



Stadt Vaihingen an der Enz

RAHMENPLAN

ORTSKERN ROßWAG



Stadtplanungsamt Vaihingen an der Enz

Amtsleiter: Ernst Loos

Bearbeiterin: Julia Scholz

SEPTEMBER 2009

Inhalt

1. Einleitung.....	3
Ausgangslage und Ziel des Rahmenplanes	3
Lage im Raum	4
Landschaft.....	5
Abgrenzung des Plangebietes	5
Siedlungsgeschichtliche Entwicklung.....	6
2. Bestandsaufnahme	7
Flächen.....	7
Bevölkerung	8
Bevölkerungsentwicklung / -prognose.....	8
Altersstruktur	8
Demografischer Wandel	9
Soziales.....	10
Überörtliche Planungen.....	11
Regionalplan	11
Örtliche Planungen	12
Flächennutzungsplan.....	12
Landschaftsplan	13
Bebauungspläne / Gestaltungssatzung	14
Ortsbild	15
Gebäudezustand	15
Denkmalschutz	16
Nutzungen	16
Wohnflächenpotential.....	17
Verkehr	18
3. Analyse und Bewertung.....	19
Übergeordnete Zielsetzungen	19
Grün- und Freiflächen.....	19
Wohnen	19
Grundversorgung.....	19
Verkehr, Wegebeziehungen.....	19
Mängel	20
Potentiale	20
4. Entwicklungskonzept	21
Leitbild	21
Ziele und Maßnahmen.....	21
Wohnen	21
Grün- und Freiflächen.....	22
Nachnutzungskonzepte	22

1. Einleitung

Ausgangslage und Ziel des Rahmenplanes

Im Jahr 1995 wurde ein erstes Entwicklungskonzept für den Stadtteil Roßwag gefertigt. Dieses wurde im Jahr 1999 fortgeschrieben.

Im vorliegenden Rahmenplan werden die aktuellen Bedingungen für die weitere Entwicklung Roßwags aufgenommen.

Ziel des Rahmenplanes ist die städtebauliche Entwicklung Roßwags zu steuern. Besonderer Wert wird dabei auf die Stärkung und den Erhalt des historischen Ortskerns sowie die Umnutzung bestehender Gebäude und die Schließung von Baulücken gelegt. Die Aktivierung potenzieller Wohnflächen im Ort dient auch dem Ziel, den Flächenverbrauch zu reduzieren

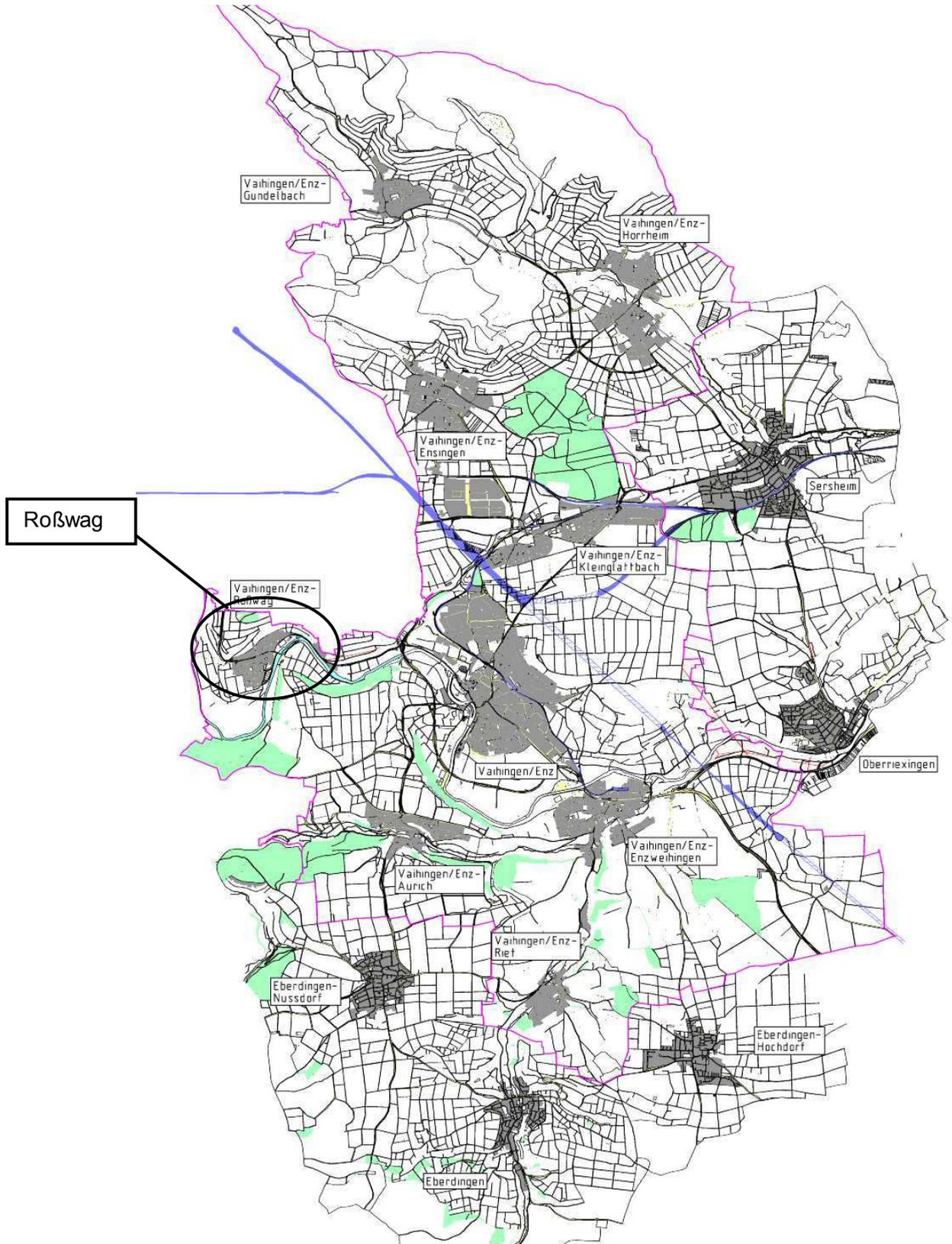
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung!

Die Struktur des Ortes wurde in einer Bestandsaufnahme ermittelt und anschließend bewertet. Anhand der Auswertung wurde das Entwicklungskonzept erstellt. In diesem Konzept werden Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Mängel vorgeschlagen. Hierdurch sollen Gebäudesanierungen und -umnutzungen im Ortskernbereich, die Sicherung der Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen, und der Aufbau und Erhalt von gemeinschaftlichen Aktivitäten initiiert werden.

Die Entwicklungsmaßnahmen für eine integrierte Strukturentwicklung der Gemeinden werden vom Land Baden-Württemberg in Form des Entwicklungsprogrammes Ländlicher Raum (ELR) unterstützt.

Lage im Raum

Roßwag ist einer von 9 Ortsteilen der Stadt Vaihingen an der Enz, am westlichen Rande des Landkreises Ludwigsburg und der Region Stuttgart. Das Erscheinungsbild von Roßwag ist das eines Dorfes in ländlich geprägter Umgebung.

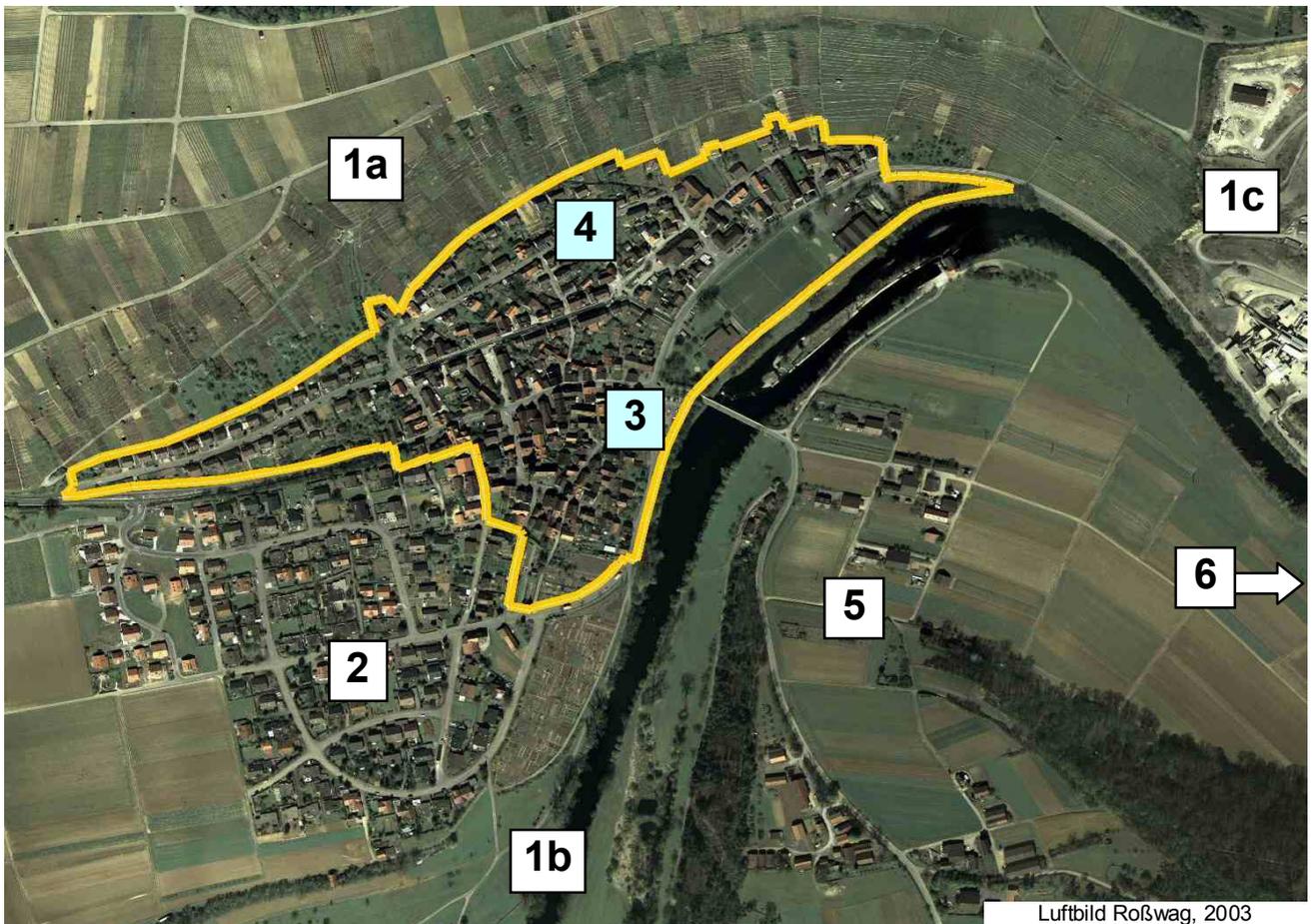


Landschaft

Roßwag liegt ca. 3 km westlich der Altstadt von Vaihingen in den Talauen der Enz, die nach einem langgezogenen Mäander den Ort an seiner Ostseite berührt. Dorf und Flussebene werden im Norden und Nordwesten „amphitheatralisch“ (Oberamtsbeschreibung) von den terrassierten Weinbergen der Steillagen Halde, Steinberg, Mönchberg und Heusteige eingefasst.

Abgrenzung des Plangebietes

Die Landschaft um die Ortschaft Roßwag definiert sich durch die Weinberge (1a) und die Flussaue (1b), gefolgt vom Steinbruch (1c) westlich an der K 1648. Innerhalb der bebauten Ortslage fällt das südwestlich gelegene Neubaugebiet Weinring (2) und der „andersstrukturierte“ historische Altort (3) ins Auge. Die genaue Abgrenzung vom historischen Altort zu den ersten größeren Ortserweiterungen im Norden (4) ist hingegen nur schwer auszumachen. Die Aussiedlerhöfe, Scheunengebäude sowie die neue Kelter östlich der Enz (5) nehmen eine Sonderrolle ein, ebenso wie das ohne baulichen Zusammenhang zum Ort stehende, aber dennoch zu Roßwag gehörende Gewerbegebiet Seemühle östlich an der B10 (6).



Die vorliegende Untersuchung konzentriert sich auf die bebauten Ortslage und hier insbesondere auf den historischen Ortskern (3) incl. der ersten nördlichen Ortserweiterungen (4). Der engere Untersuchungsbereich mit einer Größe von ca. 17,3 ha ist im vorstehenden Luftbild gelb markiert. Bei der überregionalen Einordnung oder der Bevölkerungsentwicklung ist der Gesamtort betrachtet worden.

Siedlungsgeschichtliche Entwicklung

Roßwag wurde im Jahre 1148 als Besitztum des Geschlechts der Edelfreien von Roßwag erstmals urkundlich erwähnt. Zu den ältesten Zeugnissen der Ortsgeschichte gehört die Wehrkirche St. Martin, die im 13. Jh. auf einem erhöhten, hochwassersicheren Platz angelegt wurde.

Die Entwicklung der dörflichen Ansiedlung selbst wurde sicherlich durch die Lage an der Enz im Schutz der steilen Bergwand im Norden begünstigt, auf der schon früh Weinbau betrieben wurde. Mitte des 16. Jh. sind schon die meisten der bestehenden Dorfstraßen und -gassen nachgewiesen; der Großteil des Ortes gehört in dieser Zeit zum Kloster Maulbronn, der Rest dem Kloster Herrenalb.



Da sich aus dieser frühen Zeit baulich offenbar nur wenig erhalten hat, wird vermutet, dass Roßwag im dreißigjährigen Krieg wie auch in den nachfolgenden Kriegen schwer beschädigt worden ist. Daher ist über die bauliche Entwicklung Roßwags bis ins frühe 17. Jh. nur wenig überliefert. Der größte Teil der bäuerlichen Bebauung des heutigen Roßwag entstand im späteren 17. und 18. Jh., wohl unter Berücksichtigung älterer Vorgaben wie Wegführungen oder Gebäudestellungen. Nach dem Häuserbestand zu urteilen war die Bautätigkeit im 17. Jh. über das gesamte historische Dorfgebiet verteilt und reichte bis in die ufernahen, durch Hochwasser bedrohten Zonen.

Im 18. Jh. erfuhr die dörfliche Bebauung weitere Ergänzungen, so etwa in der Wassermann-gasse und im Bereich um die Kreuzung Rathaus-/Adlerstraße.

Das 19. Jh. brachte in Form der Verlegung des Enzüberganges nach der großen Überschwemmung von 1824 nachhaltige Veränderungen für das Ortsbild mit sich.



Urkataster aus dem Jahr 1832: Roßwag vor den ersten Ortserweiterungen

Es folgten die ersten großen Dorferweiterungen im Bereich der Kelter. Mitte des 19. Jahrhunderts befanden sich die meisten Weinberge im Besitz auswärtiger Bürger, so dass sich viele der Roßwager Einwohner durch Tagelohnarbeiten ihren Lebensunterhalt sichern mussten. Diese Verhältnisse spiegeln sich auch in den zumeist kleinbäuerlichen Bauten wider, die im 19. bis frühen 20. Jh. in den Erweiterungsgebieten an Adler- und Lugstraße entstanden sind.

Im 20. Jh. dehnte sich das Dorf in Richtung Norden und Westen aus. In der Uferzone wurde 1955 als Schutz vor Überschwemmungen der Hochwasserdamm errichtet und Flussregulierungen durchgeführt. Der Dorfkern selbst blieb von durchgreifenden Veränderungen weitgehend verschont.

Quelle: Ortskernatlas Baden-Württemberg, Stadt Vaihingen an der Enz (1.10) 1992

2. Bestandsaufnahme

Flächen

Vaihingen an der Enz ist eine Flächenstadt. Die Kernstadt mit den 8 Stadtteilen/Dörfern verteilt sich auf insgesamt rund 7340 Hektar. Roßwag ist ländlich geprägt, was sich auch in der Flächenbilanz widerspiegelt. In Roßwag stehen „Siedlungsflächen“ (Bau-, Gemeinbedarfs- und überörtliche Verkehrsflächen) mit rund 7 % „Freiflächen“ (Grün- und Wasserflächen, Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie Aufschüttungen und Abgrabungen) mit rund 93 % gegenüber.

Flächenerhebung 1997, Stadt Vaihingen an der Enz Erhebung der geplanten Nutzungen	Gesamtstadt in ca. ha.	Gesamtstadt in %	Roßwag in ca. ha.	Roßwag in %
Bauflächen	822,4	11,2	38	6,4
Gemeinbedarf	36,7	0,5	1	0,2
Überörtlicher Verkehr	116,6	1,6	5	0,8
Ver- und Entsorgung	51,4	0,7	0	0,0
Grünflächen	95,4	1,3	7	1,2
Land- und Forstwirtschaft	6110,9	83,2	518	87,6
Wasser	90,9	1,2	19	3,2
Aufschüttungen und Abgrabungen	15,7	0,2	3	0,5
SUMME	7340,0	100	591	100

Untersuchungsbereich Roßwag

Der engere Untersuchungsbereich ist rund 17,3 ha groß. Dieser Bereich gibt den Ortskern wieder und ist damit stark durch Bebauung geprägt. Drei Zusammenhängende, größere und ortsbildprägende Grün- bzw. Freiflächen liegen im engeren Untersuchungsbereich.

Flächen	in ca. ha
Bau- und Straßenflächen incl. Baulücken, Hausgärten und kleinerer Plätze / Freiflächen (siehe auch Baulückenuntersuchung).	14,5
Spiel-, Sport- und Freizeitfläche zwischen der Manfred-Behr-Str. und der Enz (incl. Gemeindehalle und Gebäude der Genossenschaftskellerei Rosswag-Mühlhausen eG).	2,1
Parkplatz südlich der Enzbrücke	0,1
Friedhof mit östlich angrenzenden Hausgärten / Friedhofserweiterungsfläche	0,6
SUMME	17,3

Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung / -prognose

Basis der Untersuchung aus dem Jahr 2007 zum Flächennutzungsplan ist das Jahr 2005. Es wurden Daten des Statistischen Landesamtes zugrunde gelegt. Vaihingen ging mit 28.418 Einwohnern und Roßwag mit 1.261 Einwohnern in die Untersuchung ein. Auf Basis dieser Daten wurde die Bevölkerungsentwicklung (Saldo zwischen Geburten und Todesfällen) bis zum Jahr 2020 hochgerechnet.

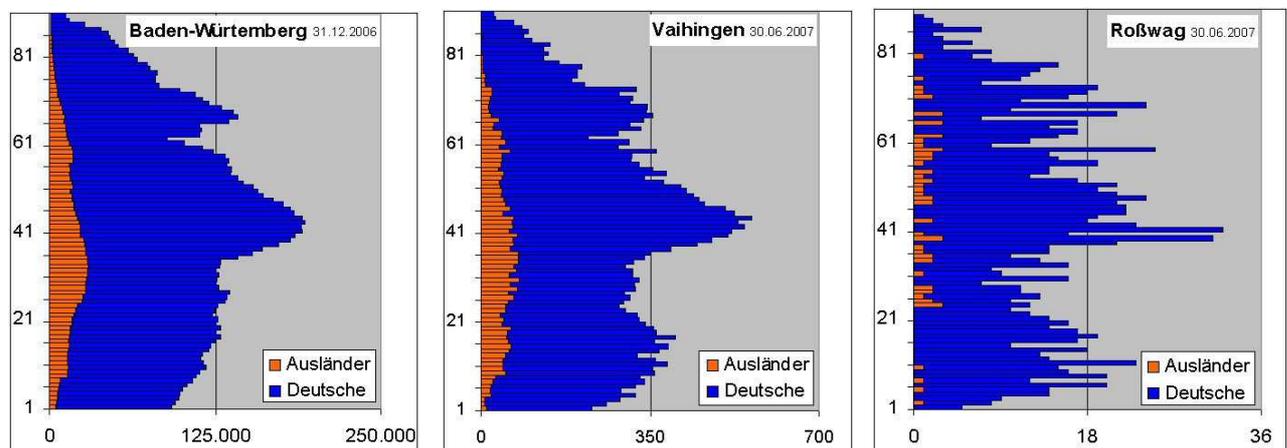
Bevölkerungsprognose Stadt / Ortsteil Roßwag	2005	2010	2015	2020
Vaihingen	28.418	29.122	29.666	30.116
Roßwag	1.261	1.266	1.264	1.256

Während für die Gesamtstadt bis zum Jahre 2020 weiterhin von deutlichem Bevölkerungszuwachs ausgegangen wird, stagnieren die Zahlen für Roßwag um die 1.260 Einwohner.

Aufbauend auf die Bevölkerungsentwicklung wurde der Wohnbauflächenbedarf ermittelt. Unter Berücksichtigung der abnehmenden durchschnittlichen Größe der Haushalte wurde für Roßwag ein Flächenbedarf von ca. 2 ha. für die Eigenentwicklung bis 2020 ermittelt. Im Südwesten wird mit dem Weinring VII eine entsprechende neue Wohnbaufläche in der laufenden Flächennutzungsplanfortschreibung vorgeschlagen.

Altersstruktur

Die drei nachfolgenden Diagramme geben die Alterspyramiden von Baden-Württemberg, Vaihingen und Roßwag wieder (bis 90 Jahre, Basisdaten Statistisches Landesamt). Mit abnehmender Personenzahl (Roßwag) sind naturgemäß einzelne Ausschläge auffällig. In der Grobform stimmt Roßwag jedoch mit Vaihingen und Baden-Württemberg überein. Auffällig ist ansonsten lediglich der geringe Ausländeranteil, insbesondere bei den jüngeren Jahrgängen. Dem Ausländeranteil von ca. 12 % in Baden-Württemberg und Vaihingen stehen nur ca. 5 % in Roßwag gegenüber.

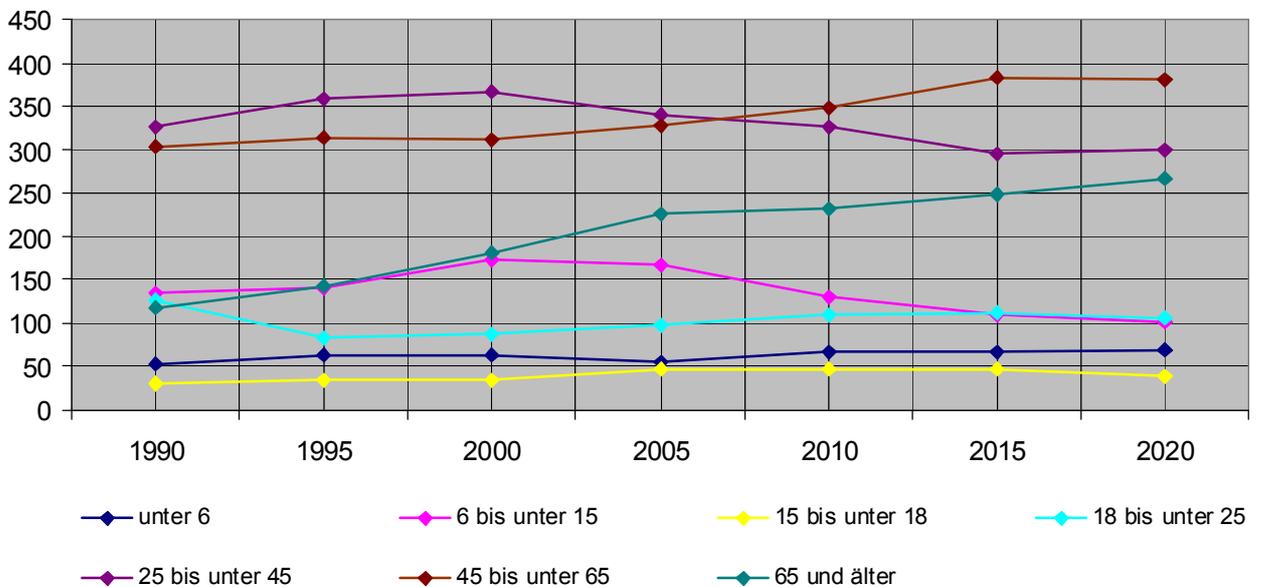


Demografischer Wandel

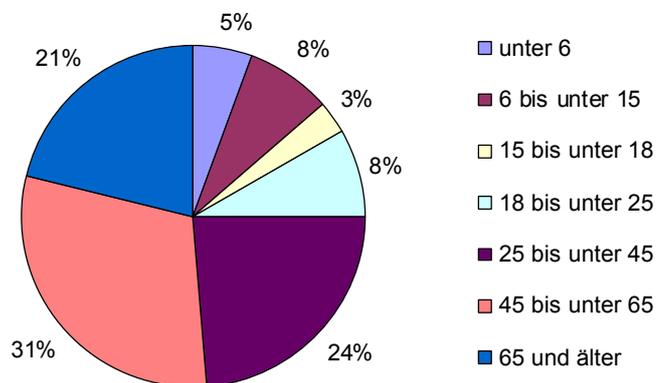
In den Jahren von 1990 bis 2005 stieg die Gesamtbevölkerung Roßwags von 1090 Einwohnern auf 1261 Einwohner an. Auffällig ist die unterschiedliche Entwicklung der einzelnen Altersgruppen.

Altersgruppen	Einwohner 1990	Einwohner 1995	Einwohner 2000	Einwohner 2005	Prognose Einwohner 2010	Prognose Einwohner 2015	Prognose Einwohner 2020
unter 6	53	63	63	55	68	67	69
6 bis unter 15	135	141	173	167	131	109	102
15 bis unter 18	30	35	34	47	47	47	38
18 bis unter 25	126	84	88	97	109	111	105
25 bis unter 45	325	358	367	341	326	296	300
45 bis unter 65	303	314	311	327	349	383	380
65 und älter	118	143	181	227	232	249	266
Gesamt	1.090	1138	1217	1261	1266	1264	1256

Während die Altersgruppen der 45 bis unter 65 Jährigen und der über 65 Jährigen seit 1990 stetig zunimmt, nehmen die Altersgruppen der 25 bis 45 jährigen und der 6 bis unter 15 jährigen seit dem Jahr 2000 ab. In der Prognose übersteigt die Zahl der 45 bis unter 65 jährigen und der über 65 jährigen ab 2010 deutlich die Einwohnerzahl der jüngeren Alterklassen.



In der Prognose für das Jahr 2020 machen die Altersklassen der 0 bis unter 18-jährigen 16% der Gesamtbevölkerung aus. Der Anteil der 25 bis unter 45 Jährigen sinkt auf 24% der Gesamtbevölkerung ab. Der Anteil der 45 bis unter 65 Jährigen wächst auf 31% der Gesamtbevölkerung an. Die Gruppe der über 65-jährigen wächst auf 21% der Gesamtbevölkerung an.



Soziales

Vereine / Genossenschaften Ortsfeste

Das Vereinsleben ist in Roßwag ausgeprägt und vielfältig, wie nachfolgende Auflistung zeigt. Allein der Fußballverein (FV-Roßwag), der neben Fußball auch Gymnastik, Volleyball, Aerobic und Turnen anbietet, hat ca. 440 Mitglieder. Das sind mehr als 1/3 der Gesamtbevölkerung.

- FV-Roßwag
- Freiwillige Feuerwehr - Abteilung Roßwag
- Spielmannszug Roßwag (Freiwillige Feuerwehr Vaihingen, Abteilung Roßwag)
- Förderverein des Spielmannszuges der Freiwilligen Feuerwehr Vaihingen Abt. Roßwag e. V.
- Förderverein der Roßwager Grundschule e.V.
- Gemeinschaft Ortsbild Roßwag e. V. (GOR)
- Gesangverein "Liederkrantz" Roßwag e. V.
- Heimatverein Backhäusle e. V.
- Initiative Wasserrad für Vaihingen e.V.
- Kleintierzüchterverein Roßwag
- Weinbauverein Roßwag e. V.
- Jugendtreff Moschde Roßwag e.V.
- Landfrauen Roßwag
- Landwirtschaftlicher Ortsverein
- Genossenschaftskellerei Roßwag-Mühlhausen eG

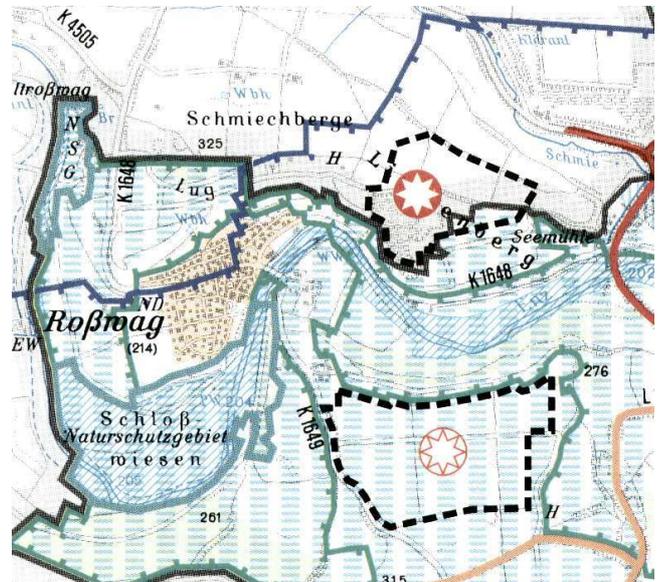
So vielfältig wie die Vereine sind es auch die Feste. Hoffeste, Vereinsfeste, Sportfeste, Kirchenfeste, Weinfeste u.s.w.. Das Lindenfest ist aber **das** „Ortsfest“ an dem sich der ganze Ort beteiligt. Das Lindenfest beginnt mit einem Umzug durch den Ort hin zum Festplatz unter der Linde. Das Lindenfest wird jährlich am 1. Sonntag im Juli gefeiert.

Überörtliche Planungen

Regionalplan

Der Ortsteil Roßwag liegt abseits ausgewiesener Siedlungsbereiche (Bereiche für Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinaus). Hieraus resultiert das Prinzip der Eigenentwicklung. Die Ortslage ist in der Raumnutzungskarte als bestehende Siedlung gekennzeichnet, umgeben von einem Regionalen Grünzug.

In der Raumnutzungskarte sind ferner Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete ortsnah dargestellt.



Der Landschaftsrahmenplan der Region (LRP)

belegt die an die Ortslage angrenzenden Flächen in der Landschaftsfunktionskarte mit sehr hoher Bedeutung für Landwirtschaft und den Bodenschutz (gelbe Punkte), für die Forstwirtschaft (grüne Flächen) und mit hoher bzw. sehr hoher Bedeutung für Naturschutz, Landschaftspflege und Artenschutz (schwarze Diagonalschraffur bzw. Punkte). Die sehr hohe Bedeutung für die Wasserwirtschaft (senkrechte blaue Schraffur) überlagert in Teilen zudem die Ortslage. Es wird auf Bau- und Bodendenkmale (auch flächenhaft) verwiesen.

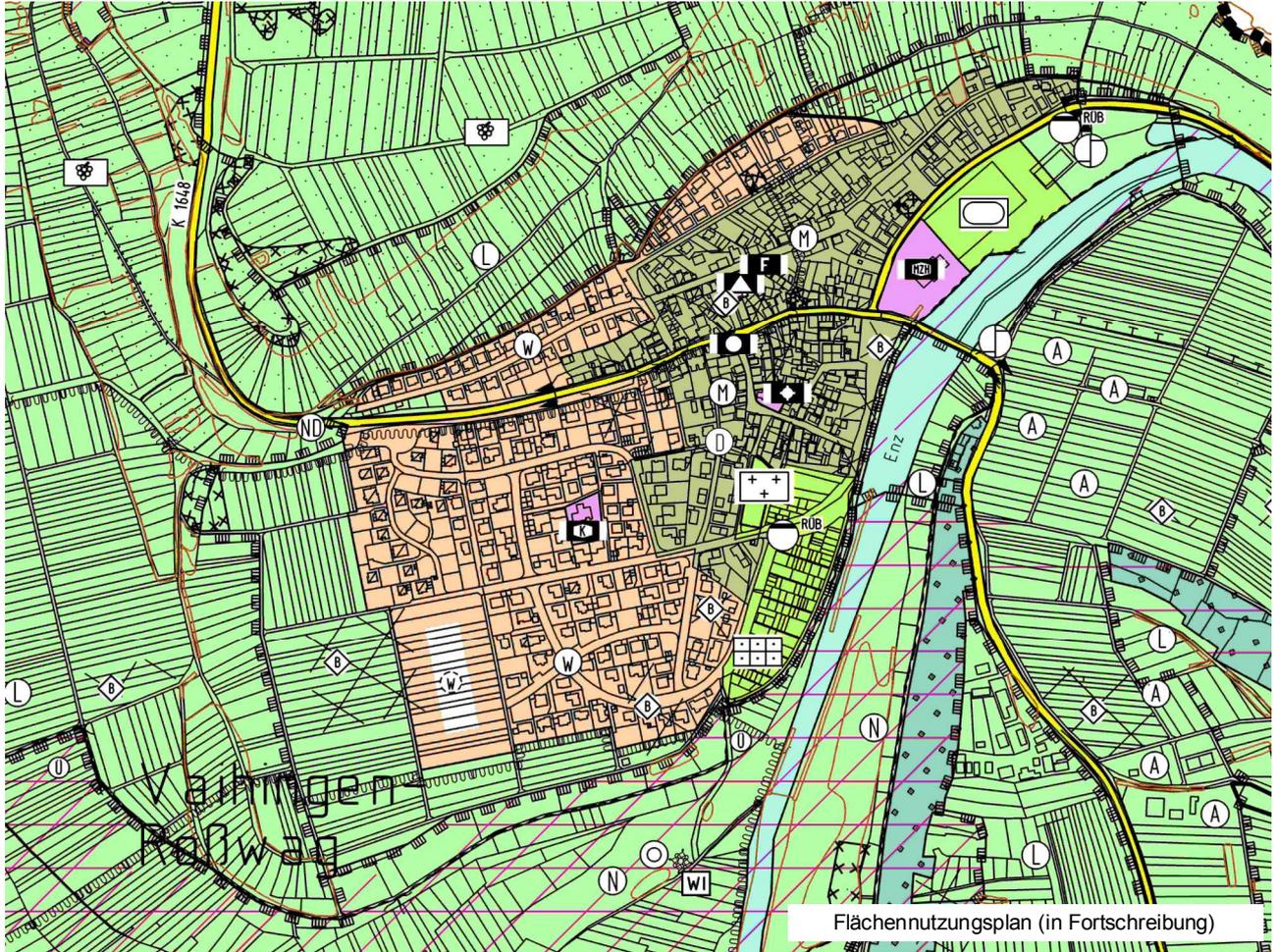


Ausschnitt Landschaftsfunktionskarte

Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist rechtswirksam in der Fassung der Teilfortschreibung Wohn- und Gewerbeflächen als 2. Änderung seit dem 26.03.1998. Er wird aktuell fortgeschrieben. Der nachfolgende Ausschnitt gibt Roßwag mit Stand vom Januar 2009 wieder (Offenlage).

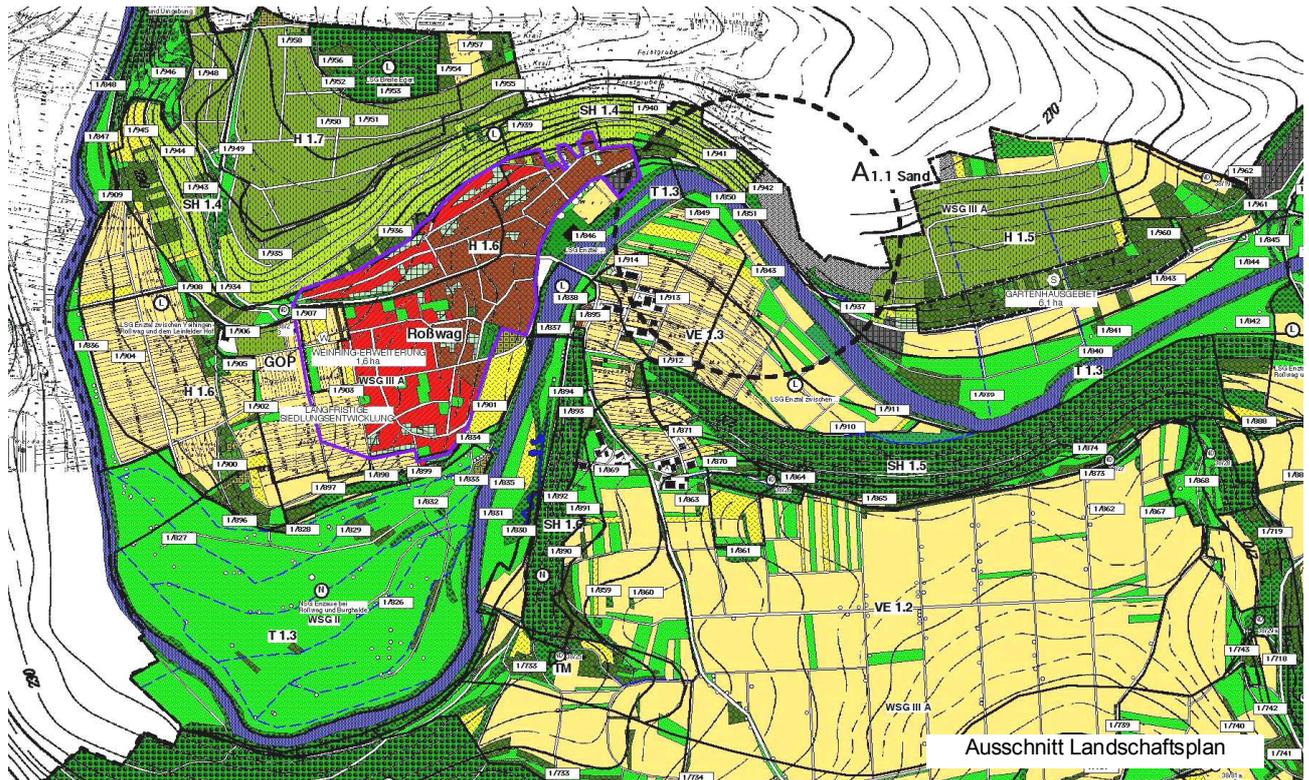


Als wesentliche Änderung soll Roßwag mit der aktuellen Fortschreibung die vorstehend mit der „1“ gekennzeichnete Wohnbaufläche (ca. 2,1 ha) als Entwicklungsgebiet für die Eigenentwicklung bis 2020 erhalten. Bei der Flächenermittlung lagen Daten des statistischen Landesamtes sowie örtliche Daten zugrunde. Eingerechnet wurden u.a. die Baulücken im Ort.

Landschaftsplan

Mit dem Flächennutzungsplan wird auch der Landschaftsplan fortgeschrieben. Die Landschaftsplanung beinhaltet eine umfangreiche Analyse.

Die nachfolgende Karte „Ziele und Maßnahmen“ gibt mit dem zugehörigen Textteil den derzeit noch anzuwendenden Landschaftsplan für Roßwag wieder.



LEGENDE

BESTAND / NUTZUNGEN

- WOHNGEBIET
- MISCHGEBIET
- GEWERBEGEBIET
- HAUSGÄRTEN/FREIFLÄCHEN
- STRASSEN / WEGE
RADWEGE
- BAHNANLAGE
- GRÜNFLÄCHEN
PARKS, SPORTFLÄCHEN, FRIEDHOF ETC.
- OBSTWIESE (STREUBOBSTWIESE)
- OBSTBAUANLAGE
- GARTNEREIEN, BAUMSCHULEN, ETC.
- DAUERKLEINGÄRTEN
- GRABELAND
- WIESEN
- BÖSCHUNG, STUFENRAIN
- STEINBRUCH

- ÄCKE
- ÖDLAND, BRACHE, SUKZESSION
- FEUCHT-/NASSWIESE
- GRABEN, BACHLAUF
- FLIEßGEWÄSSER MIT
GEHÖLZSAUM
- STILLGEWÄSSER
- BRUNNEN, QUELLE
- WASSERBEHÄLTER
- FELDGEHÖLZE
- WALD
- EINZELBÄUME
- AUSSIEDLERHÖF
- WEINBAU
- STEILLAGENWEINBAU
- DEPONIEN
- GRENZEN

ANALYSE

- BEGRENZUNG DER TEILLANDSCHAFTEN
- KONFLIKT
- GRÜNORDNUNGSPLAN

**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE
MAßNAHMEN**

- ERLÄUTERUNG DER EINZELMAßNAHME
SIEHE MAßNAHMENKATALOG (TEXT LP)
- FLURBEREINIGUNGS-
MAßNAHMEN

ERWEITERUNG STÄDTEBAU

- WOHNGEBIET
- GEWERBEGEBIET
- MISCHGEBIET
- SONDERGEBIET
- STRASSENPLANUNG
- GRENZE MAX. SIEDLUNGSENTWICKLUNG

SCHUTZGEBIETE

- BESTAND**
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
§ 22 NatSchG BW
 - NATURSCHUTZGEBIET
§ 21 NatSchG BW
 - NATURDENKMALE
§ 24 NatSchG BW
 - WASSERSCHUTZGEBIETE

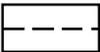
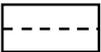
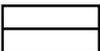
Bebauungspläne / Gestaltungssatzung

Für Roßwag ist eine Vielzahl von Baulinienplänen und Bebauungsplänen maßgebend. Die Gruppe dieser Planungen kann in 2 große Blöcke geteilt werden. Block 1: Im Nordosten und Nordwesten werden mit Baulinienplänen überwiegend aus der Zeit um 1960 Straßen / Baufluchten definiert.

Block 2: Der Neubaubereich „Weinring“ wurde mit Bebauungsplänen detaillierter geplant. Die Nummerierung und Datumsangaben in nachfolgender Karte erlauben Rückschlüsse auf die Zeitabfolge.

Für den historischen Ortskern mit nördlich angrenzenden Flächen gibt es weder Baulinien noch Bebauungspläne. Für diese Bereiche wurde um das Jahr 2000 die „Gestaltungssatzung für den Kernbereich des Stadtteils Roßwag“ aufgestellt und 2001 zur Rechtskraft gebracht.



- | | | | |
|---|---------------|---|------------------------------------|
|  | Baulinienplan |  | Änderung eines Bebauungsplans |
|  | Bebauungsplan |  | Geltungsbereich Gestaltungssatzung |

Ortsbild

Der Ortskern Roßwags präsentiert sich noch heute in Anlage und Grundriss als Haufendorf mit dichter, unregelmäßiger Bebauung. Es überwiegen Fachwerkbauten des 17. und 18. Jahrhunderts, von denen die ältesten regionaltypische Schmuckformen aufweisen.

Der Historische Ortskern wird neben Sondernutzungen wie Gasthäuser und verschiedene Dienstleistungen durch eine Mischung aus kleinbäuerlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden geprägt.

In den Ortserweiterungen, die im 20. Jahrhundert entstanden, (August-Lämmle-Straße, Mönchbergstraße und Urbanweg) ist die Bebauung homogen, hier dominieren Wohngebäude.

Dieser Bereich unterscheidet sich außerdem durch seine weniger dichte Bebauung vom historischen Ortskern.

Den Übergang zwischen Ortskern und nördlicher Ortserweiterung bildet die Lugstraße. Hier befinden sich sowohl Wohngebäude und Scheunen als auch Einhäuser.



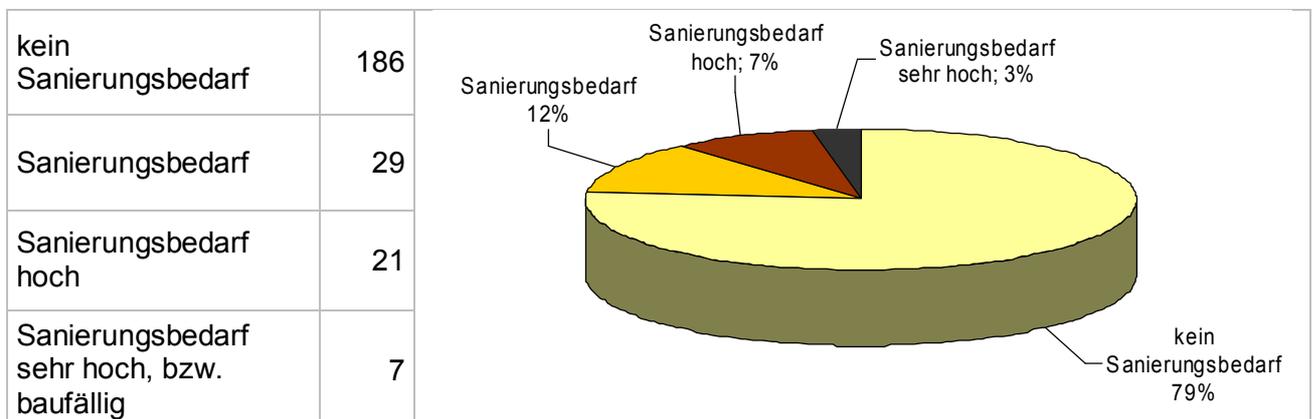
Gebäude in der August-Lämmle-Straße

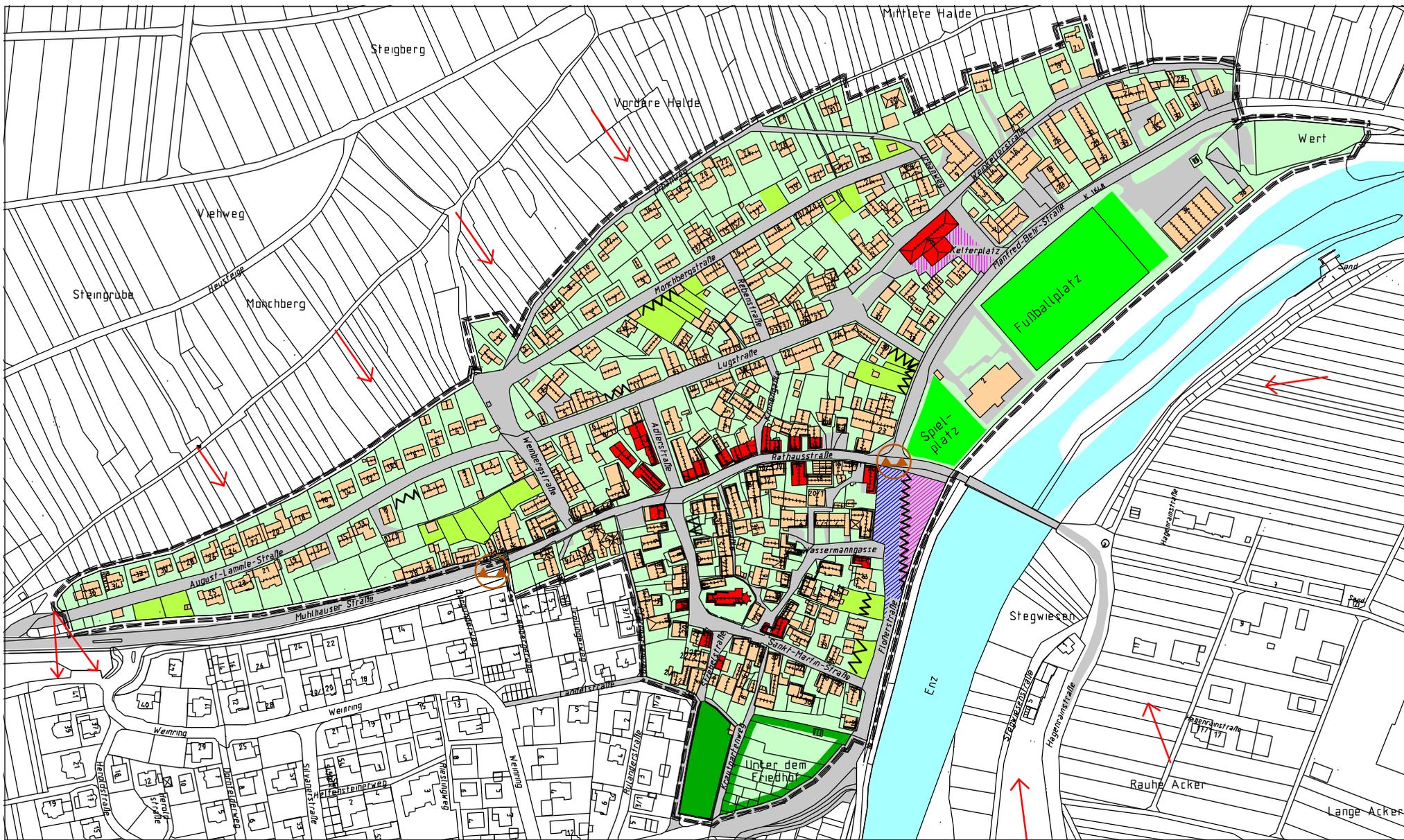


Renoviertes Gebäude in der St.-Martin-Straße

Gebäudezustand

Im Ortskern treten vereinzelt Leerstände und Sanierungsfälle auf, jedoch gibt es auch viele gut erhaltene und teilweise bereits renovierte historische Gebäude. Im Bereich Mühlhäuserstraße / Weinbergstraße sind einige Leerstände und baufällige bzw. stark sanierungsbedürftige Gebäude vorzufinden. In den Erweiterungen August Lämmle Straße, Urbanweg und Mönchbergstraße befinden sich die Gebäude allgemein in einem guten Zustand.





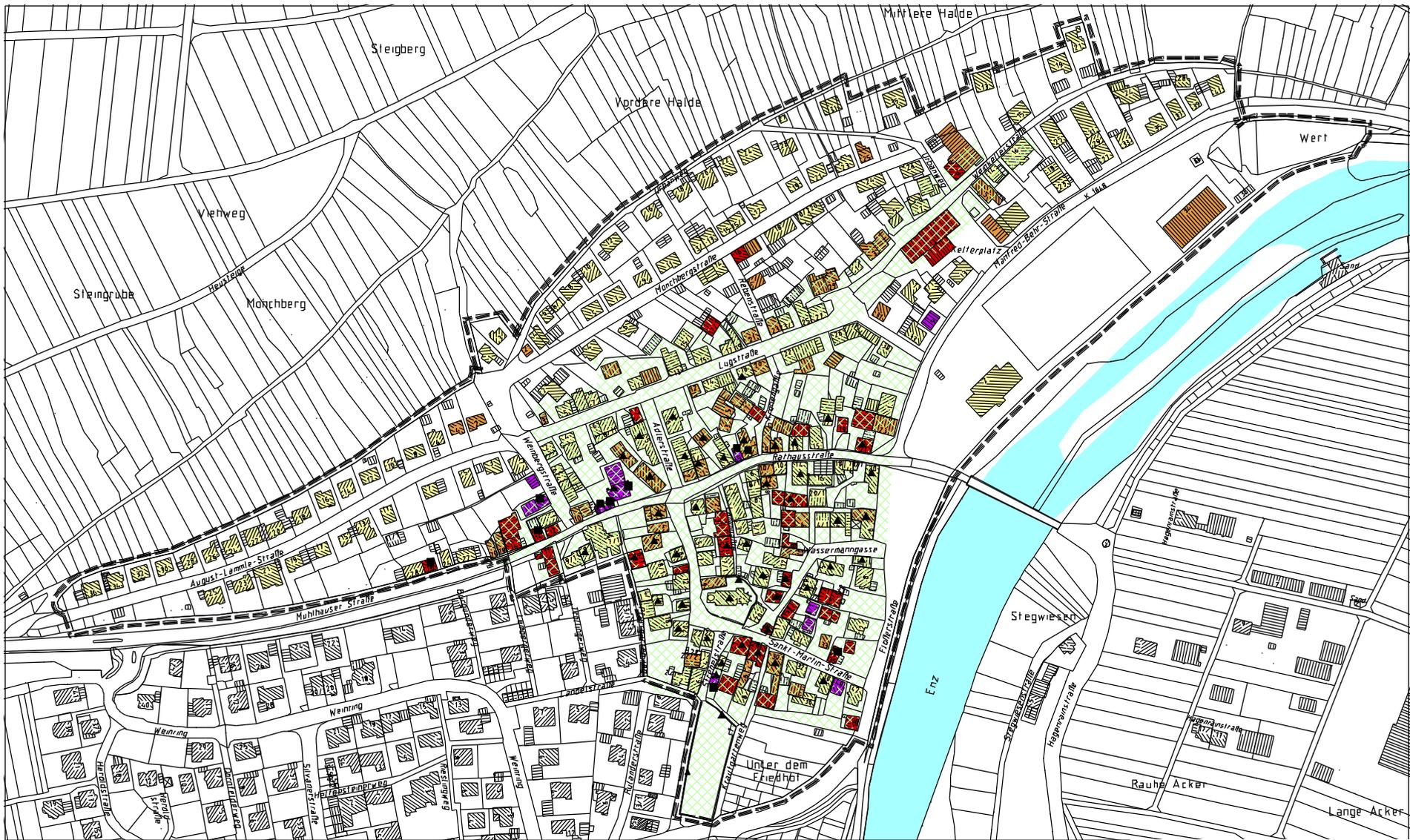
- Fehlende Raumkante/ fehlender Straßenabschluss
- Ortseingang Kernbereich
- Wichtige Raumkanten im alten Ortskern
- Baugrenze für historischen Ortsrand
- ortsbildprägendes Gebäude

- Gebäude mit Hauptfirst
- Friedhof
- Erweiterungsfläche Friedhof
- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün/Park/Spielplatz)

- Nutzgärten
- Straßenfläche, befestigte Hofflächen
- Ungestalteter Straßenabschnitt
- Ungestalteter Platz
- Sichtbeziehung zum Ort
- Enz



Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Roßwag		Pib. 5
Ortskern Roßwag		Maßstab: 1:2.500
Ortsbild Plan 1		Bearbeiter: Rummel
		Datum: 03.2009
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz		



Gebäudezustand

- Kein Sanierungsbedarf
- Sanierungsbedarf gering
- Sanierungsbedarf mittel bis hoch
- Sanierungsbedarf sehr hoch bzw. baufällig

- Leerstand
- Denkmalsgeschütztes Gebäude
- Siedlungsgeschichtliche Bedeutung
- Enz



Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Roßwag	Pib. 5
Ortskern Roßwag	Maßstab: 1:2500
Gebäudezustand/ Denkmalschutz	Bearbeiter: Rummel
Plan 2	Datum: 03.2009
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	

Denkmalschutz

Die Liste der Bau- und Kulturdenkmale für Roßwag ist umfangreich. Die Kulturdenkmale liegen überwiegend im Historischen Ortskern. Die ev. Pfarrkirche St. Martin ist ein Bau- Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung. Die Gewanne Halde, Heusteige, Mönchberg und Steigberg sind als flächenhaftes Kulturdenkmal gelistet (Steillagen - nördlich an die Ortslage angrenzend).



Denkmalgeschütztes Gebäude, Rathausstraße

Nutzungen

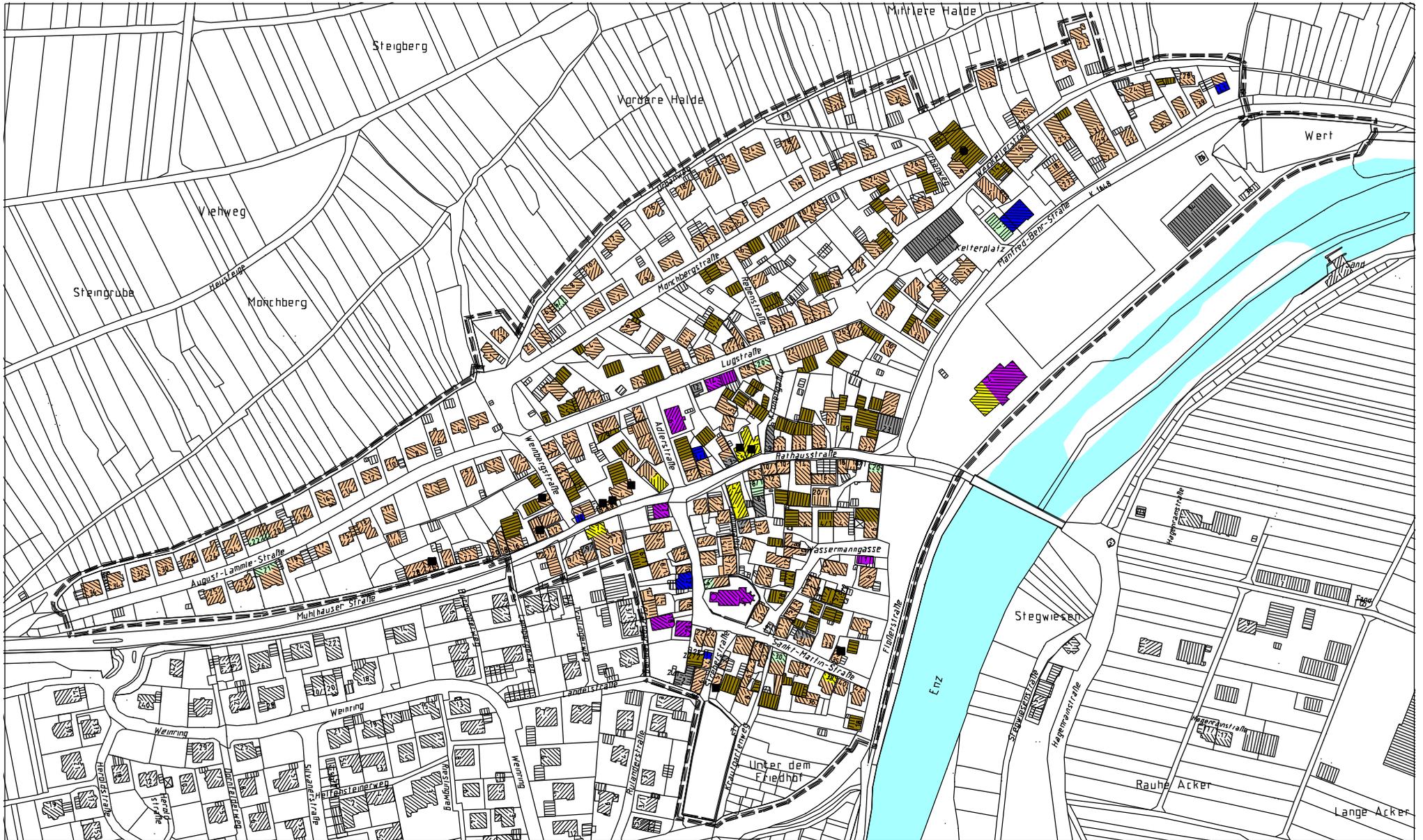
Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung

Im Ortskern findet man neben der Wohnnutzung auch kleinere Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe sowie Handwerker und Dienstleistungen. Neben den kleinbäuerlichen Wohnhäusern prägen auch die teilweise zu Wohnzwecken umgenutzten Scheunen das Bild. In den Bereichen der Ortserweiterungen findet fast ausschließlich die Wohnnutzung statt. Die Ausnahmen bilden hier ein Fahrradbetrieb, ein Getränkehandel und ein Dekorationsladen.

Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Infrastruktureinrichtungen:

<p>Öffentliche Einrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundschule • Rathaus • Feuerwehr • Sportgebiet • Friedhof • Kelter • Kirche • Pfarrhaus / Gemeindehaus 	<p>Tourismus und Gastronomie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Hotel • Zwei Gasthöfe • Eine Besenwirtschaft • Sportgaststätte 	<p>Kulturelle Einrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heimatverein Backhaus e.V. • Jugendtreff „Moschde“ e.V.
	<p>Einzelhandel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Metzger • Spar-Markt • Schmuckladen • Dekorationsladen • Fahrradladen • Getränkehandel 	<p>Dienstleistung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwei Bankfilialen • Autowerkstatt • Friseur
	<p>Handwerk</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kunstschmied • Maler • Rahmenhandwerk 	



- | | |
|---|---|
|  Wohnen |  Dienstleistung |
|  Öffentliche Einrichtungen |  Nebengebäude |
|  Gastronomie |  Landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb |
|  Gewerbe/Handwerk |  Leerstand |
|  Einzelhandel |  Enz |



Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Roßwag	Plb. 5
Ortskern Roßwag	Maßstab: 1:2500
Bestandsaufnahme, Nutzungen Plan 3	Bearbeiter: Rummel
	Datum: 03.2009
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	

Gewerbe

Für das örtliche Gewerbe wurde das externe Gewerbegebiet Seemühle an der B 10 entwickelt. Betriebe mit Problemen in der Dorflage sollten hierher ausgesiedet werden. Das Gewerbegebiet ist belegt. Im Ortskern sind noch Dienstleistung, Kleingewerbe und Einzelhandel mit untergeordneter Bedeutung erhalten.

Landwirtschaft

Die vielen Scheunen im Ortskern zeugen von der Verbundenheit mit dem Weinbau. Dieser wird insbesondere im Nebenerwerb betrieben. Die Hofstellen und Scheunen im Ort sind dementsprechend überwiegend „klein“. Vollerwerbslandwirte sind überwiegend östlich der Enz in den Gewannen Äcker angesiedelt. Ein Resultat der Enge im Ortskern und Zeichen für die landwirtschaftliche Prägung ist auch die Gemeinschaftsschuppenanlage „Rübenäcker“. Auch Nebenerwerbslandwirte aus dem Ortskern haben hier neue Unterstellmöglichkeiten für ihre Gerätschaften gefunden.

Im Ortskern selber wurden parallel immer mehr Scheunen zum Wohnen umgenutzt.

Im Landratsamt Ludwigsburg sind 2008 11 landwirtschaftliche Betriebe aus Roßwag gemeldet (Vaihingen = 113 Betriebe). Die 11 Betriebe bewirtschaften ca. 256 ha, davon ca. 50 ha Rebflächen. Klein- und Kleinstbetriebe gingen in diese Statistik nicht ein.

Wohnflächenpotential

Freiflächen und Baulücken (Baupotential)

Es gibt im Bereich des Untersuchungsgebietes 7 Baulücken und 4 weitere unbebaute Flächen. Eine zusätzliche unbebaute Freifläche ist noch nicht voll erschlossen und auf Grund der Topografie nur schwer zu bebauen.

Leerstände

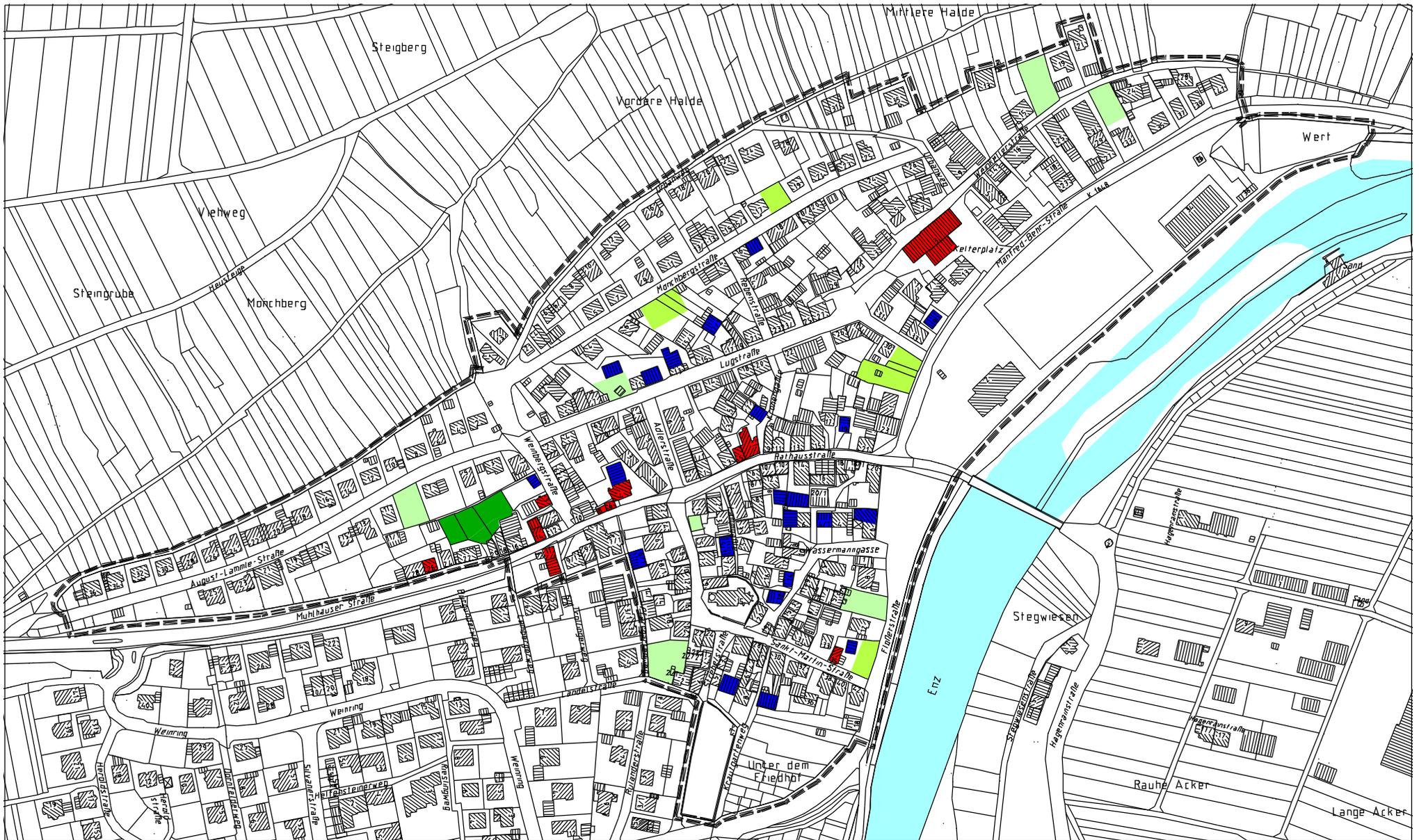
Im Bereich Mühlhäuserstraße / Weinbergstraße konzentrieren sich die meisten Leerstände. Hier stehen 8 Gebäude leer. Weitere 4 Leerstände befinden sich im übrigen Untersuchungsbereich.

Scheunen

Viele Scheunen in Roßwag bieten ein Umnutzungspotenzial zu Wohnzwecken. Bei näherer Betrachtung des Zuschnitts und der Lage kommen 21 Scheunen für einen Umbau bzw. Abriss und Neubau mit gleicher Kubatur in Frage.



Zu Wohnzwecken umgenutzte Scheune



- Erschlossene Baulücken, sofort bebaubar
- Erschlossene Flächen, nach Neuordnung bebaubar
- Nicht erschlossene, größere Freifläche
(Topografie Mühlhäuserstr./Weinbergstraße)

- Scheunen, die zur Umnutzung geeignet sind
- oder Abriss und Neubau
- Untergenutzte Gebäude, Leerstände
- Enz



Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Roßwag	Plb. 5
Ortskern Roßwag	Maßstab: 1:2.500
Wohnflächenpotential Plan 4	Bearbeiter: Rummel
	Datum: 03.2009
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	

Verkehr

Straßenverkehr

Die Kreisstraße 1648 führt durch den Ort und ist mit 2800 Autos pro Tag belastet. Sie nimmt beispielhaft Rücksicht auf die dörfliche Struktur des historischen Ortskerns.

Fuß- und Radwege wurden hier auf Grund der engen Bebauung nicht angelegt, damit die historischen Gebäude erhalten werden konnten. Im Bereich des Ortsausganges stehen jedoch einige Gebäude leer, was darauf schließen lässt, dass trotz der nur mäßigen Verkehrsbelastung eine Beeinträchtigung des Wohnens in diesem Bereich vorliegt.

Neben der Rathausstraße (K1648) wurden in jüngerer Zeit die St.-Martin-Str., die Wassermann-gasse, und die Lugstraße mit ihren Einmündungen neu gestaltet. Die breite und gerade Lugstraße entstand Anfang/Mitte des 19. Jhd. und diente der Erschließung der ersten größeren Dorferweiterung.

Verkehrsbedeutend für Roßwag war schon immer die Enzquerung (ursprünglich wohl eine Furt weiter südlich bei der St.-Martin-Straße). Aktuell soll die Enzbrücke der K 1649 erneuert und dabei verbreitert werden.

Fußwege

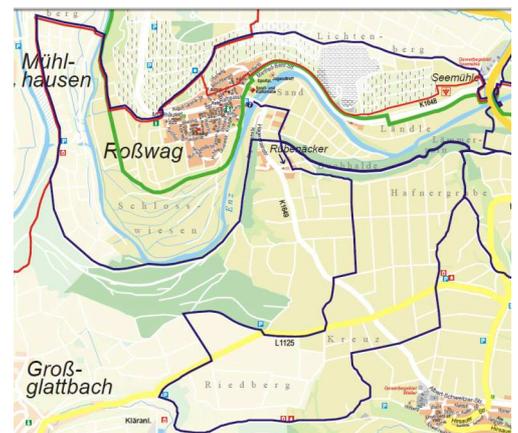
Verwinkelte, zum Teil sehr schmale (private) Traufgassen, die von den Nachbarn und der Öffentlichkeit als Fußwege / Schleichwege genutzt werden, haben in Roßwag eine lange Tradition und stellen eine Besonderheit dar. Sie sind nicht nur Abkürzungen für Fußgänger. Sie sind auch für das dörfliche Leben (Plausch am Zaun / Fußwegverbindung zum Nachbarn, ohne die Straße benutzen zu müssen) von Bedeutung. Es sind vielfach Gewohnheitswege, deren Benutzung nicht durch Zäune oder Mauern erschwert oder verhindert werden sollte.

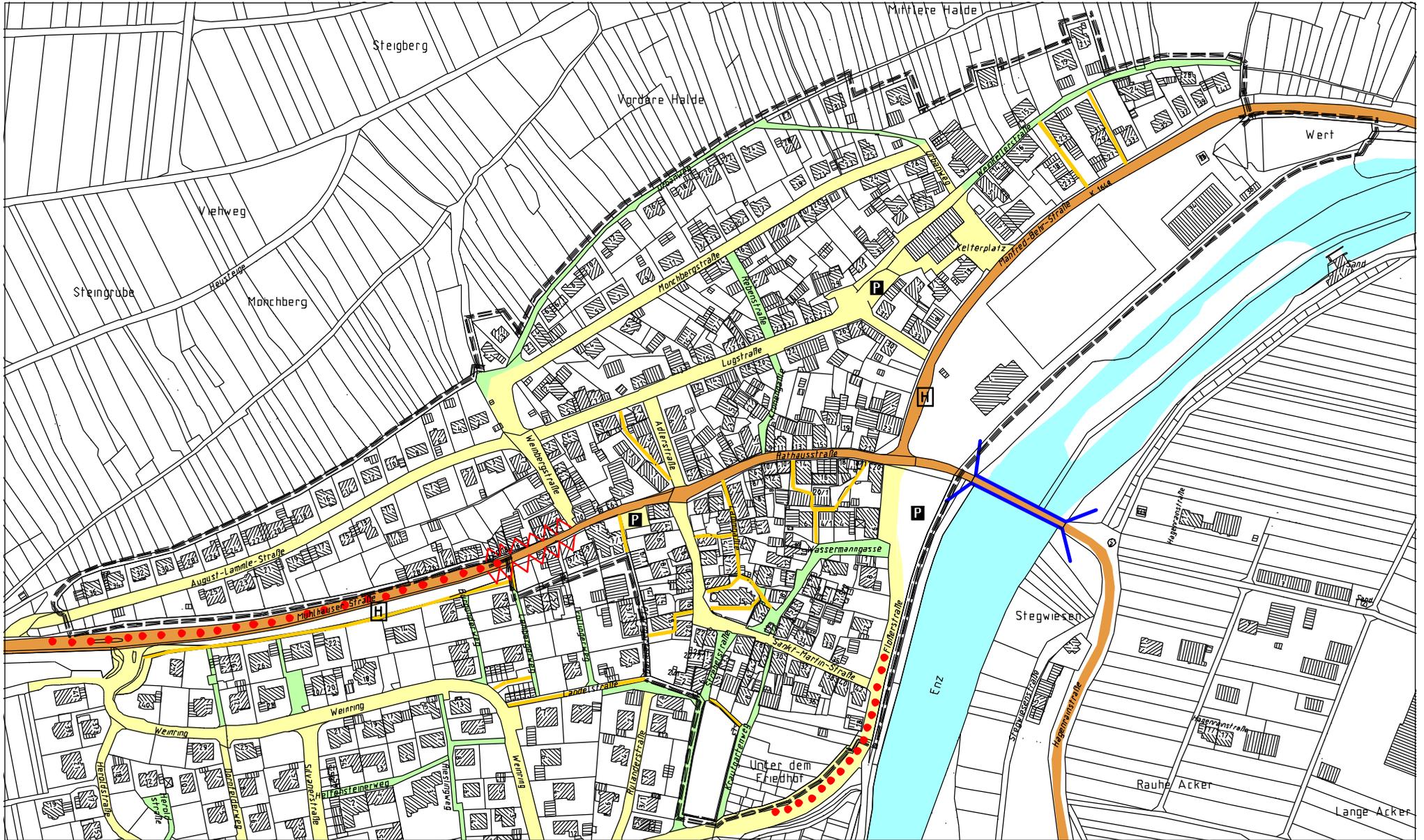
Rad- und Wanderwege

Durch Roßwag und Umgebung führen mehrere Rad- und Wanderwege.

Der Enztalradweg ist in der nebenstehenden Karte grün eingezeichnet, der Hauptweg des Schwäbischen Albvereins ist rot dargestellt. Die Rundwanderwege „Riedberggrundweg“ und „Enzschleifenrundweg“ sind jeweils dunkelblau gefärbt.

Zusätzlich zu diesen Wanderwegen gibt es in Roßwag und Mühlhausen den „Natur- und Weinlehrpfad. Mehr als 50 Schilder informieren über die Tiere und Pflanzen, die hier vorkommen. Der Lehrpfad ist ein Gemeinschaftsprojekt der Städte Mühlacker und Vaihingen





- Kreisstraße/Durchgangsverkehr
- Erschließungsstraße
- Anliegersstraße
- Fußwege
- Brücke
- Zu hohe Geschwindigkeit
- Konfliktstelle
- P Parkplatz Bestand
- H Bushaltestelle Bestand
- Enz



Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Roßweg	Plb. 5
Ortskern Roßweg	Maßstab: 1:2500
Verkehr Plan 5	Bearbeiter: Rummel
	Datum: 03.2009
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	