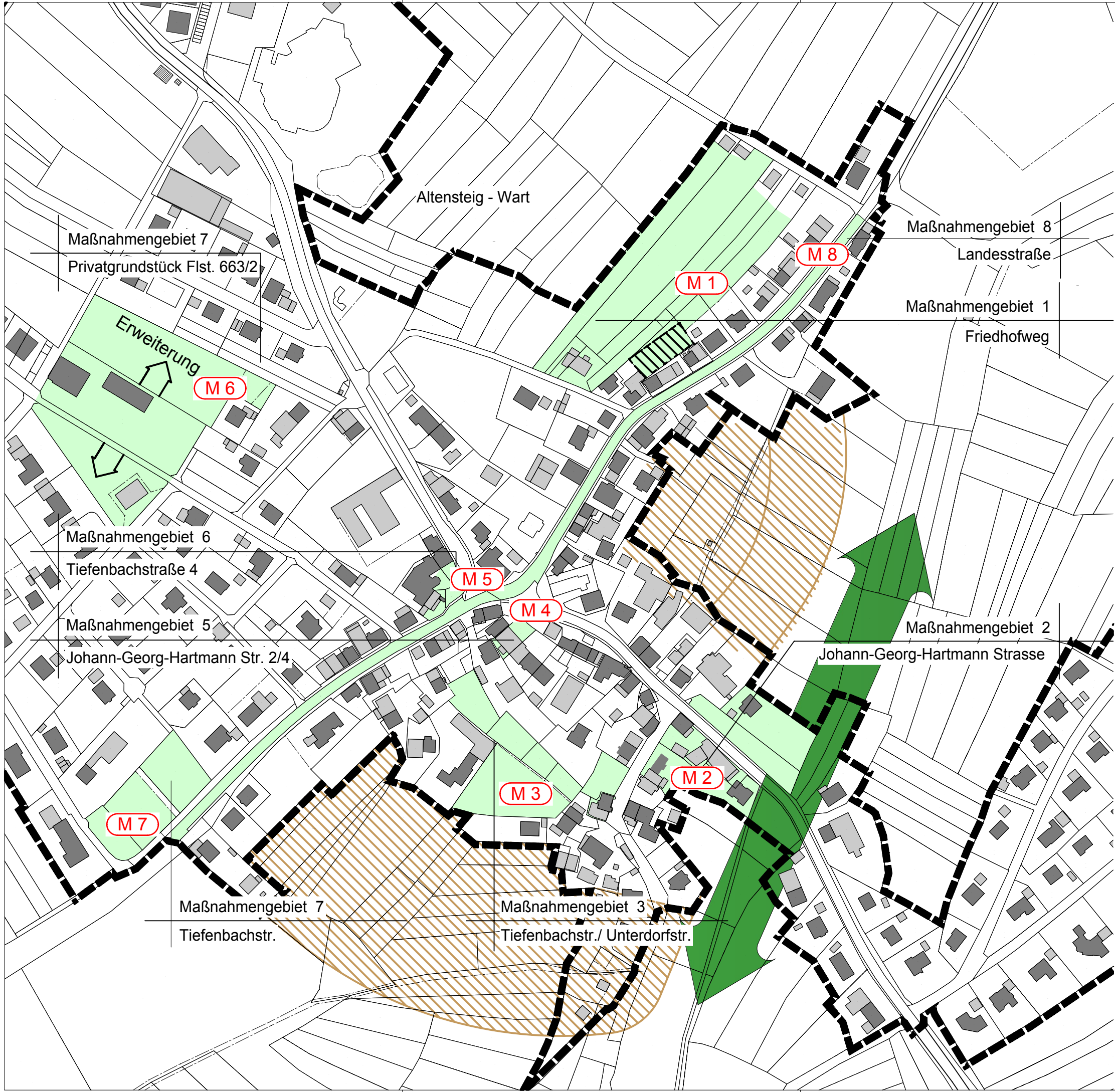
M 1:2500
20.04.2010
Plan Nr. 05



Architektur und
Stadtplanung

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

Bismarkstraße 22
72764 Reutlingen
Tel 07121 1640-31
Fax 07121 1640-47
www.kuenster.de
mail@kuenster.de



H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Stadt Altensteig

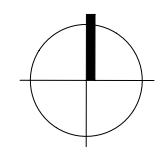
Stadtteil Wart



OEK WART

Eigentumsplan

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Öffentliche Einrichtungen
-  Grundstücke im Besitz der Stadt



Stadt Altensteig
Stadtteil Wart

M 1:5000
20.04.2010
Plan Nr. 06



Architektur und
Stadtplanung

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

Bismarkstraße 22
72764 Reutlingen
Tel 07121 1640-31
Fax 07121 1640-47
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

Stadt Altensteig

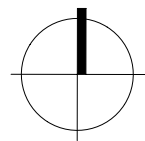
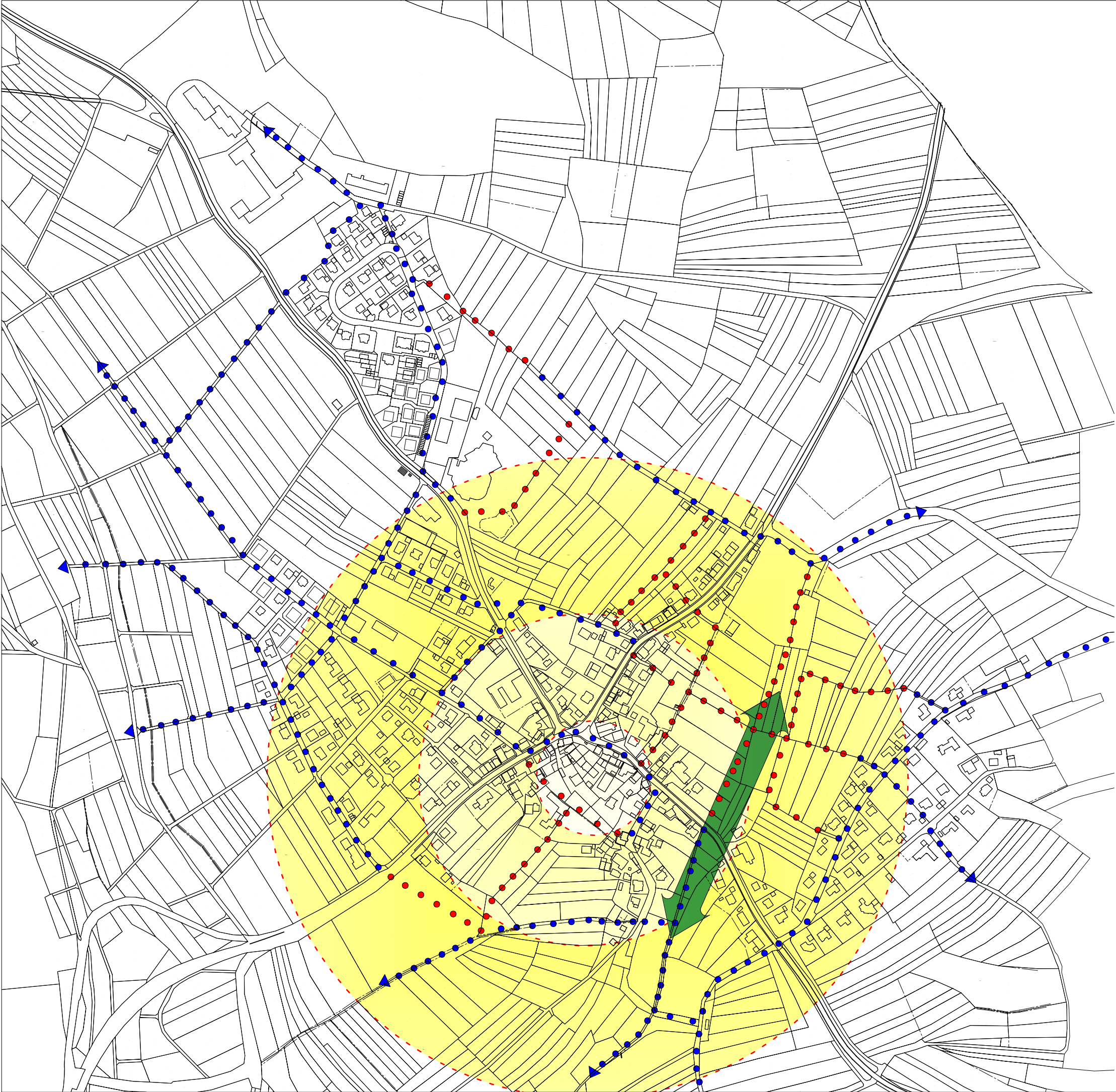
Stadtteil Wart



OEK WART

Verflechtungsstrukturen

- ● ● Bestehende Wegeverbindungen
- ● ● Wünschenswerte Wegeverbindung
- ↔ Grünzug Renaturierung des Baches
Schaffung eines Naturlehrpfades
- Innere Dynamik der Wegeverbindungen



Stadt Altensteig
Stadtteil Wart

M 1:5000
20.04.2010
Plan Nr.07

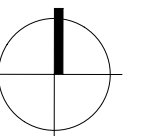
KÜNSTER

Architektur und
Stadtplanung

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

Bismarkstraße 22
72764 Reutlingen
Tel 07121 1640-31
Fax 07121 1640-47
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

↔ Überfahrtsrecht



KÜNSTER	Architektur und Stadtplanung	Dipl.-Ing. Clemens Künster Regierungsbaumeister Freier Architekt und Stadtplaner SRL	Bismarkstraße 22 72764 Reutlingen Tel 07121 1640-31 Fax 07121 1640-47 www.kuenster.de mail@kuenster.de

$$H/B = 297 / 420 \text{ (0.12m}^2\text{)}$$

Stadt Altensteig

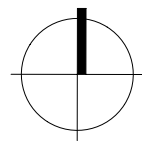
Stadtteil Wart



OEK WART

Rückläufe des Fragebogens

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Rückläufe der Fragebogenaktion



Stadt Altensteig
Stadtteil Wart

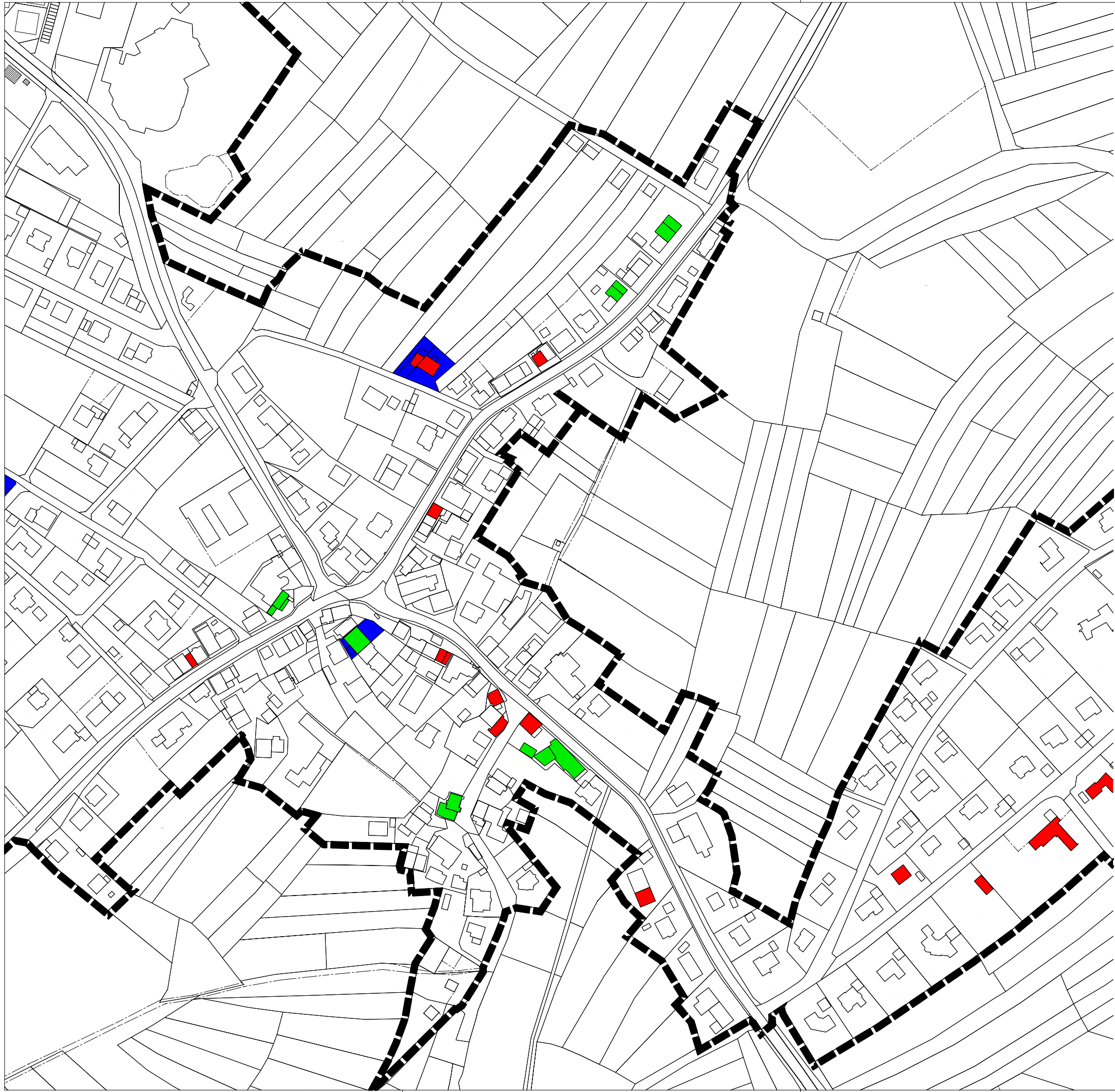
M 1:5000
20.04.2010
Plan Nr. 09



Architektur und
Stadtplanung

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

Bismarkstraße 22
72764 Reutlingen
Tel 07121 1640-31
Fax 07121 1640-47
www.kuenster.de
mail@kuenster.de



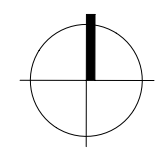
OEK WART

Umnutzungspotential

Umnutzungspotential

Gebäudeleerstand

Flächen der Stadt Altensteig



M 1:2500
20.04.2010
Plan Nr. 10

Stadt Altensteig

Stadtteil Wart

Stadt Altensteig

Stadtteil Wart



OEK WART

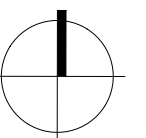
Schuppensstandort

5 Ausgewählter Schuppenstandort

1 Potentielle Schuppenstandorte
nicht gewählt aufgrund
fachlicher Restriktionen

Grundstücke im
Besitz der Stadt

Öffentliche Gebäude



Stadt Altensteig
Stadtteil Wart

M 1:5000
20.04.2010
Plan Nr. 11

KÜNSTER

Architektur und
Stadtplanung

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

Bismarkstraße 22
72764 Reutlingen
Tel 07121 1640-31
Fax 07121 1640-47
www.kuenster.de
mail@kuenster.de



Stadt Altensteig

Stadtteil Wart



Maßnahme M1
Neuordnung und Arrondierung Ortsrand

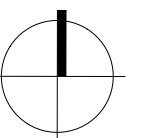
- - - - M 1.1
- - - - M 1.2
- - - - M 1.3
- - - - - Option zur Erweiterung

M 1.1 Verbindung
Friedhofsweg/
Möseweg

M 1.1 Priorität 1
Erweiterung
Grundstücksfläche

M 1.2 Neue Grundstücke Friedhofsweg

M 1.3 Ortsranderweiterung



Stadt Altensteig
Stadtteil Wart

M 1:1000
20.04.2010
Plan Nr. 12

KÜNSTER

Architektur und
Stadtplanung

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

Bismarkstraße 22
72764 Reutlingen
Tel 07121 1640-31
Fax 07121 1640-47
www.kuenster.de
mail@kuenster.de



B-Plan
II Abschnitt

B-Plan
I Abschnitt

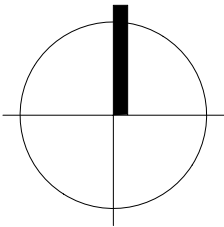
Stadt Altensteig
Stadtteil Wart



OEK WART

Neuordnungskonzept M 2 und M 3

-  Mitwirkungsbereitschaft geprüft
-  Mitwirkungsbereitschaft prüfen
-  Abgrenzung Bebauungsplan II Abschnitt
-  Abgrenzung Bebauungsplan I Abschnitt



Stadt Altensteig
Stadtteil Wart

M 1:500
20.04.2010
Plan Nr. 13



Architektur und
Stadtplanung

Dipl.-Ing.
Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL
Ulm Reutlingen

Bismarkstraße 22
72764 Reutlingen
Tel 07121 1640-31
Fax 07121 1640-47
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

Stadt Altensteig

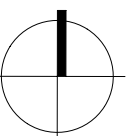
Stadtteil Wart



Maßnahme M 4 / 5

Platzgestaltung Nachverdichtung

Übergangslösung Parkplätze



M 1:500

20.04.2010

Plan Nr. 14

Stadt Altensteig

Stadtteil Wart

KÜNSTER

Architektur und
Stadtplanung

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

Bismarckstraße 22
72764 Reutlingen
Tel 07121 1640-31
Fax 07121 1640-47
www.kuenster.de
mail@kuenster.de