

### **3. Analyse und Bewertung**

#### **Übergeordnete Zielsetzungen**

Durch die unterschiedlichen Festsetzungen und Schutzgebiete, die direkt an den Ort Roßwag grenzen, bzw. in ihn hineinreichen, sind der weiteren Entwicklung Grenzen gesetzt.

Aus diesem Grund müssen Bauflächen innerhalb der Ortslage gefunden werden.

#### **Grün- und Freiflächen**

Prägend für den Ort sind die Weinberge im Norden Roßwags. Sie stehen als Kulturdenkmal unter Schutz. Diese Kulturlandschaft ist für den Ort Roßwag sowie für Reisende ein wichtiger Erlebnisraum. Auch geschützte Tierarten leben in den Trockenmauern der Weinberge.

In den Ort führen sowohl in der Mühlhäuserstraße als auch in der Manfred- Behr-Straße zusammenhängende Grünbereiche. Östlich der Manfred-Behr-Straße bildet der Grünbereich mit Sportplatz, Baumschule und dem bepflanzten Hochwasserdamm den Ortsabschluss.

Wichtige Einzelbäume sind die Friedenslinde am westlichen Ortsrand sowie der Baum vor dem Gasthaus Adler in der Rathausstraße.

Die Ortränder Roßwags sind intakt und bedürfen keiner zusätzlichen Bepflanzung.

#### **Wohnen**

Die bauliche Neuentwicklung beschränkt sich im Geltungsbereich des Rahmenplanes auf wenige, behutsame Ergänzungen, mit denen Baulücken geschlossen werden sollen

#### **Grundversorgung**

Es gibt nur wenige Ladengeschäfte in Roßwag, die die Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs für Roßwag gewährleisten.

Es besteht die Gefahr, dass durch einen Wegfall dieser kleinen Geschäfte in der Zukunft die Nahversorgung mit Artikeln für den täglichen Bedarf in Roßwag nicht mehr möglich ist.

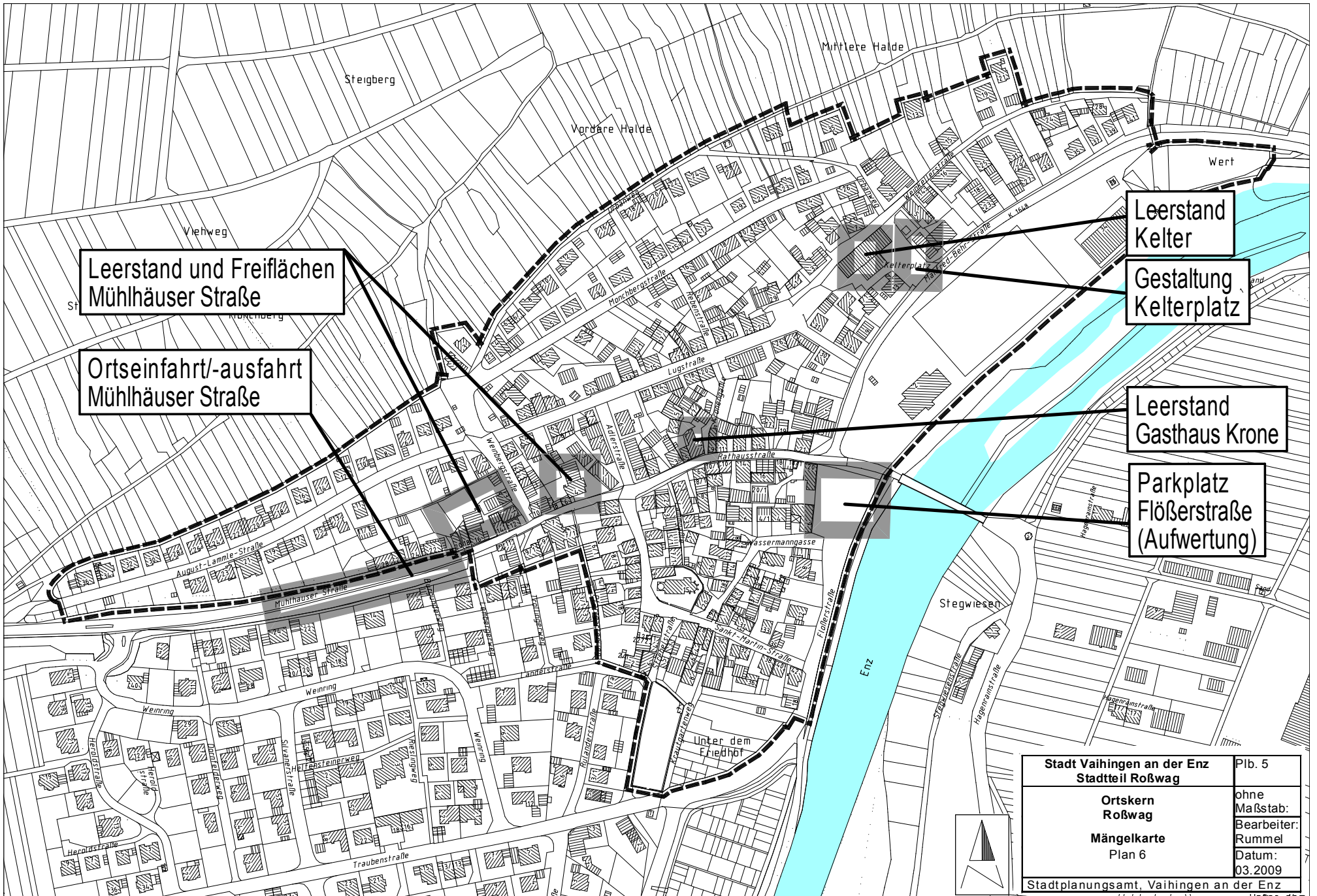
#### **Verkehr, Wegebeziehungen**

Am Ortseingang in der Mühlhäuserstraße wird zu schnell gefahren. Dies beeinträchtigt die Wohnqualität in diesem Bereich. Die Mühlhäuserstraße weist an dieser Stelle konzentriert die meisten Leerstände im ganzen Untersuchungsbereich vor.

Auch in der Flößerstraße wird zu schnell gefahren. Hier sind die Anwohner weniger durch das Verkehrsaufkommen beeinträchtigt. Vielmehr führt an dieser Stelle das schnelle Fahren zu einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.

<b>Mängel</b>	
<b>Leerstand Kelter</b>	Große Fläche, wichtiges Gebäude für die Ortsgeschichte, ortsbildsprägendes Gebäude, mangelhafte Gestaltung des Kelterplatzes
<b>Leerstand Gasthaus Krone</b>	Ortsbildprägendes Gebäude an der Rathausstraße (Ortsdurchfahrt, exponierte Lage)
<b>Mühlhäuserstraße</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- einige Leerstände und Gebäuden mit extremen Substanzmängeln</li> <li>- Verkehr am Ortseingang zu schnell, Ortseingang weiter vorverlegen</li> <li>- Parkplatzsituation für Kurzparker und Besucher ist mangelhaft. Aufgrund der Schnelligkeit des Verkehrs ist das Anhalten zum Be- und entladen gefährlich</li> </ul>
<b>Verkehrsraum Flößerstraße</b>	Der Bereich in der Flößerstraße wirkt auf Grund der fehlenden räumlichen Grenze zwischen Straße und Parkplatz wie eine große Asphaltwüste.
<b>Ortsrand</b>	Störungen des Ortsrandes im Bereich der Weinberge im Urbanweg

<b>Potentiale</b>	
<b>Leerstand Kelter</b>	Variante 1: Nachnutzung der Kelter als Gemeinschaftsgebäude Variante 2: Abriss der Kelter und Neue Bebauung mit Wohngebäuden und einem kleineren Gemeinschaftsgebäude Gestaltung des Kelterplatzes
<b>Leerstand Gasthaus Krone</b>	Nachnutzung Gasthaus Krone
<b>Mühlhäuserstraße</b>	Wohnflächenpotential durch leerstehende Wohnhäuser
<b>Ortskern</b>	Umnutzung von Scheunen zu Wohngebäuden
<b>Ortskern</b>	Historische Gebäude erhalten und sanieren
<b>Verkehrsraum Flößerstraße</b>	Durch die räumliche Trennung von Straße und Parkplatz könnte hier im Zuge einer Neugestaltung auf einer kleinen Fläche zusätzlich ein Dorfplatz entstehen.
<b>Fußwege im Ortskern</b>	Die historischen Fußwege bieten einen besonderen Erlebnisraum im Ortskern.



<b>Stadt Vaihingen an der Enz</b> <b>Stadtteil Roßwag</b>	Plb. 5
<b>Ortskern</b> <b>Roßwag</b>	ohne Maßstab:
<b>Mängelkarte</b> Plan 6	Bearbeiter: Rummel
	Datum: 03.2009
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	

**4. Entwicklungskonzept**

**Leitbild**

- Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotentiale
- Flächensparende Entwicklung
- Stärkung des Ortskernes als Wohnstandort
- Erhalt historischer Strukturen
- Strukturwandel und Umnutzung im Einklang mit Schutz und Pflege des kulturellen Erbes
- Sicherung der Grundversorgung

**Ziele und Maßnahmen**

Es gilt in Roßwag Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben. Durch Nachverdichtung sowie durch Nach- und Umnutzung bestehender Gebäudeleerstände können weitere Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

**Wohnen**

Es wird vorgeschlagen die alte Gebäudestruktur zu erhalten und zu sanieren. Insbesondere untergenutzte oder leerstehende Gebäude sollten umgebaut oder ersetzt werden. Hierbei bieten besonders die Scheunen im Ortskern ein Potential für den Umbau zu Wohngebäuden.

Hierzu sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

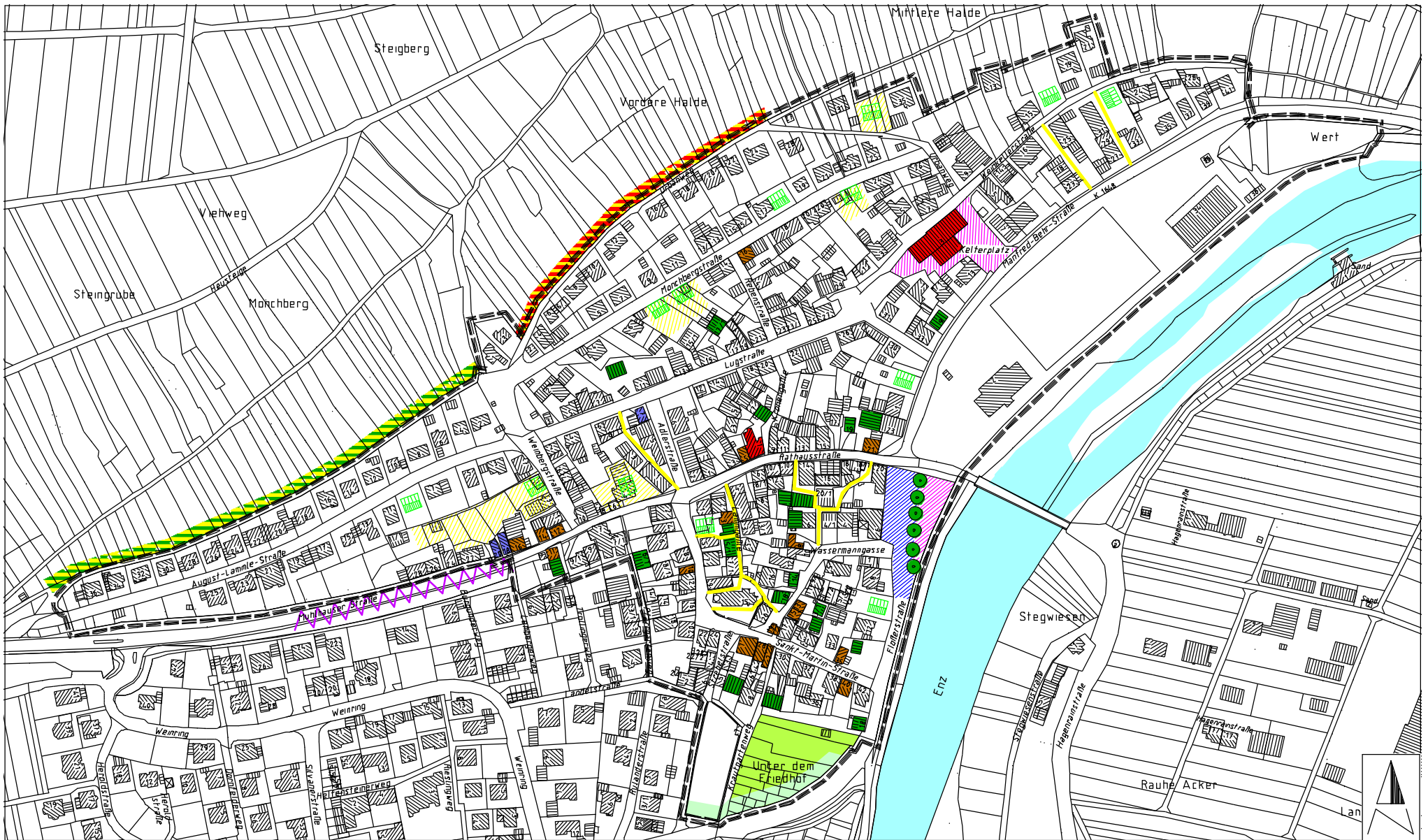
**Nachverdichtung und Schließung von Baulücken**

Straße	Neuordnung nötig:		Anzahl Grundstücke	Anzahl Wohngebäude
Weinkellerstraße:		nein	2	2
Urbanweg	ja		1	1
Mönchbergstraße	ja		3	3
		nein	1	1
August-Lämmle-Straße		nein	1	1
Weinbergstraße	ja		1	1
Manfred-Behr-Straße		nein	1	1
Flößerstraße	ja		1	1
		nein	1	1
Sankt-Martin-Straße		nein	1	1
<b>Gesamt:</b>				<b>13</b>
<b><u>Umnutzung von Scheunen, bzw. Abriss und Neubau</u></b>				<b>21</b>
<b><u>Sanierung von Wohngebäuden</u></b>				<b>17</b>
<b><u>Abriss und Neubau von Wohngebäuden</u></b>				<b>2</b>

**Sicherung der Grundversorgung**

Die vorhandenen Läden sollten erhalten werden. Jedoch kann eine Sicherung der Grundversorgung mit stadtplanerischen Mitteln nicht vollbracht werden. Die Sicherung muss hier aus dem Ort selbst kommen.





-  Geschwindigkeitsreduzierende und/oder gestalterische Maßnahmen
-  Erhaltung der Grünfläche
-  Erhaltenswerte ortstypische Fußwegeverbindungen
-  Schematische Neubebauung
-  Platzgestaltung
-  Straßengestaltung
-  Neuordnungsbereich
-  Straßenbäume Neu
-  derzeit in Sanierung/ im Bau
-  Nachnutzung Leerstand
-  Scheunenumnutzung bzw. Wohnneubau
-  Sanierungsbedarf
-  Ortsrand Weinberg (intakt)
-  Ortsrand Weinberg (mit Störungen) Vor weiteren Eingriffen schützen
-  Historischer Ortsrand (erlebbar)
-  Bestehende Wasserfläche (Enz)

<b>Stadt Vaihingen an der Enz</b> <b>Stadtteil Roßwag</b>	Plb. 5
<b>Ortskern</b> <b>Roßwag</b>	Maßstab: 1:2500
<b>Rahmenplan</b> Plan 7	Bearbeiter: Rummel
	Datum: 03.2009
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	

## Grün- und Freiflächen

Die Erlebbarkeit der Weinberge als Kulturlandschaft gilt es zu erhalten und ein weiteres Vordringen der Bebauung in den Weinberg, und somit auch in den Lebensraum geschützter Tierarten, zu verhindern.

Der Grünbereich östlich der Manfred-Behr-Straße sollte erhalten werden, da er den Übergang vom Ort zur Enz darstellt.

Im Ortskern befinden sich keine größeren Grünbereiche.

Als wichtige Einzelbäume sind die Friedenslinde am westlichen Ortsrand sowie der Baum vor dem Gasthaus Adler in der Rathausstraße zu erhalten.

## Nachnutzungskonzepte

### Mühlhäuserstraße / Weinbergstraße / August-Lämmle-Straße: Variante I Aufwertung des Wohnumfeldes, Sanierung und Neubau von Wohngebäuden

In der Mühlhäuserstraße konzentrieren sich die meisten leerstehenden oder sanierungsbedürftigen Gebäude. Ein Grund hierfür könnte die Lage an der Durchfahrtsstraße des Ortes sein. Auch der steile Hang, der direkt nördlich hinter den Gebäuden ansteigt, stellt hier eine Einschränkung der Gartennutzung dar. Einige Gebäude besitzen in diesem Bereich keine Gartenflächen, die Grenze verläuft direkt am Gebäude. Des Weiteren fehlen auf den betroffenen Grundstücken Parkmöglichkeiten.

Zu einer Aufwertung des Bereiches müssen verschiedene Maßnahmen durchgeführt werden.

1. Sanierung oder Neubau der betroffenen Gebäude.
2. Neuordnung der Grundstücke im Innenbereich des Quartieres zum Erhalt von Gärten.
3. Verkehrsberuhigung in der Mühlhäuserstraße, zur Verringerung der Durchfahrtsgeschwindigkeit und Schaffung von Parkmöglichkeiten.





**Mühlhäuserstraße / Weinbergstraße Variante II Aufwertung des Wohnumfeldes, Sanierung und Neubau von Wohngebäuden**

In der Variante II soll neben der Sanierung der Bestandsgebäude auch die Freifläche in diesem Bereich zu Wohnbauland umgenutzt werden. Die Grundstücke an der Mühlhäuser Straße erhalten hierfür im rückwärtigen Bereich deutlich kleinere Gärten als in der Variante I.



**Mühlhäuserstraße 4-8 Aufwertung des Wohnumfeldes, Neubau eines Wohngebäudes**

Die Gebäude 4-8 in der Mühlhäuserstraße sind in einem so schlechten Zustand, dass hier ein Abriss und eine Neubebauung ratsam ist.

Die neue Bebauung sollte die Kubatur und Dachlandschaft der alten Bebauung aufnehmen. Bei der

Gestaltung der Fassade gilt die Gestaltungssatzung Roßwags.

Aufgrund der grenznahen Bebauung könnte, im Rahmen einer Neuordnung, dem Grundstück auf dem sich das Gasthaus Adler befindet, etwas mehr Fläche zugeordnet werden. So könnte hier die Außenbewirtschaftung von der Süd-Ostseite an die Süd-Westseite des Gebäudes verlegt werden, um einen größeren Abstand zur Straße zu gewinnen



### Verkehrsraum Flößerstraße

Parkplatz und Straße sollten durch eine Baumreihe räumlich getrennt werden. Dies verlängert den Grünbereich an der Enz und der Straßenraum erhält eine angenehme Gestaltung.

Auch der Parkplatz soll im Zuge der Gestaltungsmaßnahme neu geordnet werden. Hierbei sollte die große Fläche nicht durch Bäume oder anderes Mobiliar unterteilt werden, damit der Platz für Veranstaltungen genutzt werden kann. Flächenversiegelungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Auch die angrenzende Grünfläche gilt es attraktiver zu gestalten, da hier eine Verweilmöglichkeit für die Radfahrer des Enztalradweges, der hier direkt entlangführt, angeboten werden kann. Hier könnte mit einem Dorfplatz ein neuer Treffpunkt entstehen.



### Alte Kelter

Das große ehemalige Keltergebäude, mit einer Grundfläche von 783m<sup>2</sup> steht überwiegend leer. Hier muss entweder eine Nachnutzung gefunden werden (Variante I) oder ein Abriss und eine neue Bebauung erfolgen (Variante II).

#### Variante I:

##### Nachnutzung der Kelter

Für die Nachnutzung gibt es Überlegungen Gemeinschaftseinrichtungen und Vereine unterzubringen( Verwaltung, Feuerwehr, Liederkrantz, Landfrauen etc.)

#### Variante II: Abriss der Kelter und Neubau von Wohngebäuden

Eine weitere Variante könnte die Nachnutzung zu Wohnzwecken sein. Bei dem bestehenden Gebäude sind hohe Kosten für eine Umnutzung in Wohnbereiche, die den heutigen Wohnstandards entsprechen, zu erwarten.

Sollte die Nutzung des Wohnens für diesen Bereich im Vordergrund stehen, wäre sowohl aus Kostengründen als auch auf Grund des Gebäudezuschnitts eine Neubebauung ratsam. Denkbar wären hier zwei Mehrfamilienhäuser und ein kleineres Gemeinschaftshaus, wie auf der folgenden Seite dargestellt.



**Plan zur Nutzungsvariante II: Abriss der Kelter und Neubau von Wohngebäuden**



**Kelterplatz Variante III**

Falls das Gemeinschaftshaus der Variante II entfällt, sollte der öffentliche Raum im Bereich der alten Kelter nach dem Ende seiner alten Nutzung eine neue Gestaltung erhalten. Da für den Transportverkehr nun keine Flächen mehr benötigt werden, könnte hier ein Bereich entsiegelt werden. Ob eine Trennung von Platz und Straße verdeutlicht wird, wie in nebenstehendem Plan oder eine Einbindung der „Kelterstraße“ in den Platzbereich sinnvoller ist, bleibt einer weiteren Untersuchung vorbehalten.

