

## Rahmenplan Hohenhaslach: „Berg“

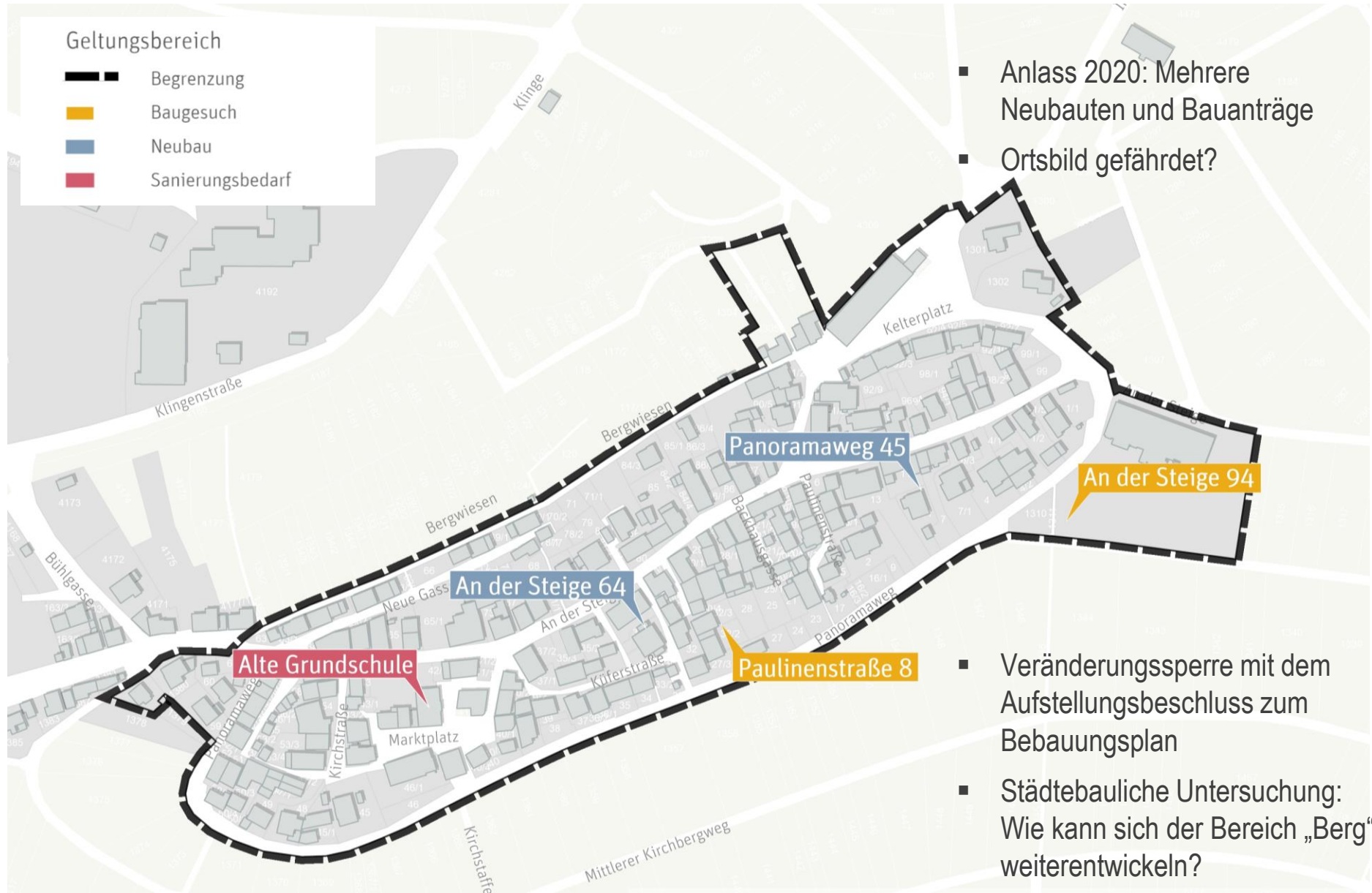
Sachsenheim-Hohenhaslach

Juni 2021

- Anlass
- Aufgabenstellung
- Städtebauliche Untersuchung
- Umfrageergebnisse „Runder Tisch“
- Weiterentwicklung zum Rahmenplan
- Wie geht's weiter? Ausblick und Empfehlung

## Geltungsbereich

- Begrenzung
- Baugesuch
- Neubau
- Sanierungsbedarf



- Anlass 2020: Mehrere Neubauten und Bauanträge
- Ortsbild gefährdet?

- Veränderungssperre mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
- Städtebauliche Untersuchung: Wie kann sich der Bereich „Berg“ weiterentwickeln?

- Das Gebiet „Berg“ bildet die historische Ortsmitte des Stadtteils Hohenhaslach. Aufgrund seiner exponierten Lage und der damit verbundenen Fernwirkung hat das Gebiet „Berg“ einen erhebliche Einfluss auf die touristische Wirkung in Sachsenheim.
- Mehrere Bauanfragen aus dem Gebiet Berg in Hohenhaslach Sachsenheim warfen die Frage auf, wie dort zukünftig gebaut werden soll.
- Eine Veränderungssperre wurde verhängt um eine städtebauliche Untersuchung mit der Aufgabenstellung „Wie kann sich der Bereich „Berg“ weiterentwickeln?“ in Auftrag zu geben.
- Das Büro Pesch und Partner Architekten und Stadtplaner analysierte nach einer gemeinsamen Ortsbegehung das Gebiet, entwarf prinzipielle Leitlinien und entwickelte drei Varianten zur weiteren Herangehensweise. Mit dem Ziel verbindliche, allgemeingültige Festsetzungen zu treffen, um in Hinblick auf zukünftige Bauanträge eine entsprechende Entscheidungsrichtlinie zu erhalten.

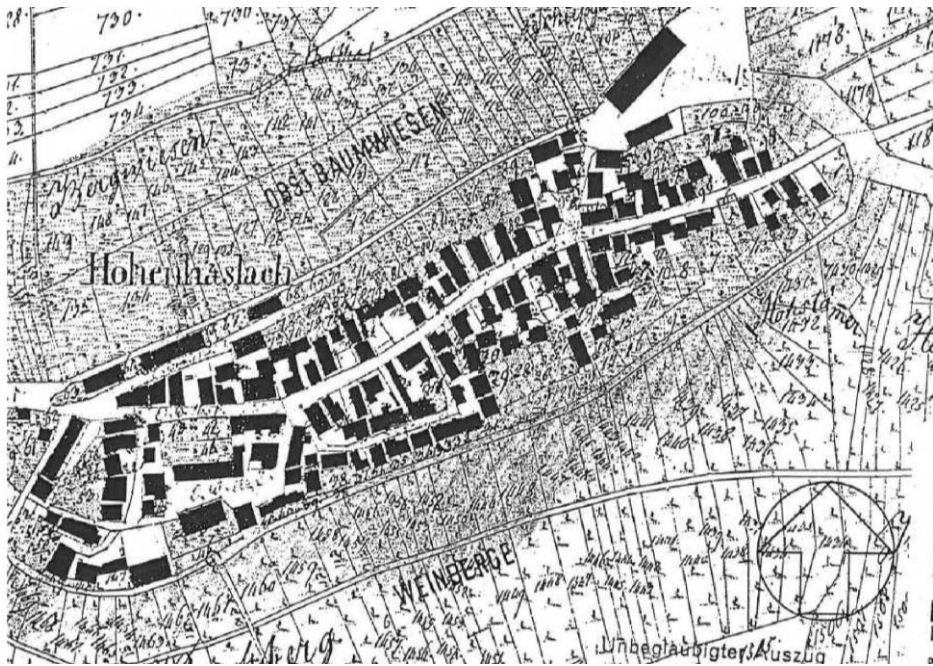


# „Städtebauliche Untersuchung“ im Stand zum Runden Tisch

Analyse







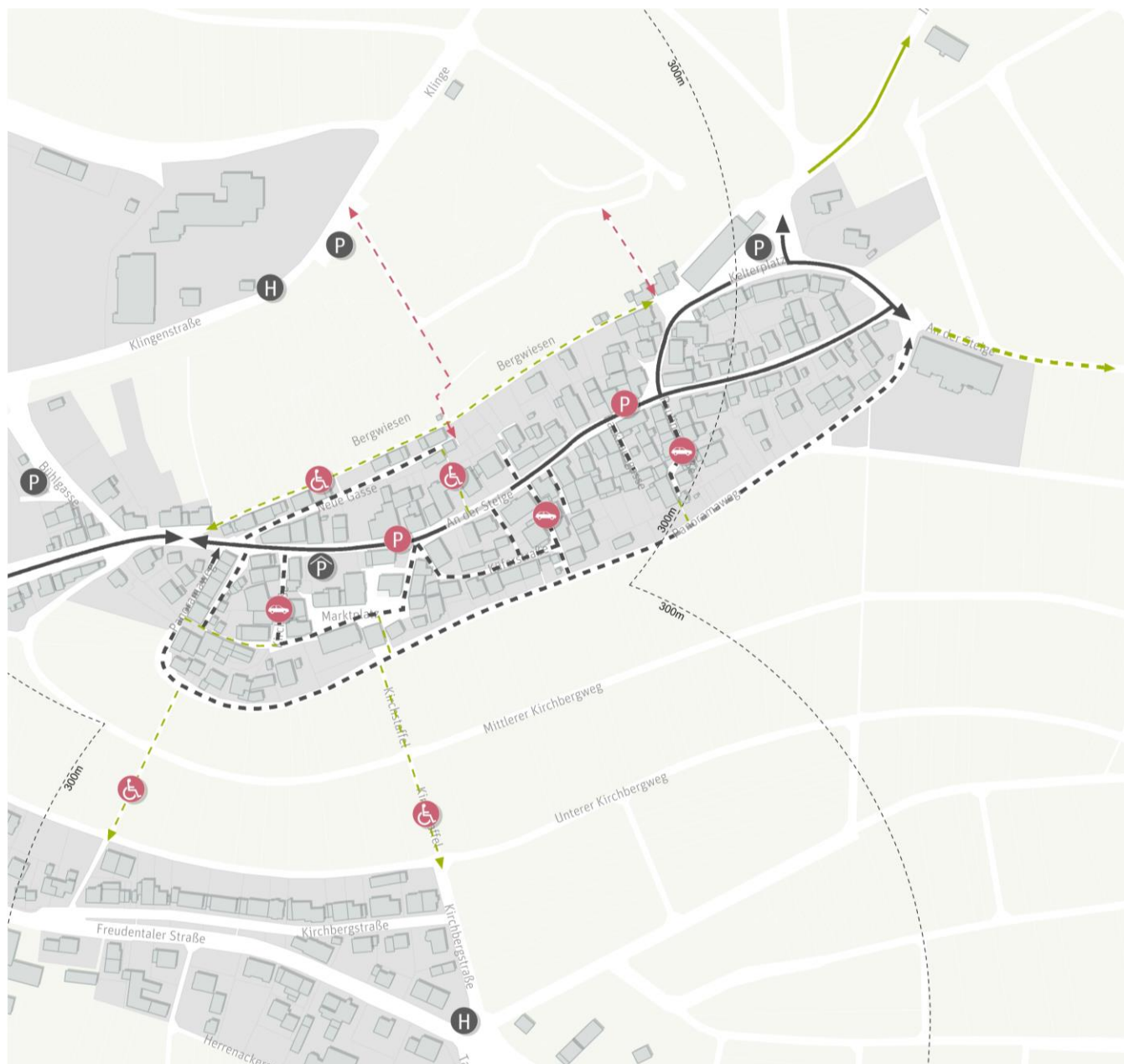
1832



2020

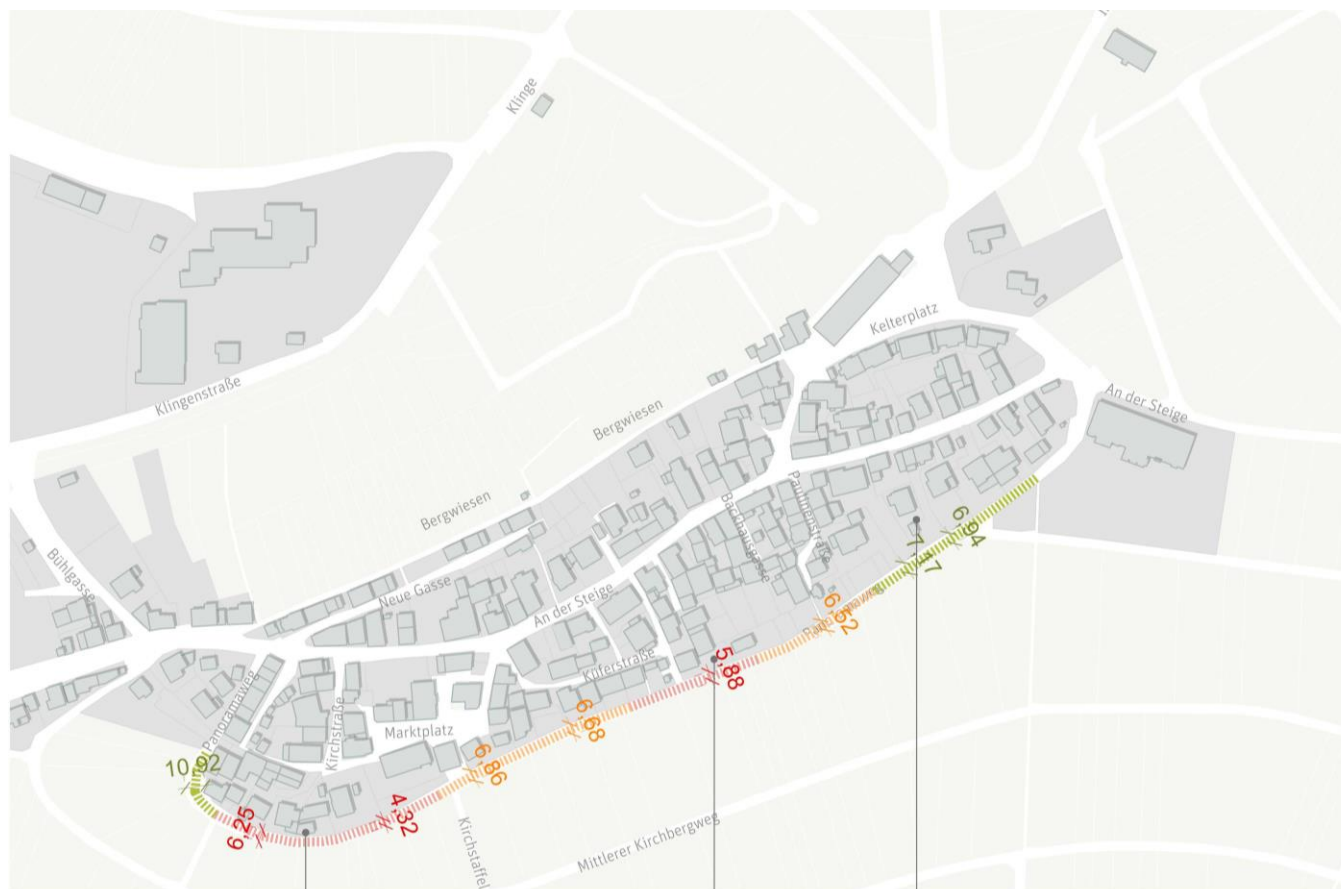
- Das historische Ortsbild ist erhalten geblieben
- Orientierung auf die zentrale Dorfstraße
- Wachstum in die „zweite Reihe“



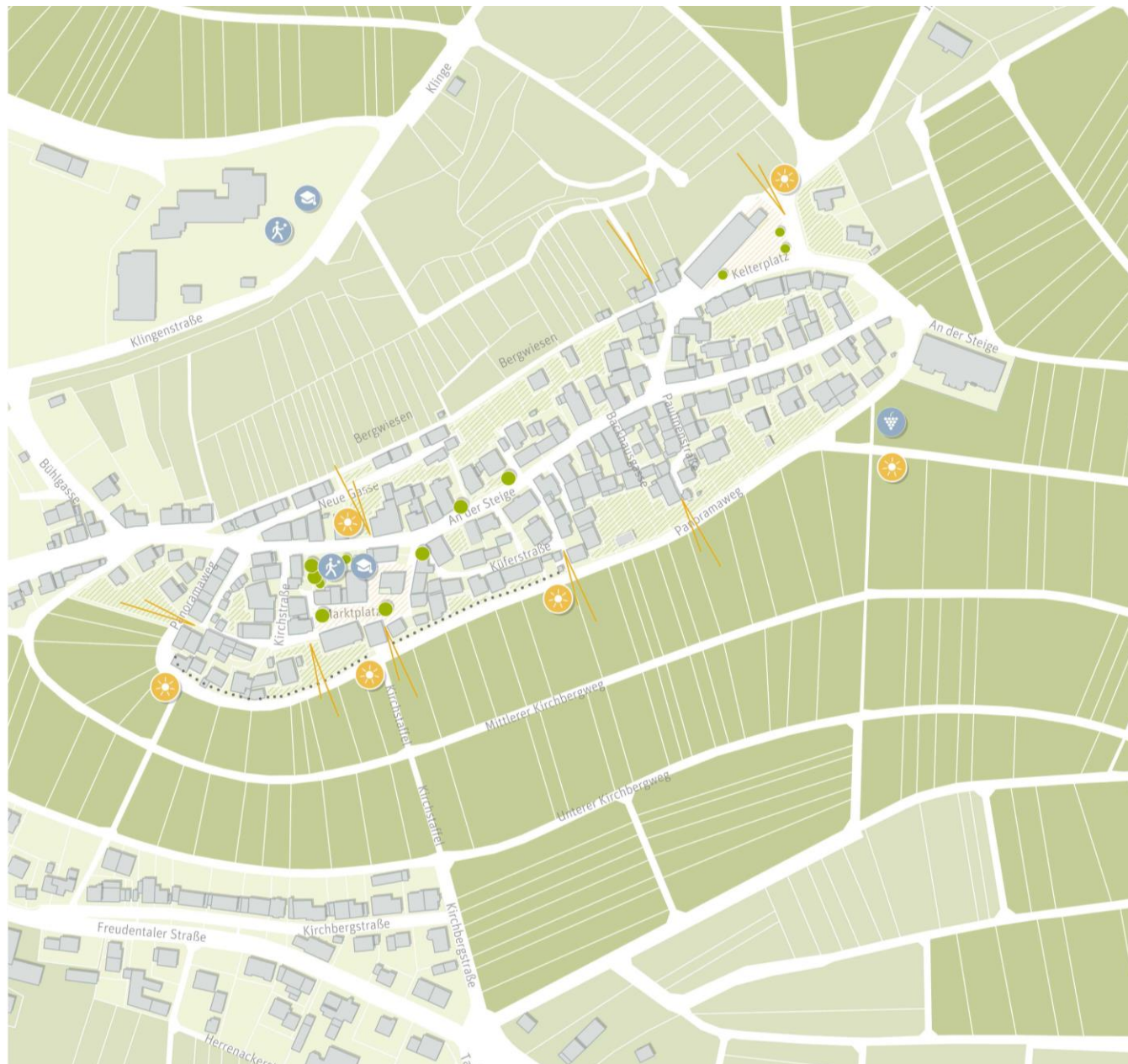


- + Dorfstraße 'An der Steige'
- Nur eine Zufahrt
- Sehr enge Altstadtssituation
- Öffentlicher Parkplatz am Kelterplatz
- Unklare Verkehrsregelung im Panoramaweg
- ÖPNV / Barrierefreiheit / Fußwege eingeschränkt





- + Promenade mit toller Aussicht
- + Spazierweg
- + Landwirtschaftlicher Verkehr
- Teilweise Anlieger vorhanden
- Teilweise sehr eng



Freiraum

- Weinberge
- Streuobstwiesen
- sonstige Grünflächen
- durchgrünte Wohnstruktur
- historischer Platz
- markanter Baum
- T Lehr- Weingarten
- P Spiel- / Sportfläche
- S Schulgelände
- ★ Aussicht
- Sichtbeziehung zum Freiraum
- Sockelzone

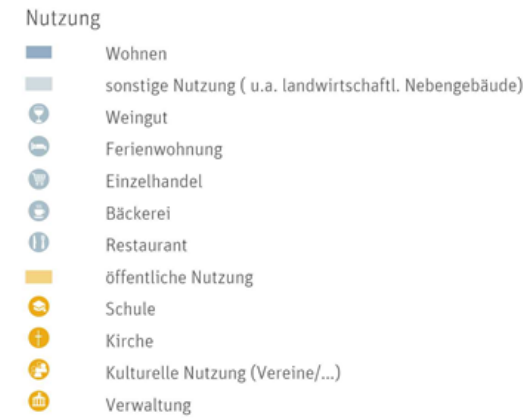
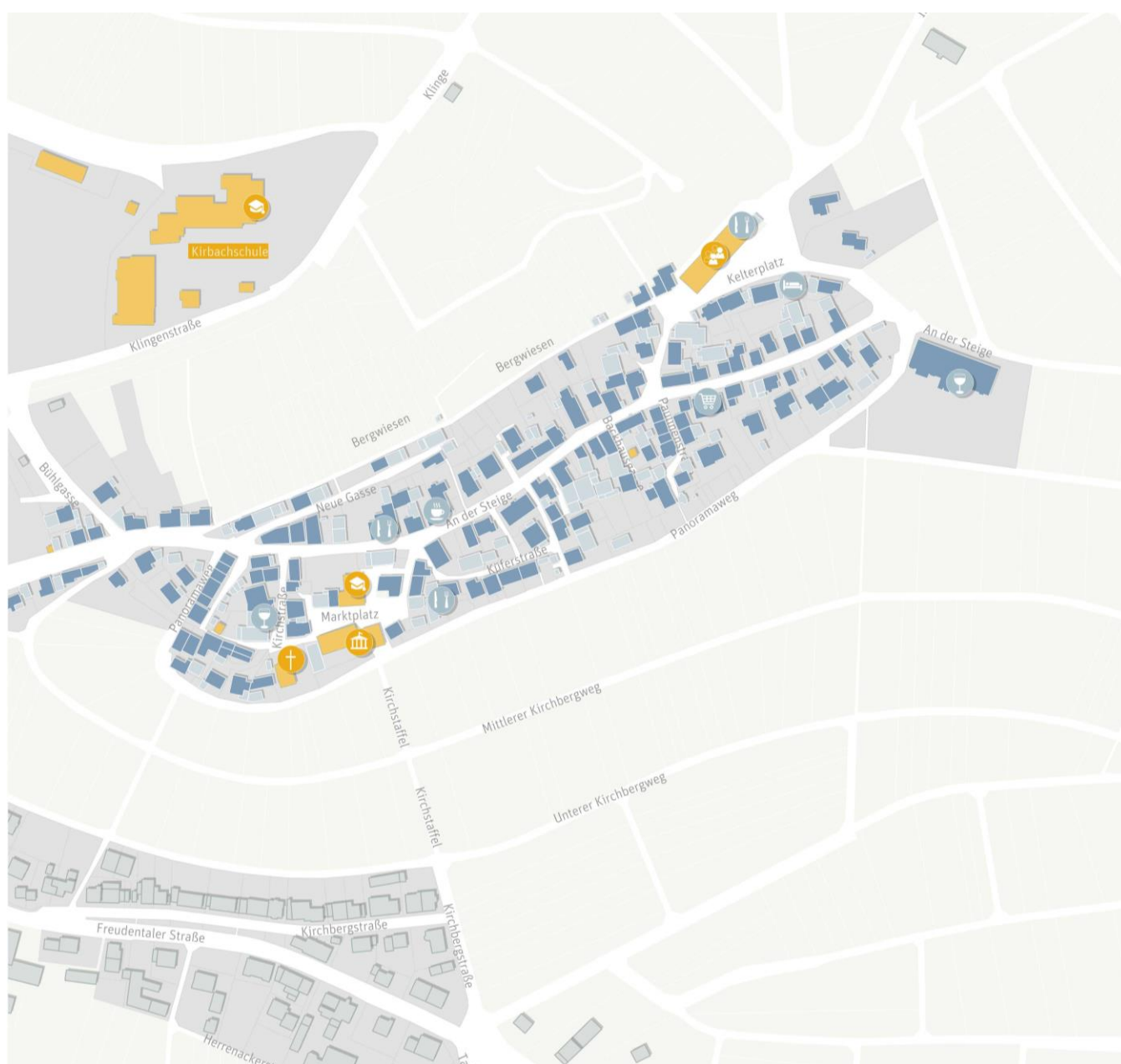
- + Exponierte Lage in den Weinbergen
- + Fernblick in den Landschaftsraum
- + Weinhänge und Nutzgärten prägen das Ortsbild
- + Historische Plätze stiften Identität
- Eingeschränktes Spiel- und Freiflächenangebot





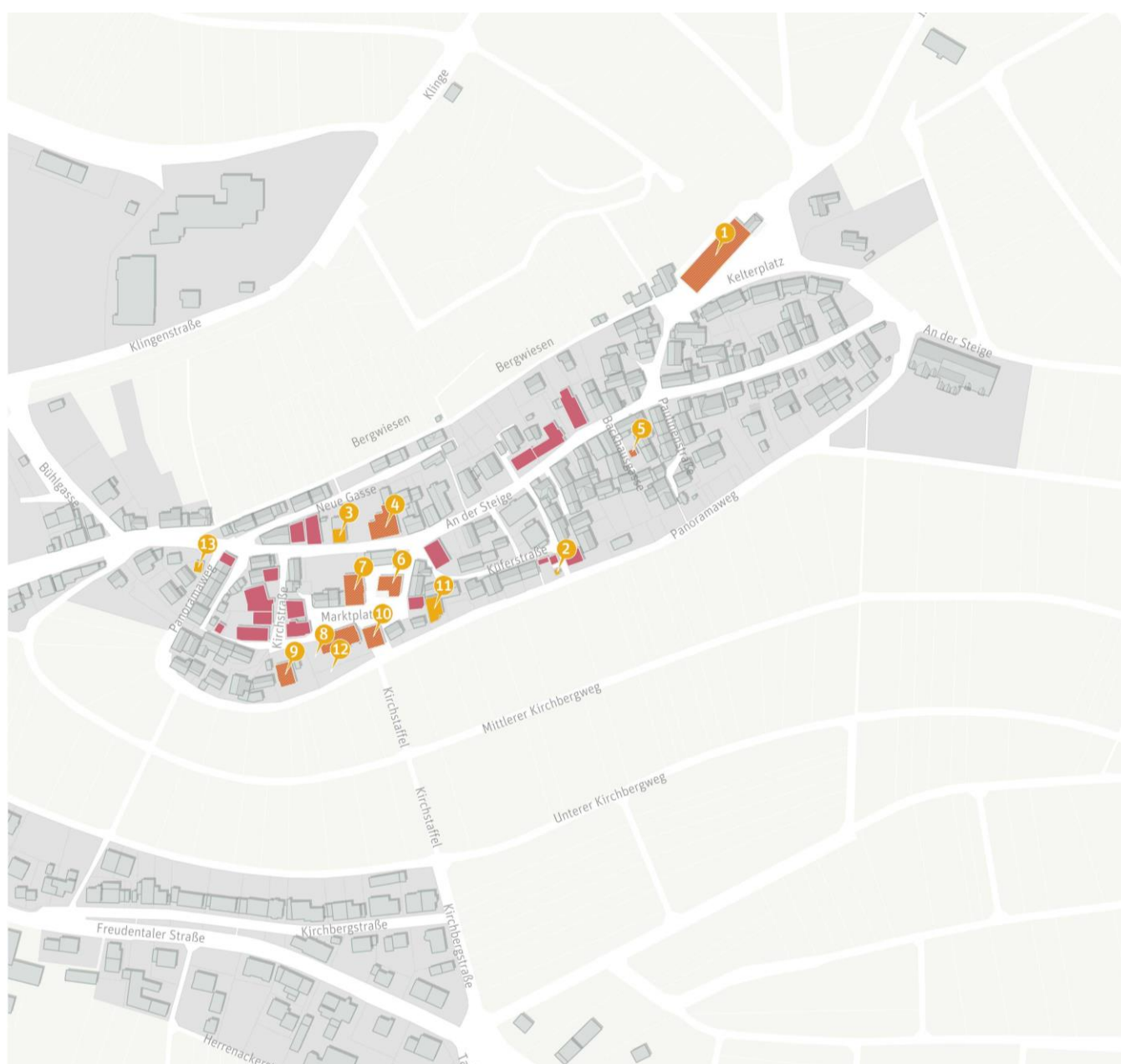
- Restriktionen und Schutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiet
  - FHH-Gebiet / Vogelschutzgebiet
  - Offenland-Biotop

- Schutzgebiete definieren im Süden und Westen die Ortsrandlage



- + Besonderer Wohnstandort
- + Nahversorgung
- + Zentraler Marktplatz mit Kirche, Schule und Verwaltung
- Nutzungsperspektive der zentralen Einrichtungen?
- Touristische Infrastruktur?









#### Gebäudetyp

- ganz oder teilw. unter Denkmalschutz
- Historische Gebäude
  1. Kelter
  2. Haus Küferstr.16
  3. Haus eines Geschichtsschreibers
  4. Gasthaus Ochsen
  5. Backhaus
  6. ehem. Pfarrhaus
  7. Bergschule
  8. Neues Pfarrhaus
  9. Kirche St.Georg
  10. ehem. Rathaus
  11. ehem. Rüsthaus
  12. Mauer der Veste Hohenhaslach
  13. Unteres Tor

- + Historisches Ortsbild
- Hoher Anteil landwirtschaftlicher Gebäudeteile
- Teilweise Modernisierungsbedarf
- Bauliche Entwicklung in historischen Gemengelage eingeschränkt

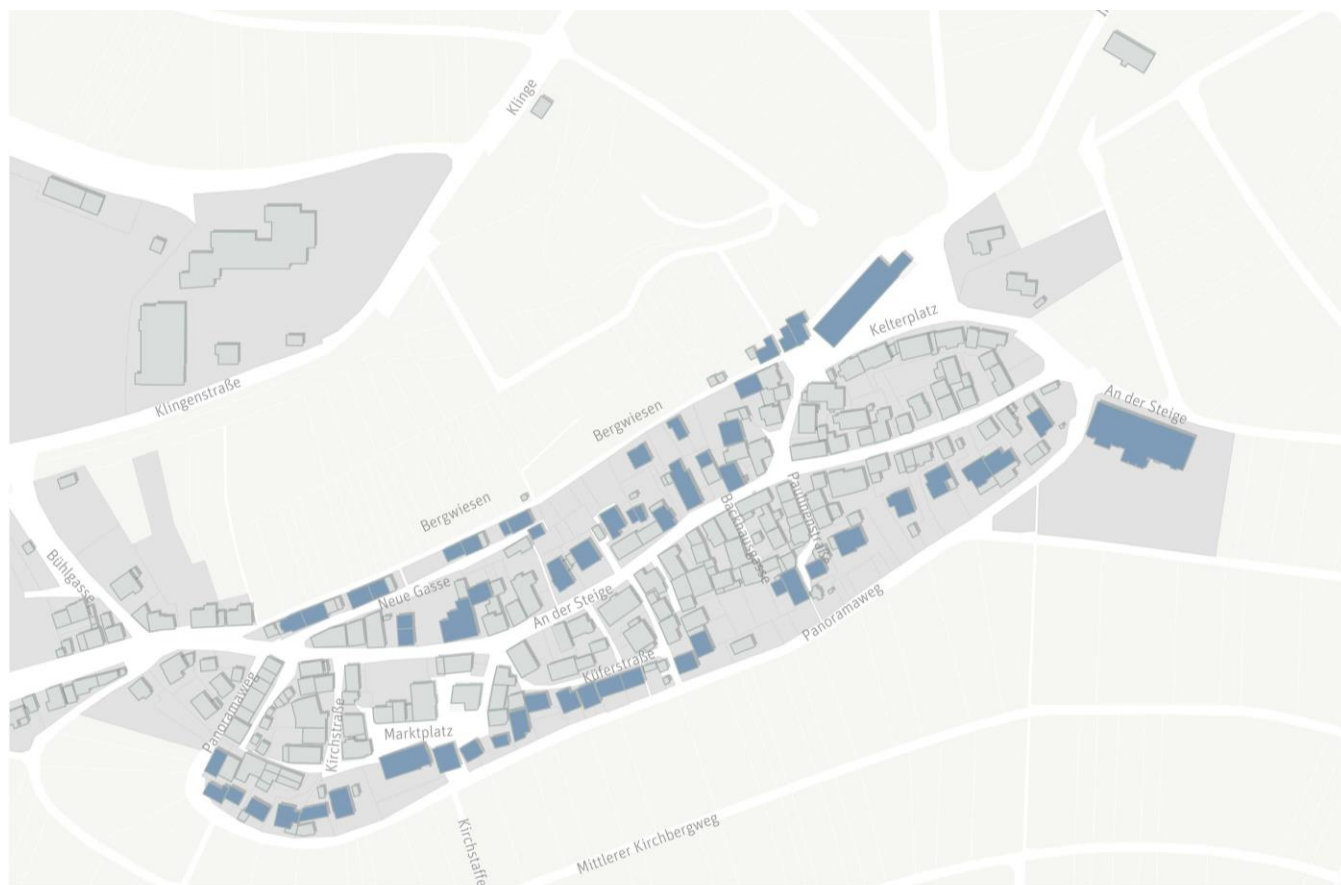


### Raumkanten und Adressbildung

-  klare Raumkante
-  Raumkante unklar
-  Siedlungsrand in der Fernwirkung
-  Markante Gebäudestruktur

- + Klare Raumkanten entlang der Steige
- Teilweise undefinierte Raumkanten am Landschaftsraum

In der Fernsicht überhaupt wahrnehmbar?

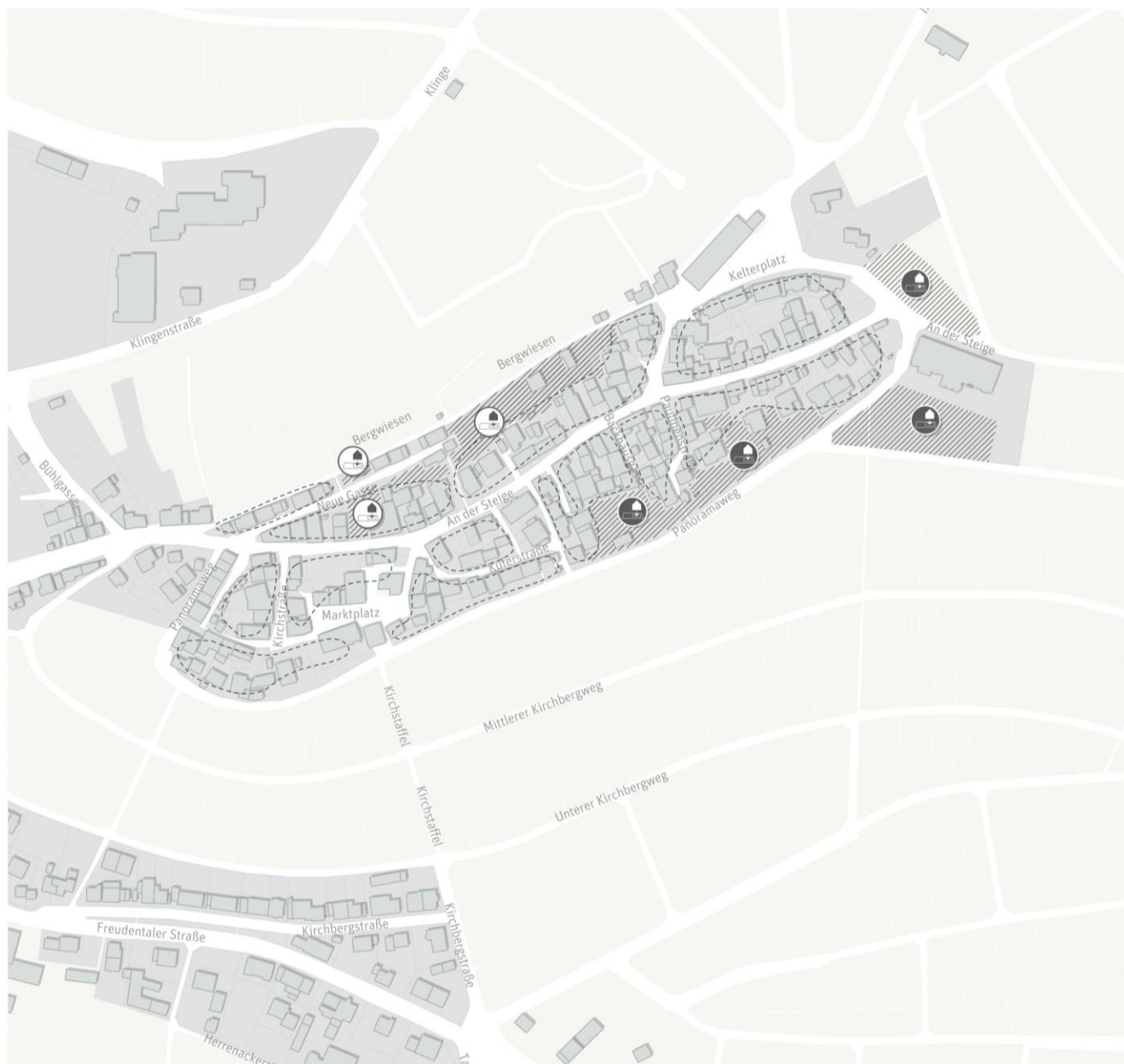


Fernwirkung  
 ■ Fernwirksame Gebäude



- + Unklare Raumkanten am Panoramaweg sind in der Fernsicht nicht erkennbar
- + Silhouette wird durch Bestand durchgehend besetzt
- + Weingut fügt sich in der Fernsicht in die Silhouette des Ortsrandes ein





#### Potenzialflächen

- ///// zusammenhängende Freiflächen
- - - historische Gemengelage im Strukturwandel
- 🏠 Potential: Neubau auf Freifläche möglich
- 🏠/ Potential eingeschränkt: Neubau auf Freifläche theoretisch möglich

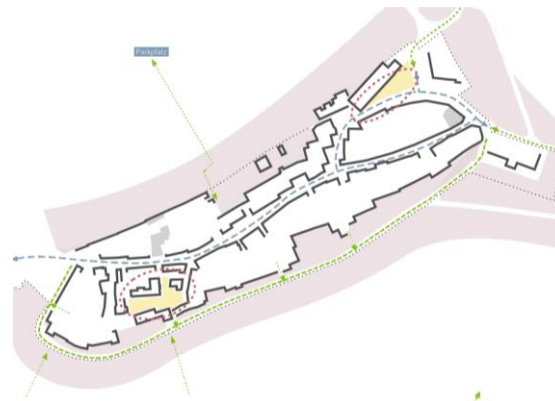
- Entwicklungspotenzial im Bestand?
- Die historische Gemengelage erschwert Umstrukturierung und Nachverdichtung
- Nur wenige Entwicklungsflächen vorhanden
- + Es verbleiben Entwicklungspotenziale am Panoramaweg





## Runder Tisch am 22.03.2021

Ergebnisse der interaktiven Beteiligung



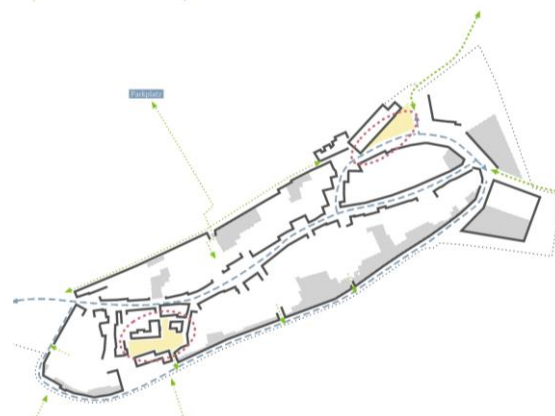
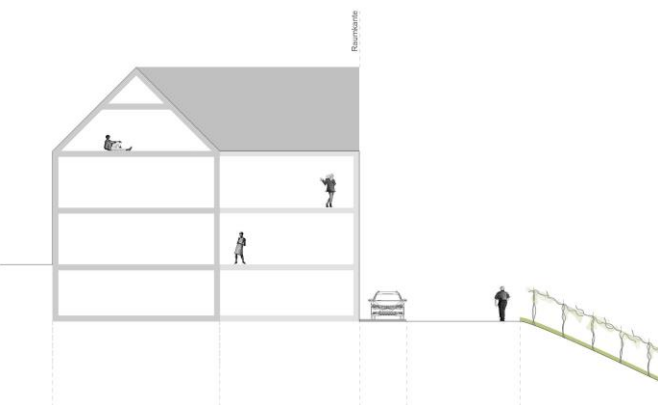
V1 Restriktiv bewahren

- + Vorrangig Innenentwicklung
- + Die bestehende Raumkanten unverändert belassen



V2 Behutsam annähern

- + Innenentwicklung
- + Raumkante in einer Sockelzone ergänzen



V3 Maßstäblich ausschöpfen

- + Innenentwicklung
- + Raumkante bis Ortsrand

## Ortsbezug



Fünf Teilnehmer sind direkte Anwohner im Gebiet Berg, ebenso viele stammen nicht aus der Gemeinde, ein Teil hat nicht abgestimmt.

## Beschreiben Sie Hohenhaslach Berg in 3 Worten!



Die am meisten genannten Themenbereiche:

- Weitblick
- Panorama
- Historie
- Tourismus
- Idylle
- Heimat

Bitte sortieren Sie die Leitlinien nach ihrer Priorität. Sie können insgesamt 100 Punkte verteilen.



- Kein klarer Sieger erkennbar, die Ergebnisse liegen relativ nah beieinander
- Verdeutlicht, dass die Teilnehmer eine heterogene Gruppe mit vielseitigen Ansichten und Prioritäten vertreten
- Als wichtigste Punkte werden 'Charakteristische Fernwirkung erhalten' und '(Innen-) Entwicklung ermöglichen' herausgestellt

## Umfragetool Ergebnis | Ortsbezug

pp a|s

## Umfragetool Ergebnis | Hohenhaslach in 3 Worten

pp a|s

## Umfragetool Auswertung | Priorisierung der Leitlinien

pp a|s

<b>Angebote schaffen</b> Touristische Angebote stärken	<b>Nahversorgung erhalten</b> Nahversorgung stärken
<b>Wohnqualität stärken</b> Ortsbild verbessern, Bewohnern neue Möglichkeiten aufzeigen Gentrifizierung vermeiden	<b>Erschließungskonflikte reduzieren</b> Verkehrsbelastung Parken Parksituation Panoramaweg Verkehrsproblem
<b>(Innen-) Entwicklung ermöglichen</b> Vorhandenes Potenzial (Bergschule) nutzen z.B. als Musikschule, Jugendkeller, für Vereine oder für Kunst Möglichkeit zur Entwicklung bestehender Betriebe Historische Identität stärken Sicherung des Weinbaus	Andere Themen / Gegenpositionen Genehmigte Bebauungen im Außenbereich müssen Außenbereich bleiben Zu viele Tagestouristen

- Die vorgeschlagenen Leitlinien entsprechen den Erwartungen der Beteiligten
- Weitere angesprochene Themen und Anmerkungen finden sich in den Leitlinien wieder

Sortieren Sie nach Priorität. Welches Statement trifft Ihre Ansicht am besten? Hohenhaslach Berg soll...:



- Leitlinie 2 'Behutsam annähern' bekommt die meisten Stimmen

Welche Punkte sind Ihnen für die Diskussion der Varianten am wichtigsten? (auch Mehrfachnennungen möglich)



- Folgende Themen wurden am häufigsten genannt:
- Entwicklung ermöglichen 7x
- Tourismus entwickeln und lenken 5x
- Klare bauliche Regelungen 4x
- Verkehr regeln 4x
- Parksituation in den Griff bekommen 3x
- Familien und Jugend fördern 2x
- Bestehendes nutzen 2x
- Wohnraum schaffen 1x

## Umfragetool Auswertung | Anmerkungen zu den Leitlinien

pp a|s

## Umfragetool Ergebnis | Priorisierung der Varianten

pp a|s

## Umfragetool Analyse | Diskussion der Varianten

pp a|s

### Leitlinien:

Die vorgeschlagenen Leitlinien entsprechen den Erwartungen der Beteiligten, weitere angesprochene Themen und Anmerkungen finden sich in den Leitlinien wieder.

### Übergeordnete Themen:

Der entlastende Wanderparkplatz an der unteren Kirbachschule zusammen mit einer direkten Wegeverbindung hoch auf den Marktplatz wird mehrfach diskutiert und generell für sehr sinnvoll erachtet.

### Auswahl der Varianten:

Es wird sich auf eine Weiterverfolgung der Variante 2 „behutsam annähern“ verständigt.



## Weiterentwicklung zum Rahmenplan

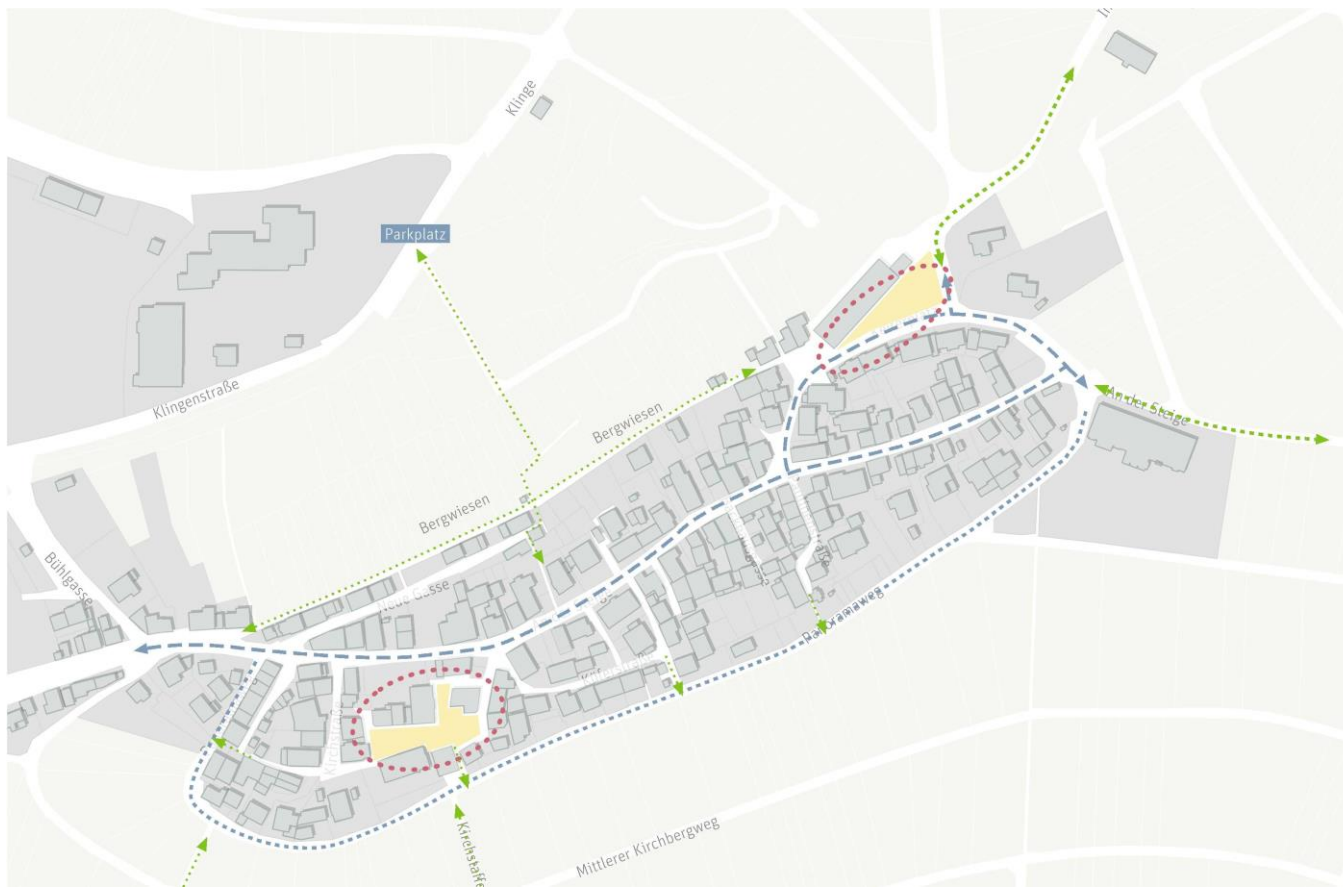
Aufbauend auf Variante 2 „Behutsam annähern“

# Leitlinien einer zukünftigen Entwicklung

- 1 Charakteristische Fernwirkung erhalten
- 2 Historische Identität stärken
- 3 (Innen-) Entwicklung ermöglichen
- 4 Landwirtschaftlichen Gebäudestrukturen neue Nutzungen zuführen
- 5 Konflikte der Nachverdichtung vermeiden
- 6 Wohnqualität stärken
- 7 Nahversorgung erhalten
- 8 Angebote für Naherholung / Tourismus schaffen
- 9 Erschließungskonflikte reduzieren



- + Entwicklungsschwerpunkte „Historische Dorfplätze“
- + Optimierung der Erschließungssituation
- + Ergänzung der Wegeverbindungen

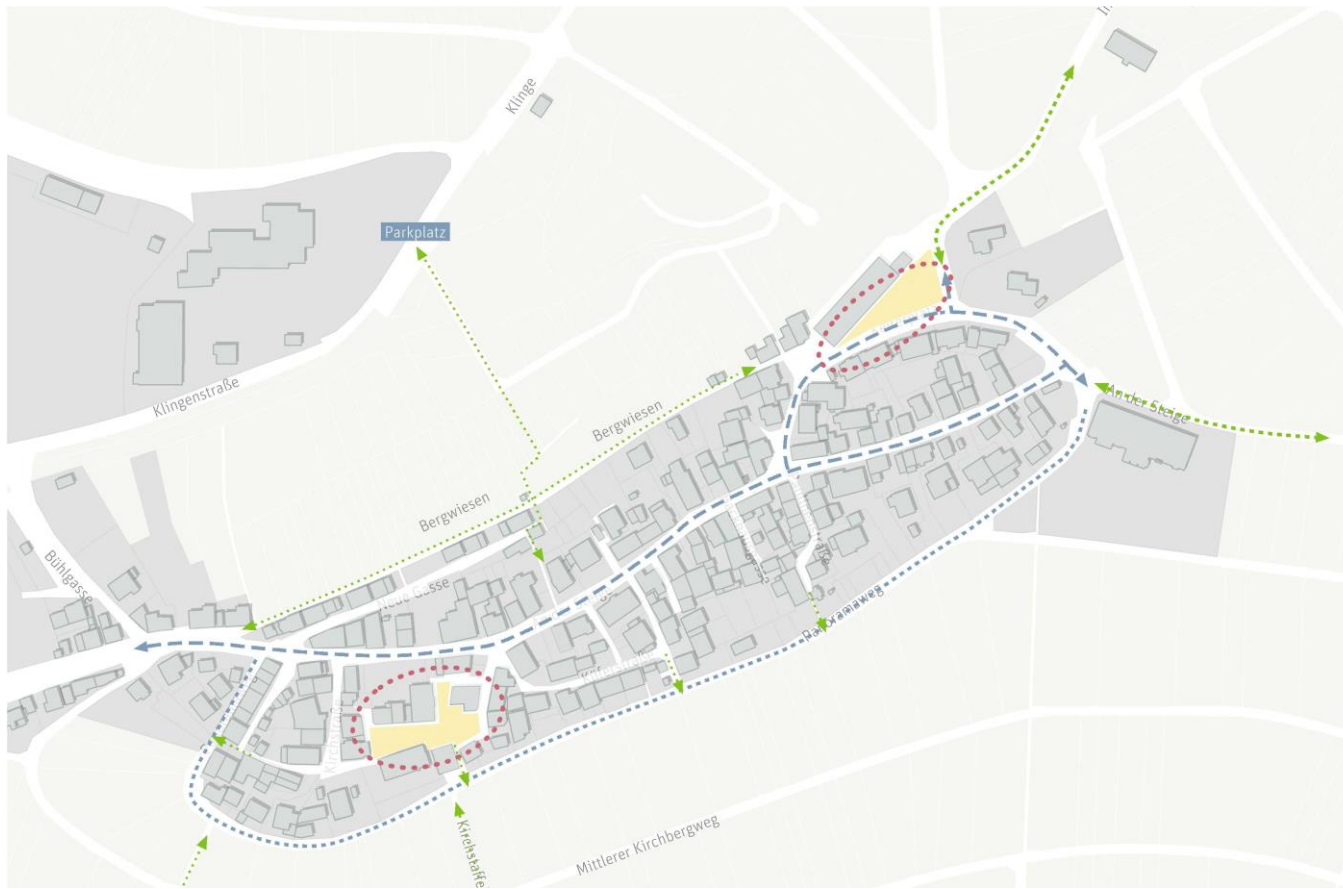


- + Landwirtschaftl. Verkehr frei
- + Anlieger frei
- + Tempo 30
- + Parken nur in ausgewiesenen Bereichen
- + Konzentrierte Parkbuchten



Exemplarische Gestaltung





- + Bebauungszone
- + Panoramaweg bildet untere 'Leitlinie'
- + Erkennbare 'Referenzhöhe' unterhalb des Kirchturmes





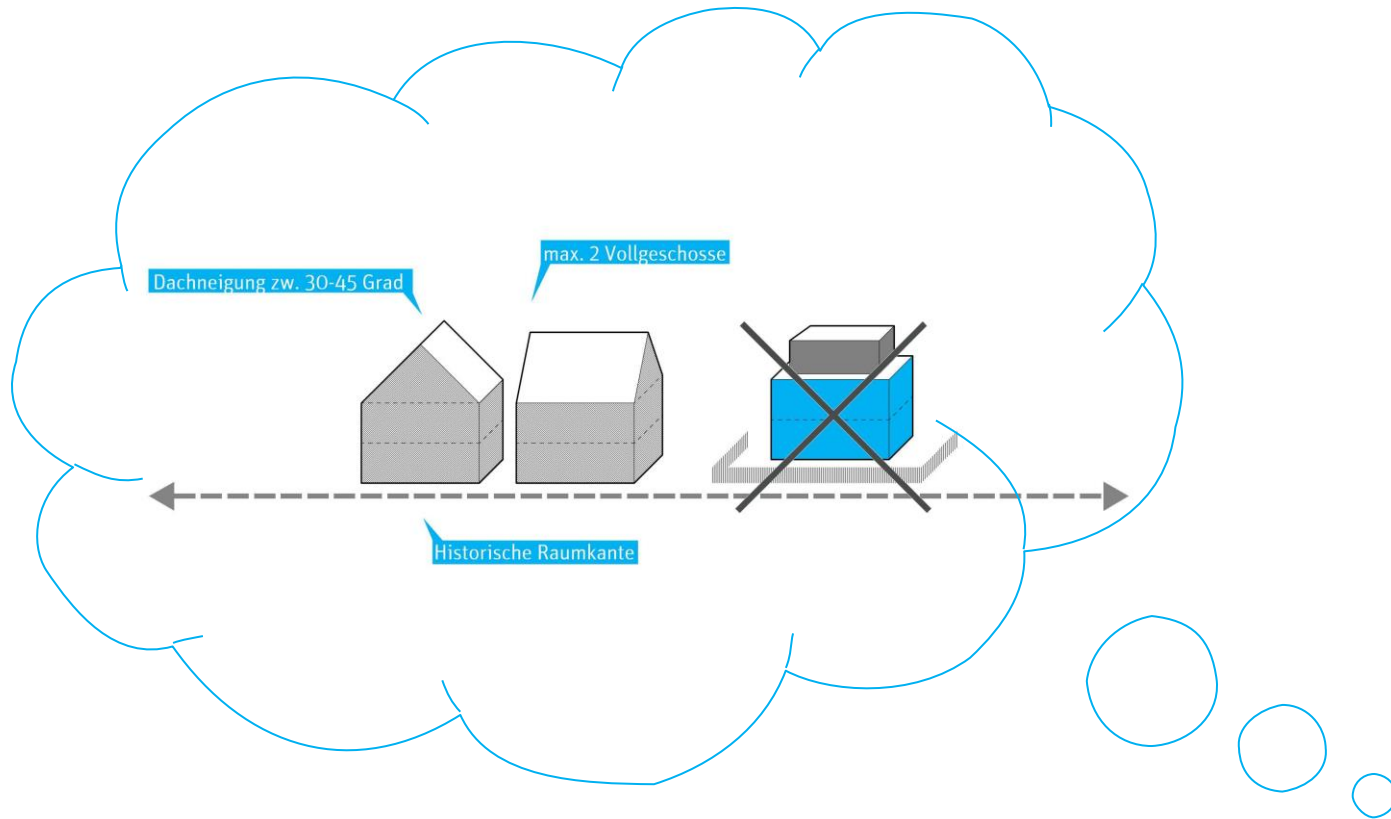
+ Innenentwicklung  
 + Raumkante in einer Sockelzone ergänzen

- ..... Ortsrand
- Bewahrung der historischen Raumkanten
- ▨ Bauliches Entwicklungspotenzial
- Bestand in Sockelzone ohne Fernwirkung
- Bauflächen für eingeschossige Gebäude in der Sockelzone
- Schwerpunkt Erhalt historisches Ortszentrum
- Parkplatz Dezentraler Wanderparkplatz zur Entlastung der Ortsdurchfahrt
- - - - - Optimierung der Verkehrssituation
- ..... Fußwegeverbindung zur Schule
- ..... Panoramaweg
- ..... Wanderweg

## Baugrenze

- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung
- Flach- / oder Pultdach
- Begrenzung der Zufahrtsbreite
- Pflanzgebot in der Vorgartenzone
- *Begrenzung der Überbauung in der Sockelzone*
- *Ausschluss von Nebenanlagen „keine Carports“*

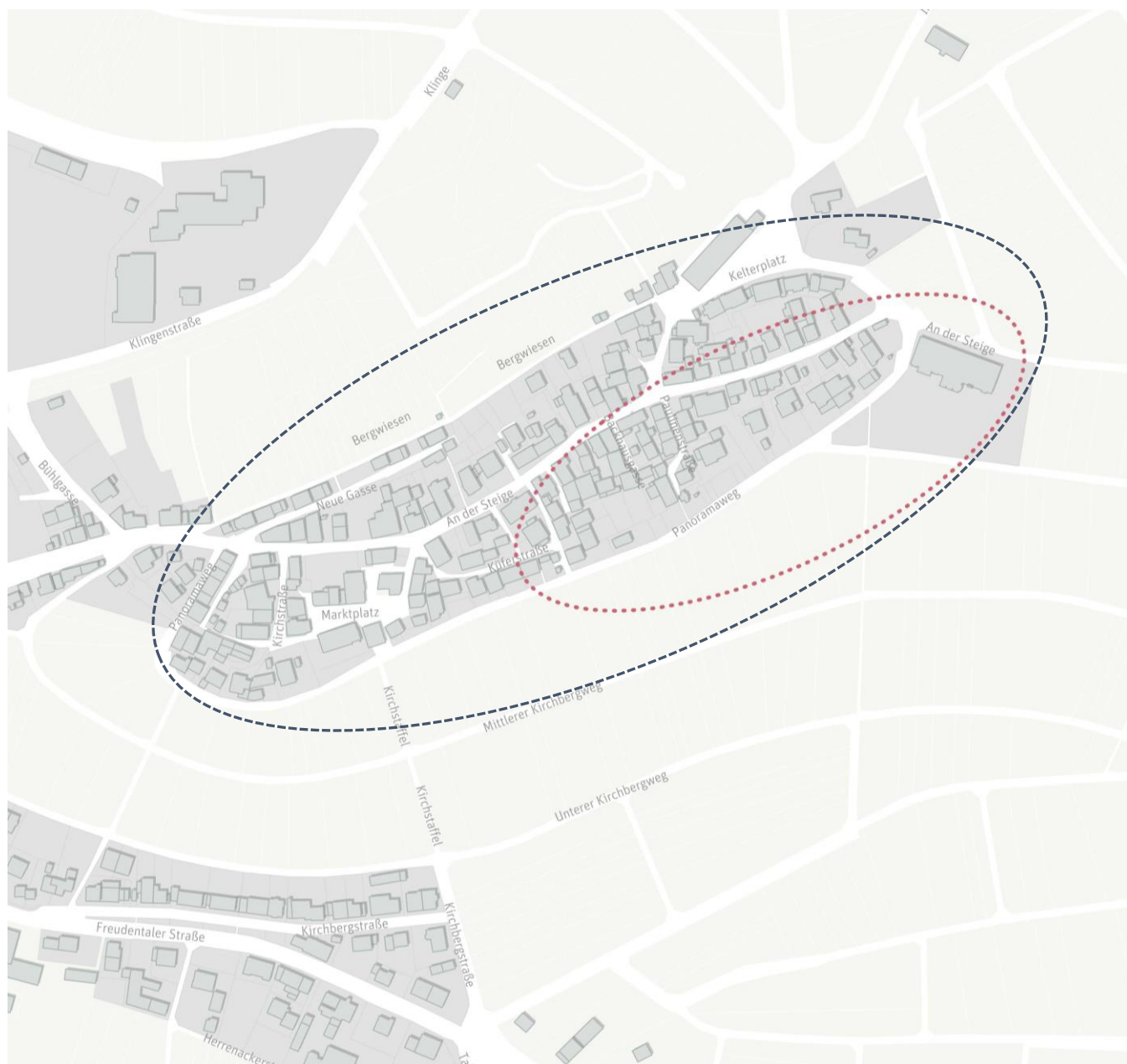




## 5. Wie geht's weiter?

Empfehlung





## Schritt 1: „Panoramaweg“

- Teil der sensiblen Silhouette
- Zeitnahes Verfahren wegen Bauvorhaben
- Satzungsverfahren ab Sommer 2021

## Schritt 2: „Berg gesamt“

- Anschließendes Satzungsverfahren
- Zeitlich unabhängig

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

© Copyright pesch partner architekten stadtplaner GmbH, 2021

Der Inhalt der Präsentation ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, Weitergabe oder Verwendung, auch in Teilen, ohne Zustimmung ist unzulässig. Die Inhalte dieser Präsentation sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe von Informationen und Inhalten an Dritte ist unzulässig.