

- LEGENDE**
- Sanierungsbedarf
 - sehr hoch
 - hoch
 - mittel
 - gering
 - kein Bedarf
 - Fassaden mit erheblichen Gestaltungsmängeln
 - Lager / Abstellfläche
 - Denkmalschutz
 - Geschosse
 - hohe Baudichte
 - Bach
 - Bach begrüdt, kanalisiert

Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Aurch	Plb. 9
Ortskern Aurch	Maßstab: 1 : 2500
6 Baulicher Zustand Geschosse und Denkmalschutz	Bearbeiter: Rummel
	Datum: 16.01.2007
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	

2.5 Baulücken, Baupotential

Aurich verfügt über ein relativ hohes Potential von erschlossenen, aber ungenutzten bzw. untergenutzten Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes.

Im Untersuchungsbereich gibt es 14 Flächen, die aus baurechtlicher Sicht, je nach Bauweise, mit gut **22 Ein- bis Zweifamilienhäusern** bebaut werden könnten. Die meisten dieser Flächen werden als Garten- o. Grünflächen genutzt; in einem Fall handelt es sich um eine Ruinenfläche. Diese Baulücken zeichnen sich dadurch aus, dass sie bereits über geeignete Grundstückszuschnitte verfügen bzw. dass solche Zuschnitte ohne größere Probleme geschaffen werden können. Eine weitere Baufläche müsste eigentumsrechtlich aus mehreren Grundstücken zusammengefasst werden,

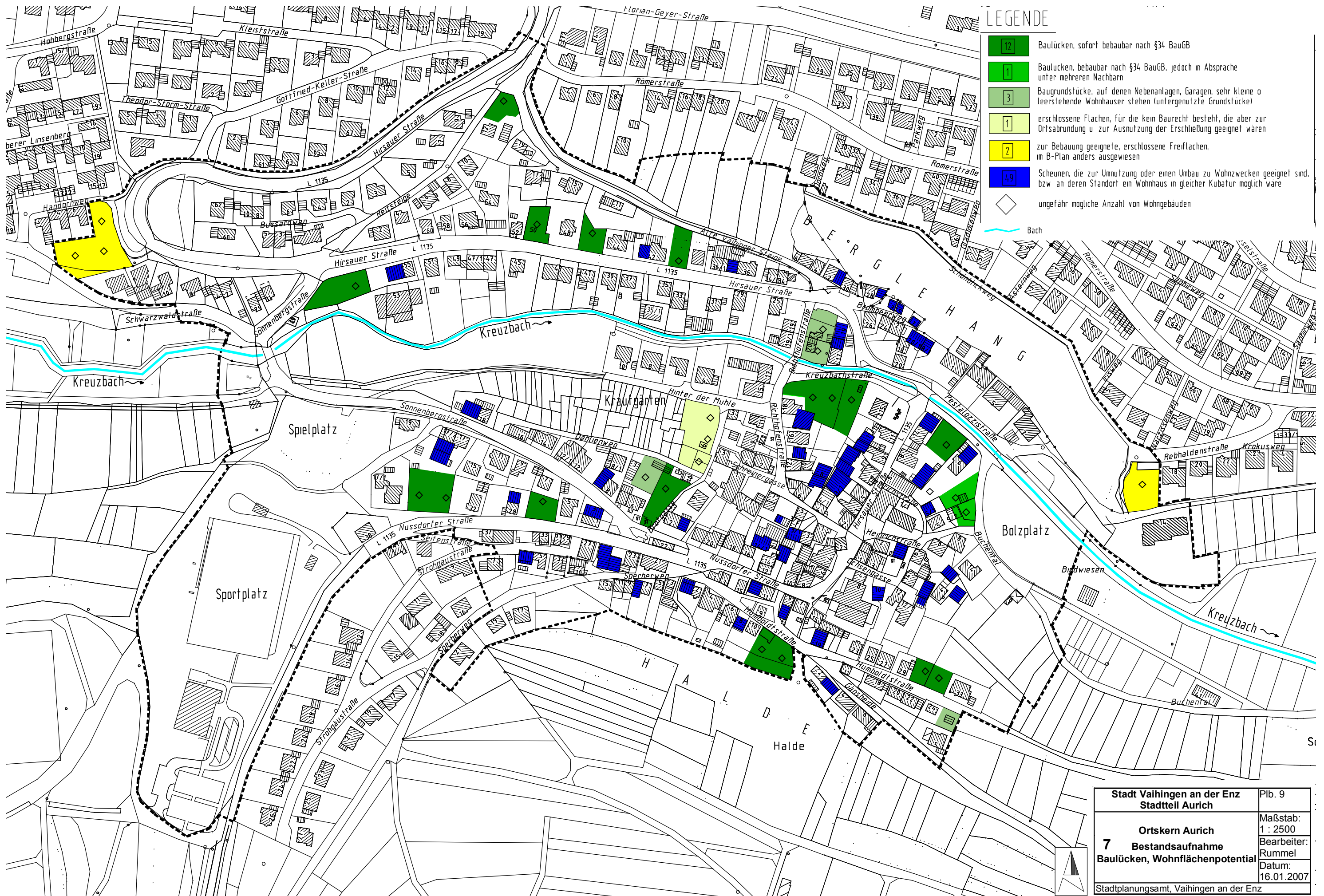
Auf 2 weiteren Flächen stehen sehr kleine, teilweise ungenutzte oder nicht mehr bewohnbare Wohnhäuser. Auf diesen Flächen bieten sich Neubauten an; die Schaffung von **2 Ein- bis Zweifamilienhäusern** wäre hierauf möglich. Auf einer letzten Fläche befindet sich ein Gewerbebetrieb, der aufgrund seiner Erscheinung als auch Nutzung in ein Gewerbegebiet passen würde. Die Fläche wäre für **1 Ein- bis Zweifamilienhaus** geeignet.



Darüber hinaus gibt es 3 Flächen, auf denen noch kein Baurecht besteht aber aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung in Frage kommen könnte. Das ist zum einen eine potentielle Baufläche für **3 - 4 Ein- bis Zweifamilienhäuser** an der Brotgasse.

Zum anderen sind es zwei Flächen, die in B-Plänen als Grünflächen (Spielplätze) ausgewiesen sind (B-Plan „Linsen-berg u. B-Plan Bergle), aber bisher nicht als solche genutzt werden. Der Bedarf für diese Flächen als Spielplätze ist zu überprüfen. Die Erschließung ist in beiden Fällen vorhanden. Auch hier könnten **3 - 4 Wohnhäuser** errichtet werden.





LEGENDE

- Baulücken, sofort bebaubar nach §34 BauGB
- Baulücken, bebaubar nach §34 BauGB, jedoch in Absprache unter mehreren Nachbarn
- Baugrundstücke, auf denen Nebenanlagen, Garagen, sehr kleine o leerstehende Wohnhäuser stehen (untergenutzte Grundstücke)
- erschlossene Flächen, für die kein Baurecht besteht, die aber zur Ortsabrundung u zur Ausnutzung der Erschließung geeignet wären
- zur Bebauung geeignete, erschlossene Freiflächen, im B-Plan anders ausgewiesen
- Scheunen, die zur Umnutzung oder einen Umbau zu Wohnzwecken geeignet sind, bzw an deren Standort ein Wohnhaus in gleicher Kubatur möglich wäre
- ungefähr mögliche Anzahl von Wohngebäuden

Bach

Stadt Vaihingen an der Enz Stadtteil Aurich	Plb. 9
Ortskern Aurich 7 Bestandsaufnahme Baulücken, Wohnflächenpotential	Maßstab: 1 : 2500 Bearbeiter: Rummel Datum: 16.01.2007
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz	

Von den 50 genannten Scheunen sind viele am verfallen, andere werden nur noch teilweise als Garagen o. Lager für den Haushalt genutzt. Für ca. **40** dieser Scheunen ist eine Wohnnutzung denkbar.



2.6 Verkehr

Aurich ist gut an das Umland und überörtlich an die B10 angebunden. Über die Strecke Vaihingen-Eberdingen ist es in das Nahverkehrsnetz der VVS integriert. Die Erschließung des Altortes durch die Haltestellen Hirsauer Straße und Nussdorfer Straße kann als optimal bezeichnet werden; bis auf einen kleinen Bereich an der westlichen Schleife der Hirsauer Str. liegt das ganze Rahmenplangebiet innerhalb eines 300m-Entfernungsradius um eine der beiden Haltestellen.

Ein besonderes Thema ist die Anbindung des Neubaugebietes Bergle an den Altort und das übrige Ortsgebiet. Bislang besteht die einzige Straßenverbindung über den Knoten an der Hirsauer Straße.

Zwar sieht der B-Plan die direkte Anbindung dieses Wohngebietes an den Altort über die Verlängerung der Rebhaldenstraße vor; eine Umsetzung dieser Planung ist jedoch kaum mehr anzunehmen. Darüber hinaus besteht eine Treppe zwischen Rebhalden- u. Pestalozzistraße auf Höhe des Kindergartens. Diese Treppe stellt die kürzeste fußläufige Verbindung für das gesamte mittlere u. östliche Baugebiet Bergle mit dem Altort dar. Die übrigen Wohngebiete des Ortes sind in befriedigender Weise miteinander verbunden.

Das Verkehrsaufkommen auf der L1135 durch den Altort (Nussdorfer Str. / Hirsauer Str.) ist lt. VEP mit 750Kfz/24h (2002) relativ gering. Es ist jedoch festzustellen, dass der Straßenraum im Kernbereich des Ortes sehr eng und abschnittsweise einspurig ist.



Die Hauptlast des Durchgangsverkehres nimmt lt. VEP die Sonnenbergstraße mit 3150Kfz/24h (2002) auf. Beide genannten Wegstrecken sind Tempo 30 Zonen.

Einige lange, breite und relativ gerade Straßenabschnitte in der Hirsauer, Nussdorfer und Sonnenbergstraße verleiten zum schnelleren Fahren (s. Fotos auf Seite 13). Es gibt keine Messungen, die Geschwindigkeitsüberschreitungen in einem Umfang belegen, dass Gegenmaßnahmen erforderlich wären, aber es entspricht vielfach dem Empfinden der Bewohner, dass in den genannten Straßenabschnitten nicht angemessen gefahren wird. Besonders in den Bereichen der Ortseinfahrten in der Nussdorfer und Hirsauer Straße ist eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und die Schaffung einer Querungshilfe wünschenswert.



Eine unbefriedigende Situation besteht durch die Überschneidung von Schulhof- und Verkehrsfläche an der Schule. Aus Platzgründen muss die Straße gleichzeitig als Schulhof dienen. Das Verkehrsaufkommen ist gering, da die Straße nur noch als Zufahrt für den Kindergarten dient und ansonsten in einen Feldweg übergeht. Das Problem wird zur Zeit dadurch bewältigt, dass die Durchfahrt zu den Pausenzeiten der Schule gesperrt wird.

Fußwege, Feldwege, Radwege

Innerhalb des Altortes gibt es einige Wegeverbindungen, die nur zu Fuß o. mit dem Rad nutzbar sind: die Verlängerung der Schreinergrasse, die Heinrichstraße und zwischen Nussdorfer- und Humboldtstraße. Alle Wege befinden sich in einem zufriedenstellenden Zustand und erschließen teilweise einige der reizvollsten Quartiere des Ortes.

Die landwirtschaftlichen Flächen auf den Höhen nördlich und südlich des Kreuzbachtals sind mit ausgebauten Feldwegen gut erschlossen und mit Aurich verbunden. Einige dieser Wege sind als Radwanderwege in verschiedenen Wander- u. Freizeitkarten verzeichnet; sie führen jedoch nur über Umwege und mit größeren Höhenunterschieden (bis 120m) zu den Nachbarorten Rosswag, Nussdorf, Riet und Enzweihingen.

Im Kreuzbachtal gibt es nach Enzweihingen und nach Großglattbach unbefestigte Feldwege, die für Radfahrer nur bedingt geeignet sind und es gibt keine Radverbindung der Auricher Neubaugebiete mit Enzweihingen. Der ausgebauter Feldweg parallel zur L1135 nach Vaihingen ist nicht mit der Kreuzung an der K1649 verknüpft und somit für den westlichen Ortsbereich von Aurich schlecht zu erreichen. Außerdem ist er im Bereich der Hanges „Hammelrain“ für Radfahrer zu steil. Der Weg entlang der L1135 nach Nussdorf ist auf Nussdorfer Gemarkung nicht durchgängig befahrbar. Die Wege beginnen alle erst am oder sogar außerhalb des Ortsrandes; eigenständige oder straßenbegleitende Radwege durch Aurich gibt es keine.

Die genannten Radwanderwege sind nicht als kurze Verbindung zwischen den Ortsteilen gedacht; solche möglichst direkte Verbindungen fehlen völlig, wenn man von einzelnen Abschnitten oder nicht ausgebauten Feldwegen absieht.

Mit dem Wanderweg von Vaihingen über Aurich in den Bürgerwald und Heutalwald ist Aurich auch in das Wanderwegenetz eingebunden. Des weiteren gibt es einen ausgeschilderten Rundwanderweg (Hasenlauf, 9,5km), der vom Wanderparkplatz Kreuzbachtal aus in südöstliche Richtung verläuft. Allerdings besteht auch kein ausgewiesener Wanderweg durch das Kreuzbachtal.

Die unmittelbar am Altort angrenzenden Hangbereiche sind kaum zugänglich. Es fehlt ein Zugang zum Bergle Hang und vor allem eine Durchwegung zur Verbindung des obenliegenden Wohngebietes mit dem Altort.

Lediglich am äußersten östlichen Ende des Hanges, auf Höhe des Kindergartens, gibt es die bereits erwähnte Treppe.

An der Alten Vaihinger Steige und am Brombeerweg sind noch Reste alter Treppenanlagen und alte Zugänge zu diesem Hang vorhanden. In älteren Karten ist auch noch der Verlauf zweier Wege zu erkennen, die vom Brombeerweg den Bergle Hang nach Nordwesten und Nordosten den Hang hoch führen.



Das gleiche Problem der fehlenden Verbindung stellt sich am südlichen Ortsrand. Ein Weg zu den auf der Höhe liegenden Sportvereinen fehlt. Der Hang ist nur über das Ende des Sperberweges und über die Gänsheide erschlossen. Der Bedarf für eine verbesserte Verbindung ist jedoch gering.

Am westlichen Rand des Altortes sind die Verbindungen zwischen Sportplatzgelände / Nussdorfer Straße zum Spielplatz und Wandererparkplatz nicht ausgebaut und in schlechtem Zustand.

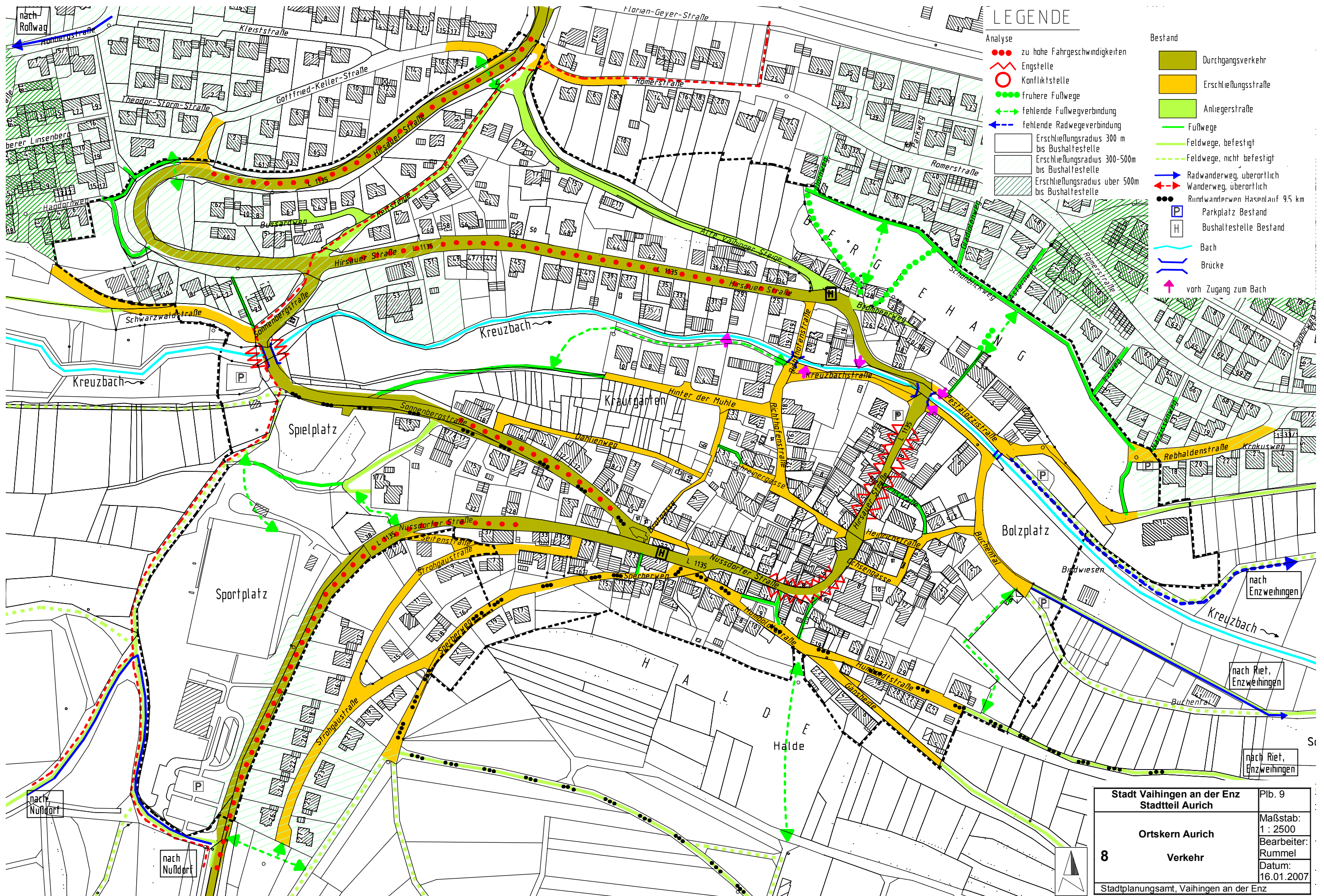
Die Strohgäustraße endet an einer Betonstützwand, die auch einem Fußgänger keine Möglichkeit bietet, seinen Gang aus dem Ort hinaus fortzusetzen.

Auch am östlichen Ortsrand fehlt eine Querverbindung zwischen der höherliegenden Humboldtstraße am Friedhof vorbei in Richtung Buchental, Spielplatz und Schule.

Die Durchwegung des Ortes am Kreuzbach entlang wird, von Osten kommend, an der Richthofenstraße unterbrochen und ab der Brücke Sonnenbergstraße nach Westen weiter geführt. Allerdings sieht der Bebauungsplan „Hinter der Mühle“ die Fortführung dieses Weges durch den Ort vor. Die Flurstücke sind bereits entsprechend zugeschnitten.

Ruhender Verkehr

Es gibt in Aurich keine nennenswerten Stellplatzprobleme. Im Bereich des Altortes gibt es eine Reihe kleinerer Parkplätze, angefangen mit dem Feuerwehrplatz, dann an der Ochsen-gasse, an der Schule und am Friedhof; etwas weiter außerhalb gibt es noch den Wanderparkplatz an der Sonnenbergstraße und den Parkplatz der Fest- und Turnhalle.



LEGENDE

- Analyse**
- zu hohe Fahrgeschwindigkeiten
 - ⚡ Engstelle
 - ⊙ Konfliktstelle
 - frühere Fußwege
 - ⚡ fehlende Fußwegverbindung
 - ⚡ fehlende Radwegverbindung
 - Erschließungsradius 300 m bis Bushaltestelle
 - Erschließungsradius 300-500m bis Bushaltestelle
 - Erschließungsradius über 500m bis Bushaltestelle
- Bestand**
- Durchgangsverkehr
 - Erschließungsstraße
 - Anliegerstraße
 - Fußwege
 - Feldwege, befestigt
 - Feldwege, nicht befestigt
 - ➡ Radwanderweg, überörtlich
 - ➡ Wanderweg, überörtlich
 - Rundwanderweg Hasenlauf 9,5 km
 - P Parkplatz Bestand
 - H Bushaltestelle Bestand
 - Bach
 - Brücke
 - ➡ vorh Zugang zum Bach

Stadt Vaihingen an der Enz		Pib. 9
Stadtteil Aurch		Maßstab: 1 : 2500
Ortskern Aurch		Bearbeiter: Rummel
8	Verkehr	Datum: 16.01.2007
Stadtplanungsamt, Vaihingen an der Enz		

2.7 Bevölkerung / Wirtschaft / Soziales

Gegenwärtig leben in Aurich 1586 Menschen (2006); die Hälfte wohnt im Rahmenplangebiet.

2.7.1 Altersstruktur:

Altersgruppe	Einw. Absolut	Anteil in %	Vergleichswert in % für Aurich	Vergleichswert in % für Vaihingen	Einw. Ausländer absolut	Anteil Ausländer in %	Vergleichswert Ausländer Aurich	Vergleichswert Ausländer Vaihingen
0 - 9	77	9,8	9,6	11,9	5	6,5		11,3
10 - 19	106	13,5	11,9	12,6	11	10,4		15,4
20 - 29	87	11,0	11,5	11,2	11	12,6		21,2
30 - 39	121	15,4	14,3	16,0	10	8,3		16,1
40 - 49	116	14,7	16,4	15,5	7	6,0		10,8
50 - 59	79	10,0	13,8	11,3	8	10,1		14,5
60 - 69	113	14,3	13,7	11,9	5	4,4		7,4
70 +	79	10,0	10,5	9,6	1	1,3		2,5
Summe	788	100,0	100,0	100,0	58	7,4	5,6	12,6

Anhand dieser Zahlen sind kleinere Abweichungen zur Bevölkerungsstruktur des Gesamtortes als auch zur Gesamtstadt festzustellen, die allerdings aufgrund der relativ kleinen Bevölkerungszahl von 788 allenfalls als Tendenz wahrgenommen werden dürfen.

Kinder unter 10 sind im Plangebiet als auch in ganz Aurich im Vergleich zur Gesamtstadt etwas schwächer vertreten, Jugendliche zwischen 10 und 20 im Plangebiet dafür etwas häufiger. Die mittlere Altersgruppe von 20 – 59 ist im Plangebiet mit 51,1% um 4 – 5 %-punkte geringer vertreten, als in ganz Aurich (56%) bzw. Vaihingen (54%). Dafür ist im Rahmenplangebiet als auch für ganz Aurich bei den Altersgruppen über 60 eine leichte Tendenz zur Überalterung festzustellen: Rahmenplangebiet 24,3%, Aurich 24,2%, Vaihingen 21,5%.

Die Gesamteinwohnerzahl des Altortes ist zu gering, um aus diesen Zahlen längerfristige Schlüsse zu ziehen. Die Abnahme der jüngsten Altersgruppe im Vergleich zur nächst älteren als auch im Vergleich zur Gesamtstadt gibt jedoch Anlass, die Attraktivität dieses Ortsbereiches für Familien mit Kindern, insbesondere jüngeren Kindern, zumindest im Auge zu behalten.

Aurich hat mit 7,4% im Rahmenplangebiet und sogar nur 5,6% in ganz Aurich, insgesamt einen deutlich geringeren Ausländeranteil als in der Gesamtstadt mit 12,6% gibt. Diese niedrigen Werte korrespondieren mit den Werten für andere ländlich geprägten Ortsteile, wie Ensingen (5,8%), Gündelbach (3,5%), Riet (4,3%) oder Rosswag (5,3%). Die Werte für die Stadtteile Vaihingen liegen beispielsweise bei 18,5%, Enzweihingen 15,6%, Kleinglattbach 10,4% und Horrheim 9,1%.

2.7.2 Versorgung, Gewerbe, Landwirtschaft und Vereinsleben

Die wenigen Versorgungseinrichtungen, die es in Aurich gibt, sind, bis auf eine Bäckerei in der Kleiststraße, im Ortskern oder dessen Nähe, also im Rahmenplangebiet, angesiedelt. Hierzu zählen eine Grundschule und ein Kindergarten, beide am östlichen Randbereich des Altortes. An Geschäften gibt es eine Metzgerei, die in kleinem Rahmen die Rolle eines Nahversorgers übernommen hat, und einen Getränkehandel. Eine Besonderheit ist der kleine Bauernmarkt, der aufgrund privater Initiative seit 2002 Freitag-Nachmittags auf dem Grundstück der Metzgerei in der Richthofenstraße abgehalten wird. Des weiteren gibt es im Kernbereich von Aurich Zweigstellen der Sparkasse und der Volksbank sowie eine Poststelle.

An nennenswerten gewerblichen Einrichtungen im Bereich des Ortskernes wären noch ein Flaschner-, Gips-/Maler- und Elektroinstallationsbetrieb zu erwähnen.

In der Hirsauer Straße gibt es den einzigen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb im Rahmenplangebiet. Im Altort gibt es darüber hinaus noch zwei Betriebe, in denen in nennenswertem Umfang Landwirtschaft im Nebenerwerb betrieben wird.

Das Vereinsleben spielt sich überwiegend außerhalb des Ortskernes ab. Einzig die ehemalige Kelter im Ortskern wurde in ein Vereinshaus umfunktioniert und saniert. Eine vorbildliche Einrichtung in Aurich ist das noch funktionierende und genutzte Backhaus in der Brotgasse.

Übersicht (Stand 2004)

Gewerbe:

Humboldtstr. 15: Büro	Nussdorfer Str. 4: Bank
Humboldtstr. 17: Frisör (2x die Woche)	Richthofenstr. 15: Bank
Hirsauer 29: Elektrobetrieb	Richthofenstr. 17: Metzgerei
Hirsauer 14: Getränkehandel	Sonnenbergstr. 16: Flaschnerei
Reitsteige 9: Rechtsanwältin	Sonnenbergstr. 19: Blumenladen
Pestalozzistr. 14 (Kindergarten): Fußpflege	Dahlienweg 3-Nebengebäude: Gipserbetrieb,
Schreiner gasse 1/1: Druckerei	Büro im Gewerbegebiet, soll evtl. in Sonnenbergstr. 6 umziehen

Landwirtschaft:

Hirsauer 53: Vollerwerbslandwirtschaft, Aufgabe wahrscheinlich
Hirsauer 17: Nebenerwerbslandwirtschaft, sehr klein
Hirsauer 7: Nebenerwerbslandwirtschaft
Hirsauer 19: Schuppen zu Hirsauer Str. 7

Leerstände:

Schreiner gasse 1 (ehem. Krone): leer
Ochsengasse 8 (Neubau, Gaststätte und Laden): leer
Sonnenbergstr. 8/1 / Dahlienweg: (ehem. Werkstatt): leer

In Aurich gibt es folgende Vereine:

Turn- und Sportverein (TSV),	Obst- und Gartenbauverein,
Tennisverein,	Kreuzbachwanderer,
Schützenverein,	Elterninitiative für Spielplätze,
Gesangsverein und Kirchenchor.	

3. Maßnahmen / Weitere Entwicklung des Ortskernes

3.1 Allgemeine Leitvorstellungen und Grundsätze der Dorferneuerung

- Strukturwandel und Umnutzung im Einklang mit Schutz und Pflege des kulturellen Erbes
- Erhaltung historischer Strukturen
- Stärkung des Ortskernes als Wohnstandort durch
 - Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung
 - Erhaltung und Weiterentwicklung wichtiger Grünbereiche
 - Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotentiale
- Gestaltung und Aufwertung der Ortseingänge

3.2 Wohnungsbau

Aufgrund der Restriktionen, wie sie in der Bestandsaufnahme gezeigt wurden (Landschaftsschutzgebiet, Grünzüge etc.) erweist sich die Suche nach Erweiterungsflächen für Aurich als zunehmend schwierig. Die ermittelten potentiellen Bauflächen liegen ausnahmslos in privater Hand. Die Bebauung dieser Flächen wäre teilweise städtebaulich wünschenswert. Daher sollten die Eigentümer auf die Bebauungsmöglichkeit aufmerksam gemacht und über Art und Maß der Bebauung informiert werden.

Auch deshalb bietet es sich an, den Blick nach innen zu richten und zunächst innerörtliches Potential auszunutzen. Hierzu gehören einerseits die Baulücken und Freiflächen, die für eine Bebauung geeignet sind, und andererseits große Anzahl von Scheunen und Wirtschaftsgebäuden, die nach dem Wegfall der Landwirtschaft wenigstens teilweise einer Wohnnutzung zugeführt werden könnten