



Stadt Bretten - Stadtteil Bauerbach

Auswertung Erhebungsbogen
im Rahmen des Bebauungsplanes
„Ortskern Bauerbach, Teil I“



Bresch Henne Mühlिंगhaus

Heinrich-Hertz-Straße 9
76646 Bruchsal

BHM Planungsgesellschaft mbH

Brunnsteige 15
72672 Nürtingen

Rheinstraße 99.4
64295 Darmstadt

BDLA

www.bhmp.de
info@bhmp.de

Bearbeiter:
Projekt 1315

Dipl.-Ing. Dorothee WieseHügel, M.Sc. Tobias Müller
15.08.2014

Inhalt

1.	Anlass, Ziel und Zweck	1
2.	Auswertung Erhebungsbogen	2
3.	Gesamtfazit	17

1. Anlass, Ziel und Zweck

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat am 19.03.2013 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Ortskern Bauerbach, Teil I" für das Quartier Flehinger Weg, Brunnen-, Bürger- und Kapellenstraße gefasst. Das Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, den Wohnwert des Ortskerns Bauerbachs aufrecht zu erhalten und dabei zu prüfen welcher Grad an zusätzlicher Bebauung unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich wäre.

Die Eigentümer und Anwohner sollen hierbei frühzeitig in das Vorhaben mit einbezogen werden. Der Erhebungsbogen diene dazu, möglichst viele Informationen über das Gebiet als auch zu den einzelnen Flurstücken zu erhalten, sodass bei der Planung die Anregungen und Vorstellungen der Eigentümer und Bürger berücksichtigt werden können. Der Erhebungsbogen dient ausschließlich dem Zweck der Bürgerbeteiligung im Zuge des Bebauungsplanes "Ortskern Bauerbach, Teil I".

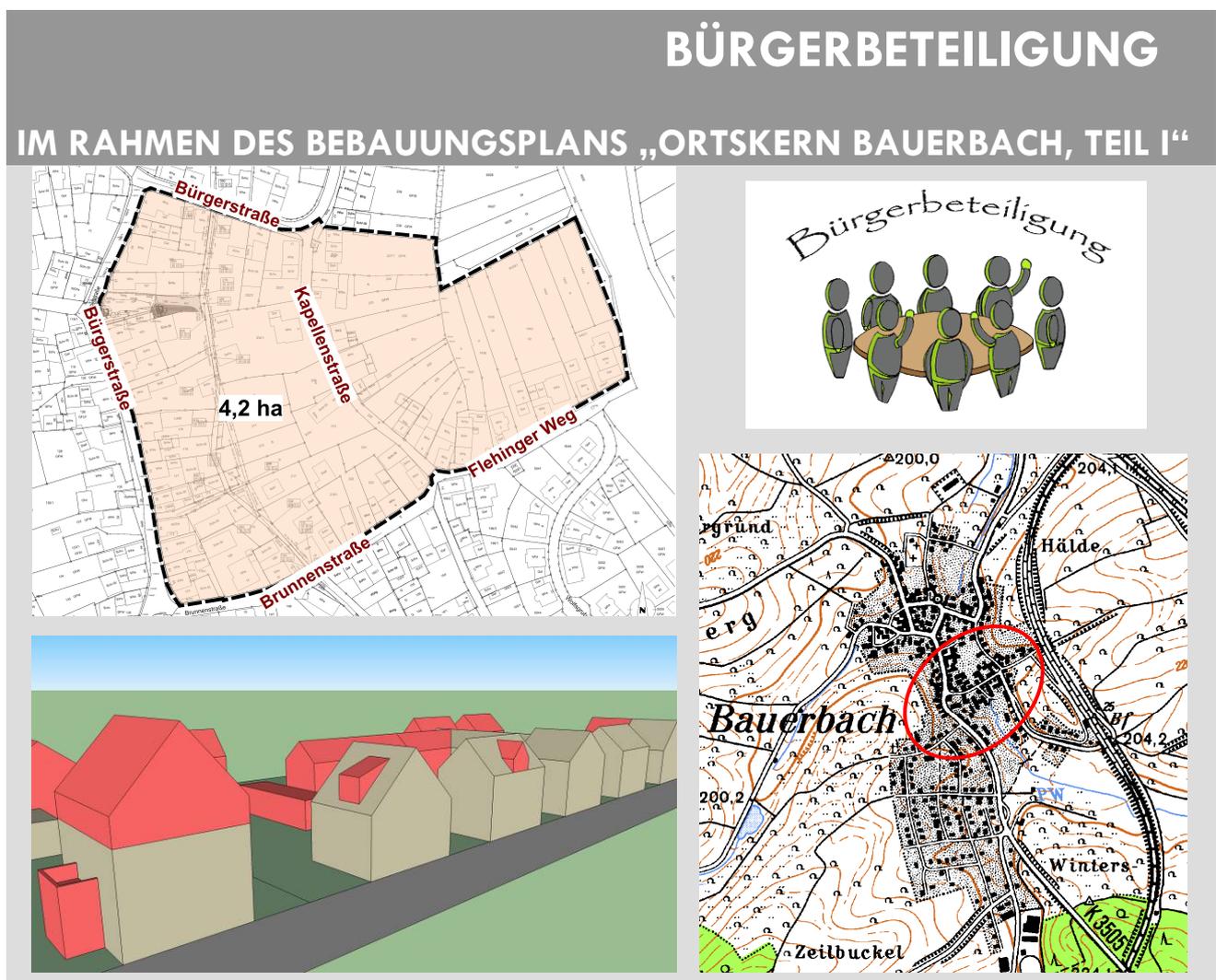


Abb.1: Titelblatt Erhebungsbogen

2. Auswertung Erhebungsbogen

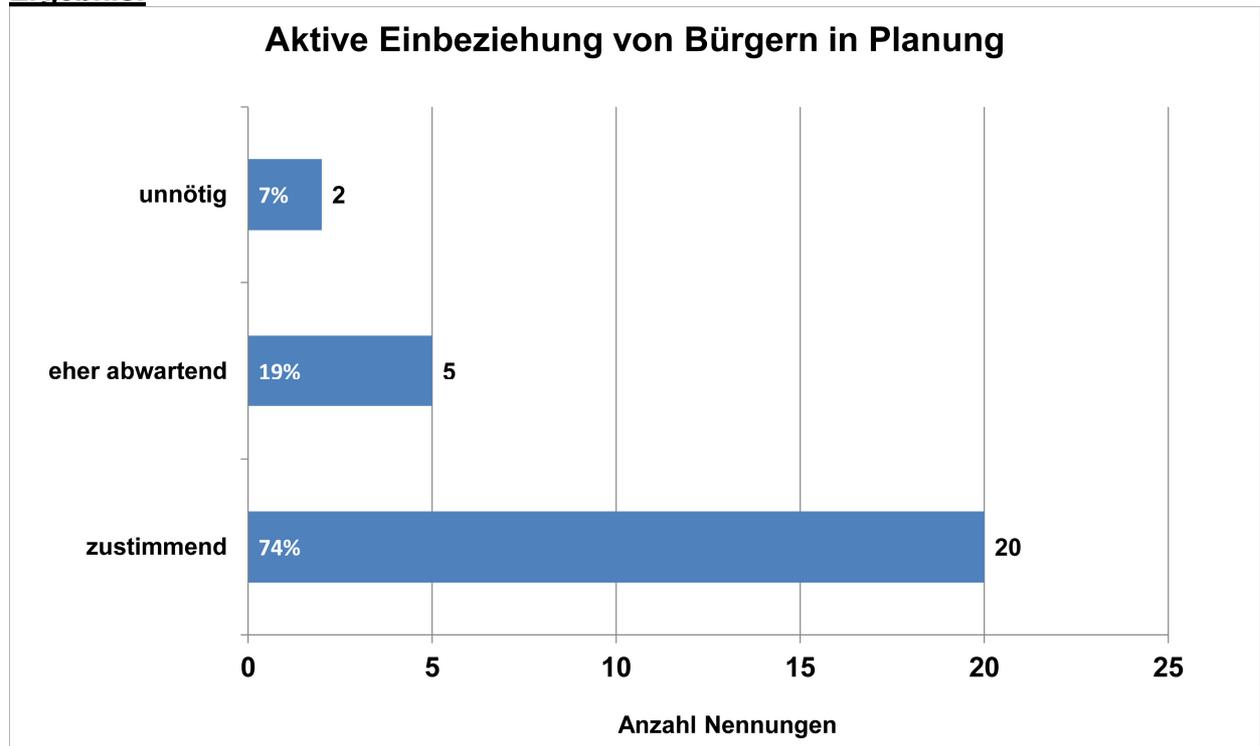
Insgesamt sind 73 Grundstückseigentümer von insgesamt 44 Flurstücken angeschrieben worden. 33 Eigentümer beantworteten den Fragebogen. Zu 23 Flurstücken wurden Antworten gegeben. Bezogen auf die Flurstücke ergibt sich eine Rücklaufquote von ca. 52%; bezogen auf die Eigentümer liegt die Rücklaufquote bei 45%.

Der nachfolgende Teil zeigt jeweils den Auszug der einzelnen Fragen mit den dazugehörigen Antwortmöglichkeiten. Die Ergebnisse der jeweiligen Fragen werden in Form eines Balkendiagramms dargestellt. Daran anknüpfend erfolgt jeweils eine schriftliche Zusammenfassung des Ergebnisses. Die Fazite stellen keine Wertung der Antworten dar, sondern geben lediglich das Ergebnis der jeweiligen Frage wieder.

Mit der Planung werden verschiedene Ziele verfolgt, zu denen wir Sie um Ihre Meinung bitten!

1. Ziel: Bürger aktiv in das Vorhaben der Innenentwicklung im Ortskern Bauerbach einbeziehen. Wie stehen Sie persönlich zu diesem Ziel?
 zustimmend eher abwartend unnötig

Ergebnis:



Fazit:

Mit insgesamt 27 Antworten, gab es zu dieser Frage einen hohen Rücklauf. Das Ergebnis ist repräsentativ. Der aktiven Einbeziehung der Bürger in das Vorhaben der Innenentwicklung im Ortskern Bauerbach stimmen die Befragten mehrheitlich zu. Sieben Prozent der Stimmen beurteilen die aktive Einbeziehung der Bürger in die Planung als unnötig. Eine eher abwartende Haltung nehmen 19 Prozent ein.

Mit der Planung werden verschiedene Ziele verfolgt, zu denen wir Sie um Ihre Meinung bitten!

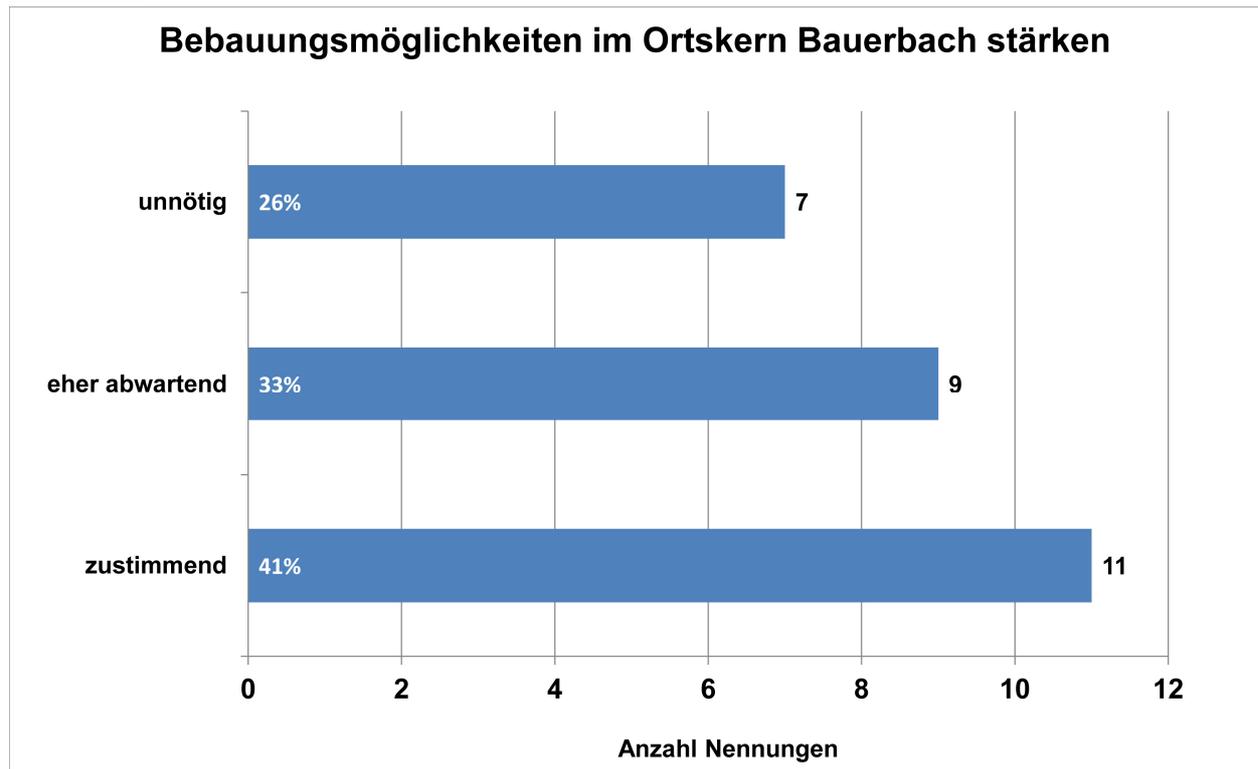
2. Ziel: Bebauungsmöglichkeiten im Ortskern Bauerbach stärken. Wie stehen Sie persönlich zu diesem Ziel?

zustimmend

eher abwartend

unnötig

Ergebnis:



Fazit:

Mit insgesamt 27 Antworten, gab es zu dieser Frage einen hohen Rücklauf. Das Ergebnis ist repräsentativ. Das Ziel zur Stärkung der Bebauungsmöglichkeiten im Ortskern Bauerbach zeigt bei den Befragten ein differenziertes Meinungsbild. Eine relativ knappe Mehrheit stimmt diesem Ziel zu (41 Prozent). 33 Prozent der Stimmen nehmen eine abwartende Haltung zu diesem Ziel ein. 26 Prozent sehen dieses Ziel als unnötig an.

Mit der Planung werden verschiedene Ziele verfolgt, zu denen wir Sie um Ihre Meinung bitten!

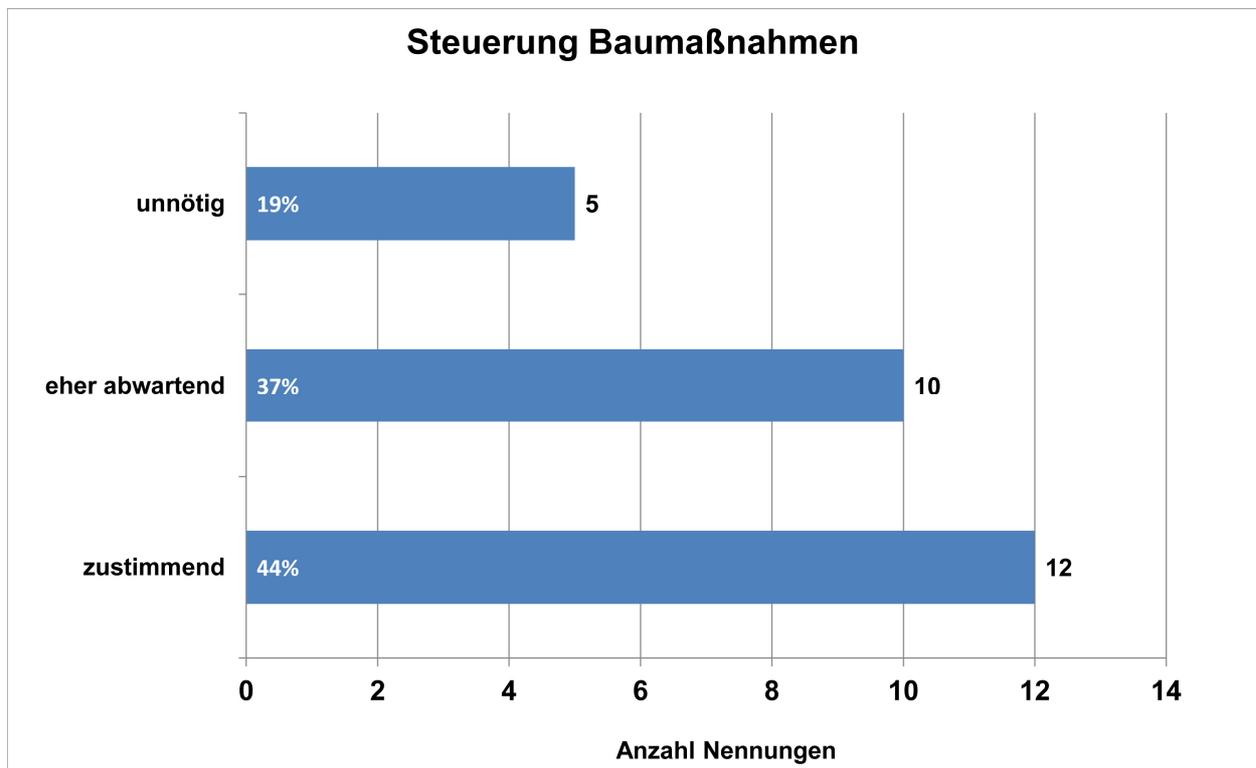
3. Ziel: Zukünftige Baumaßnahmen durch Bebauungsplan steuern. Wie stehen Sie persönlich zu diesem Ziel?

zustimmend

eher abwartend

unnötig

Ergebnis:



Fazit:

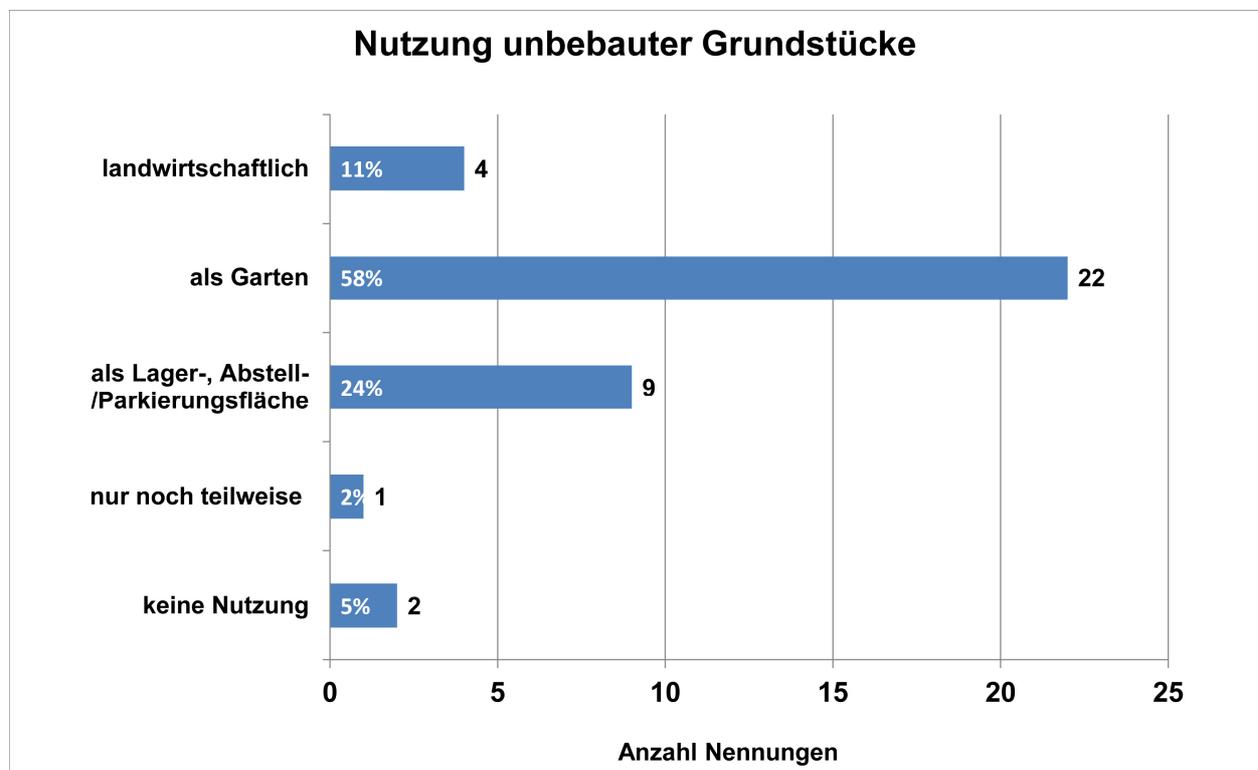
Mit insgesamt 27 Antworten, gab es zu dieser Frage einen hohen Rücklauf. Das Ergebnis ist repräsentativ. Der Steuerung von zukünftigen Baumaßnahmen durch einen Bebauungsplan stimmt die Mehrheit der Befragten zu. 37 Prozent der Stimmen nehmen eine eher abwartende Haltung zu diesem Thema ein. 19 Prozent der Stimmen sind gegen eine Steuerung von zukünftigen Baumaßnahmen durch einen Bebauungsplan.

Frage 1:**1. Wie werden Ihre unbebauten Grundstücksflächen derzeit genutzt?**
(Mehrfachnennung möglich)

- Nicht genutzt

 Als Garten genutzt
 Nur noch teilweise genutzt

 Landwirtschaftlich genutzt
 Als Lager-, Abstell-/ Parkierungsfläche genutzt
 Voll genutzt für

Ergebnis:**Fazit:**

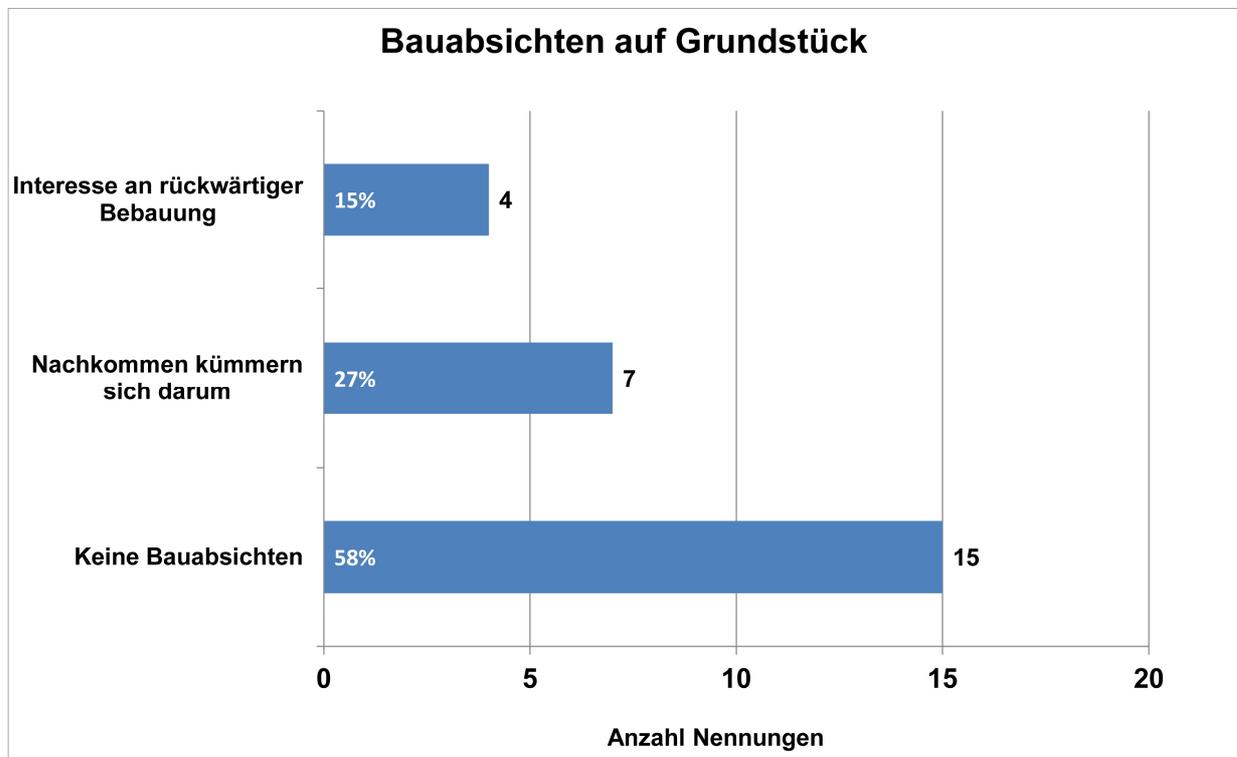
38 Stimmen wurden abgegeben; Mehrfachnennungen waren möglich. Mehrheitlich wird die unbebaute Grundstücksfläche als Garten genutzt (58 Prozent der Nennungen). 24 Prozent der Stimmen nutzen ihre unbebaute Grundstücksfläche als Lager-, Abstell-/Parkierungsfläche und 11 Prozent Stimmen als landwirtschaftliche Nutzfläche. Bei 2 Prozent der Stimmen wird die unbebaute Grundstücksfläche nur noch teilweise benutzt. Bei 5 Prozent der Stimmen ist diese Grundstücksfläche keiner Nutzung zugeführt.

Frage 2:

2. Planen Sie Veränderungen bzw. haben Sie Bauabsichten auf Ihrem Grundstück bzw. an Ihrem Gebäude?
(Mehrfachnennung möglich)

Allgemeine Fragen zu angestrebten Bauabsichten

- Ich / Wir haben **keine** Bauabsichten
- Die Nachkommen kümmern sich darum
- Ich / Wir haben keine Bauabsichten am bestehenden Gebäude, wären aber an rückwärtiger Bebauung interessiert

Ergebnis:**Fazit:**

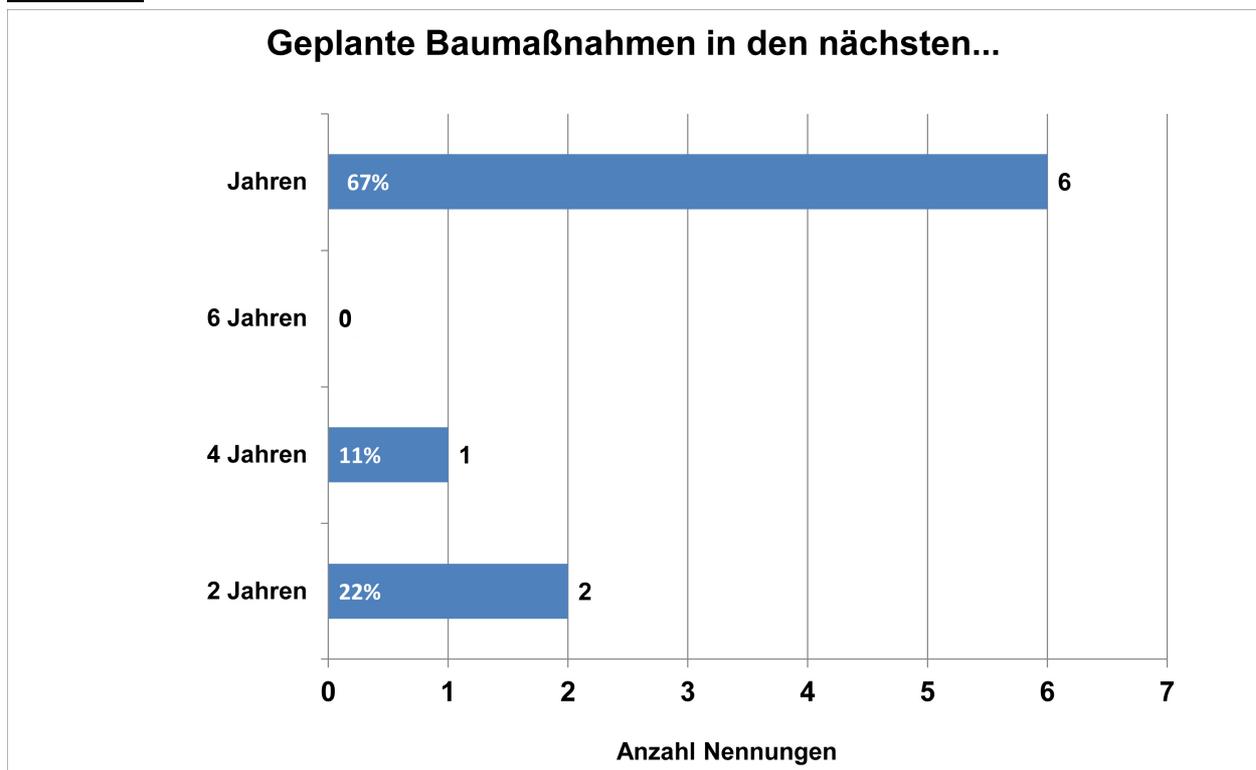
26 Stimmen wurden abgegeben. Mehrfachnennungen waren möglich. Die Frage zu angestrebten Bauabsichten zeigt eine Mehrheit, die keine Bauabsichten verfolgen. Bei 27 Prozent der Stimmen kümmern sich die Nachkommen darum. 15 Prozent der Stimmen haben zwar keine Bauabsicht am bestehenden Gebäude, sind jedoch an rückwärtiger Bebauung interessiert.

2. Planen Sie Veränderungen bzw. haben Sie Bauabsichten auf Ihrem Grundstück bzw. an Ihrem Gebäude?
(Mehrfachnennung möglich)

Allgemeine Fragen zu angestrebten Bauabsichten

Ich / Wir beabsichtige/n in den nächsten 2 4 6 ... Jahren auf
meinem / unserem Grundstück Baumaßnahmen durchzuführen

Ergebnis:



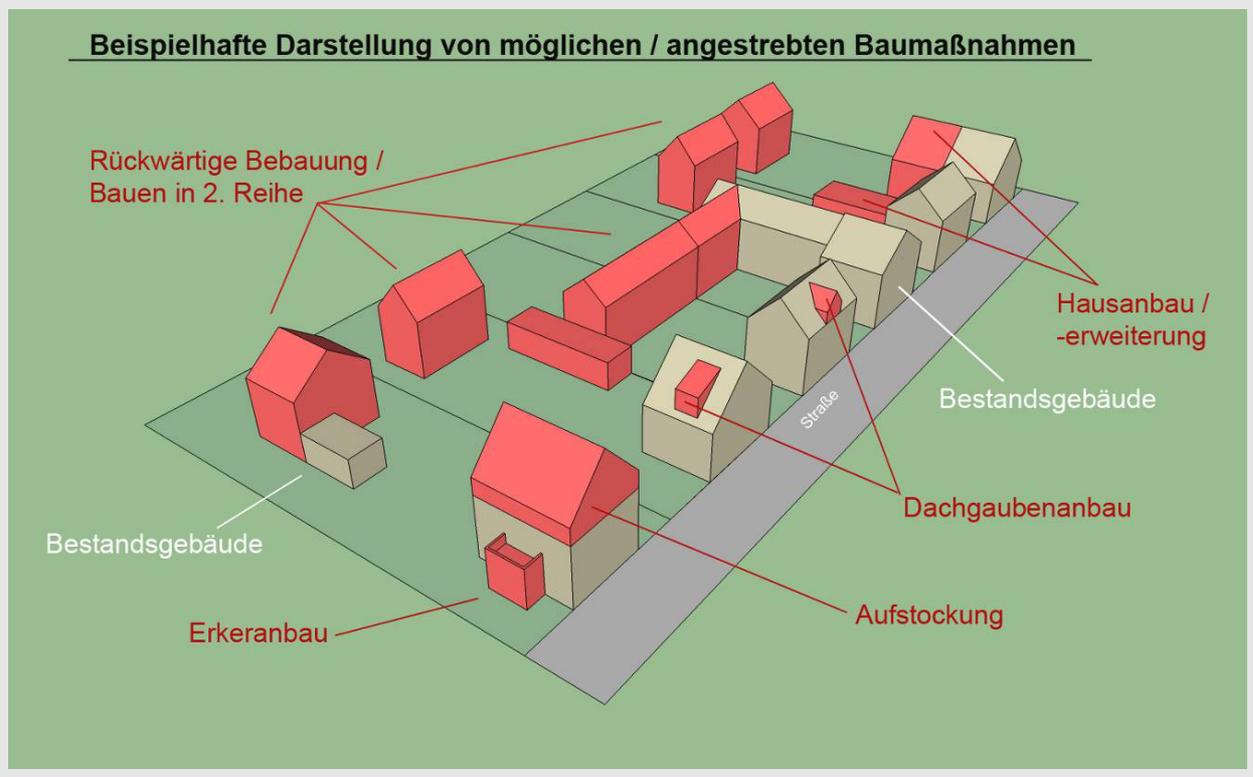
Fazit:

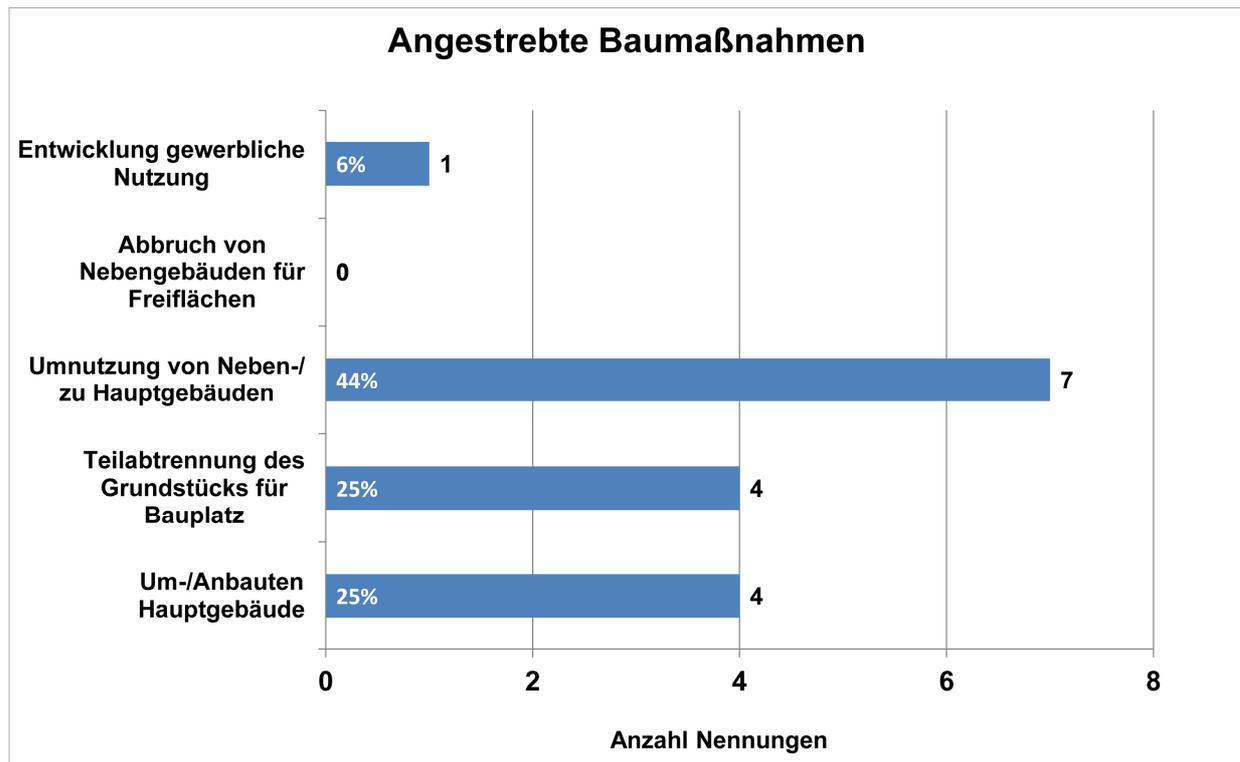
9 Stimmen wurden abgegeben; Mehrfachnennungen waren möglich. Der Großteil der Befragten hat hierzu keine Angabe gemacht. Zwei Stimmen planen in den nächsten 2 Jahren Baumaßnahmen. Bei einer Stimme sind in den nächsten vier Jahren Baumaßnahmen geplant. Sechs Stimmen planen bauliche Veränderungen auf ihren Grundstücken, jedoch ohne genauere Zeitangabe.

Angestrebte Baumaßnahmen

- Umbauten oder Anbauten an das Hauptgebäude, wie z.B. Erkeranbau, Dachgaubenanbau, Wintergartenanbau, Garagenanbau, Aufstockung
 - Abtrennung eines Teils des Grundstücks für einen Bauplatz
 - Umnutzung von Nebengebäuden (Nebengebäude sind Gebäude, welche nicht zu Wohnzwecken bzw. gewerblichen Zwecke genutzt werden) zu Hauptgebäude
 - Abbruch von Nebengebäuden, um auf dem Grundstück Platz für Freiflächen (Garten, Stellplätze etc.) zu gewinnen
 - Entwicklung einer gewerblichen Nutzung
 - Sonstige Veränderungen bzw. Baumaßnahmen:
-

Beispielhafte Darstellung von möglichen / angestrebten Baumaßnahmen



Ergebnis:**Fazit:**

Mehrfachnennungen waren möglich. Insgesamt wurde nur eine geringe Anzahl an Stimmen (16 Stück) zu der Frage "Angestrebte Baumaßnahmen" abgegeben. Sieben Stimmen geben an, Nebengebäude zu Hauptgebäuden umnutzen zu wollen. Jeweils vier Stimmen streben eine Teilabtrennung ihres Grundstücks für einen Bauplatz an und planen Um- oder Anbauten an ihrem Hauptgebäude. Ein Eigentümer plant eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Keiner der Befragten kann sich vorstellen Nebengebäude für Freiflächen rückzubauen.

Ein Plan in dem die Vorstellungen zu möglichen Baumaßnahmen verortet sind, ist diesem Dokument beigelegt. Dieser Plan ist nur für den internen Gebrauch bestimmt, da er grundstücksbezogene Informationen enthält. Bei Herausgabe dieses Planes an Dritte ist die vertrauliche Behandlung der Angaben nicht mehr gewährt.

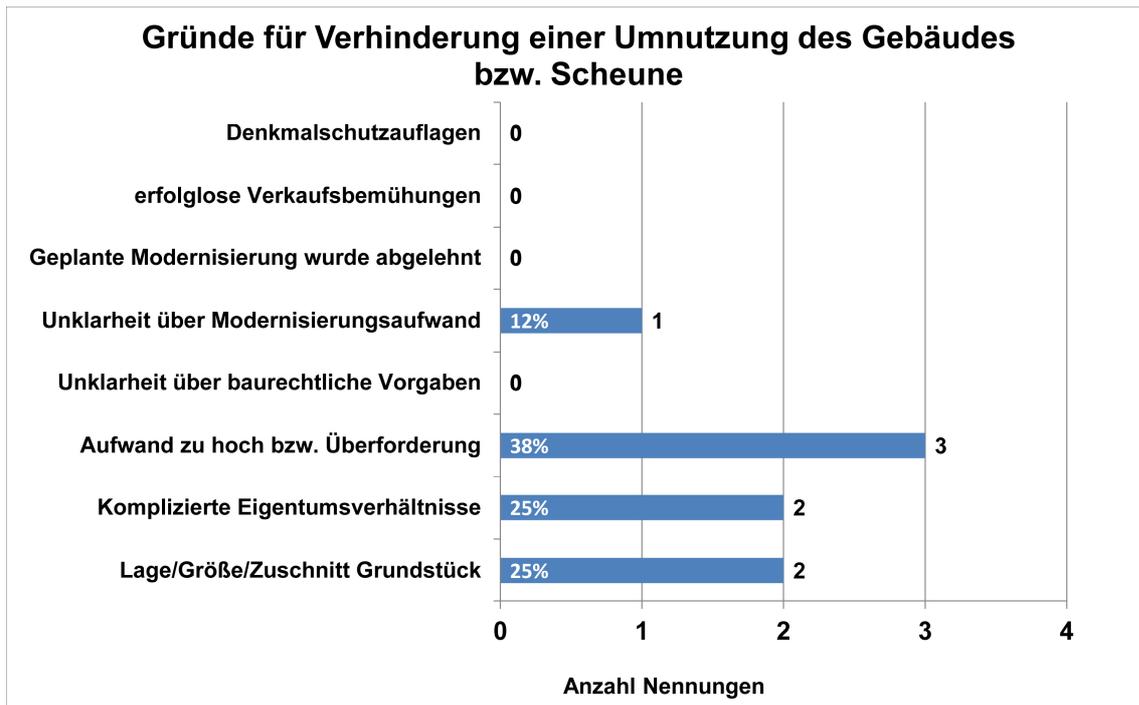
Frage 3:

3. Welche Gründe haben bisher eine angestrebte Umnutzung des Gebäudes bzw. Scheune/ Schuppen, oder einen Verkauf bzw. eine Bebauung eines Grundstücks verhindert?

(Mehrfachnennung möglich)

- Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks
- Komplizierte Eigentumsverhältnisse
- Aufwand zu hoch, Vorhaben überfordert mich
- Unklarheit über baurechtliche Vorgaben
- Unklarheit über Modernisierungsaufwand/Umnutzungs-/Umgestaltungsmöglichkeiten
- Bereits geplante Modernisierung/Umnutzung wurde abgelehnt
- Konkrete Verkaufsbemühungen bisher erfolglos
- Denkmalschutzauflagen
- Sonstiges:

Ergebnis:



Fazit:

Mehrfachnennungen waren möglich. Allgemein ist die Beantwortung dieser Frage sehr gering ausgefallen, sodass sie wenig Aussagekraft besitzt. Als Gründe für eine Verhinderung einer Umnutzung des Gebäudes bzw. Scheune fühlt sich drei Stimmen überfordert bzw. ist der Aufwand zu hoch. Bei zwei Stimmen sind komplizierte Eigentumsverhältnisse und bei weiteren zwei Nennungen die Lage, Größe oder Zuschnitt des Grundstücks ausschlaggebend. Keiner der Befragten gibt an, dass Denkmalschutzauflagen, erfolglose Verkaufsbemühungen, Unklarheit über baurechtliche Vorgaben oder eine geplante Modernisierung, welche jedoch abgelehnt wurde, Gründe für eine Verhinderung einer Umnutzung darstellen.

Frage 4:

4. Sind Sie daran interessiert Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück zu tauschen?
(Mehrfachnennung möglich)

Ja

Wenn ja

an welchem Grundstück wären Sie interessiert?

.....
 in welcher Größe?

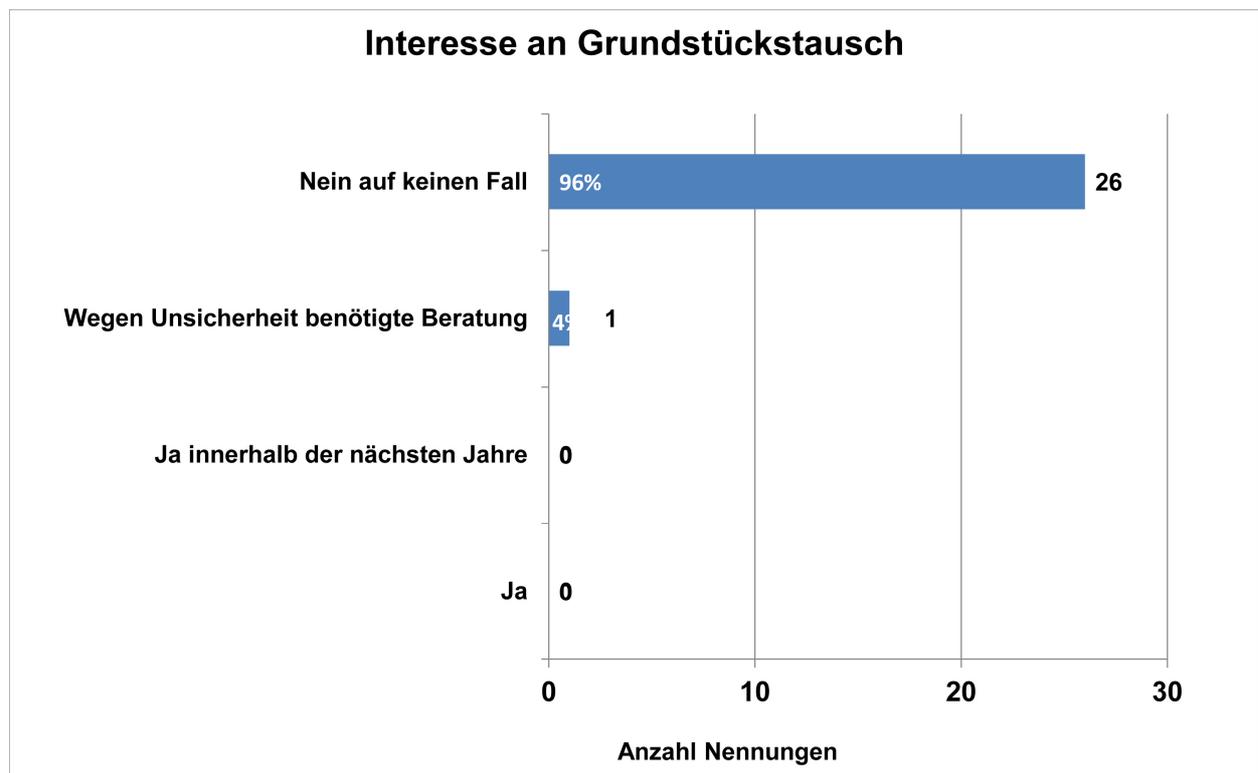
Ca.m²

Ja, innerhalb der nächsten 2 4 6 Jahren

Wegen Unsicherheit benötige ich / wir Beratung

Nein auf keinen Fall

Ergebnis:

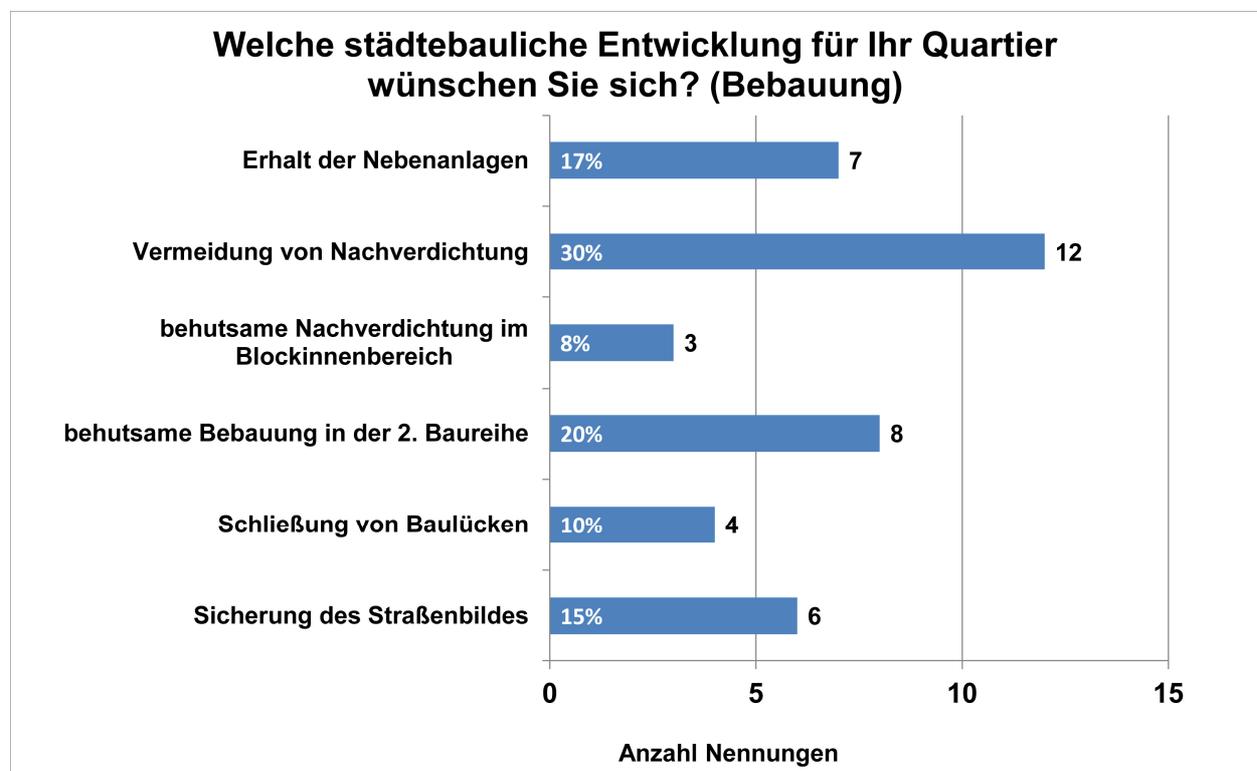


Fazit:

Die Frage, ob ein Interesse seitens der Befragten an einem Grundstückstausch besteht, wurde mehrheitlich abgelehnt. Eine Stimme benötigt wegen Unsicherheit Beratung.

Frage 6:**6. Welche städtebauliche Entwicklung für Ihr Quartier wünschen Sie sich?**
(Mehrfachnennung möglich)...im Bezug auf die Bebauung:

- Sicherung des Straßenbildes mit straßenbegleitender Bebauung
- Schließung von Baulücken entlang der Erschießungsstraßen
- Ermöglichung behutsamer Bebauung in der 2. Baureihe
- Ermöglichung behutsamer Nachverdichtung im Blockinnenbereich
- Vermeidung von Nachverdichtung
- Erhalt der Nebenanlagen

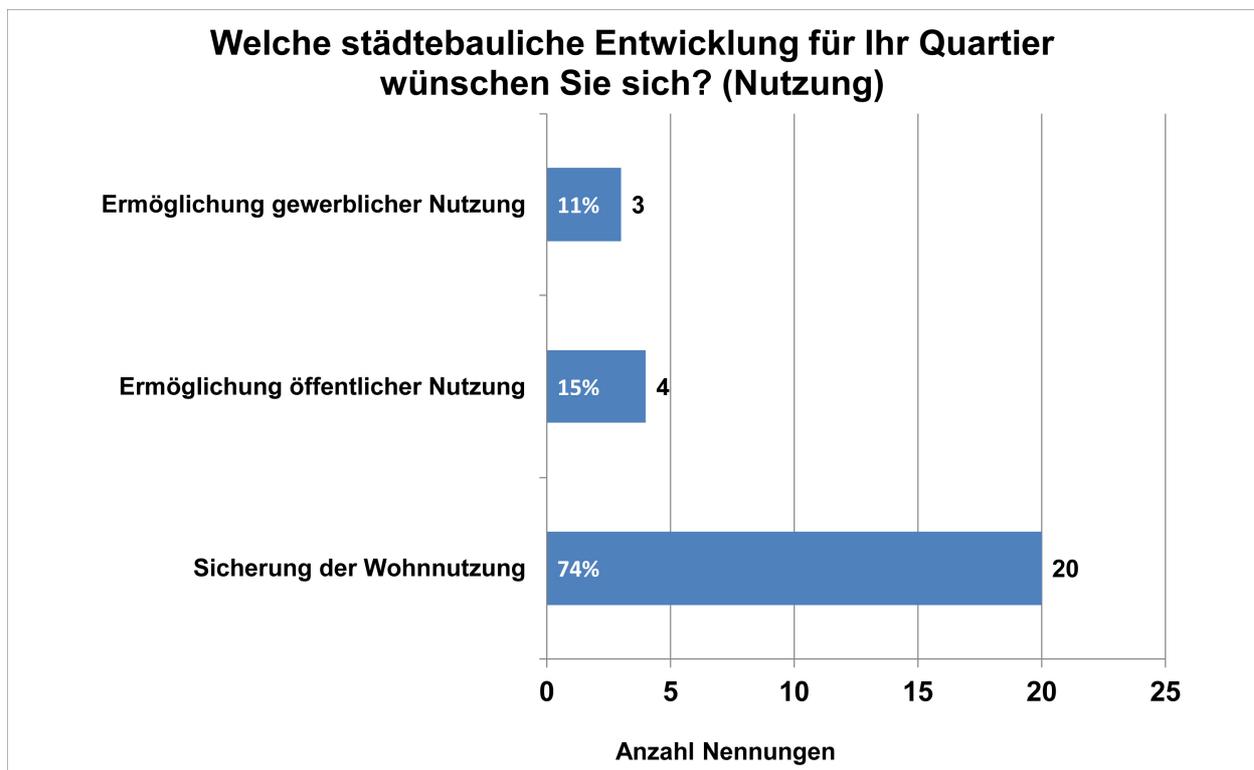
Ergebnis:**Fazit:**

40 Stimmen wurden abgegeben; Mehrfachnennungen waren möglich. Die Frage welche städtebauliche Entwicklung sich die Befragten, bezogen auf die Bebauung, in ihrem Quartier wünschen, ergibt sich ein differenziertes Meinungsbild. Die Mehrheit (30 Prozent der Stimmen) spricht sich für eine Vermeidung von Nachverdichtung aus. 20 Prozent der Stimmen wünschen sich eine behutsame Bebauung in der 2. Baureihe. 17 Prozent der Stimmen sehen den Erhalt der Nebenanlagen als wünschenswert. Die Sicherung des Straßenbildes ist für 15 Prozent der Stimmen wichtig. Zehn Prozent der Stimmen sprechen sich für eine Schließung von Baulücken aus. Eine behutsame Nachverdichtung im Blockinnenbereich des Quartiers, wünschen sich acht Prozent der Stimmen.

6. Welche städtebauliche Entwicklung für Ihr Quartier wünschen Sie sich?
(Mehrfachnennung möglich)

...im Bezug auf die Nutzung:

- Sicherung der Wohnnutzung
- Ermöglichung öffentlicher Nutzung bzw. neue Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Senioreneinrichtung)
- Ermöglichung gewerblicher Nutzung

Ergebnis:**Fazit:**

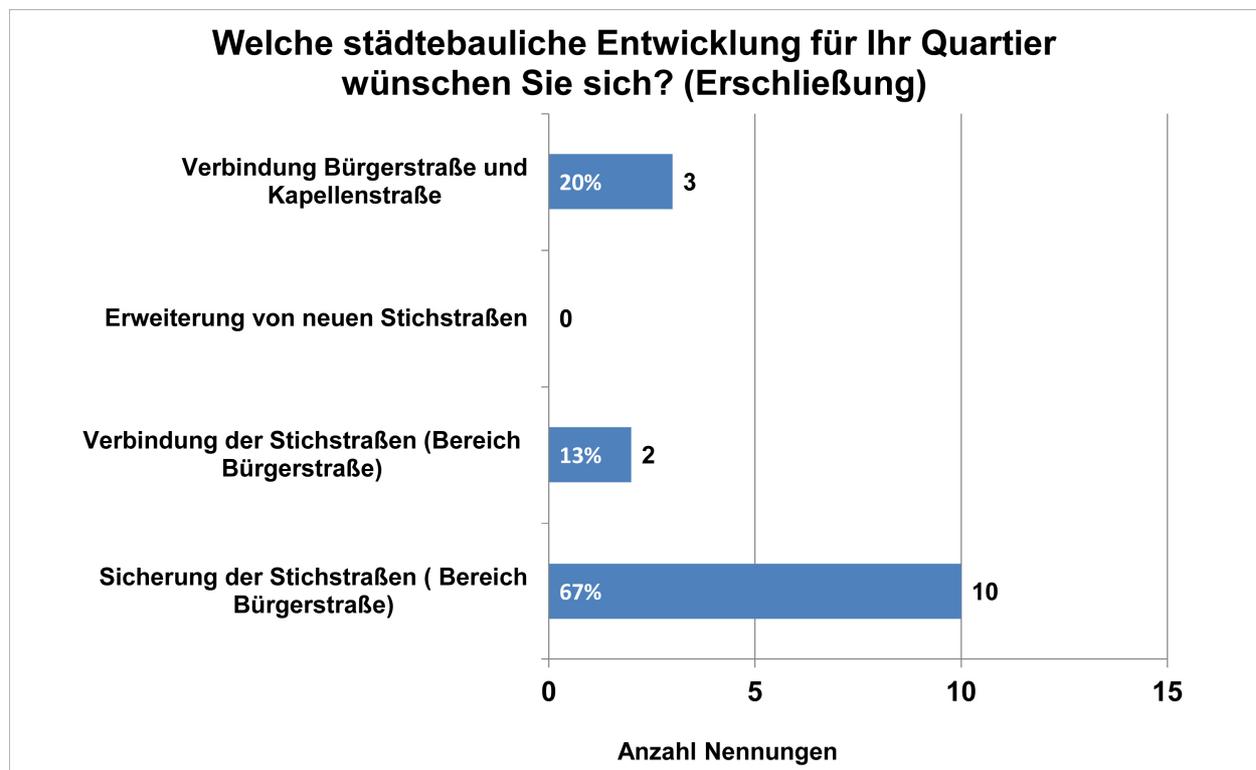
27 Antworten wurden abgegeben; Mehrfachnennungen waren möglich. Die Mehrheit wünscht sich die Sicherung der Wohnnutzung im Quartier. Für eine Ermöglichung öffentlicher Nutzungen sprechen sich 15 Prozent der Stimmen aus. 11 Prozent der Stimmen wünschen sich, dass eine gewerbliche Nutzung in ihrem Quartier ermöglicht wird.

6. Welche städtebauliche Entwicklung für Ihr Quartier wünschen Sie sich? (Mehrfachnennung möglich)

...im Bezug auf die Erschließung:

- Sicherung der beiden Stichstraßen im Bereich der Bürgerstraße
- Verbindung der beiden Stichstraßen im Bereich der Bürgerstraße als Ringschlussschießung
- Erweiterung von neuen Stichstraßen z.B. im Bereich der Kapellenstraße
- Verbindung Bürgerstraße und Kapellenstraße durch neue Erschließungsstraße

Ergebnis:



Fazit:

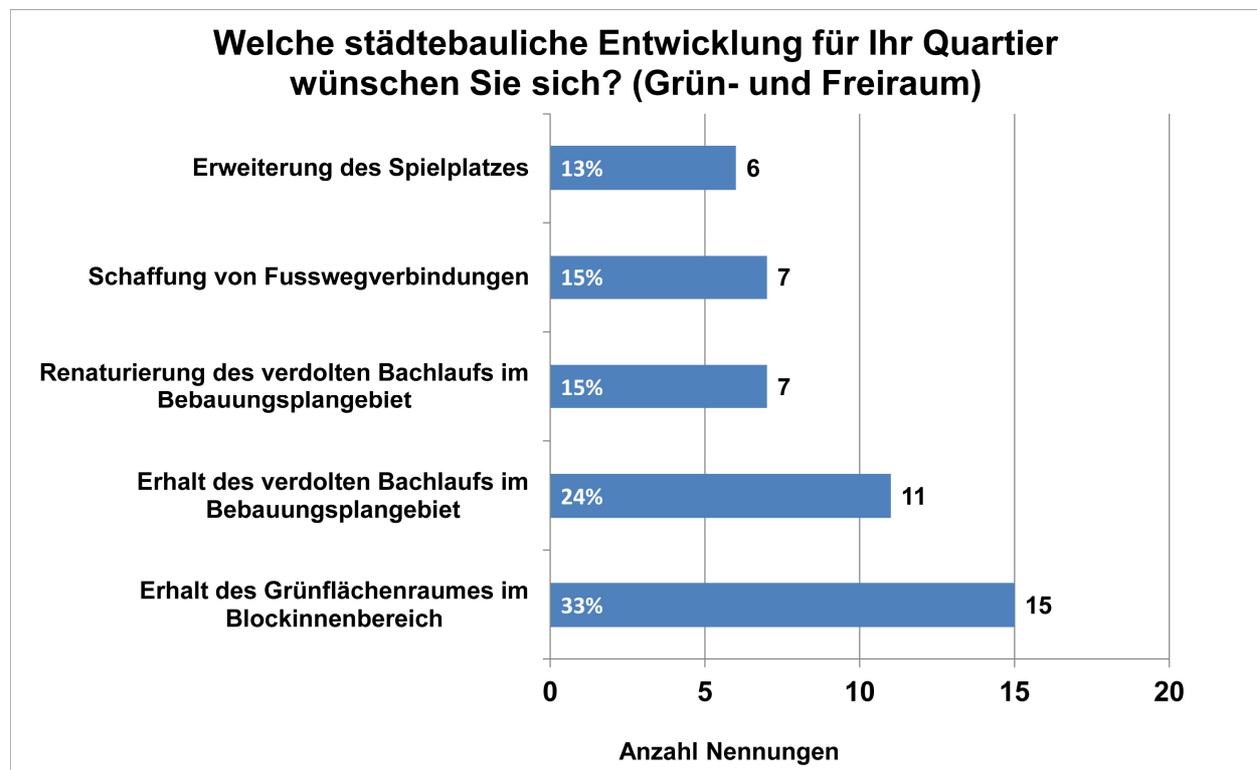
15 Stimmen wurden abgegeben; Mehrfachnennungen waren möglich. In Bezug auf die Quartiererschließung wünscht sich die Mehrheit (67 Prozent der Stimmen) die Sicherung der Stichstraßen im Bereich der Bürgerstraße. Für eine Verbindung der Bürgerstraße mit der Kapellenstraße sprechen drei Stimmen aus. Zwei Stimmen entfallen auf den Wunsch die Stichstraßen im Bereich Bürgerstraße zu verbinden. Keiner der Befragten wünscht sich eine Erweiterung von neuen Stichstraßen.

6. Welche städtebauliche Entwicklung für Ihr Quartier wünschen Sie sich? (Mehrfachnennung möglich)

...im Bezug auf den Grün- und Freiraum:

- Erhalt des Grünflächenraumes im Blockinnenbereich
- Erhalt des verdolten Bachlaufs (Bauerbach) im Bebauungsplangebiet
- Renaturierung / Offenlegung des verdolten Bachlaufs (Bauerbach) im Bebauungsplangebiet
- Schaffung von Fußwegeverbindungen durch das Quartier
- Erweiterung/Ausbau des Spielplatzes

Ergebnis:



Fazit:

46 Stimmen wurden abgegeben; Mehrfachnennungen waren möglich. Die Mehrheit (33 Prozent) der Befragten wünscht sich den Erhalt des Grünflächenraumes im Blockinnenbereich. 24 Prozent der Stimmen sind für den Erhalt des verdolten Bachlaufs im Bebauungsplangebiet. Dagegen stehen 15 Prozent der Stimmen, welche sich eine Renaturierung des verdolten Bachlaufs im Bebauungsplangebiet wünschen. 15 Prozent der Nennungen wünschen sich die Schaffung von Fußwegverbindungen. Auf den Wunsch zur Erweiterung des Spielplatzes entfallen 13 Prozent der Stimmen.

3. Gesamtfazit

Das aktive Einbeziehen der Bürger in die Innenentwicklung des Ortskerns Bauerbach, wird von der Mehrheit der Befragten begrüßt. Die Frage zur Stärkung der Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich des Quartiers, ergibt ein ausgeglichenes Meinungsbild. Eine leichte Mehrheit spricht sich dafür aus. Die Befragung zeigt, dass die Mehrheit eine Steuerung von zukünftigen Baumaßnahmen durch einen Bebauungsplan begrüßt, jedoch nicht bereit ist ihr Grundstück zu verkaufen bzw. zu tauschen.

Zusätzlich verdeutlicht die Befragung, dass freie Grundstücksflächen hauptsächlich als Garten, aber auch als Lager-, Abstell- und Parkierungsflächen genutzt werden. Der Hauptanteil der Befragten verfolgen keinerlei Bauabsichten, lediglich vier Nennungen äußern ein Interesse an rückwärtiger Bebauung.

Die Fragen zur städtebaulichen Entwicklung des Quartiers zeigt wiederum ein differenziertes Meinungsbild. Im Bezug auf die Bebauung spricht sich eine leichte Mehrheit gegen eine Nachverdichtung aus. Jedoch zeigt sich auch, dass sich die zweithöchste Zahl der Nennungen eine behutsame Bebauung in der zweiten Baureihe vorstellen kann. Neben dem Erhalt der Nebenanlagen und der Sicherung des Straßenbildes, ist die Schließung von Baulücken teilweise erwünscht.

Die Frage nach der zukünftigen Nutzung im Quartier, beantwortet die Mehrheit mit der Sicherung der Wohnnutzung.

In Bezug auf die Erschließung, wird mehrheitlich die Sicherung der beiden Stichstraßen gewünscht.

Die Frage nach der zukünftigen Grün- und Freiraum-Entwicklung im Quartier, ergibt ein differenziertes Meinungsbild. Mehrheitlich befürworten die Befragten den Erhalt der Grünflächenbereiche im Blockinnenbereich und den Erhalt des verdolten Bachlaufs im Bebauungsplangebiet. Vereinzelt gibt es Befürworter für eine Spielplatzvergrößerung, die Schaffung von Fußwegeverbindungen und die Renaturierung des verdolten Bachlaufs im Bebauungsplangebiet.

Die Befragung zeigt insgesamt ein Meinungsbild, welches vorwiegend an der Bestandssituation festhält. Im Teilgebiet West, welches von der Bürgerstraße, Kapellenstraße und Brunnenstraße umgrenzt wird, spricht sich die Mehrheit für den Erhalt des verdolten Bachlaufs und den Erhalt der Stichstraßen aus. Im Teilgebiet Ost besteht mehrheitlich kein Interesse an rückwärtiger Bebauung. Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen sieht der Flächennutzungsplan Bauerbach an dieser Stelle nicht vor. Eine grundsätzliche Diskussion zum Wohnbauflächenbedarf und möglichen Neuausweisungen von Wohngebieten, kann ein Bestandteil des parallel laufenden integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sein. In Anbetracht dessen und dem hohen Erschließungsaufwand für wenige Baugrundstücke, der vorherrschenden Topographie und die Nähe zur Lärmquelle Bahn, wird dieser Teilbereich im

weiteren Planungsprozess nicht weiter untersucht. Das Ergebnis der Auswertung des Erhebungsbogens ist Bestandteil des weiteren Planungsprozess und wird sich in den Planungsvarianten wiederfinden. Neben einer Variante die sich am Bestand orientiert, werden zusätzliche Varianten mit unterschiedlichen städtebaulichen Interventionsgraden erstellt, um den Beteiligten grafisch die Möglichkeiten einer Entwicklung des Gebietes aufzuzeigen. Diese sollen die Diskussionsgrundlage für die Bürgerrunde I darstellen.